



Sekapur Sirih

Isu Tanah-Tanah Serahan Pemaju Bagi Maksud Persekutuan Anesh A/L Ganason, Mohd Fadzly Bin Abd Rahim	1
Strategi Penyelesaian Isu Pendaftaran Tanah Wakaf Ke Arah Wakaf Madani Roharyati Binti Zulkefli, Fatin Afiqah Binti Md Azmi	25
Pertindihan Hakmilik Tanah Pesuruhjaya: Tanah Persekutuan: Punca Dan Penyelesaiannya Raja Farah Bte Borhan, Aminah Binti Mohsin	49
Penambahbaikan Penguatkuasaan Pasca Kelulusan Sewaan Dan Pajak Tanah Pesuruhjaya Tanah Persekutuan: Perspektif Jabatan Ketua Pengarah Tanah Dan Galian Persekutuan (JKPTG) Zamri Bin Othman, Aminah Binti Mohsin	69
Auditan Sistem Penarafan Bintang (SSR) Pengambilan Tanah: Analisa Penemuan Daripada Lensa Teori Institutional Complexity Dr. Navarani Vejaratnam, Muhammad Rosli Bin Muhammad Ja'afar, Ahmad Syameel Bin Ahmad Najib	85
Penambahbaikan Pengurusan Penyewaan Tanah Milik Pesuruhjaya Tanah Persekutuan Rozaini Bin Rosley, Aminah Binti Mohsin	107
Isu Dan Cabaran Ketetapan Perundangan Hakmilik Blok Sementara Dalam Pembangunan Strata di Pulau Pinang Juliana Abu Hasan, Salfarina Samsudin	125
Implikasi Pandemik Covid-19 Terhadap Pencapaian Pendaftaran Pindah Milik Tanah (PMT) 1 Hari Noor Azliza Binti Shahrudin, Nur Syaida Binti Mohamed	149

SIDANG EDITORIAL

PENAUNG

Datuk Muhammad Azmi Bin Mohd Zain
Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan

PENASIHAT

Encik Abdul Aziz Bin Mohd Johdi
Timbalan Ketua Pengarah Tanah dan Galian (Kemajuan Pengurusan & Perundangan)

KETUA EDITOR

Profesor Madya Dr. Jady @ Zaidi Bin Hassim
Fakulti Undang-Undang, Universiti Kebangsaan Malaysia

AHLI EDITOR

Dr. Ainur Zaireen Binti Zainudin
Fakulti Alam Bina dan Ukur, Universiti Teknologi Malaysia

Profesor Dr. Nuarrual Hilal Bin Md Dahlan
*Pusat Pengajian Undang – Undang,
Universiti Utara Malaysia*

PENTADBIRAN

Safwan Rosidy Bin Mohammed
Anesh A/L Ganason
Yati Binti Musa
Muhammad Fadzli Bin Md.Ali
Muhammad Sofiuddin bin Mazlan
Bahagian Dasar dan Konsultasi

PENERBITAN

© Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan, 2024

Hak Cipta Terpelihara. Tiada mana-mana bahagian jua daripada penerbitan secara tahunan ini boleh diterbitkan semula atau disimpan dalam bentuk yang boleh diperolehi semula atau dihantar dalam sebarang bentuk atau apa jua cara sama ada secara elektronik, mekanikal, fotokopi, rakaman atau sebaliknya tanpa mendapat keizinan terlebih dahulu daripada Sidang Editorial, Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan (JKPTG).

***Semua Penulisan Dalam Jurnal LAND Ini Merupakan Pandangan
Peribadi Penulis Dan Tidak Mewakili Pandangan
Agensi/Jabatan/Institusi Yang Diwakili.***

SEKAPUR SIRIH

Dengan nama Allah yang Maha Pemurah lagi Maha Penyayang.

Assalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh dan Salam Sejahtera.

Segala puji dan syukur dipanjatkan kepada Allah SWT atas limpahan rahmat dan izin-Nya, penerbitan Jilid Ke-7 'LAND' jurnal pentadbiran tanah ini berjaya direalisasikan. Penerbitan ini adalah hasil komitmen dan dedikasi Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian (JKPTG) untuk terus memperkasa pentadbiran tanah di Malaysia. Jurnal ini bertujuan sebagai sumber rujukan utama dalam memahami isu-isu semasa, dasar-dasar berkaitan tanah, dan perkembangan terkini dalam pengurusan tanah dan strata di negara ini.

Dalam era pembangunan pesat, pentadbiran tanah menjadi tunjang penting bagi memastikan perancangan dan pembangunan dilaksanakan secara lestari dan berpandukan prinsip keadilan, kecekapan, dan ketelusan. Jurnal ini merangkumi pelbagai kajian, pengalaman, dan analisis oleh para pakar tanah serta pengamal undang-undang tanah dari pelbagai peringkat, yang diharapkan dapat memberi pencerahan serta panduan kepada semua pemegang taruh dalam sistem pentadbiran tanah di Malaysia.

Penerbitan ini juga diharapkan dapat memperkukuhkan hubungan antara agensi kerajaan, badan berkanun, sektor swasta, dan rakyat dalam mewujudkan pentadbiran tanah yang lebih efisien dan mesra pengguna. Pengisian jurnal ini bukan sahaja merangkumi aspek-aspek teknikal dan undang-undang tetapi turut menyentuh tentang peranan masyarakat dalam menyokong sistem pengurusan tanah yang mantap.

Di sini saya mengambil kesempatan untuk merakamkan penghargaan kepada semua yang terlibat dalam penyusunan dan penerbitan jurnal ini, terutama kepada barisan editor, barisan pegawai JKPTG, dan semua penyumbang artikel yang telah berusaha keras bagi memastikan kandungan jurnal ini mencapai standard yang tertinggi. Semoga jurnal ini menjadi rujukan bermakna dan membawa manfaat yang berpanjangan kepada semua.

Sekian terima kasih. Wassalam.

Datuk Muhammad Azmi Bin Mohd Zain

Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan

ISU TANAH-TANAH SERAHAN PEMAJU DAN CADANGAN PENAMBAHBAIKKAN PENGURUSAN TANAH-TANAH SERAHAN PEMAJU BAGI MAKSUD PERSEKUTUAN

ANESH GANASON¹, MOHAMMAD FADZLY BIN MD ALI²

ABSTRAK

Banyak tanah serahan pemaju bagi maksud awam Persekutuan didapati tidak dibangunkan oleh pihak Kerajaan Persekutuan. Tindakan agensi-agensi Persekutuan untuk melaksanakan perolehan tapak-tapak selain yang telah diserahkan ini menyumbang kepada fenomena tanah-tanah ini terus terbiar. Kekurangan dalam mekanisme penyaluran maklumat tanah-tanah serahan pemaju daripada pihak berkuasa perancangan kepada pentadbiran tanah negeri atau Persekutuan juga dikenali sebagai salah satu penyebab kepada isu ini. Analisis data tanah serahan pemaju dari Jabatan Perancang Bandar dan Desa (PlanMalaysia) dan kaedah-kaedah kelulusan pemajuan melalui perundangan sedia, satu cadangan penambahbaikkan kepada mekanisme penyaluran maklumat serta cadangan penambahbaikkan dasar serahan tapak bagi maksud awam Persekutuan dicadangkan dalam kajian ini.

Tanah serahan pemaju merupakan tanah yang diserahkan oleh pemaju kepada Kerajaan bagi maksud kegunaan awam atau seperti yang disyaratkan dalam kelulusan kebenaran merancang. Kajian ini mendapati banyak tanah serahan pemaju tidak dipohon oleh Kerajaan Persekutuan untuk membangunkan tanah tersebut bagi maksud ia diserahkan. Maklumat guna tanah semasa dan komited yang diperolehi sehingga tahun 2022 daripada PlanMalaysia telah dianalisa dan didapati 6 buah negeri iaitu Selangor, Johor, Melaka, Negeri Sembilan, Perak dan Pahang telah menunjukkan 653 lot tanah secara keseluruhan bagi maksud Persekutuan yang belum diberimilik atau dirizabkan. Objektif kajian adalah untuk mengkaji sejauh mana maklumat tanah serahan pemaju ini diketahui oleh Kementerian atau agensi Kerajaan Persekutuan dan adakah prosedur sedia ada mempunyai suatu mekanisme yang efisien bagi tanah-tanah serahan pemaju ini dipohon oleh Kerajaan Persekutuan dan dilaksanakan pemajuan.

Kajian ini dijalankan menggunakan data kualitatif. Data kajian ini ialah

¹ Ketua Penolong Pengarah Kanan, Bahagian Dasar dan Konsultasi, Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan.

² Penolong Pengarah, Bahagian Dasar dan Konsultasi, Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan.

hasil analisa data yang diperoleh daripada PLANMalaysia, percakapan melalui sesi-sesi libat urus bersama pegawai-pegawai kanan JKPTG, pegawai-pegawai Kementerian dan agensi Persekutuan dan perbincangan dalam Mesyuarat Jawatankuasa Khas Pembangunan dan Kegunaan Tanah Persekutuan. Selain itu, bahan bertulis iaitu surat-menyuarat kepada KJP, PBT dan ringkasan minit mesyuarat turut digunakan dalam kajian ini.

Dapatan kajian mendapati isu utama perkongsian data tanah serahan pemaju kepada agensi Kerajaan Persekutuan di peringkat daerah atau negeri ialah maklumat kelulusan kebenaran merancang atau pemajuan oleh Pihak Berkuasa Perancangan tidak disalurkan kepada agensi Kerajaan Persekutuan di peringkat pusat. Selain itu, terdapat juga KJP tidak mempunyai perancangan pembangunan di kawasan tersebut untuk jangka masa panjang dan tapak serahan pemaju dicadangkan untuk dikelaskan secara umum bagi maksud Persekutuan supaya memberi pilihan lebih luas kepada Kerajaan Persekutuan bagi melaksanakan pembangunan mengikut keperluan semasa.

Kajian ini mencadangkan supaya: (i) agensi Kerajaan Persekutuan peringkat daerah dan negeri bertindak secara proaktif bersama pentadbiran tanah negeri serta pihak berkuasa perancangan mengenal pasti tanah serahan pemaju; (ii) kelulusan pemajuan dikongsi bersama agensi Kerajaan Persekutuan peringkat daerah atau negeri; (iii) kelonggaran penetapan kategori guna tanah bagi kegunaan Kerajaan Persekutuan; (iv) kelonggaran penukaran kategori guna tanah tapak serahan pemaju yang tidak dibangunkan; dan (v) kadar bayaran premium mengikut keputusan Majlis Tanah Negara Ke-49 Tahun 1994.

Kajian ini dilaksanakan bagi membantu pentadbiran tanah Kerajaan Persekutuan dan pentadbiran tanah Kerajaan Negeri menyalurkan maklumat-maklumat mengenai ketersediaan tanah-tanah serahan pemaju ini bagi membolehkan Kerajaan Persekutuan menggunakan tanah-tanah ini untuk pembangunan infrastruktur-infrastruktur awam seperti balai polis, balai bomba, klinik Kesihatan dan sekolah di kawasan-kawasan pembangunan yang baru bagi membolehkan penyampaian perkhidmatan agensi-agensi ini tersasar kepada masyarakat setempat.

ABSTRACT

Many lands handed over by developers for federal public purposes were found to be undeveloped by the Federal Government. The actions of federal agencies to implement the acquisition of sites other than those that have been handed over contribute to the phenomenon of these lands continuing to be abandoned. Deficiency in the mechanism of channeling information on land handed over to developers from the planning authority to the state or federal land administration was also identified as one of the causes of this issue. Data analysis from the Town and Country Planning Department (PlanMalaysia) and development approval methods through existing legislation, a proposal to improve the information channeling mechanism as well as a proposal to improve the land handover for federal public purposes are proposed in this study.

The land handed over by the developer is the land handed over to the Government for the purpose of public use or as required in the planning permission approval. This study found that many lands handed over by developers were not acquired by the Federal Government to develop the land for the purpose. Current and committed land use information obtained until 2022 from PlanMalaysia has been analyzed and found that 6 states namely Selangor, Johor, Melaka, Negeri Sembilan, Perak and Pahang have shown a total of 653 land lots for federal purposes that have not been owned or reserved. The objective of the study is to examine the extent to which the information of the developer's surrendered land is known by the Federal Government Ministry or agency and whether the existing procedure has an efficient mechanism to be applied for by the Federal Government and implemented.

This study was conducted using qualitative data. The data of this study is the result of data analysis obtained from PLANMalaysia, conversations through engagement sessions with JKPTG senior officers, officials of the Ministry and Federal agencies and discussions in the Federal Land Use and Development Special Committee Meeting. In addition, written materials such as correspondence to KJP, PBT and summary of meeting minutes were also used in this study.

The findings of the study found that the main issue of data sharing of land submitted by developers to Federal Government agencies at the district or state level is that planning or development approval information by the Planning Authority is not channeled to Federal Government agencies at the central level. In addition, there is also the fact that KJP does not have a long-term development plan in the area and the developer handover site is proposed to be classified in general for Federal purposes in order to give the Federal

Government a wider choice to carry out development according to current needs.

This study suggests that: (i) Federal Government agencies at the district and state levels act proactively with the state land administration and planning authorities to identify land handed over by developers; (ii) development approval is shared with Federal Government agencies at district or state level; (iii) flexibility in land use categories for use by the Federal Government; (iv) relaxation of conversion of land use category; and (v) premium rate according to the decision of the 49th National Land Council of 1994.

This study was carried out to help the Federal Government's land administration and the State Government's land administration channel information about the availability of land handed over by developers to enable the Federal Government to use these lands for the development of public infrastructures such as police stations, fire stations, health clinics and schools in new development areas to enable the delivery of these agencies' services to the local community.

Kata Kunci: tanah serahan pemaju, maksud awam persekutuan, perolehan tanah, pembangunan

I. PENDAHULUAN

Tanah serahan pemaju merupakan tanah yang diserahkan oleh pemaju kepada Kerajaan bagi maksud kegunaan awam atau seperti yang disyaratkan dalam kelulusan kebenaran merancang seperti kawasan lapang, taman rekreasi, jalan, perparitan, dewan orang ramai atau kemudahan masyarakat lain yang akan disenggarakan oleh Pihak Berkuasa Tempatan (PBT). Dalam keadaan tertentu terutamanya pemajuan yang melibatkan penambahan penduduk yang signifikan, tanah diserahkan pemaju bagi penyediaan kemudahan pendidikan, kesihatan dan keselamatan iaitu sekolah, klinik kesihatan, balai polis dan balai bomba yang akan diperolehi oleh Kerajaan Persekutuan.

Tanah-tanah yang diserahkan oleh pemaju ini adalah bagi memenuhi keperluan pembinaan infrastruktur-infrastruktur awam bagi maksud Persekutuan dan tindakan susulan daripada pihak Kerajaan Persekutuan adalah untuk memohon pemberimilikan melalui seksyen 76 Akta 828 atau perizaban melalui seksyen 62 Akta 828. Tanah-tanah serahan pemaju ini merupakan stok tanah yang tersedia yang boleh digunakan oleh Kerajaan Persekutuan bagi membangunkan infra-infra penyampaian perkhidmatan awam.

Pesuruhjaya Tanah Persekutuan (PTP) melalui Akta Pesuruhjaya Tanah Persekutuan 1957 [Akta 349] memegang tanah-tanah bagi maksud Kerajaan Persekutuan dalam bentuk hakmilik yang didaftarkan atas nama PTP atau secara kawalan rizab bagi maksud awam. Kaedah-kaedah perolehan tanah-tanah oleh Kerajaan Persekutuan dinyatakan secara jelas dalam Pekeliling Pesuruhjaya Tanah Persekutuan Bilangan 3 Tahun 2008 yang bertajuk “Fungsi Pesuruhjaya Tanah Persekutuan, Peranan Kementerian/Jabatan Pengguna Dalam Perolehan Tanah Untuk Kegunaan Kerajaan Persekutuan Dan Pengurusan Tanah-Tanah Persekutuan Selepas Perolehan” iaitu (i) pemberimilikan, (ii) perizaban, (ii) pengambilan tanah, (iv) pembelian dan meletakhakan.

II. PENYATAAN MASALAH

Data sekunder berkaitan tanah-tanah serahan pemaju telah diperolehi dari Jabatan Perancang Bandar dan Desa (PlanMalaysia) bagi 6 buah negeri yang pada pandangan pengkaji merupakan negeri-negeri yang rancak dengan pemajuan tanah iaitu Selangor, Johor, Melaka, Perak, Negeri Sembilan dan Pahang. Data-data yang diperolehi merupakan kelulusan permohonan kemajuan perancangan sehingga tahun 2022 oleh PlanMalaysia di negeri-negeri tersebut. Data-data yang diperolehi diagihkan mengikut tujuan penyerahan bagi maksud awam dan dikemukakan kepada Pentadbiran Tanah Negeri-negeri tersebut bagi mendapatkan pengesahan jika tanah-tanah tersebut masih berstatuskan tanah Kerajaan atau telah dipohon pemberimilikan atau perizaban oleh PTP. Maklumat ini juga telah dikongsikan kepada pihak Kementerian Dalam Negeri (KDN), Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT), Kementerian Kesihatan (KKM) dan Kementerian Pendidikan (KPM), Kementerian Pembangunan Wanita, Keluarga dan Masyarakat (KPWK), Kementerian Sumber Asli dan Kelestarian Alam (NRES) dan Jabatan Perdana Menteri (JPM) bagi membolehkan agensi-agensi ini membuat tinjauan dan kesesuaian tapak untuk diseleraskan dengan senarai projek-projek Pembangunan yang diluluskan oleh Rancangan Malaysia Kedua Belas.

Didapati banyak tanah serahan pemaju tidak dipohon oleh Kerajaan Persekutuan untuk membangunkan tanah tersebut bagi maksud ia diserahkan. Kekurangan ini merupakan dorongan kepada kajian ini untuk mengemukakan satu cadangan bagi membolehkan Kerajaan Persekutuan untuk memanfaatkan stok-stok tanah serahan pemaju untuk dibangunkan untuk maksud awam kegunaan Kerajaan Persekutuan.

III. PERSOALAN KAJIAN

Kajian ini dijalankan bagi mengenal pasti tanah serahan pemaju yang telah diluluskan kebenaran merancang dan perlu diserahkan bagi maksud Persekutuan namun belum dimohon pemberimilikan atau perizaban oleh KJP. Isu maklumat tanah serahan pemaju yang tidak diketahui oleh KJP dan cadangan penambahbaikan dalam menguruskan tanah serahan pemaju ialah perkara pokok kajian. Persoalan kajian ini meliputi perkara-perkara seperti berikut:

- (a) Berapakah jumlah tanah serahan pemaju yang masih belum dimohon pemberimilikan atau perizaban oleh KJP?;
- (b) Adakah KJP mengetahui lokasi tanah serahan pemaju?; dan
- (c) Apakah cadangan penambahbaikan bagi menangani isu perolehan tanah serahan pemaju?

IV. OBJEKTIF

Objektif kajian adalah untuk mengkaji sejauh mana maklumat tanah serahan pemaju ini diketahui oleh Kementerian atau agensi Kerajaan Persekutuan dan adakah prosedur sedia ada mempunyai suatu mekanisme yang efisien bagi tanah-tanah serahan pemaju ini dipohon oleh Kerajaan Persekutuan dan dilaksanakan pemajuan. Melalui hasil kajian, suatu rangka kerja penyaluran maklumat tanah serahan pemaju kepada Kementerian dan Jabatan Pengguna (KJP) Kerajaan Persekutuan dapat dicadangkan dan KJP dapat melaksanakan kaedah pemerolahan tanah yang lebih optimum.

Objektif kajian ini adalah seperti berikut:

- (a) Menganalisis data gunatanah semasa dan komited yang diperoleh daripada PLANMalaysa, mengenalpasti tanah-tanah belum diberimilik atau dirizabkan kepada Kerajaan Persekutuan dan menyediakan statistik tanah serahan pemaju mengikut negeri dan KJP;
- (b) Mendapatkan maklum balas daripada KJP mengenai tanah serahan pemaju; dan
- (c) Membangunkan rangka kerja perkongsian maklumat tapak-tapak serahan pemaju bagi maksud Persekutuan.

V. KEPENTINGAN KAJIAN

Kajian ini dilaksanakan bagi membantu pentadbiran tanah Kerajaan Persekutuan dan pentadbiran tanah Kerajaan Negeri dapat menyalurkan maklumat-maklumat mengenai ketersediaan tanah-tanah serahan pemaju ini bagi membolehkan Kerajaan Persekutuan menggunakan tanah-tanah ini untuk melaksanakan pembangunan infrastruktur-infrastruktur awam seperti balai polis, balai bomba, klinik kesihatan dan sekolah di kawasan-kawasan pembangunan yang baru bagi membolehkan penyampaian perkhidmatan agensi-agensi ini tersasar kepada masyarakat setempat. Dengan perkongsian maklumat strategik antara pentadbiran tanah ini akan mengurangkan kos perolehan tapak oleh Kerajaan Persekutuan dan menambahkan hasil melalui sumber tanah dalam bentuk premium tanah dan cukai tanah kepada Kerajaan Negeri.

VI. DEFINISI OPERASI

(a) Penambahbaikan

Menurut Kamus Dewan Online DBP, penambahbaikan membawa maksud perihal (proses, perbuatan, tindakan dan sebagainya) menjadikan bertambah baik. Bagi tujuan kajian ini, penambahbaikan adalah merujuk kepada tindakan-tindakan untuk diambil oleh pihak-pihak berkepentingan iaitu Pihak Berkuasa Tempatan (PBT), Pejabat Daerah dan Tanah (PTD), Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan (JKPTG) atau KJP dalam memastikan tanah-tanah serahan pemaju dapat diberimilik atau dirizabkan kepada Kerajaan Persekutuan.

(b) Pengurusan

Donnelly et al. (1992) berpendapat bahawa pengurusan “melibatkan proses penyelarasan berbagai-bagai aktiviti untuk mencapai sesuatu yang tidak mampu dicapai oleh individu yang bertindak secara sendirian.” Pendapat tersebut digunakan bagi kajian ini di mana perkongsian maklumat mengenai tanah serahan pemaju dan kerjasama antara pihak-pihak berkepentingan adalah penting bagi memastikan tanah serahan pemaju dibangunkan, disenggarakan dan digunakan secara optimum.

(c) Pemaju

Akta Perancangan Bandar Dan Desa 1976 [Akta 172] mentafsirkan "pemajuan" ertinya menjalankan apa-apa kerja bangunan, kejuruteraan, perlombongan, perindustrian, atau apa-apa kerja lain yang seumpamanya pada, di atas, di sebelah atas atau di bawah tanah, membuat apa-apa perubahan material mengenai penggunaan mana-mana tanah atau bangunan atau mana-mana bahagian daripadanya, atau memecah sempadan atau mencantumkan tanah; dan "memajukan" hendaklah ditafsirkan dengan sewajarnya. Pemaju merupakan orang atau syarikat yang melaksanakan kerja-kerja tersebut selepas mendapat kelulusan daripada pihak berkuasa perancangan di bawah Akta 172.

(d) Persekutuan

Malaysia merupakan sebuah negara yang mengamalkan sistem Persekutuan iaitu penyatuan negeri-negeri yang membentuk sebuah negara yang bersekutu. Bagi tujuan kajian ini, rujukan kepada Persekutuan meliputi bidang kuasa Persekutuan yang diperuntukkan melalui Perkara 74 Perlembagaan Persekutuan dan Senarai Persekutuan serta Senarai Bersama dalam Jadual Kesembilan Perlembagaan Persekutuan. Bidang kuasa Persekutuan mencakupi antaranya keselamatan dalam negeri, pendidikan, kesihatan dan perkhidmatan bomba yang secara langsung berkait dengan isu perolehan tanah serahan pemaju bagi maksud-maksud tersebut.

(e) Pesuruhjaya Tanah Persekutuan

Pesuruhjaya Tanah Persekutuan (PTP) merupakan sebuah perbadanan yang ditubuhkan di bawah Akta Pesuruhjaya Tanah Persekutuan 1957 [Akta 349] yang boleh memperoleh dan memegang harta alih dan harta tak alih. Tanah-tanah yang diberimilik didaftarkan atas nama PTP dan KJP adalah agensi yang menggunakan, membangunkan dan menyenggarakan tanah-tanah tersebut.

(f) Kaedah

Menurut Kamus Dewan Online DBP, kaedah bermaksud cara atau peraturan membuat sesuatu (terutamanya yang bersistem atau yang biasa). Bagi tujuan kajian ini, kaedah adalah merujuk kepada cara-cara sesuatu tindakan itu dilakukan.

VII. METODOLOGI KAJIAN

Kajian ini dijalankan menggunakan data kualitatif. Menurut Taylor dan Bogdan (1984), data kualitatif adalah berbentuk deskriptif, berupa kata-kata lisan atau tulisan tentang tingkah laku manusia yang dapat diamati. Menurut Patton (1990) pula, data kualitatif boleh terhasil daripada 3 jenis data iaitu: (i) hasil pemerhatian (huraian tentang situasi, kejadian, interaksi, dan tingkah laku yang diamati di lapangan); (ii) hasil percakapan (pernyataan orang-orang tentang pengalaman, sikap, keyakinan, dan pemikiran mereka dalam kesempatan temubual mendalam); dan (3) bahan bertulis (petikan atau keseluruhan dokumen, surat-menyurat, rakaman, dan kes sejarah).

Data gunatanah semasa dan komited diperoleh daripada PLANMalaysia untuk dianalisa dan data berkaitan tanah serahan pemaju yang masih belum diberimilik dan dirizabkan kepada Kerajaan Persekutuan diekstrak bagi mendapatkan statistik mengikut negeri dan KJP. Seterusnya ulasan daripada KJP yang berkenaan mengenai tanah serahan pemaju tersebut didapatkan untuk diteliti. Cadangan penambahbaikan dibangunkan berdasarkan perbincangan bersama pihak pengurusan tertinggi, pegawai-pegawai kanan Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan (JKPTG), pegawai-pegawai Kementerian dan agensi Persekutuan serta perbincangan dalam Mesyuarat Jawatankuasa Khas Pembangunan dan Kegunaan Tanah Persekutuan.

Data kajian ini ialah hasil percakapan melalui sesi-sesi libat urus bersama pegawai-pegawai kanan JKPTG dengan pegawai-pegawai Kementerian dan Agensi Persekutuan dan perbincangan dalam Mesyuarat Jawatankuasa Khas Pembangunan dan Kegunaan Tanah Persekutuan. Selain itu, bahan bertulis iaitu surat-menyuarat kepada KJP, PBT dan ringkasan minit mesyuarat turut digunakan dalam kajian ini.

VIII. SKOP KAJIAN/BATASAN KAJIAN

Beberapa kajian telah dijalankan dan penulisan telah dikeluarkan oleh pengkaji-pengkaji mengenai tanah-tanah terbiar di Malaysia. Kajian terdahulu lebih tertumpu kepada faktor-faktor yang menyebabkan tanah terbiar, tidak dibangunkan dan cara-cara mengatasi pemasalahan tersebut. Walau bagaimanapun, tiada kajian khusus yang ditemui berkaitan pemasalahan tanah serahan pemaju yang masih belum diberimilik atau dirizabkan kepada Kerajaan Persekutuan menyebabkan tanah-tanah terbiar dan tidak dibangunkan disebabkan faktor maklumat tidak disampaikan kepada pihak-pihak yang berperanan dalam memperoleh dan membangunkan tanah-tanah tersebut.

Skop kajian ini adalah tertumpu kepada isu tanah serahan pemaju bagi maksud Persekutuan yang masih belum diperoleh, terbiar dan tidak digunakan. Bagi tujuan ini, data gunatanah semasa dan komited diperoleh daripada PLANMalaysia untuk dianalisa bagi mengenal pasti jumlah tanah yang masih belum diperoleh. Perbincangan bersama pihak pengurusan tertinggi, pegawai-pegawai kanan JKPTG dan agensi Kerajaan berkaitan diadakan bagi mengenalpasti pemasalah ini. Ulasan daripada KJP yang berkenaan turut didapatkan untuk penelitian. Cadangan penambahbaikan disediakan dan dibentangkan dalam Persidangan Tanah Persekutuan dan Mesyuarat Jawatankuasa Khas Pembangunan dan Kegunaan Tanah Persekutuan.

Had kajian ini adalah berasaskan kaedah pelaksanaan sedia ada dalam pengurusan perolehan tanah Persekutuan oleh PTP di bawah kuasa-kuasanya selaras dengan Akta 349, Akta 828 dan Akta 172. Pengkaji tidak melaksanakan perbandingan prosedur dengan mana-mana negara lain atau kaedah pelaksanaan proses-proses kelulusan yang seakan permohonan perolehan tanah dalam perundangan tanah yang lain. Perbandingan ini mungkin dapat dilaksanakan oleh kajian-kajian lanjut terhadap fenomena ini dimasa akan datang.

IX. DISKUSI DAN ANALISA

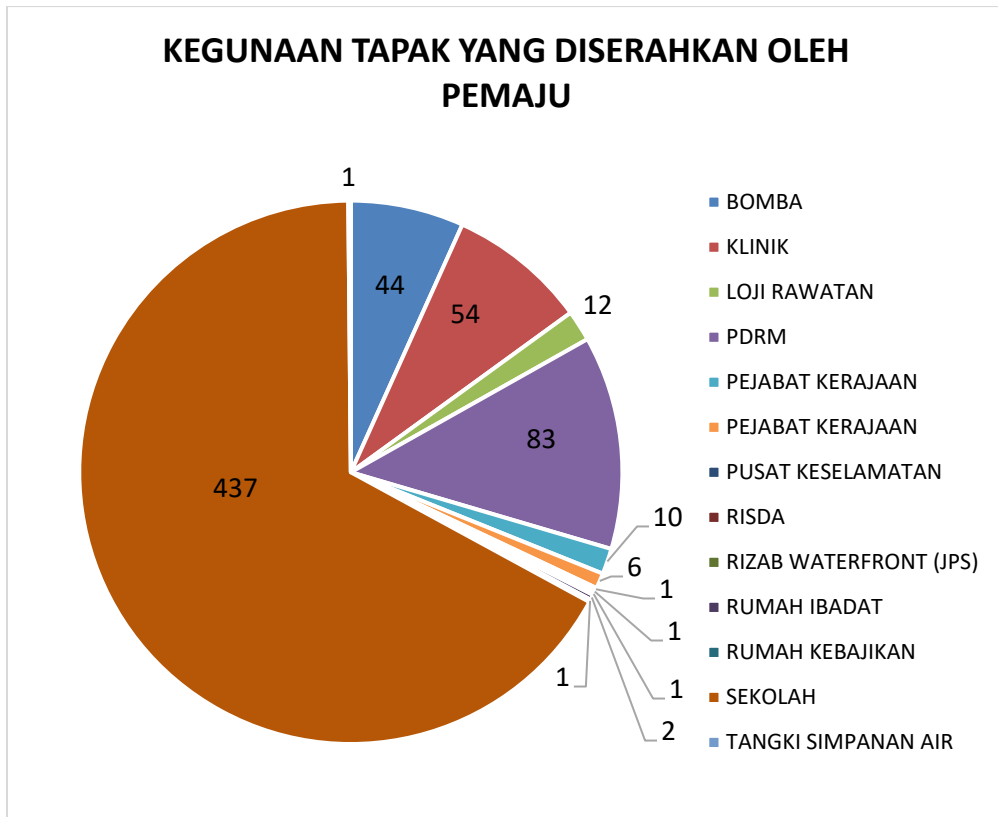
Maklumat guna tanah semasa dan komited yang diperoleh sehingga tahun 2022 daripada PlanMalaysia telah dianalisa dan didapati 6 buah negeri iaitu Selangor, Johor, Melaka, Negeri Sembilan, Perak dan Pahang telah menunjukkan 653 lot tanah secara keseluruhan bagi maksud Persekutuan yang belum diberimilik atau dirizabkan. Jadual 1 menunjukkan maklumat

jumlah lot tanah yang diserahkan mengikut negeri dengan negeri Selangor dan Johor mencatatkan jumlah yang tinggi iaitu 367 lot dan 238 lot masing-masing. Data ini menunjukkan bahawa menyokong tanggapan bahawa trend pemajuan yang tinggi berlaku di negeri-negeri tersebut.

NEGERI	KKM	KPM	JPM	NRECC	KPKT	KDN	KPWKM	BIL.
JOHOR	13	178	17	0	14	15	1	238
MELAKA	1	10	1	0	1	4	0	17
N.SEMBILAN	1	8	0	0	0	1	0	10
PAHANG	0	1	0	0	0	0	0	1
PERAK	0	1	0	15	2	2	0	20
SELANGOR	39	239	0	0	27	62	0	367
JUMLAH								653

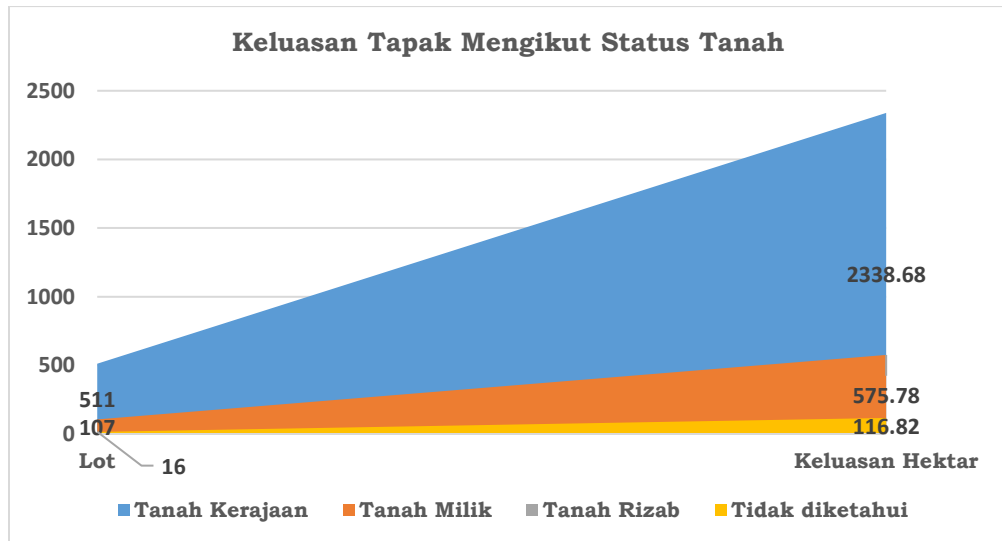
Jadual 1 : Tapak serahan pemaju untuk KJP mengikut Negeri sehingga April 2023 (Sumber PlanMalaysia, 2023)

Carta 1 pula memberikan gambaran bahawa kebanyakan tanah-tanah yang diserahkan adalah bagi tujuan pendidikan dan khususnya tapak-tapak untuk sekolah dengan 437 lot tanah. Tapak-tapak yang diserahkan bagi tujuan klinik didapati sebanyak 54 lot, balai polis sebanyak 83 lot dan balai bomba sebanyak 44 lot masing-masing. Ini menunjukkan bahawa Pihak Berkuasa Perancang Negeri memberikan keutamaan bahawa bagi setiap kawasan pemajuan yang berskala besar, kemudahan-kemudahan asas masyarakat seperti ini perlu disediakan tapak dan berharap Kerajaan Persekutuan dapat melaksanakan pembangunan infrastruktur-infrastruktur ini di atas tapak-tapak tersebut.



Carta 1 : Jenis Kegunaan Tapak Yang Diserahkan Pemaju sehingga April 2023 (Sumber:PlanMalaysia, 2023)

Carta 2 pula menunjukkan status semasa tapak-tapak yang telah diserahkan oleh pemaju-pemaju ini. Didapati jumlah tanah yang masih berstatuskan tanah kerajaan ialah sebanyak 511 lot tanah dengan keluasan 2338.68 hektar manakala 107 lot tanah tersebut masih dimiliki oleh pihak pemaju dan belum diserahkan kepada kerajaan. Keadaan ini memberikan gambaran bahawa wujud kegagalan maklumat-maklumat berkaitan tanah serahan pemaju disampaikan oleh pihak berkuasa tempatan kepada agensi-agensi Persekutuan berkaitan untuk memohon tanah-tanah tersebut bagi tujuan pembangunan infrastruktur-infrastuktur awam kerajaan Persekutuan. Kekurangan maklumat ini dipihak Kerajaan Persekutuan mengakibatkan tindakan pemerolehan tapak di kawasan-kawasan lain dilaksanakan oleh KJP-KJP ini melalui setiap Rancangan Malaysia.



Carta 2 : Keluasan Tapak Serahan Pemaju mengikut status tanah sehingga April 2023 (Sumber: PlanMalaysia 2023)

Maklum balas keperluan tanah serahan pemaju telah dimohon melalui surat bertarikh 26 Jun 2023 daripada KJP yang berkaitan iaitu KKM, KPM, JPM, NRES, KPKT, KDN dan KPWK. Ringkasan maklum balas yang diterima daripada KJP berkaitan adalah seperti di Jadual 2.

BIL.	KJP	Ringkasan Maklum Balas
1.	KKM	Lot tanah tidak dapat dikenal pasti memandangkan tiada perincian seperti butiran pemaju, maklumat pelan lulus dan sebagainya.
2.	KPM	Ketiadaan nombor lot, nombor hakmilik, kedudukan tanah dan sebagainya menyukarkan Kementerian untuk mengenal pasti kedudukan lot tanah yang sebenar.
3.	JPM	Berdasarkan surat rujukan JPM.200-2/1/1.Jld. 26(3) bertarikh 18 Julai 2023, JPM telah memohon kepada PTG Johor bagi mendapatkan maklumat lengkap tanah serahan pemaju memandangkan terdapat kekangan untuk mengesahkan keperluan Jabatan/Agensi di bawah JPM yang akan membuat perolehan tanah tersebut dan pelbagai agensi Jabatan/Agensi di bawah JPM yang menyediakan perkhidmatan di Johor.

BIL.	KJP	Ringkasan Maklum Balas
4.	NRES	Tiada nombor lot dan mukim untuk semakan.
5.	KPKT	Berminat untuk memohon 44 lot tanah serahan pemaju. Walau bagaimanapun, tiada nombor lot, daerah/mukim, latitud dan longitud sebagai rujukan.
6.	KDN	Memohon tempoh masa untuk menyelaraskan keperluan tanah serahan pemaju.
7.	KPWKM	Tiada nombor lot tanah.

Jadual 2: Ringkasan Maklum Balas Keperluan Tanah Serahan Pemaju Daripada KJP

Kertas bertajuk “Halatuju Baharu Perolehan Tanah-Tanah Serahan Pemaju Bagi Maksud Persekutuan” telah disediakan dan dibentangkan dalam Persidangan Tanah Persekutuan bersempena Hari Tanah Negara Ke-7 Tahun 2023 pada 3 Ogos 2023 dan Mesyuarat Jawatankuasa Khas Pembangunan dan Kegunaan Tanah Persekutuan (JKPKTP) Bilangan 1 Tahun 2024 yang dipengerusikan oleh YBhg. Ketua Setiausaha Negara dan diurussetia oleh Kementerian Ekonomi pada 9 Januari 2024. Ringkasan perkara-perkara yang telah dibentangkan dan dibincangkan adalah seperti berikut:

- (a) Menenal pasti tanah serahan pemaju – agensi Kerajaan Persekutuan peringkat daerah dan negeri bertindak secara proaktif bersama pentadbiran tanah negeri serta pihak berkuasa perancangan;
- (b) Perkongsian data tanah serahan pemaju – kelulusan pemajuan dikongsi bersama agensi Kerajaan Persekutuan peringkat daerah atau negeri;
- (c) Kelonggaran penetapan kategori guna tanah bagi kegunaan Kerajaan Persekutuan – penetapan kategori guna tanah bagi kegunaan Kerajaan Persekutuan secara spesifik diubah kepada kegunaan Kerajaan Persekutuan secara umum;
- (d) Kelonggaran penukaran kategori guna tanah tapak serahan pemaju yang tidak dibangunkan – tapak bagi kegunaan Kerajaan Persekutuan boleh diubah kategori guna tanah untuk tujuan pembangunan atau aktiviti lain; dan
- (e) Kadar bayaran premium mengikut keputusan Majlis Tanah Negara Ke-49 Tahun 1994.

Mesyuarat bagi membincangkan perkara mengenai tanah serahan pemaju bersama Kementerian dan Jabatan Persekutuan berkaitan telah diadakan pada 13 September 2024. Agensi-agensi yang terlibat dalam perbincangan tersebut ialah wakil-wakil dari Kementerian Ekonomi, Kementerian Kewangan, PLANMalaysia, JPM, KPM, KKM, KPKT, KDN, KPWK dan NRES. Terma perbincangan antaranya adalah seperti berikut:

(a) Perkongsian Data Dan Pengenalpastian Tanah Serahan Pemaju

Data-data diperlukan bagi mengenal pasti tanah-tanah serahan pemaju untuk diperoleh oleh Kerajaan. Setelah mempunyai data tersebut, KJP dan JKPTG boleh mengenal pasti kedudukan sebenar tanah, mengadakan lawatan tapak dan membuat keputusan berhubung keperluan untuk memperoleh tanah tersebut.

(b) Pengurusan Tanah Serahan Pemaju Selepas Perolehan

Selepas tanah diperoleh, kawalan ke atas tanah tersebut perlu dibuat bagi mencegah pencerobohan tanah atau tanah menjadi terbiar tidak disenggarakan menyebabkan ditumbuhi pokok-pokok dan menjadikan persekitaran tidak bersih. Sewaan bagi tempoh masa pendek atau pajakan bagi tempoh masa panjang tanah-tanah tersebut boleh mencegah perkara-perkara ini.

(c) Penggunaan Tanah Bagi Maksud Selain Gunatanah Zoning Yang Ditetapkan

Selepas diperoleh, tanah masih belum dibangunkan bagi maksud yang dihasratkan seperti sekolah, klinik, balai polis, balai bomba dan lain-lain disebabkan kekangan peruntukan, keperluan yang masih belum wujud atau sebagainya. Tanah-tanah tersebut telah diklasifikasikan sebagai gunatanah zoning Kemudahan Masyarakat dan Institusi. Kelonggaran perlu diberikan supaya tanah-tanah tersebut boleh digunakan bagi maksud lain seperti pertanian dan komersial. Tanah-tanah tersebut boleh disewa atau dipajak bagi menggalakkan penggunaan tanah secara optimum, menjana hasil, mencegah pencerobohan atau mengelakkan tanah menjadi terbiar.

X. DAPATAN

Berdasarkan data yang diterima daripada PLANMalaysia yang telah dianalisa, didapati terdapat sebanyak 653 lot tanah dengan jumlah keluasan 3,031.28 di negeri-negeri Johor, Melaka, Negeri Sembilan, Selangor, Perak dan Pahang masih belum dimohon pemberimilikan atau perizaban oleh Kerajaan Persekutuan pada tahun 2022. Tanah-tanah ini masih berstatus tanah Kerajaan yang belum dilupuskan atau masih dimiliki oleh pemaju kerana belum diserahkan selepas kelulusan Kebenaran Merancang yang mensyaratkan penyerahan sebahagian tanah di dalam kawasan pemajuan bagi tujuan pembangunan sekolah, hospital/klinik kesihatan, balai polis, balai bomba, pejabat Kerajaan, rumah kebajikan, loji rawatan telah dikeluarkan. Ini kerana KJP yang berperanan dalam menyediakan kemudahan-kemudahan tersebut tidak mengetahui bahawa tapak-tapak telah diluluskan bagi maksud pembangunan kemudahan-kemudahan awam berkenaan menyebabkan tanah-tanah tersebut tidak dibangunkan, terbiar dan tidak disenggarakan.

Isu utama perkongsian data tanah serahan pemaju kepada agensi Kerajaan Persekutuan di peringkat daerah atau negeri ialah maklumat kelulusan kebenaran merancang atau pemajuan oleh Pihak Berkuasa Perancangan tidak disalurkan kepada agensi Kerajaan Persekutuan di peringkat pusat. Maklumat kelulusan tersebut perlu dikemukakan kepada Bahagian Pembangunan atau Perancangan di peringkat pusat bagi menyedakan permohonan peruntukan pembangunan dalam Rancangan Malaysia lima tahun dan peruntukan mengurus tahunan. Perkongsian dan pewujudan pangkalan data tanah serahan pemaju di peringkat Kerajaan Persekutuan, PBN dan PBT berhubung kemudahan masyarakat ini adalah penting bagi mengurangkan isu-isu berbangkit berhubung penyediaan kemudahan pendidikan, kesihatan dan keselamatan di masa akan datang. Pangkalan data dengan maklumat tapak serahan pemaju bagi maksud Persekutuan dicadangkan supaya diwujudkan supaya dapat membantu semua pemegang taruh untuk mengambil tindakan berkaitan. Pangkalan data ini juga membolehkan KJP melaksanakan perancangan perolehan tapak dengan lebih strategik termasuk mengurangkan kos perolehan tanah.

Selain itu, terdapat juga KJP tidak mempunyai perancangan pembangunan di kawasan tersebut untuk jangka masa panjang dan tapak serahan pemaju dicadangkan untuk dikelaskan secara umum bagi maksud Persekutuan supaya memberi pilihan lebih luas kepada Kerajaan Persekutuan bagi melaksanakan pembangunan mengikut keperluan semasa di kawasan tersebut atau ditukarguna kepada KJP yang mempunyai peruntukan dalam Rancangan Malaysia lima tahun untuk membangunkan

tapak tersebut. Tapak yang masih belum menjadi keutamaan pembangunan boleh disewa atau dipajak kepada pihak luar bagi melaksanakan aktiviti sara hidup atau ekonomi yang boleh menjana ekonomi setempat. Ini boleh menjana hasil kepada Kerajaan Persekutuan melalui hasil sewaan atau pajakan tanah.

XI. CADANGAN PENAMBAHBAIKAN

a. Agensi Kerajaan Persekutuan di Peringkat Daerah dan Negeri bertindak secara proaktif bersama Pentadbiran Tanah Negeri dan Pihak Berkuasa Perancangan

Data dan maklumat yang ditunjukkan di Jadual 1 dan Carta 1 menunjukkan terdapat sumber stok tanah yang boleh digunakan oleh Kerajaan Persekutuan bagi perancangan pembangunan bagi maksud awam. Maklumat tanah ini dicadang diperolehi oleh Agensi-agensi Kerajaan Persekutuan di Peringkat Daerah atau Negeri dan seterusnya dikemukakan kepada Bahagian Pembangunan atau Perancangan Kementerian bagi tujuan pertimbangan dalam permohonan peruntukan pembangunan dalam Rancangan Malaysia lima tahun. Tanah tersedia ini mengikut pelan perancangan adalah dalam kawasan pembangunan yang akan dimajukan dan wujud juga tapak dalam kawasan pemajuan ini yang telah dibangunkan namun infrastruktur masih belum dibangunkan atau beroperasi. Sekiranya pihak KJP melaksanakan pembangunan di kawasan ini, impak penyampaian perkhidmatan dan keperluan masyarakat setempat dapat dipenuhi dengan lebih efisien dan efektif.

Semakan maklumat tanah ini akan mengurangkan masa pencarian tapak baharu atau mengurangkan keperluan pentadbiran tanah negeri untuk mengenalpasti tanah kerajaan yang lain bagi tujuan pembangunan kemudahan awam bagi maksud Kerajaan. Dengan menggunakan tapak yang diserahkan pemaju, ia akan membolehkan pihak Kerajaan Negeri mengutip hasil dalam jangka waktu yang singkat melalui premium tanah dan cukai tanah dan juga mengurangkan insiden pencerobohan tanah yang boleh mengundang isu pencemaran, penyakit dan penularan aktiviti sosial tidak sihat dalam kawasan pembangunan tersebut.

b. Perkongsian data tanah serahan pemaju dengan kelulusan kemajuan kepada Agensi Kerajaan Persekutuan peringkat Daerah atau Negeri.

Isu utama perkongsian data tanah serahan pemaju kepada agensi Kerajaan Persekutuan peringkat Daerah atau Negeri ialah maklumat setiap kelulusan kebenaran perancangan atau kemajuan oleh Pihak Berkuasa Perancang ini tidak dibekalkan kepada agensi Kerajaan Persekutuan yang melibatkan pendidikan, keselamatan, kesihatan dan kumbahan. Kelulusan kebenaran tersebut dikemukakan kepada pentadbiran tanah, agensi memperaku, Pihak Berkuasa Tempatan dan pemohon sahaja. Pihak yang dimaklumkan tidak bertanggungjawab dibawah perundangan sedia ada untuk memaklumkan kepada KJP mengenai kekosongan tapak serahan pemaju. Setiap agensi hanya melaksanakan tanggungjawab di bawah bidang kuasa masing-masing dan disini wujud suatu keperluan tindakan proaktif yang perlu diambil oleh jabatan di peringkat daerah dan negeri di bawah KJP masing-masing untuk sentiasa berhubung dengan Pentadbiran Tanah serta Pihak Berkuasa Tempatan berkaitan pembangunan dalam kawasan pentadbiran mereka.

Pewujudan satu pangkalan data tanah akan membantu perancangan perolehan tanah oleh pihak KJP dan KJP di peringkat daerah dan negeri boleh memainkan peranan sebagai pengawal selia semasa membantu PBT memberikan ulasan teknikal terhadap setiap permohonan kebenaran perancangan atau kemajuan. KJP juga perlu mengambil peranan sebagai pengguna untuk mengetahui setiap permohonan yang diberikan ulasan disediakan tapak sesuai bagi perancangan masa hadapan untuk penyediaan kemudahan awam bagi maksud awam. Pelaksanaan peranan ini oleh KJP Daerah akan membantu KJP pengurusan dalam perancangan awal untuk mengenal pasti tapak bagi setiap perancangan pembangunan fizikal infrastruktur awam Kerajaan Persekutuan.

c. Melonggarkan penetapan kemudahan awam Persekutuan secara spesifik kepada institusi Kemudahan awam Persekutuan secara umum.

Pihak penentu dasar dan perancangan pentadbiran tanah dicadangkan menyemak keperluan spesifik penyediaan tapak bagi maksud awam di masa hadapan yang mengenakan syarat untuk maksud spesifik iaitu misalnya bagi tujuan pendidikan, keselamatan, kesihatan dan kumbahan yang boleh menyukarkan Kerajaan Persekutuan untuk menggunakan tapak serahan pemaju secara umum. Terdapat kemungkinan yang mana masyarakat setempat memerlukan kemudahan awam lain daripada ditetapkan dalam tapak yang dikhaskan atau pihak KJP tidak mempunyai perancangan pembangunan di kawasan tersebut bagi jangka masa yang lama. Ini boleh

membantutkan kematangan pembangunan di kawasan tersebut atau melambatkan kerancangan ekonomi kawasan setempat.

Dicadangkan supaya tapak serahan pemaju dikelaskan secara umum bagi maksud kegunaan Persekutuan dan dengan berbuat demikian, ia memberi pilihan lebih luas kepada Kerajaan Persekutuan untuk melaksanakan pembangunan di kawasan tersebut mengikut keperluan pembangunan semasa atau KJP yang mempunyai peruntukan dalam Rancangan Malaysia boleh memohon perolehan tapak tersebut. Dalam hubungan ini, pembangunan infrastruktur Kerajaan Persekutuan dapat dilaksanakan dalam masa yang lebih singkat serta penyampaian perkhidmatan awam akan dinikmati oleh masyarakat setempat.

d. Tapak tidak dibangunkan untuk tujuan awam Persekutuan diubah bagi tujuan pembangunan atau aktiviti yang lain.

Terdapat keadaan tapak serahan pemaju yang terbiar lama disebabkan Kerajaan Persekutuan belum membuat perancangan atau pemilihan walaupun tapak ini direkodkan dan dikenal pasti dalam pentadbiran tanah negeri untuk maksud awam Persekutuan. Tapak kosong terbiar yang tidak dijaga akan mengganggu persekitaran setempat daripada segi kecantikan, kebersihan dan juga aspek kesihatan. Sekiranya terdapat aduan rakyat daripada segi kecantikan, kebersihan dan juga aspek kesihatan tanah terbiar tersebut secara tidak langsung Kerajaan Persekutuan diberikan imej negatif kerana tidak menguruskan atau mengawal tapak walaupun ia masih belum dimiliki oleh Kerajaan Persekutuan.

Imej negatif Kerajaan Persekutuan boleh dielakkan sekiranya pihak KJP mendapat maklumat awal mengenai tapak dan ia boleh dipohon oleh Kerajaan Persekutuan untuk tujuan perizaban atau hakmilik bagi menjadikan ia aset Kerajaan Persekutuan. Tapak yang tidak menjadi keutamaan pembangunan boleh disewa atau dipajak kepada pihak yang boleh melaksanakan aktiviti sara hidup atau ekonomi serta penyampaian perkhidmatan awam yang boleh menjana ekonomi setempat. Perancangan ini boleh menjana hasil kepada Kerajaan Persekutuan dan Kerajaan Negeri melalui hasil sewa, pajakan dan pengeluaran permit atau cukai tanah.

Tapak serahan pemaju yang tidak bersesuaian dengan kemudahan awam Kerajaan Persekutuan, boleh dimaklumkan KJP kepada pihak Pentadbiran Tanah Negeri dan Pihak Berkuasa Perancangan supaya membolehkan tapak tersebut digunakan oleh Pihak Berkuasa Negeri bagi tujuan pembangunan yang lain serta mengelakkan ia daripada menjadi terbiar. Tuan tanah asal boleh diberikan peluang untuk mendapatkan

semula tapak untuk tujuan pembangunan lain bagi merancang pembangunan perbandaran dan penyampaian perkhidmatan dengan lebih kondusif. Tindakan yang memberikan pelbagai faedah kepada pihak berkaitan ini ialah satu peluang yang baik untuk penggunaan tapak secara lebih optimum dan dengan lebih terancang. Walaupun cadangan ini akan memberikan impak kepada perancangan kemudahan awam sedia ada KJP, namun ia akan membantu kepada perancangan pembangunan dengan lebih lestari dan lebih bermafaat daripada membiarkan tapak terbiar atau tidak dibangunkan.

e. Rangka Kerja Penyampaian Maklumat Tanah Serahan Pemaju kepada Agensi Persekutuan

Suatu rangka kerja perlu dilaksanakan secara bersama untuk membolehkan perkongsian maklumat data tanah serahan pemaju bagi memberikan manfaat kepada Kerajaan Persekutuan, Pentadbiran Tanah Negeri dan Pihak Berkuasa Tempatan. Proses permohonan pembangunan yang wujud di Pentadbiran Tanah Negeri dan di Pihak Berkuasa Tempatan adalah terbaik bagi tujuan masing-masing dan wujud perkongsian maklumat di antara kedua-dua pihak tersebut semasa meluluskan kebenaran pemajuan dan juga permohonan pembangunan tanah. Penambahbaikkan proses sedia atau atau proses baharu perlu diwujudkan bagi membolehkan maklumat tanah serahan pemaju daripada kelulusan pembangunan diperolehi oleh KJP berkaitan.

Pangkalan data dengan maklumat tapak serahan pemaju untuk maksud Persekutuan perlu diwujudkan di antara PBT, JKPTG, pentadbiran tanah negeri dan KJP supaya ia akan membantu semua pemegang taruh bagi mengambil tindakan berkaitan supaya tapak tersebut boleh digunakan secara mampan. Pangkalan data juga membolehkan pihak KJP melaksanakan perancangan perolehan tapak dengan lebih strategik termasuk mengurangkan kos perolehan tanah. Pelan rancangan struktur negeri dan pelan rancangan tempatan boleh diperkasakan dengan menyahut perancangan KJP melalui setiap Rancangan Malaysia.

Pentadbiran tanah negeri dan JKPTG negeri boleh memainkan peranan dengan mengambil inisiatif untuk mengenalpasti tapak serahan pemaju dengan lebih holistik serta dengan tidak hanya menumpukan perhatian kepada tanah kerajaan atau tanah milik yang memerlukan urusan pengambilan tanah. Tapak ini telah tersedia diserahkan oleh pemaju dan pihak pentadbiran tanah hanya perlu memberikan ulasan teknikal dan menyesuaikan tapak dengan perancangan daerah. Rajah 1 memberikan satu

rangka kerja asas yang boleh ditambah baik melalui urusan libat urus di antara pemegang taruh secara berkala.



Rajah 1: Rangka Kerja Perkongsian Maklumat Tapak-tapak serahan pemaju bagi maksud Persekutuan. (Sumber Penulis, 2023).

XII. KESIMPULAN

Bagi membolehkan pihak Kerajaan Persekutuan memanfaatkan tapak serahan pemaju ini dengan lebih strategik, perubahan dalam kaedah perancangan perolehan tapak perlu dilaksanakan. Kerajaan Persekutuan akan mendapatkan manfaat lebih sekiranya agensi-agensi terlibat dapat akses kepada maklumat tapak serahan pemaju bagi membolehkan perancangan perolehan tanah dilaksanakan dengan keadah yang tidak melibatkan kos tinggi. Kewujudan jaringan libat urus yang sihat dan proaktif dengan pentadbiran tanah negeri dan pihak berkuasa perancangan dapat membantu dalam perolehan tapak dan ia akan membuka ruang kepada penggunaan tapak secara lebih efisien dan efektif. Penambahbaikkan cadangan rangka kerja ini perlu dilaksanakan dengan perbandingan dengan pelaksanaan pemajuan infrastruktur awam di negara-negara lain serta disokong oleh perkongsian maklumat melalui kaedah-kaedah teknologi yang sedia ada.

RUJUKAN

1. Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 [Akta 172], *Malaysia*
2. Akta Pesuruhjaya Tanah Persekutuan 1957 [Akta 349], *Malaysia*
3. Donnelly, James H., Gibson, James L., & Ivancevich, John M., (1992). *Fundamentals of Management*. Boston MA: Irwin.
4. Ganason, A. (2012a). Land Administration System in Malaysia: A Proposal for Rebranding the Functions of the Federal Lands Commissioner and the Department of Director General of Lands and Mines. *SSRN Electronic Journal*. <https://doi.org/10.2139/ssrn.2097449>
5. Ganason, A. (2012b). Land Law and Property Development Conference: Land Development Issues & Latest Initiatives Undertaken by JKPTG to Improve Service Delivery System of Land Administration. *SSRN Electronic Journal*. <https://doi.org/10.2139/ssrn.2097459>
6. Ganason, A. (2012c). The Department of the Director General of Lands and Mines (Federal): Leading the Land Administration in Malaysia towards the Future. *Jurnal Pentadbiran Tanah*, 2(1).
7. Ganason, A. (2021a). Electronic Land Administration System: Is the nation ready? The 9th Putrajaya International Built Environment, Technology & Engineering Conference 2021.
8. Ganason, A. (2021b). Majlis Tanah Negara 2010-2020 : Pelaksanaan dasar pentadbiran Tanah. *Journal Land Jilid* 2021.
9. Ganason, A. (2023a). Halatuju baharu perolehan tanah-tanah serahan pemaju bagi maksud Persekutuan. Mesyuarat Jawatankuasa Khas Pembangunan dan Kegunaan Tanah Persekutuan Bilangan 1 Tahun 2023.
10. Ganason, A. (2023b). Improving the strategic aspect of federal land management. *American Journal of Management* Vol.23.
11. Ganason, A. & Md. Ali, M.F. (2023). Halatuju baharu tanah-tanah Kerajaan Persekutuan terbiar. Mesyuarat Jawatankuasa Khas Pembangunan dan Kegunaan Tanah Persekutuan Bilangan 1 Tahun 2023.
12. Garis Panduan Manual OSC 3.0 Plus Proses dan Prosedur Cadangan Pemajuan Serta Pelaksanaan Pusat Setempat (OSC), *Kementerian Pembangunan Kerajaan Tempatan*, 2019.
13. Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan, (2022), Minit Mesyuarat Pengurusan Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan Bilangan 3 Tahun 2022.
14. Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan, (2008), Fungsi Pesuruhjaya Tanah Persekutuan, Peranan Kementerian/Jabatan Pengguna Dalam Perolehan Tanah Untuk Kegunaan Kerajaan Persekutuan Dan Pengurusan Tanah-Tanah Persekutuan Selepas

- Perolehan, Pekeliling Pesuruhjaya Tanah Persekutuan Bilangan 3 Tahun 2008
15. Jabatan Perancangan Bandar dan Desa (PlanMalaysia), (2023), Data Tanah-tanah Serahan Pemaju
16. Kamus Dewan Online DBP - Carian Umum PRPM, <https://kamusbm.com/?s=kaedah>
17. Kamus Dewan Online DBP - Carian Umum PRPM, <https://kamusbm.com/?s=penambahbaikan>
18. Kanun Tanah Negara [Akta 828], *Malaysia*
19. Patton, M. Q. (1990). *Qualitative Evaluation and Research Methods* (2nd ed.). Newbury Park, CA: Sage Publications, Inc.
20. Taylor, SJ dan R Bogdan. 1984. *Introduction to Qualitative Research Methods: The Search for Meanings*. Second Edition. John Wiley and Sons. Toronto.

STRATEGI PENYELESAIAN ISU PENDAFTARAN TANAH WAKAF KE ARAH WAKAF MADANI

ROHARYATI BINTI ZULKEFLI¹, FATIN AFIQAH BINTI MD AZMI²

ABSTRAK

Pembangunan tanah wakaf memberi impak positif kepada kemajuan ekonomi, sosial, politik dan budaya masyarakat Islam. Di Malaysia, Wakaf Madani diperkenalkan sebagai inisiatif untuk memajukan pengurusan wakaf secara holistik dan berkesan bagi memperkasakan ekonomi mampan berdasarkan nilai, etika dan akhlak. Namun, institusi wakaf khususnya Majlis Agama Islam Negeri (MAIN), masih menghadapi isu yang ketara, terutamanya dalam aspek pendaftaran tanah wakaf. Proses pendaftaran ini sering mengalami masalah disebabkan prosedur yang rumit serta kekangan perundangan, ia boleh menjejaskan pembangunan sosioekonomi masyarakat. Oleh itu, kajian ini mengkaji isu dan cabaran serta strategi yang dihadapi oleh Majlis Agama Islam Selangor (MAIS) dalam menyelesaikan isu pendaftaran tanah wakaf ke arah mencapai Wakaf Madani. Kajian ini menggunakan pendekatan kualitatif melalui pengumpulan data primer dan sekunder. Data primer diperoleh melalui temu bual dengan lima (5) responden dari Perbadanan Wakaf Selangor (PWS) dan Jabatan Wakaf, Zakat dan Haji (JAWHAR). Manakala data sekunder diperoleh daripada dokumen, laporan dan kajian literatur berkaitan. Data dianalisis secara deskriptif menggunakan analisis kandungan. Hasil kajian mengenal pasti tiga (3) cabaran utama yang dihadapi oleh MAIS dalam pendaftaran tanah wakaf, iaitu kekurangan rangka kerja perundangan yang jelas, ketidakcekapan sistem pentadbiran tanah wakaf dan kurang kesedaran dan pemahaman terhadap kepentingan pendaftaran tanah wakaf. Dalam menangani cabaran ini, MAIS melaksanakan beberapa strategi seperti membangunkan rangka kerja undang-undang yang komprehensif bagi pendaftaran tanah wakaf, pelaksanaan sistem pentadbiran tanah yang berkesan dan kempen kesedaran awam berkaitan kepentingan pendaftaran tanah wakaf. Penulisan ini penting dalam konteks pembangunan sosioekonomi negara, selaras dengan objektif Rancangan Malaysia Kedua Belas (2021-2025) yang menekankan pengurusan tanah wakaf yang lebih efektif dan penyertaan pelbagai pihak berkepentingan untuk memperkukuhkan ekonomi masyarakat Islam dan menjadi sebahagian daripada strategi pembangunan mampan yang menyeluruh di Malaysia.

Kata kunci: Wakaf Madani, Pendaftaran Tanah, Tanah Wakaf

¹ Penolong Pengarah, Bahagian Standard dan Inspektorat, Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan.

² Felo Penyelidik Bersekutu, Pusat Kajian Harta Tanah (*Centre for Real Estate Studies*, CRES, *Institute for Smart Infrastructure and Innovative Construction*, ISIIC) Universiti Teknologi Malaysia.

ABSTRACT

The development of wakaf land has a positive impact on the economic, social, political, and cultural progress of the Muslim community. In Malaysia, Wakaf Madani was introduced as an initiative to advance the holistic and effective management of wakaf, aiming to empower a sustainable economy based on values, ethics, and morality. However, wakaf institutions, particularly the State Islamic Religious Councils (MAIN), still face significant issues, especially in the aspect of wakaf land registration. This registration process often encounters problems due to complex procedures and legal constraints, which can affect the socioeconomic development of the community. Therefore, this study examines the challenges and strategies faced by the Selangor Islamic Religious Council (MAIS) in resolving the issue of wakaf land registration towards achieving Wakaf Madani. The study employs a qualitative approach through the collection of primary and secondary data. Primary data was obtained through interviews with five (5) respondents from the Selangor Waqf Corporation (PWS) and the Department of Waqf, Zakat, and Hajj (JAWHAR). Meanwhile, secondary data was gathered from documents, reports, and relevant literature reviews. The data was analysed descriptively using content analysis. The findings identified three (3) main challenges faced by MAIS in the registration of wakaf land, namely the lack of a clear legal framework, inefficiencies in wakaf land administration systems, and low awareness and understanding of the importance of wakaf land registration. In addressing these challenges, MAIS has implemented several strategies, such as developing a comprehensive legal framework for wakaf land registration, implementing an effective land administration system, and conducting public awareness campaigns on the importance of wakaf land registration. This study is significant in the context of national socioeconomic development, in line with the objectives of the Twelfth Malaysia Plan (2021-2025), which emphasizes more effective wakaf land management and the participation of various stakeholders to strengthen the Muslim economy and become part of a comprehensive sustainable development strategy in Malaysia.

Keywords: Wakaf Madani, Land Registration, Wakaf Land

I. PENGENALAN

Wakaf memiliki peranan yang sangat penting dalam membangun kesejahteraan masyarakat, sama ada dalam bidang sosial, keagamaan, mahupun kemanusiaan. Melalui wakaf, umat Islam dapat memanfaatkan harta yang dimilikinya secara produktif dan berterusan untuk kepentingan umat dan masyarakat secara meluas. Oleh kerana itu, kajian ini bertujuan mengenal pasti isu dan cabaran yang dihadapi oleh Majlis Agama Islam Negeri dalam isu pendaftaran tanah wakaf, serta mengkaji strategi Majlis

Agama Islam Selangor (MAIS) dalam menyelesaikan isu pendaftaran tanah wakaf ke arah Wakaf Madani.

i. Definisi Wakaf

Perkataan wakaf adalah berasal daripada perkataan Arab, *waqf*, iaitu perkataan baharu yang terbit daripada kata kerja *waqafa*, ia memberi makna yang pelbagai berdasarkan tujuan penggunaan ayat (Mohd, 2015). Selain itu, semua undang-undang wakaf sama ada di bawah perundangan khusus wakaf atau perundangan Pentadbiran Agama Islam negeri telah meletakkan tafsiran “wakaf” itu sendiri (Mahmood S. , 2016).

Seterusnya, wakaf merujuk kepada penahanan atau pengkelan sesuatu aset, seperti tanah, bangunan, atau harta lain, di mana pemiliknya mengikhlaskan harta tersebut untuk kegunaan agama atau kebajikan, dengan syarat bahawa aset tersebut tidak boleh dijual, diwarisi, atau dipindah milik (Syarief, 2021). Hasil atau pendapatan daripada harta wakaf tersebut, seperti sewa atau keuntungan, digunakan secara berterusan untuk tujuan yang baik, seperti membiayai masjid, sekolah, pusat kebajikan, atau membantu golongan miskin. Konsep ini bertujuan untuk menyediakan sumber pendapatan yang berterusan dan berpanjangan untuk kepentingan masyarakat dan agama. Wakaf sering dilihat sebagai bentuk amal yang sangat berkesan kerana ia bukan hanya melibatkan pemberian secara sekali, tetapi menghasilkan manfaat jangka panjang yang boleh diwarisi oleh generasi akan datang.

Menurut Ishak (2013) pula, apa sahaja harta yang diwakafkan termasuk tanah, sumber fizikalnya haruslah dikekalkan dan manfaatnya digunakan untuk tujuan kebaikan serta kebajikan kepada ummah secara keseluruhannya dengan niat untuk mendekatkan diri kepada Allah SWT. Ia tidak boleh dijual beli, atau dibangunkan untuk keuntungan peribadi. Selain itu, menurut Hassan & Shahid (2010) apa sahaja yang diwakafkan sama ada dalam bentuk harta (tanah & aset), wang atau barangan lain yang berbentuk kekal dan ia digunakan bagi tujuan kebajikan atau keagamaan serta hasilnya (manfaat) terhad kepada seluruh atau sebahagian masyarakat tertentu yang memerlukan. Di kebanyakan negara Islam, tanah wakaf memainkan peranan penting dalam menyediakan kebajikan sosial dan digunakan untuk tujuan keagamaan.

Seterusnya, menurut Mahmood (2016), peruntukan di bawah Seksyen (1) Enakmen Wakaf (Negeri Melaka) 2005 telah memperuntukkan wakaf sebagai:

“menyerahkan apa-apa harta yang boleh dinikmati manfaat atau faedahnya untuk apa-apa tujuan kebajikan sama ada sebagai wakaf am atau wakaf khas menurut Hukum Syarak tetapi tidak termasuk amanah sebagaimana yang ditakrifkan di bawah Akta Pemegang Amanah 1949 [Akta 208]”

Wakaf adalah satu bentuk sedekah yang dianjurkan dalam Islam bagi umat yang berkemampuan, supaya nikmat rezeki yang mereka peroleh dapat dimanfaatkan oleh golongan yang memerlukan. Perkara ini berdasarkan firman Allah SWT:

لَنْ تَنَالُوا الْبِرَّ حَتَّى تُنْفِقُوا مِمَّا تُحِبُّونَ ۚ وَمَا تُنْفِقُوا مِنْ شَيْءٍ فَإِنَّ اللَّهَ بِهِ عَلِيمٌ

Maksudnya: Kamu tidak sekali-kali akan dapat mencapai (hakikat) kebajikan dan kebaktian (yang sempurna) sebelum kamu dermakan sebahagian dari apa yang kamu sayangi. Dan sesuatu apa jua yang kamu dermakan maka sesungguhnya Allah mengetahuinya. (Surah Ali Imran: 92)

ii. Kepentingan Pendaftaran Tanah Wakaf

Pendaftaran tanah wakaf yang betul adalah penting untuk memastikan pengurusan dan penggunaan tanah wakaf secara mampan. Terdapat beberapa kepentingan yang telah digariskan oleh kajian terdahulu berkaitan pendaftaran tanah wakaf, antaranya ialah hak milik tidak boleh disangkal. Kanun Tanah Negara (KTN) digubal berdasarkan dua (2) prinsip utama dalam sistem Torrens yang menjamin hak milik tidak boleh disangkal bagi pemilik berdaftar. Dua (2) prinsip utama dalam sistem Torrens iaitu Prinsip Cermin dan Prinsip Tabir merupakan asas penting dalam KTN bagi pengurusan hak milik tanah di Malaysia. Prinsip Cermin mencerminkan dalam rekod apa yang ada di atas tanah dengan apa yang ada dalam daftar hak milik (Serji, Mohamad, & Hussein, 2020). Dalam konteks ini, "cermin" merujuk kepada daftar hak milik, yang menyediakan rekod yang jelas dan tepat tentang hak milik, kepentingan, dan bebanan atas tanah berkenaan. Bakal pembeli atau pemegang gadaian boleh bergantung sepenuhnya kepada rekod ini untuk memahami status tanah sebelum membuat keputusan untuk membeli atau mengambil tanah sebagai cagaran. Pendaftaran hak milik bertujuan untuk menjamin kepastian undang-undang dan ketelusan maklumat, sesuai dengan prinsip sistem Torrens yang memberikan perlindungan kepada pemilik berdaftar terhadap sebarang tuntutan luar yang tidak direkodkan. Melalui daftar hak milik, pihak yang berminat dapat melihat maklumat seperti nama pemilik, jenis hak milik, sebarang gadaian, atau sekatan yang dikenakan ke atas tanah. Ini memastikan keselamatan dalam transaksi tanah, di mana pihak yang ingin membeli atau mendapatkan gadaian dapat

memastikan bahawa tidak ada risiko yang tersembunyi atau tuntutan tidak sah yang mungkin timbul selepas urusan niaga dilakukan.

Prinsip kedua iaitu Prinsip Tabir pula, menurut Serji et.al. (2020), Prinsip Tabir menekankan bahawa tujuan pembeli tanah adalah untuk memperoleh maklumat yang jelas dan sah mengenai hak milik tanah tanpa perlu menyelidiki aspek-aspek sejarah atau latar belakang tanah tersebut. Pendaftaran tanah dianggap sebagai satu sumber maklumat yang sah dan muktamad dari segi undang-undang. Prinsip ini memberi fokus kepada maklumat yang terkandung di dalam rekod rasmi pendaftaran, seperti hak milik dan sebarang sekatan atau bebanan atas tanah. Dengan adanya prinsip ini, pembeli tidak perlu "melihat di sebalik tabir" untuk menyelidiki sejarah hak milik atau transaksi terdahulu, kerana sistem pendaftaran sudah dianggap cukup untuk memastikan kepastian undang-undang. Rekod yang tercatat di dalam daftar rasmi adalah satu-satunya rujukan yang sah, dan segala hak milik yang sah tercermin di dalamnya tanpa keperluan untuk meneliti perkara yang tidak dicatat dalam rekod. Prinsip ini juga memperkuat konsep hakmilik dan kepentingan tak boleh sangkal, di mana hak milik yang didaftarkan dalam sistem Torrens dilindungi secara mutlak, dan sebarang sejarah atau isu yang tidak dinyatakan dalam rekod dianggap tidak relevan atau tidak memberi kesan kepada hak milik yang sah tersebut.

iii. Kepentingan Prinsip Pendaftaran Hak milik Tidak Boleh Disangkal di Bawah Seksyen 340(1) KTN terhadap Tanah Wakaf

Seksyen 340(1) KTN memegang peranan yang penting dalam mengukuhkan prinsip **hakmilik dan kepentingan tak boleh sangkal** atau hak milik tidak boleh disangkal, yang mana, ia merupakan asas utama kepada pendaftaran tanah mengikut sistem Torrens di Malaysia. Prinsip ini bertujuan untuk memastikan bahawa pemilik berdaftar memiliki hak milik yang sah terhadap tanah, di mana pendaftaran yang telah dibuat memberikan mereka perlindungan secara sah mengikut undang-undang yang tidak boleh dicabar oleh mana-mana pihak kecuali dalam situasi atau keadaan tertentu yang dinyatakan dalam undang-undang.

a. Perlindungan Pemilik Berdaftar

Antara kepentingan Seksyen 340(1) KTN ialah perlindungan yang diberikannya kepada pemilik berdaftar. Hak milik yang telah didaftarkan dianggap muktamad dan tidak boleh dicabar dan ia menjadikan kedudukan pemilik tersebut kukuh dalam undang-undang. Menurut Salleh Buang (2007), prinsip ini diperkenalkan dalam undang-undang bertujuan untuk menghalang pertikaian yang tidak berasas terhadap hak milik yang

berdaftar. Menurut Ghani & Jalal (2019), dalam kes pendaftaran tanah wakaf, dokumen hak milik yang dikeluarkan oleh pejabat tanah merupakan bukti pemilikan setelah proses pendaftaran tanah wakaf dilakukan. Dokumen ini menjadi hak yang tidak dapat disangkal oleh sesiapa pun, selaras dengan Seksyen 30, KTN 2020, yang menekankan kepentingan pendaftaran. Menurut sistem Torrens, pendaftaran hak milik ialah bukti muktamad pemilikan seseorang terhadap tanah, yang mana pihak ketiga boleh bergantung sepenuhnya kepada rekod pendaftaran tersebut.

b. Kepastian dan Ketelusan Dalam Urusan Tanah

Dengan adanya peruntukan perundangan di bawah seksyen ini, ia memberikan kepastian dan ketelusan dalam urusan tanah, di mana pihak berkepentingan seperti pembeli, pemberi gadaian atau pemajak boleh dengan mudah mengenal pasti status tanah melalui rekod pendaftaran yang ada di Pejabat Tanah. Ia secara langsung meningkatkan keyakinan dalam transaksi tanah, sekali gus menggalakkan urusan jual beli tanah berjalan dengan lancar. Menurut Daud, Amir, & Samudin (2023), pendaftaran hak milik melalui sistem Torrens (yang digunakan di Malaysia) memberi kepastian undang-undang kepada pemilik berdaftar, di mana pendaftaran itu sendiri menjadi bukti konklusif mengenai pemilikan tanah. Orang yang namanya direkodkan dalam daftar dianggap mempunyai hak eksklusif terhadap tanah tersebut, dan pendaftaran ini adalah bukti mutlak yang tidak boleh disangkal oleh tuntutan pihak ketiga yang tidak didaftarkan.

Yusop (2016) menyokong kenyataan ini dengan menekankan bahawa pendaftaran dianggap konklusif dan tidak boleh disangkal. Seksyen 206 memperuntukkan bahawa setiap urus niaga mesti didaftarkan melalui surat cara yang ditentukan dan mengikut prosedur yang ditetapkan. Setelah didaftarkan secara sah, pemilik tanah mempunyai hakmilik dan kepentingan tak boleh sangkal. Hal ini menunjukkan kepentingan pendaftaran tanah wakaf dalam memastikan hak milik yang tidak boleh disangkal.

c. Pengecualian dalam Kes Penipuan dan Penyalahgunaan Kuasa

Walaupun prinsip hakmilik dan kepentingan tak boleh sangkal memberikan hak milik yang tidak boleh dicabar dan disangkal oleh mana-mana pihak apabila pendaftaran telah dibuat, terdapat pengecualian penting di bawah Seksyen 340(2) KTN, yang membenarkan hak milik tersebut dicabar sekiranya pendaftaran diperoleh melalui penipuan, penyalahgunaan kuasa, atau ketidaksahan dalam proses pendaftaran. Dalam kes **Adorna Properties Sdn Bhd v Boonsom Boonyanit**, mahkamah telah membincangkan pengecualian ini dengan mendalam, di mana pemilik tanah yang terlibat

dalam penipuan atau ketidakjujuran tidak dapat mempertahankan hakmilik mereka. Namun begitu, Mahkamah Persekutuan dalam kes *Tan Ying Hong v Tan Sian San & Ors* telah memutuskan bahawa prinsip pendaftaran hakmilik tidak boleh disangkal ini tetap utuh selagi pemilik berdaftar tidak terlibat secara langsung dalam penipuan atau ketidakjujuran tersebut (Salleh Buang, 2007).

Dalam konteks pendaftaran tanah wakaf, prinsip ini turut terpakai, kerana tanah wakaf juga memerlukan pendaftaran untuk memastikan kepastian pemilikan dan perlindungan undang-undang. Tanah wakaf, yang diletakkan di bawah nama pemegang amanah (kebiasaannya diletak di bawah Majlis Agama Islam Negeri (MAIN)), perlu didaftarkan bagi memastikan hak pemegang amanah tersebut diiktiraf secara sah. Seksyen 340(1) memberi perlindungan kepada pemegang amanah berdaftar, memastikan bahawa pihak ketiga tidak boleh mencabar atau merampas hak terhadap tanah wakaf kecuali jika terdapat penipuan atau salah laku yang berkaitan dengan proses pendaftaran sekaligus memastikan integriti sistem pendaftaran tanah wakaf dalam memastikan tujuan wakaf dipelihara.

Seterusnya, pendaftaran tanah wakaf sangat penting untuk memastikan perlindungan hak ke atas tanah tersebut dan menjaga kelangsungan wakaf itu sendiri. Menurut Rani & Ghani (2012), pendaftaran memberi hak kepada seseorang dalam bentuk hak milik bagi menunjukkan pemilikan ke atas tanah tersebut. Yubaidi, Mohamad, & Abd Aziz (2022) menyokong pandangan ini dengan menekankan bahawa pendaftaran tanah secara formal di pejabat tanah menjamin pemilikan tanah yang sah dan menjaga kebajikan generasi akan datang.

Selain itu, pendaftaran tanah wakaf yang sempurna dijangka membawa impak positif kepada kerajaan, pemilik tanah atau pemegang amanah tunggal (MAIN) dan pewakaf serta menyokong pengurusan pembangunan mampan. Dengan pelaksanaan pendaftaran tanah wakaf, negara dapat menikmati keadilan dan kemakmuran melalui pembangunan pesat yang memenuhi keperluan pemilik tanah (Yubaidi, Mohamad, & Abd Aziz, 2022). Wakaf, yang menggabungkan unsur rohani dan material, berpotensi menjadi pemangkin pertumbuhan ekonomi dan pembangunan insan jika ditadbir secara sistematik dan optimum (Latif, Nik Din, & Mustapha, 2018). Pengurusan tanah wakaf yang baik, termasuk pendaftarannya, dapat membantu negara mencapai pembangunan mampan dan menyumbang kepada pelaksanaan Wakaf Madani.

iv. Pengurusan Tanah Wakaf di bawah Kuasa Majlis Agama Islam Negeri (MAIN)

Dalam konteks tanah wakaf di Malaysia, MAIN akan didaftarkan sebagai pemilik sah atau pemegang amanah tunggal sekiranya ia didaftarkan secara rasmi di pejabat tanah. Daripada segi pengurusan wakaf, undang-undang telah menetapkan bahawa ia diletakkan di bawah seliaan bidang kuasa MAIN yang bertindak sebagai pemegang amanah tunggal kepada semua jenis harta wakaf di Malaysia (Abu Bakar, Ahmad, Salleh, & Md Salleh, 2020). Ini adalah selaras dengan Perkara 74 dalam Senarai Kedua (Senarai Negeri) yang dinyatakan dalam Jadual Kesembilan, Perlembagaan Persekutuan yang telah memperuntukkan perundangan dan hal berkaitan wakaf hendaklah berada di bawah bidang kuasa pentadbiran negeri serta perlulah diperuntukkan dalam enakmen pentadbiran agama Islam atau undang-undang Islam di setiap negeri. Penubuhan MAIN di setiap negeri mempunyai matlamat yang sama terutamanya bab menguruskan tanah wakaf, namun cara pengurusan dan pengendaliannya adalah berbeza-beza.

Terdapat lima (5) buah negeri yang telah menggubal enakmen wakaf negeri iaitu Selangor, Perak, Melaka, Terengganu dan Negeri Sembilan (Mohamad, 2021). Manakala, bagi negeri lain, pelaksanaan wakafnya dikuatkuasakan di bawah enakmen pentadbiran hal ehwal Islam. Antara peruntukan yang termaktub berkaitan wakaf ialah MAIN bertanggungjawab untuk mengawasi, mengurus serta memastikan harta wakaf dilindungi dan digunakan secara sah serta menguruskan segala perkara berkaitan dengan harta wakaf tersebut. Ini termasuk memastikan bahawa harta wakaf tersebut tidak diambil alih atau diubah suai tanpa kebenaran yang sewajarnya, dan memastikan harta wakaf tersebut digunakan untuk tujuan yang telah ditetapkan oleh pemberi wakaf.

Ia termasuk juga fungsi dan tanggungjawab MAIN dalam mendaftarkan tanah wakaf. Terdapat beberapa peruntukan yang terdapat dalam enakmen wakaf negeri menyentuh berkaitan tanggungjawab MAIN dalam hal pendaftaran tanah wakaf. Dalam konteks di negeri Selangor, ia dinyatakan dalam Enakmen Wakaf (Negeri Selangor) 2015, Seksyen 9 di mana ia memperuntukkan kuasa Ketua Pegawai Eksekutif Perbadanan (Perbadanan Wakaf Selangor) sebagai Ketua Pendaftar Wakaf dan bertanggungjawab untuk mendaftar tanah wakaf di negeri Selangor. Selain itu, dalam konteks di negeri Pulau Pinang pula, ia dinyatakan dalam Enakmen Pentadbiran Hal Ehwal Agama Islam Negeri Pulau Pinang 1993, di mana Seksyen 93 telah memperuntukkan kuasa Majlis untuk mengambil inisiatif dan meletak hak dan mendaftar kesemua tanah wakaf, amanah dan nazar am yang

terkandung dalam Seksyen 92 mengikut undang-undang yang relevan dengan tanah (Abdullah, Ibrahim, Shaimi, Baharuddin, & Wan Harun, 2021).

Bagi negeri Selangor, Perbadanan Wakaf Selangor (PWS) bertanggungjawab untuk mengurus dan mendaftarkan hartanah wakaf di Selangor untuk memastikan bahawa tanah wakaf dapat digunakan mengikut prinsip-prinsip Islam. Melalui pendaftaran dan pengawasan yang betul, PWS boleh menjejaki penggunaan tanah wakaf dan memastikan bahawa ia digunakan untuk tujuan amal seperti membina sekolah atau menyediakan perkhidmatan penjagaan kesihatan kepada yang kurang berkemampuan. Transparensi dan tanggungjawab ini membantu membina kepercayaan di kalangan pemberi dan penerima, yang akhirnya membawa kepada sistem wakaf yang lebih berkesan dan mampan.

Merujuk kepada Laporan Sedekad Perbadanan Wakaf Selangor (2011 – 2021), sehingga Disember 2021, PWS telah menguruskan dan membangunkan keseluruhan tanah wakaf di Selangor dengan anggaran nilai sebanyak RM1.516 bilion. Nilai hartanah wakaf tersebut terdiri dari masjid, tanah, institusi pendidikan agama, surau, rumah dan premis perniagaan. Hartanah yang diwakafkan di negeri Selangor, kesemuanya didaftarkan atas nama 'Majlis Agama Islam Selangor' sebagai pemegang amanah tunggal wakaf di Selangor selaras dengan peruntukan undang-undang dan dimanfaatkan seperti mana hasrat waqif. Sehingga tahun 2021, PWS telah mendaftarkan sebanyak 1,655.14 ekar tanah wakaf atas nama MAIS.

II. ISU PERUNDANGAN DAN PENGURUSAN

Isu berkaitan tanah wakaf telah kedengaran sejak tahun 1970an lagi (Abdullah A. , 2013). Isu tanah wakaf merangkumi beberapa aspek, di antaranya ialah perundangan dan pengurusan di mana ia sangat signifikan dengan pendaftaran tanah wakaf.

a. Aspek perundangan

Daripada aspek perundangan membabitkan tanah wakaf ia membabitkan masalah ketiadaan dokumen pendaftaran tanah wakaf, kesukaran pendaftaran tanah wakaf kerana pewakaf telah meninggal dunia, tiada akta khusus berkaitan pendaftaran tanah wakaf, ketidakseragaman enakmen dan prosedur mengenai tanah wakaf di negeri-negeri, penguatkuasaan undang-undang berkaitan tanah wakaf yang tidak efisien kerana tiada enakmen

khusus dan tanah wakaf dituntut semula oleh waris kerana hak milik tidak didaftarkan.

Ini boleh dilihat melalui kes *Majlis Agama Islam Selangor (MAIS) lwn Bong Boon Chuen & Ors [2008] 6 MLJ 488*, kes ini melibatkan rayuan daripada Majlis Agama Islam Selangor (MAIS) terhadap keputusan Mahkamah Tinggi Shah Alam yang menolak permohonan MAIS untuk kebenaran mencelah dalam prosiding semakan kehakiman yang difailkan oleh pemilik (Bong Choon Chuen dan lain-lain) unit kediaman di Kota Kemuning dan Kemuning Greenville, Shah Alam, Selangor ('pemohon'). Pemohon tersebut, di Mahkamah Tinggi, antara lain, memohon semakan keputusan Majlis Bandaraya Shah Alam (MBSA) yang membenarkan sebidang tanah kosong di Kota Kemuning, Shah Alam digunakan sebagai tanah perkuburan Islam. Namun, tanah yang dimaksudkan itu belum diwartakan sebagai wakaf oleh Pejabat Tanah menurut seksyen 62 Kanun Tanah Negara. Selain itu, permohonan MAIS untuk pengisytiharan bahawa tanah tersebut adalah wakaf di Mahkamah Tinggi Syariah Shah Alam belum lagi diputuskan.

MAIS telah membuat rayuan di Mahkamah Rayuan berhubung keputusan Mahkamah Tinggi Shah Alam yang menolak permohonan mereka untuk mencelah dalam prosiding semakan kehakiman yang difailkan oleh pemilik unit kediaman di Shah Alam. Pemilik unit memohon semakan terhadap keputusan Majlis Bandaraya Shah Alam (MBSA) yang membenarkan sebidang tanah kosong di Kota Kemuning dijadikan sebagai tanah perkuburan Islam. MAIS berhujah bahawa tanah tersebut merupakan tanah wakaf, namun ia belum diwartakan mengikut Seksyen 62 Kanun Tanah Negara (KTN), dan kes pengisytiharan wakaf juga masih tertangguh di Mahkamah Syariah.

Mahkamah Tinggi menolak permohonan MAIS untuk mencelah kerana MAIS tidak memenuhi syarat Aturan 15 Kaedah 6(2) Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980, yang menyatakan bahawa pencelahan hanya dibenarkan jika pihak yang memohon mempunyai kepentingan langsung dalam kes tersebut. MAIS berhujah bahawa berdasarkan Enakmen Pentadbiran Agama Islam (Negeri Selangor) 2003, mereka mempunyai tanggungjawab untuk menjaga kepentingan umat Islam dan isu wakaf perlu ditangani di Mahkamah Syariah.

Namun, Mahkamah Rayuan, dengan keputusan majoriti 2-1, menolak rayuan MAIS. Mahkamah memutuskan bahawa prosiding semakan kehakiman hanya bertujuan menyemak proses pembuatan keputusan oleh badan awam, bukan untuk menyelesaikan isu wakaf yang belum

diputuskan. MAIS juga tidak berjaya menunjukkan bahawa isu wakaf berkait rapat dengan isu yang dibawa oleh pemohon dalam semakan kehakiman ini.

Kes ini menekankan pentingnya proses undang-undang yang jelas untuk mewartakan tanah wakaf di bawah KTN sebelum ia dapat dianggap sah menurut undang-undang Malaysia, meskipun wakaf tersebut diiktiraf oleh Hukum Syarak.

b. Aspek pengurusan

Manakala dari sudut pengurusan wakaf ialah kurangnya pakar dalam pengurusan wakaf, pengurusan yang tidak bersistematik dan tersusun, ketidakseragaman garis panduan urus tadbir menyebabkan pendaftaran tanah wakaf tidak dilakukan dengan cekap dan berkesan.

Sekiranya pendaftaran tanah wakaf masih lagi menjadi isu, dan hak milik tanah wakaf tidak dikeluarkan, ia menyukarkan pihak pentadbir tanah wakaf untuk membangunkan tanah wakaf yang sedia ada di negara ini (Hasan, 2008). Walaupun bilangan harta wakaf semakin meningkat dalam hampir semua negara Islam, namun pengurusan tanah wakaf yang boleh meningkatkan nilai tambah tanah wakaf, adalah di tahap yang sangat membimbangkan (Abas & Raji, 2018).

Ini boleh dilihat melalui kes *Sahul Hamid dan Seorang Lagi lwn. Majlis Ugama Islam Negeri Sembilan dan lain-Lain* [1995] 10/2 JH 186-194, di mana fakta kes ini bermula apabila pada 26 April 1918 seorang India Muslim telah membeli sebidang tanah di Kuala Pilah dan selepas itu dia telah mengutip derma dan mendirikan sebuah masjid yang dikenal sebagai Masjid India Kuala Pilah. Masjid itu telah digunakan untuk sembahyang Jumaat dan sembahyang fardhu dari tahun 1928. Majlis Agama Islam Negeri Sembilan, pada 10 Mei 1991 telah mengambil alih pentadbiran masjid itu sebagai pemegang amanah dan satu jawatan kuasa masjid telah dilantik oleh majlis itu. Dalam kes ini, plaintif telah bersetuju memohon kepada Mahkamah itu supaya Mahkamah memutuskan dari segi undang-undang sama ada (a) Masjid India Kuala Pilah yang tidak diwakafkan dengan wakaf kekal boleh ditakrifkan sebagai masjid mengikut Enakmen Pentadbiran Hukum Syarak (N9) 1991. Persoalan yang timbul di dalam kes ini, adakah Majlis Ugama Islam mempunyai bidang kuasa sebagai pemegang amanah terhadap masjid itu. Maka, mahkamah memutuskan sungguhpun tidak terdapat apa-apa dokumen yang menjadikan tanah tapak masjid dan bangunan di atasnya sebagai wakaf, akan tetapi oleh kerana masjid itu telah digunakan sekian lama dari 1928, tanpa apa-apa gangguan hendaklah dianggapkan telah ada

penyerahan harta itu sebagai wakaf. Berdasarkan kes ini, dapatlah disimpulkan bahawa betapa pentingnya pengurusan tanah wakaf dilaksanakan dengan sebaik mungkin. Pendaftaran dan pengurusan wakaf merupakan perkara yang sangat penting untuk memastikan keabsahan wakaf.

Kerajaan telah melaksanakan pelbagai usaha di dalam menyelesaikan isu pendaftaran tanah wakaf ini seperti memperkenalkan alternatif pendaftaran tanah wakaf melalui Manual Pengurusan Tanah Wakaf pada tahun 2006 dan Manual Pengurusan Perletakhakan Tanah Wakaf pada tahun 2010. Namun, isu pendaftaran tanah wakaf masih juga menjadi isu utama kerana tanah wakaf merupakan isu negeri dan negeri-negeri lebih tertumpu kepada pelaksanaan dan penggunaan kaedah pendaftarannya mengikut enakmen negeri itu sendiri.

Baru-baru ini, dalam pembentangan Belanjawan Malaysia 2023 yang telah diadakan pada 24 Februari 2023, YAB Perdana Menteri telah mengumumkan untuk mewujudkan Wakaf Madani dengan aset bernilai RM1billion bagi menunjukkan komitmen Kerajaan Persekutuan terhadap pembangunan wakaf di Malaysia (Siti Mashitah Mahmood, 2023). Walau bagaimanapun, bagi merealisasikan impian tersebut, masalah- masalah berkaitan tanah wakaf seperti isu pendaftaran tanah wakaf hendaklah diselesaikan terlebih dahulu. Ini kerana isu pendaftaran tanah wakaf ini merupakan perkara tabu yang perlu diselesaikan sewajarnya dan ia perlu dipandang serius bagi memastikan pembangunan tanah wakaf dapat dilaksanakan.

Justeru, bagaimana cara bagi memastikan wakaf yang digelar sebagai senjata ekonomi umat Islam ini dapat diasah dan ditajamkan semula. Wakaf Madani yang menjadi nadi kepada kebangkitan wakaf di Malaysia ini hendaklah dipandang serius. Usaha yang ditunjukkan dan diberi penegasan oleh YAB Perdana Menteri ini hendaklah digerakkan ke peringkat negeri iaitu peringkat akar umbi pembangunan wakaf negara. Ini kerana, wakaf adalah di bawah kuasa negeri dan ia harus dibangkitkan di peringkat negeri terlebih dahulu.

Sehubungan dengan itu, kajian ini dilaksanakan bertujuan untuk menjawab persoalan kajian yang timbul iaitu apakah strategi yang dilaksanakan bagi menyelesaikan isu pendaftaran tanah wakaf untuk ke arah Wakaf Madani. Dalam konteks persoalan tersebut, kajian ini akan mengkaji apakah isu dan cabaran yang dihadapi oleh Majlis Agama Islam Negeri dalam pendaftaran tanah wakaf dan apakah strategi yang

dilaksanakan bagi menyelesaikan isu pendaftaran tanah wakaf bagi usaha ke arah Wakaf Madani.

III. KAJIAN LITERATUR

Kajian literatur merupakan elemen penting dalam memberikan panduan yang lebih jelas bagi kajian baharu yang dijalankan. Berikut merupakan isu dan cabaran ke atas pendaftaran tanah wakaf yang boleh dikupas melalui ulasan karya terdahulu.

Salah satu cabaran utama dalam menentukan wakaf lisan ialah kekurangan panduan perundangan yang jelas mengenai bagaimana wakaf lisan harus didokumentasikan atau disahkan. Tanpa dokumentasi atau bukti bertulis yang sah, proses pengesahan dan pendaftaran menjadi rumit. Menurut Rani & Ghani (2012), dalam kajian ke atas Majlis Agama Islam dan Adat Melayu Terengganu (MAIDAM), wakaf lisan sering kali menyebabkan MAIDAM tidak mempunyai dokumen lengkap untuk dikemukakan ke Pejabat Tanah, seperti salinan dokumen hak milik asal atau salinan resit cukai tanah. Ketidadaan peruntukan undang-undang yang khusus dan bersepadu menyebabkan masalah dalam membuktikan dan mengesahkan tanah yang diwakafkan secara lisan. Undang-undang semasa tidak menyediakan mekanisme yang jelas untuk menangani wakaf lisan, yang mana hanya boleh disokong oleh bukti fizikal seperti kubur atau masjid, tetapi tidak mencukupi daripada segi undang-undang tanah yang memerlukan dokumentasi bertulis. Selain itu, kerana ia hanya dibuat secara lisan, MAIN juga mengalami kesukaran mendapatkan kerjasama daripada waris pewakaf yang telah meninggal dunia. Terdapat waris yang mengakui tanah tersebut sebagai wakaf, namun ada juga yang menafikannya, menimbulkan cabaran kepada MAIN untuk memenuhi syarat Pejabat Tanah bagi pendaftaran tanah wakaf.

Cabaran dalam pewartaan tanah wakaf, seperti yang dibincangkan dalam kes *Majlis Agama Islam Selangor lwn Bong Boon Chuen & Ors. [2008] 6 MLJ 488*, menunjukkan bahawa rangka kerja perundangan sedia ada tidak sepenuhnya menyelaraskan prinsip syarak dengan undang-undang sivil. Walaupun tanah tersebut telah diwakafkan mengikut syarak, ia tidak boleh dianggap sah di sisi undang-undang tanpa proses pewartaan yang formal di bawah Kanun Tanah Negara. Ini menunjukkan jurang antara undang-undang sivil dan undang-undang syariah yang perlu ditangani melalui pembaharuan perundangan yang lebih komprehensif.

Menurut Ghani & Jalal (2019), undang-undang wakaf Islam menetapkan bahawa harta yang diwakafkan harus digunakan mengikut tujuan asal pewakaf, sama ada ia wakaf am atau wakaf khas. Sebagai pemegang amanah tunggal, MAIN bertanggungjawab memastikan pembangunan tanah wakaf selari dengan niat pewakaf. MAIN perlu memastikan wakaf dinyatakan dengan jelas dalam dokumen hak milik serta mengawasi pematuhan terhadap tujuan wakaf. Ini memerlukan kerjasama dengan pihak berkuasa seperti pendaftar hak milik dan jabatan berkaitan. Sistem pentadbiran yang cekap memerlukan dokumen hak milik yang jelas, serta pemantauan berterusan terhadap tujuan asal wakaf.

MAIN menghadapi cabaran dalam melaksanakan kawalan yang lebih cekap dalam pengurusan institusi wakaf (Mahmood, Mustaffha, Musafar Hameed, & Johari, 2017). Antara cabarannya adalah dengan mewujudkan prosedur yang lebih teratur dan efisien dalam pengurusan pendaftaran wakaf. Proses ini memerlukan dokumen lengkap dan sahih sebagai bukti kewujudan tanah yang ingin diwakafkan. MAIN juga menghadapi masalah kekurangan kakitangan serta kekurangan pengalaman dalam pengurusan dan pembangunan tanah wakaf. Untuk membentuk kakitangan yang kompeten, MAIN perlu menyediakan peruntukan kewangan bagi tujuan latihan.

Apabila pewakaf meninggal dunia sebelum pendaftaran tanah dilaksanakan, MAIN perlu mencari maklumat waris bagi menyelesaikan pendaftaran tersebut. Sebagai contoh, dalam isu wakaf tanah perkuburan di Lot 172, Mukim Buloh Kasap, Kampung Sepinang, MAINJ perlu mendapatkan persetujuan waris pewakaf yang telah meninggal dunia sebelum proses pendaftaran boleh diteruskan (Farah Wahida Ahmad, 2020). MAINJ terpaksa mengeluarkan kos tambahan untuk mengiklankan pencarian waris melalui surat khabar dan medium lain. Proses pencarian ini kadang kala memakan masa lama, yang seterusnya menangguhkan pembangunan tanah wakaf.

Kesinambungan kejayaan wakaf pada masa hadapan memerlukan kefahaman yang mendalam tentang konsep, matlamat dan peranan harta wakaf serta perlu ada kesedaran yang utuh bahawa pentingnya dalam memelihara dan menjaga harta wakaf. Selain itu, perlu juga ada sikap bekerjasama, keseragaman dalam pengurusan dan pelaksanaan serta penyelesaian masalah lain yang menjadi penghalang bagi pembangunan harta wakaf masa kini terutamanya melibatkan pendaftaran tanah wakaf. Hal ini menjadi titik-tolak kepada kajian ini bagi merungkai isu dan cabaran yang berlaku dalam pendaftaran tanah wakaf dan strategi-strategi yang

dilaksanakan oleh MAIS dalam menyelesaikan isu tersebut ke arah mencapai Wakaf Madani.

IV. METODOLOGI KAJIAN

Kajian ini melibatkan dua kaedah pengumpulan data iaitu teoretikal dan data lapangan. Data primer diperoleh melalui temu bual dengan pegawai-pegawai dari Jabatan Wakaf, Zakat dan Haji (JAWHAR) serta Perbadanan Wakaf Selangor (PWS) di bawah MAIS. Manakala data sekunder diperoleh daripada jurnal, artikel, dan laporan yang berkaitan dengan pengurusan dan pembangunan tanah wakaf. Data ini penting untuk mendapatkan gambaran lengkap tentang pengurusan tanah wakaf serta kaedah penyelesaian yang diambil oleh pihak berkaitan.

Temu bual separa berstruktur digunakan sebagai kaedah pengumpulan data primer. Sesi temu bual melibatkan soalan yang disediakan terlebih dahulu dan juga soalan tambahan yang disesuaikan mengikut responden. Temu bual ini dilaksanakan ke atas pegawai MAIS dan JAWHAR, dengan tempoh antara 40 hingga 50 minit bagi setiap sesi. Proses ini bertujuan mendapatkan pandangan yang relevan dan sesuai dengan objektif kajian.

Borang temu bual disediakan terlebih dahulu dan dibahagikan kepada empat bahagian yang merangkumi latar belakang responden, kefahaman tentang Wakaf Madani, isu dan cabaran pendaftaran tanah wakaf, serta strategi penyelesaian. Namun, terdapat keterbatasan dalam kajian ini kerana ia tidak melibatkan responden daripada kumpulan yang lebih luas seperti pewakaf, benefisiari wakaf, atau peguam, yang mungkin dapat memberikan perspektif yang lebih mendalam.

Pengumpulan data sekunder pula dilakukan melalui kajian perpustakaan dan laman sesawang. Kajian ini melibatkan penilaian terhadap akta, enakmen, dan piawaian berkaitan, serta bahan rujukan akademik seperti artikel, jurnal, dan laporan. Kajian literatur turut dilakukan bagi memahami kajian terdahulu yang berkaitan dengan isu pendaftaran tanah wakaf dan penyelesaian kepada isu-isu tersebut.

V. DISKUSI DAN ANALISIS DAPATAN KAJIAN

Hasil Temu bual dengan Pengarah Bahagian Wakaf, Jabatan Zakat, Wakaf dan Haji (JAWHAR) bagi mendapatkan pandangan berkaitan Wakaf Madani serta isu dan cabaran dalam pendaftaran tanah wakaf. Menurut Pengarah

Bahagian Wakaf, JAWHAR, ketika temu bual ini diadakan, Wakaf Madani belum lagi dibincangkan secara jelas di peringkat pentadbiran tanah wakaf. Walau bagaimanapun, seperti yang difahamkan, Wakaf Madani ini merupakan sebuah konsep wakaf yang mengambil kira konsep Malaysia Madani. Di mana, ia mementingkan kepada perancangan dan strategi pemerkasaan ekonomi melalui wakaf itu sendiri di samping menekankan kepada nilai, etika dan akhlak. Malaysia masih baharu dalam perwakafan dan ia tidak boleh dibandingkan dengan negara Timur Tengah seperti Kuwait, Turkiye, Mesir dan Arab Saudi tetapi dari tahun ke tahun dengan pembentukan konsep seperti Wakaf Madani dan apa sahaja yang boleh membantu pembangunan wakaf, suatu hari nanti, dengan izin Allah, Malaysia akan berjalan seiring dan sepadan dengan kejayaan yang dikecapi negara tersebut.

Bagi mendapatkan pandangan terhadap isu dan cabaran dalam pendaftaran tanah wakaf, JAWHAR bukanlah badan yang menguruskan pendaftaran secara langsung, maka isu dan cabaran tersebut tidak dapat dikupas dengan lebih lanjut. Namun, pihak JAWHAR bersedia bagi memberikan idea dan cadangan dalam penyelesaian kepada beberapa isu dan cabaran yang dihadapi.

Temu bual seterusnya telah dibuat ke atas empat (4) orang responden di Perbadanan Wakaf Selangor (PWS) yang terdiri daripada seorang (1) Pengurusan Tertinggi dan tiga (3) orang pegawai di Bahagian Pendaftaran, PWS. Soalan yang sama juga dikemukakan kepada PWS seperti mana yang dilaksanakan di JAWHAR bagi mendapatkan pandangan berkaitan Wakaf Madani serta isu dan cabaran dalam pendaftaran tanah wakaf.

Terdapat dua (2) responden menyatakan bahawa Wakaf Madani ini belum lagi dijelaskan secara terperinci, namun mengikut pemahaman terhadap konteks Wakaf Madani, pelaksanaannya adalah sama dengan pelaksanaan wakaf yang dijalankan pada masa kini, cuma ia menggunakan konsep “Madani” mengikut acuan pemerintahan di bawah Malaysia Madani. Selain itu, Wakaf Madani ini merupakan konsep pembangunan wakaf yang ingin diterapkan ke arah pulangan yang mampan dan lestari. Sekiranya Kerajaan memperuntukkan dana dan akan menyalurkan dana tersebut kepada MAIN dalam menjayakan Wakaf Madani, sudah pasti MAIN akan menyambut baik konsep ini dan akan terus komited dalam melaksanakan Pembangunan wakaf yang boleh memberi skesejahteraan kepada rakyat terutama golongan yang layak menerima hasil wakaf ini. Manakala dua (2) lagi responden tidak memberi maklum balas terhadap kefahaman berkaitan Wakaf Madani.

Bagi mendapatkan pandangan terhadap isu dan cabaran dalam pendaftaran tanah wakaf, penulis telah mengkategorikan isu dan cabaran dalam pendaftaran tanah wakaf kepada tiga (3) kategori iaitu kekurangan rangka kerja perundangan yang jelas (perundangan), ketidakcekapan sistem pentadbiran tanah wakaf (pengurusan), dan kurangnya kesedaran serta pemahaman tentang pentingnya pendaftaran tanah wakaf (sumber), kesemua responden bersetuju dengan isu dan cabaran yang telah digariskan oleh penulis di dalam borang semasa temu bual dilaksanakan.

Berdasarkan temu bual yang dijalankan, empat orang (4) atau kesemua responden di PWS yang terlibat dalam pendaftaran tanah wakaf telah bersetuju bahawa isu dan cabaran yang telah digariskan oleh penulis merupakan antara isu dan cabaran yang dihadapi oleh PWS, namun terdapat isu dan cabaran tambahan yang ditemui semasa temu bual ialah responden-responden menyatakan bahawa prosedur yang tidak seragam di peringkat pendaftaran di PTD telah menyebabkan kelewatan dalam pendaftaran. Pihak MAIS terpaksa mengisi borang tertentu disebabkan oleh penggunaan kaedah yang berlainan dari sebelum ini (peletakhakan berkanun), di mana kaedah peletakhakan berkanun tidak memerlukan sebarang jenis borang tertentu ketika permohonan pendaftaran dan tiada bayaran dikenakan ke atas permohonan pendaftaran tersebut. Walau bagaimanapun, apabila berlaku perubahan di sesetengah PTD berkaitan prosedur pendaftaran tanah wakaf menggunakan Borang 14A (Akta 828) (pindahmilik tanah) dan bayaran dikenakan kepada MAIS atas setiap permohonan ia telah memberi kesan kepada MAIS daripada segi masa dan kos. MAIS menghadapi cabaran dalam penyediaan borang yang mengambil masa agak lama kerana kekangan kakitangan dan kekangan daripada segi kos pembayaran permohonan pendaftaran tanah wakaf.

Bil.	Isu dan Cabaran	Keterangan
1	Pembuktian Wakaf Lisan	MAIN menghadapi kesukaran dalam pendaftaran tanah wakaf apabila tanah diwakafkan secara lisan, terutamanya jika waris waqif tidak mahu bekerjasama sebagai saksi.
2	Ketiadaan Perkataan "Wakaf" pada Hak Milik Tanah	Ketiadaan pengesahan wakaf pada hak milik menyebabkan potensi pembangunan masa depan tidak sejajar dengan niat wakaf, sama ada "wakaf am" atau "wakaf khas." MAIN perlu memastikan wakaf dinyatakan dengan jelas dalam dokumen hak milik.

Bil.	Isu dan Cabaran	Keterangan
3	Kesukaran Mencari Waris Pewakaf	Kesulitan timbul apabila waqif meninggal dunia sebelum pendaftaran, dan persetujuan waris diperlukan untuk mengelakkan pertikaian. Ini menyebabkan kelewatan serta kos tambahan bagi MAIN.
4	Prosedur Pendaftaran yang Rumit	Prosedur pendaftaran tanah wakaf yang rumit membebankan pemohon. MAIN perlu membuat penyelarasan prosedur dan melatih kakitangan untuk meningkatkan kecekapan.
5	Kaedah Penyerahan Tanah kepada PBN	Pewakaf perlu menyerahkan tanah kepada PBN, sama ada keseluruhan (Borang 12A) atau sebahagian (Borang 12B). MAIN menghadapi cabaran dalam memastikan tanah wakaf yang dirizabkan diwartakan dengan cepat untuk mengelakkan kehilangan aset.
6	Ketidakteraturan Prosedur Pendaftaran di PTD	Perubahan prosedur di sesetengah PTD menyebabkan kelewatan pendaftaran, dengan MAIS terpaksa mengisi borang tambahan (Borang 14A) dan membayar yuran, memberi kesan kepada kos dan masa kerana kekangan kakitangan dan sumber.

Jadual 5.1: Isu dan cabaran yang dihadapi MAIN dalam pendaftaran tanah wakaf (Sumber: Analisis Penulis)

Pengkaji juga mendapati bahawa cabaran yang dihadapi adalah berbeza bergantung kepada isu pendaftaran tanah wakaf yang berlaku. Isu dan cabaran tersebut boleh dibahagikan kepada tiga (3) iaitu kekurangan rangka kerja perundangan yang jelas (perundangan), ketidakcekapan sistem pentadbiran tanah wakaf dan kurang kesedaran (pengurusan) dan pemahaman terhadap kepentingan pendaftaran tanah wakaf.

BIL.	ISU DAN CABARAN	KATEGORI
1.	Pembuktian Wakaf Lisan	Kekurangan rangka kerja perundangan yang jelas (perundangan)
		Pemahaman terhadap kepentingan pendaftaran tanah wakaf (sumber)

BIL.	ISU DAN CABARAN	KATEGORI
2.	Ketiadaan Perkataan "Wakaf" pada Hak Milik Tanah	Ketidakcekapan sistem pentadbiran tanah wakaf dan kurang kesedaran (pengurusan)
		Pemahaman terhadap kepentingan pendaftaran tanah wakaf (sumber)
3.	Kesukaran Mencari Waris Pewakaf	Ketidakcekapan sistem pentadbiran tanah wakaf dan kurang kesedaran (pengurusan)
4.	Prosedur Pendaftaran yang Rumit	Ketidakcekapan sistem pentadbiran tanah wakaf dan kurang kesedaran (pengurusan)
5.	Kaedah Penyerahan Tanah kepada PBN	Kekurangan rangka kerja perundangan yang jelas (perundangan)
		Pemahaman terhadap kepentingan pendaftaran tanah wakaf (sumber)
6.	Ketidakeragaman Prosedur Pendaftaran di PTD	Kekurangan rangka kerja perundangan yang jelas (perundangan)
		Ketidakcekapan sistem pentadbiran tanah wakaf dan kurang kesedaran (pengurusan)

Jadual 5.2: Isu dan cabaran yang dihadapi MAIN dalam pendaftaran tanah wakaf mengikut kategori (Sumber: Analisis Penulis)

Berdasarkan isu dan cabaran yang telah dikenal pasti, terdapat 13 strategi penyelesaian yang dicadangkan dan telah dilaksanakan oleh MAIS bagi menyelesaikan isu pendaftaran tanah wakaf.

Bagi isu pertama yang melibatkan tanah wakaf yang diberikan secara lisan, strategi penyelesaiannya adalah dengan memperketatkan penguat kuasa dan membuat langkah pro aktif dengan mengenalpasti tanah-tanah yang mempunyai bukti tanah wakaf seperti wujudnya perkuburan atau masjid di atas tapak serta mendapatkan saksi hidup agar mudah untuk ia dibuktikan sebagai tanah wakaf. Selain itu, MAIN juga boleh mewujudkan peruntukan undang-undang dalam Enakmen Wakaf Negeri berkaitan Wakaf Lisan seperti mana yang telah dilaksanakan oleh MAIS dengan mewujudkan peruntukan berkaitan Wakaf Lisan di dalam Enakmen Wakaf (Negeri Selangor) 2015.

Strategi penyelesaian bagi isu kedua adalah dengan melibatkan kerjasama dengan pihak PTG dalam membuat endorsan perkataan “wakaf” di dalam hakmilik. Selain itu, isu pendaftaran juga boleh diselesaikan dalam jangka masa panjang dengan mewujudkan sistem wakaf sendiri bagi memudahkan urusan pendaftaran tanah wakaf bermula dari proses permohonan hingga perekodan maklumat tanah wakaf yang telah diwartakan.

Bagi isu yang wujud apabila waqif meninggal dunia, strategi penyelesaiannya adalah dengan mewujudkan satu jawatankuasa di dalam keluarga waqif dan melantik seorang waris yang bertanggungjawab dalam mencari waris-waris bagi mendapatkan persetujuan untuk mengelakkan sebarang pertikaian kelak. Walau bagaimanapun, bagi permohonan baharu, MAIS telah mewujudkan Borang Persetujuan Waris yang perlu diisi dan disediakan oleh waqif semasa permohonan hasrat wakaf dibuat. Selain itu, disebabkan sebelum ini terdapat pertikaian yang berlaku disebabkan waqif meninggal dunia, maka MAIS telah mewujudkan satu jawatankuasa teknikal, di mana, sebelum sesuatu tanah wakaf itu didaftarkan perlu melalui jawatankuasa ini terlebih dahulu untuk mendapatkan kelulusan.

Seterusnya, bagi isu pendaftaran tanah wakaf yang melibatkan prosedur yang rumit, MAIS telah menambah baik dengan mewujudkan SOP serta mewujudkan borang-borang permohonan wakaf yang lebih tersusun dan mudah difahami. MAIS juga telah mengagihkan tugas Pembantu Eksekutif mengikut daerah bagi memudahkan urusan pendaftaran tanah dan menyediakan perkhidmatan secara mobil bagi waqif yang kurang upaya atau sakit bagi menyelesaikan isu dokumentasi pendaftaran. Selain itu, MAIS turut mengadakan kempen kesedaran berkaitan kepentingan wakaf dan pendaftaran tanah wakaf melalui laman web dan juga Kerjasama antara agensi-agensi yang terlibat.

Bagi menyelesaikan isu berkaitan tanah wakaf diserahkan semula sebagai tanah rizab oleh PBN setelah waqif membuat permohonan serah balik bermilik semula melalui Seksyen 197 dan Seksyen 200, KTN. MAIS telah mengambil jalan mudah dengan menukar kaedah pendaftaran yang lebih cekap iaitu menggunakan kaedah peletakhakan berkanun yang dirasakan lebih ringkas, mudah dan berkesan.

Bagi isu tambahan berkaitan prosedur pendaftaran yang tidak seragam di peringkat PTD, MAIS menyusun strategi dengan mencadangkan satu perbincangan perlu diadakan bersama agensi-agensi yang terlibat dalam pendaftaran tanah wakaf. Selain itu, MAIS juga perlu mendapatkan

kerjasama daripada pihak PTG dalam meminda fi Kaedah Tanah Negeri agar fi yang dikenakan ke atas pendaftaran tanah wakaf dapat dikecualikan.

VI. KESIMPULAN DAN DAPATAN KAJIAN

Sebagai kesimpulan, kajian ini telah mengenal pasti isu dan cabaran yang dihadapi oleh Majlis Agama Islam Negeri (MAIN) dalam isu pendaftaran tanah wakaf, serta mengkaji strategi yang diambil oleh Majlis Agama Islam Selangor (MAIS) untuk menyelesaikan isu tersebut. Hasil kajian mendapati bahawa tiga cabaran utama yang dihadapi oleh MAIN ialah kekurangan rangka kerja perundangan yang jelas, ketidakcekapan sistem pentadbiran tanah wakaf, dan kurangnya kesedaran tentang kepentingan pendaftaran tanah wakaf. Isu-isu ini memerlukan tindakan segera bagi memastikan pengurusan wakaf lebih cekap dan teratur.

Kekurangan rangka kerja perundangan yang jelas menyumbang kepada masalah dalam pengurusan wakaf, terutamanya dalam mengesahkan wakaf lisan dan memastikan tanah wakaf diiktiraf dengan betul dalam dokumen hak milik. Ketidaktegasan undang-undang juga membawa kepada variasi dalam pentafsiran dan pelaksanaan di pelbagai daerah. Kajian mencadangkan penambahbaikan dalam penguatkuasaan undang-undang dan penggunaan teknologi digital untuk menguruskan pendaftaran wakaf bagi meningkatkan ketelusan dan keyakinan masyarakat.

Sistem pentadbiran tanah wakaf yang tidak efisien turut menjadi penghalang kepada proses pendaftaran. Kesukaran ini termasuk prosedur pendaftaran yang rumit, keperluan borang tambahan, serta kos yang tinggi. Kajian ini mencadangkan penambahbaikan dalam SOP dan pendigitalan proses pendaftaran sebagai langkah untuk meningkatkan kecekapan, mengurangkan kos, dan mempercepatkan proses pendaftaran wakaf. Latihan untuk kakitangan pentadbiran juga disarankan untuk meningkatkan kemahiran mereka dalam menguruskan wakaf.

Kurangnya kesedaran masyarakat mengenai kepentingan pendaftaran wakaf juga dikenal pasti sebagai isu utama. Ini menyebabkan kesulitan dalam mendapatkan persetujuan daripada waris selepas pewakaf meninggal dunia, serta kelewatan dalam proses pendaftaran. Bagi mengatasi masalah ini, kajian mencadangkan peningkatan pendidikan dan kesedaran melalui kempen, serta penyederhanaan proses persetujuan waris. Penyediaan perkhidmatan pendaftaran wakaf secara mobil dan sistem digital juga disarankan untuk memudahkan pendaftaran oleh semua pihak, termasuk golongan yang kurang upaya.

Beberapa cadangan untuk dipertimbangkan oleh pihak-pihak yang terlibat dalam urusan pendaftaran tanah wakaf. Antara cadangan tersebut ialah penyeragaman prosedur rasmi oleh JKPTG melalui pekeliling yang jelas, serta integrasi data dengan sokongan peruntukan Kerajaan Persekutuan supaya tanah wakaf boleh didaftarkan dalam sistem SPTB atau eTanah. Ini termasuklah mengambil kira aspek seperti cukai tanah, syarat kegunaan tanah, dan sekatan kepentingan.

Selain itu, pengkaji mencadangkan kerjasama antara agensi dengan menyediakan latihan kepada kakitangan dan pegawai yang terlibat dalam pentadbiran tanah wakaf. Latihan ini bertujuan memastikan mereka memahami konsep wakaf serta peruntukan undang-undang berkaitan tanah. Hebahan kepada masyarakat juga perlu dilakukan untuk meningkatkan kesedaran tentang kepentingan pendaftaran tanah wakaf, di samping mempromosikan kebaikan melaksanakan wakaf bagi mendorong lebih ramai individu menyertai inisiatif ini.

Kajian ini mencapai matlamat dan dapat menjadi panduan untuk pihak-pihak terlibat dalam pengurusan pendaftaran tanah wakaf. Jika isu ini tidak diselesaikan, ia akan menjejaskan usaha Kerajaan Persekutuan dalam menjayakan Wakaf Madani dan merugikan ekonomi ummah.

SENARAI RUJUKAN

Rujukan Buku/Artikel

- Abas, F., & Raji, F. (2018). Factors Contributing to Inefficient Management and Maintenance of Waqf Properties: A Literature Review. *International Journal of Islamic and Civilizational Studies*, 01-15.
- Abdullah, A. (2013). *Kajian pelan induk transformasi pembangunan hartanah wakaf di Malaysia. Kertas cadangan penyelidikan untuk Yayasan Wakaf Malaysia*. Putrajaya: Yayasan Wakaf Malaysia.
- Abdullah, A., Ibrahim, M. A., Shaimi, S., Baharuddin, A. S., & Wan Harun, M. A. (2021). Cabaran Pengurusan Harta Tanah Wakaf: Kajian Kes Terhadap Pengalaman Majlis Agama Islam Negeri Pulau Pinang (MAINPP). *The Malaysian Journal of Islamic Sciences*, 85-97.
- Abu Bakar, M., Ahmad, S., Salleh, A. D., & Md Salleh, M. F. (2020). Transformasi Tadbir Urus Wakaf oleh Majlis Agama Islam dan Adat Istiadat Melayu Perlis (MAIPs). *Sains Insani*, 209-221.
- Buang, S. (2007). *Malaysian Torrens System*. Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pustaka.
- Daud, M. Z., Amir, M. A., & Samudin, S. (2023). Pemakaian Seksyen 340 Kanun Tanah Negara menurut Perundangan Islam di Malaysia. *Journal of Muwafaqat*, 16-42. Retrieved from <https://muwafaqat.kuis.edu.my/index.php/journal>
- Ghani, S. A., & Jalal, B. (2019). Isu pendaftaran tanah wakaf dalam Kanun Tanah Negara (KTN) 1965: Satu kajian menurut perspektif Islam. *Journal of Fatwa Management and Research*, 16, 101-111. Retrieved from www.jfatwa.usim.edu.my
- Hasan, Z. (2008). An overview of the effectiveness of the administration of waqf land in Malaysia. *Shariah Law Report, Current Law Journal*, -.
- Hassan, A., & Shahid, M. A. (2010). Management and Development of the awqaf assets. In *Seventh International Conference—The Tawhidi Epistemology: Zakat and Waqf Economy*, 309-328.
- Ishak, S. (2013). Kuasa menghurai Model Goodchild dan Munton (1986) dan Van Assen (2009) dalam masalah pembangunan tanah wakaf di Malaysia. *Jurnal Pentadbiran Tanah*, 1-24.
- Latif, S. A., Nik Din, N., & Mustapha, Z. (2018). The Role of Good Waqf Governance in Achieving Sustainable Development. *Environment - Behaviour Proceedings Journal*, 113-118.
- Mahmood, R., Mustaffha, N., Musafar Hameed, L., & Johari, N. (2017). Pengurusan wakaf di Malaysia: Isu dan cabaran. *Pengurusan wakaf dIn Proceeding of the 4th International Conference on Management and Muamalah*, 9, 43-51.
- Mahmood, S. (2016). Undang-undang wakaf di Malaysia. *Majalah Wakaf Malaysia*, 14-17.
- Mohamad, M. (2021). Pelaksanaan Wakaf Am dan Wakaf Khas di Terengganu dan Implikasinya terhadap Mawqūf ‘Alaīh. *International Journal of Contemporary Education, Religious Studies and Humanities*, 56-64.

- Mohd, A. C. (2015). Pembangunan wakaf menerusi pedanaan Kerajaan dan kerjasama Institusi Kewangan dan Koporat: Hala tuju, cabaran dan harapan. Mohd, D. H. C. A. B. (2015). *Pembangunan Wakaf Menerusi Pendanaan Kerajaan Dan Kerjasama Institusi Kewangan Dan Korporat: HProgram Muzakarah Wakaf 2015*, Vol. 1.
- Mustaffa, M. S., & R. A. (2005). Pendekatan temubual sebagai metod kajian kes. Suatu persepsi di kalangan pelajar perempuan cemerlang terhadap perkhidmatan bimbingan dan kaunseling. *3rd International Qualitative Research Convention*, 2-24.
- Rani, M. M., & Ghani, S. A. (2012). Implikasi perundangan terhadap pendaftaran tanah wakaf di Malaysia: Satu kajian dari aspek Akta Pengambilan Tanah 1960. *e-penerbitan JAWHAR*, 113.
- Salleh Buang. (2007). *Malaysian Torrens System*. Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pustaka.
- Serji, R. M., Mohamad, M., & Hussein, S. M. (2020, Disember). Pemakaian Sistem Torrens dalam perundangan tanah Malaysia dan kesannya terhadap lhyā' al-Mawāt. *Journal Al-Irsyad*, 5, 463-471.
- Syarief, E. (2021). Optimization of waqf land management in Indonesia. *International Journal of Research In Business and Social Science*, 270-283. Retrieved from <https://www.ssbfn.net.com/ojs/index.php/ijrbs>
- Yubaidi, R. S., Mohamad, M., & Abd Aziz, S. (2022). Land registration acceleration in Indonesia: Lessons learnt from land registration system in Malaysia. *UUM Journal of Legal Studies*, 155-174. doi:<https://doi.org/10.32890/uumjls2022.13.1.7>
- Yusop, M. M. (2016). *Proses pendaftaran hakmilik tanah wakaf di Negeri Johor*. Johor: Universiti Teknologi Malaysia (UTM).

Rujukan Akta, Pekeliling, Peraturan dan Panduan dan Fail Kes

1. Kanun Tanah Negara (Akta 828).
2. Pekeliling Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan Bil. 1/2022 berkaitan “Kaedah-Kaedah Untuk Memberi Kesan Kepada Pewakafan Tanah Di Bawah Kanun Tanah Negara”
3. PWS (2021), Laporan Sedekad Perbadanan Wakaf Selangor Tahun 2011 hingga 2021, Perbadanan Wakaf Selangor, Majlis Agama Islam Selangor.
4. JAWHAR (2006), Manual Pengurusan Tanah Wakaf, Jabatan Wakaf, Zakat dan Haji.
5. JAWHAR (2010), Manual Pengurusan Perletakhakan Tanah Wakaf Jabatan Wakaf, Zakat dan Haji.

PERTINDIHAN HAKMILIK TANAH PESURUHJAYA TANAH PERSEKUTUAN: PUNCA DAN PENYELESAIANNYA

RAJA FARAH IZZATI BTE BORHAN¹, AMINAH BINTI MOHSIN²

ABSTRAK

Pertindihan hakmilik yang melibatkan tanah milik Pesuruhjaya Tanah Persekutuan (PTP) merupakan isu yang semakin dibincangkan. Sejak tahun 2015 sehingga 2022 sebanyak lima (5) kes pertindihan hakmilik berlaku melibatkan tanah milik PTP di Negeri Johor iaitu dengan Kementerian Pendidikan Malaysia (KPM) dan Jabatan Ukur dan Pemetaan Malaysia (JUPEM). Perkara ini bukan sahaja mengganggu projek pembangunan yang telah dirancang, malah merugikan pihak Kerajaan Persekutuan kerana setiap tahun PTP membayar cukai tanah sedangkan tanah tersebut telah bertindih dengan pemilik yang lain dan tidak dapat dibangunkan. Oleh itu, kajian ini dilakukan untuk mencapai dua objektif iaitu untuk mengenalpasti punca-punca berlakunya pertindihan hakmilik ke atas tanah milik PTP dan seterusnya mengkaji penyelesaian bagi mengelakkan isu pertindihan ini dari terus berlaku. Kaedah yang digunakan bagi mencapai objektif-objektif ini adalah dengan menggunakan rekabentuk kajian Kualitatif. Dua sumber data diperoleh iaitu data primer dan data sekunder. Bagi data primer, dikumpul daripada sesi temu bual separa berstruktur secara bersemuka dan atas talian yang melibatkan sembilan (9) orang responden daripada Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Negeri (JKPTG) Johor, Bahagian Penguatkuasa dan Hasil Persekutuan (BPHP) JKPTG, Bahagian Harta Tanah Persekutuan (BHPT) JKPTG, Pejabat Tanah dan Galian Negeri Johor, Pejabat Tanah Daerah (PTD) Johor Bahru, PTD Kulai dan PTD Kluang. Manakala, data sekunder pula diperoleh daripada ekstrak bacaan artikel, jurnal, kajian kes, kajian pengkaji terdahulu dan semakan dokumen bercetak yang lain. Dapatan kajian bagi data primer yang diperoleh daripada temu bual dianalisis menggunakan analisis deskriptif dan seterusnya dapatan kajian bagi data sekunder pula dianalisis dengan analisis kandungan. Hasil kajian menunjukkan terdapat lapan (8) punca yang menyebabkan pertindihan hakmilik berlaku ke atas tanah milik PTP dan terdapat sepuluh (10) cadangan penyelesaian yang dikemukakan oleh responden bagi menyelesaikan permasalahan pertindihan hakmilik tanah PTP. Sehubungan itu, diharap isu pertindihan hakmilik ke atas tanah PTP ini tidak berulang lagi supaya projek pembangunan persekutuan dapat dilaksanakan dengan jayanya demi kemudahan dan kesejahteraan rakyat negeri Johor.

¹ Penolong Pengarah, Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan Negeri Johor.

² Pensyarah Kanan, Kumpulan Penyelidikan Pentadbiran dan Pembangunan Tanah (LANDS), Jabatan Harta Tanah, Fakulti Alam Bina dan Ukur, Skudai, Johor.

Kata Kunci: Pertindihan hakmilik, Tanah PTP, Punca, Penyelesaian.

ABSTRACT

The overlapping of proprietorship involving land owned by the Federal Land Commissioner (PTP) is an increasingly discussed issue. From 2015 to 2022, there have been five (5) cases of ownership overlap involving PTP land in the state of Johor. This not only disrupts planned development projects but also incurs losses for the Federal Government as PTP pays land taxes annually even though the land overlaps with other owners and cannot be developed. Therefore, this study was conducted to achieve two objectives: to identify the causes of ownership overlap on PTP land and to explore solutions to prevent this issue from continuing. The method used to achieve these objectives is a qualitative research design. Two sources of data were obtained, primary data and secondary data. Primary data were collected from semi-structured face-to-face and online interviews involving nine (9) respondents from the Johor State Department of Director General of Lands and Mines (JKPTG), the Federal Enforcement and Revenue Division (BPHP) JKPTG, the Federal Land Property Division (BHTP) JKPTG, the Johor State Lands and Mines Office, the District Lands Office (PTD) Johor Bahru, PTD Kulai, and PTD Kluang. Meanwhile, secondary data were obtained from extracts of articles, journals, case studies, previous research studies, and other printed document reviews. The primary data obtained from the interviews were analyzed using descriptive analysis, and the secondary data were analyzed using content analysis. The study results show that there are eight (8) causes of ownership overlap on PTP land and ten (10) proposed solutions suggested by respondents to resolve the ownership overlap issue on PTP land. Therefore, it is hoped that the ownership overlap issue on PTP land will not recur so that federal development projects can be successfully implemented for the convenience and comfort of the people of Johor.

Keyword: Overlapping Land Proprietorship, PTP land, Causes, Solutions

I. PENGENALAN

Pertambahan kes pertindihan hakmilik dilihat semakin membimbangkan. Berdasarkan analisis dokumen terhadap fail kes JKPTG Johor pada tahun 2023, terdapat lima (5) kes pertindihan hakmilik berlaku ke atas tanah milik PTP di negeri Johor. Kes pertindihan hakmilik ini melibatkan tiga (3) daerah iaitu daerah Johor Bahru, Kulai dan juga daerah Kluang. Ianya berlaku sekitar tahun 2015 sehingga tahun 2022 dan sepertimana yang dijangkakan oleh

pegawai di JKPTG Johor jumlah kes pertindihan hakmilik ini akan terus bertambah sekiranya ia tidak dibendung dan diberi perhatian bagi mencari jalan penyelesaian untuk menamatkan isu kes pertindihan hakmilik ke atas tanah milik PTP ini.

Kes pertindihan hakmilik yang berlaku ini adalah melibatkan tanah milik PTP bertindih dengan tanah milik individu dan terdapat juga yang bertindih tanah milik pemaju atau syarikat. Daripada apa yang dikongsikan oleh pegawai di JKPTG Johor, terdapat empat (4) kes pertindihan hakmilik PTP adalah melibatkan tanah kegunaan Kementerian Pendidikan Malaysia (KPM) bagi tujuan pembinaan sekolah rendah dan sekolah menengah kebangsaan (SMK), manakala satu (1) kes adalah melibatkan tanah kegunaan Jabatan Ukur dan Pemetaan Malaysia (JUPEM) Negeri Johor bagi tujuan pembinaan kuarters kakitangan JUPEM.

Daripada kelima-lima kes pertindihan hakmilik yang telah terjadi ini, terdapat dua (2) kes yang disedari sendiri oleh Pejabat Tanah Daerah (PTD). PTD daerah berkenaan terus mengambil tindakan pembetulan dengan mengemukakan permohonan penyerahan balik tanah untuk diproses di peringkat JKPTG dan kementerian. Terdapat pula satu (1) kes yang diketahui melalui aduan yang diterima daripada Jabatan Pendidikan Negeri (JPN) yang memohon bantuan dan khidmat nasihat daripada JKPTG untuk mencari punca berlakunya isu pertindihan hakmilik ke atas tanah kegunaan mereka dan memohon cadangan penyelesaian terbaik kepada isu ini kerana pihak JPN berkehendak tanah berkenaan sebagaimana tujuan asal permohonan iaitu untuk pembinaan sekolah.

Satu (1) kes pertindihan hakmilik seterusnya adalah diketahui oleh pihak JKPTG Johor semasa mengadakan lawatan tapak bersama Jabatan Kerja Raya Cawangan Kerja Pendidikan (JKR CKP) dan pihak KPM kerana pihak Unit Perancangan Ekonomi (EPU), Jabatan Perdana Menteri (JPM) telah meluluskan permohonan daripada pihak KPM untuk projek pembinaan sekolah menengah baharu menerusi Rancangan Malaysia Ke 11 (RMKe-11) ditapak berkenaan. Walau bagaimanapun lawatan tapak berkenaan tidak dapat diteruskan kerana pihak JKR tidak dapat mengakses ke tapak berkenaan kerana terdapat binaan pagar zink yang telah dibina di sekeliling sempadan tapak berkenaan kerana keadaan di atas tapak kelihatan seperti tapak berkenaan dimiliki oleh pihak lain dan pemilik tapak berkenaan telah mengepung tapak miliknya bagi mengelakkan pencerobohan.

Hal ini telah mengakibatkan peruntukan pembinaan sekolah berkenaan ditarik balik dan sekolah tidak dapat dibina di kawasan berkenaan. Seterusnya, satu (1) kes pertindihan hakmilik disedari juga semasa mengadakan lawatan

tapak bagi tujuan pengemaskinian Kad 284 Rekod Inventori Tanah oleh Penolong Pegawai Tanah JKPTG Johor. Setibanya di lokasi tapak berkenaan, didapati bahawa tapak berkenaan telah didirikan pagar zink (*holding*), berkunci dan kelihatan terdapat beberapa rumah sedang dibina di atas tapak berkenaan. Penolong Pegawai Tanah telah mengambil keputusan untuk membuat pertanyaan di Pejabat Pemaju kawasan berkenaan iaitu Setia Tropika. Pihak pemaju telah menunjukkan Setia Tropika Master Plan dan memaklumkan bahawa tapak berkenaan merupakan tapak miliknya dan telah dibina perumahan di sebahagian tapak di situ. Hasil daripada makluman dan pemerhatian kes pertindihan hakmilik di atas, didapati bahawa pertindihan hakmilik ini benar-benar terjadi dan bukannya hanya satu kes sahaja malah semakin hari semakin bertambah.

Perkara ini bukan sahaja merencatkan projek pembangunan yang telah dirancang, malah perkara ini juga diperhatikan menjadi penyebab berlakunya pembaziran wang Kerajaan Persekutuan kerana setiap tahun PTP dengan suci hatinya sebagai pemilik berdaftar tanah tersebut tanpa gagal membayar cukai tanah hakmilik yang terlibat sedangkan hakmilik tersebut telah bertindih dengan pemilik yang lain.

Pihak PTP dan pihak Kementerian / Jabatan Pengguna (KJP) pula terpaksa menghadapi pelbagai isu dan masalah untuk membangunkan dan mengawal tanah miliknya sendiri serta menyebabkan peruntukan pembangunan tidak dapat dibelanjakan mengikut perancangan dan yang paling penting sekali merencatkan dan melambatkan penyampaian perkhidmatan kepada rakyat.

Merujuk kepada kes mahkamah dalam kajian Farhana (2019) di antara Halaman Mantap Sdn. Bhd dan Pentadbir Tanah Petaling, di mana Plaintiff telah kehilangan hak sebagai pemilik yang sah dan membuatkan pihak Plaintiff telah memohon ganti rugi dengan Kerajaan Negeri sebanyak RM 30 juta atas setiap kerugian yang ditanggung. Kerajaan Negeri telah mengemukakan rayuan terhadap ganti rugi tersebut dan hasil rundingan dan rayuan itu, Kerajaan Negeri telah diperintahkan untuk membayar ganti rugi sebanyak 16 juta kepada Plaintiff. Kes tersebut jelas telah memberi kesan dan kerugian kepada Kerajaan Negeri apabila Kerajaan Negeri terpaksa membayar sejumlah wang yang besar sebagai ganti rugi ke atas kekhilafan di peringkat pentadbiran tanah berpunca daripada kesilapan semasa proses tukar ganti dilakukan.

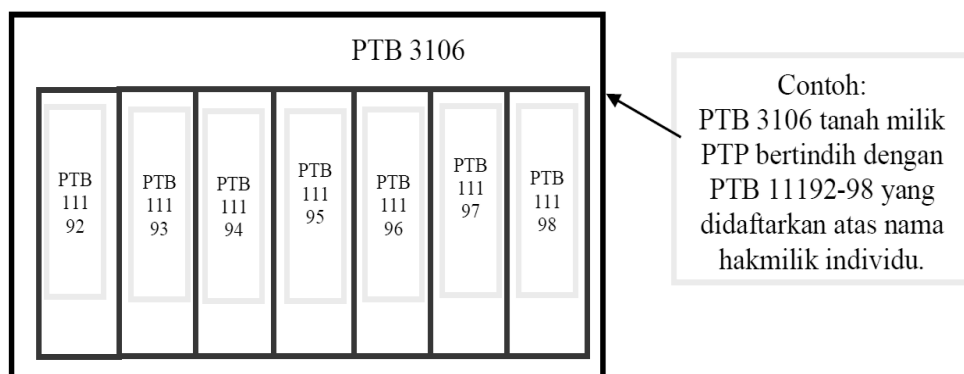
Oleh yang demikian, dapat dilihat kesan negatif dalam isu pertindihan hakmilik ini bukan sahaja kepada kos dan ekonomi, malah juga kepada imej yang perlu ditanggung oleh Pejabat Tanah dan Kerajaan Negeri. Manakala kesan kepada individu yang terlibat pula, adalah mereka akan terkilan dengan

keputusan yang dibuat oleh Kerajaan Negeri atau di Mahkamah dan menyebabkan berlakunya pertelingkahan, pertikaian, kerugian dan sebagainya. Oleh itu, kajian ini dilakukan bertujuan untuk mengenalpasti punca pertindihan hakmilik dan seterusnya mengkaji penyelesaian terhadap kes pertindihan hakmilik ke atas tanah milik Pesuruhjaya Tanah Persekutuan (PTP).

II. PERTINDIHAN HAKMILIK TANAH

Kamus Dewan Edisi Keempat (2010) mentakrifkan perkataan bertindih sebagai bersusun yang satu di atas yang lain, berlapis-lapis, berasak-asak dan mencakupi atau meliputi aspek-aspek yang sama atau serupa. Rajah 1 di bawah menunjukkan ilustrasi pertindihan hakmilik tanah.

Rajah 1: Ilustrasi Pertindihan Hakmilik Tanah PTP



Kebiasaannya, isu pertindihan hakmilik dirasakan sebagai suatu kes yang terpencil dan ianya juga kurang didedahkan. Hal ini adalah disebabkan oleh ketidaksedaran pihak Pejabat Tanah akan berlakunya pertindihan tersebut sehinggalah ianya disuarakan oleh pemilik tanah yang terlibat. Kadang kala terdapat juga kes yang ditemui dan disedari sendiri oleh pihak Pejabat Tanah akan tetapi ianya seakan disembunyikan dan Pejabat Tanah mencari jalan penyelesaian terbaik sebelum diketahui oleh pemilik yang berkaitan (Zamri, 2010).

Kajian mengenai pertindihan hakmilik tanah telah berkembang pesat dalam beberapa dekad terakhir, dengan penekanan yang signifikan pada aspek perundangan dan teknikal. Walau bagaimanapun, terdapat beberapa jurang yang perlu ditangani untuk memberikan pemahaman yang lebih holistik mengenai isu ini. Kajian-kajian terdahulu seperti yang dilakukan antaranya ialah Asyraq (2014) dengan kajiannya lebih memfokuskan kepada kesan

undang-undang dan kaedah-kaedah yang wujud untuk menyelesaikan masalah pertindihan hakmilik yang berlaku di Kelantan melalui Akta Penyelesaian Tanah Kelantan.

Selain itu, Zamri (2010) dalam kajiannya mendapati bahawa pertindihan hakmilik yang berlaku di peringkat awal, di mana kesilapan itu berlaku ketika proses pengeluaran hakmilik di Pejabat Tanah akibat daripada kesilapan kakitangan di Pejabat Tanah itu sendiri. Hasil kajian beliau juga menunjukkan bahawa punca-punca pertindihan hakmilik adalah disebabkan oleh kelalaian kakitangan dan sistem yang digunapakai di tempat kajian iaitu di Pejabat Tanah Seremban. Seterusnya, kajian yang dijalankan oleh Hasunat (2018) mendapati bahawa punca berlakunya isu pertindihan PA adalah disebabkan oleh kesilapan semasa kerja pengukuran sempadan tanah, kecuaiian dan kurang pengetahuan dan kefahaman pihak-pihak yang terlibat. Sebagai Cadangan kepada penyelesaian bagi isu ini, pengkaji telah mencadangkan supaya dilaksanakan dengan perintah Pengarah Pejabat Tanah dan Galian (PTG), membuat semakan lebih teliti oleh Pejabat Pengarah Ukur dan Pemetaan Negeri (PUPN) terhadap PA supaya ianya selaras dengan kelulusan pemberimilikan dan akhir sekali adalah dengan menganjurkan bengkel atau kursus pendek kepada pegawai-pegawai yang terlibat.

Kes pertindihan hakmilik juga telah berlaku dalam kalangan masyarakat Orang Asli dan menyebabkan pertikaian wujud di antara masyarakat Orang Asli dengan pihak-pihak agensi pembangunan seperti pemaju dan kerajaan negeri. Hasil kajian Amira dan Azima, (2020) menunjukkan terdapat banyak faktor yang menyebabkan pertikaian ini antaranya ialah disebabkan faktor perbezaan kepentingan ke atas tanah dan pertikaian kepemilikan yang dikaitkan dengan warisan keluarga dan undang-undang yang mengakibatkan pertindihan hakmilik tanah yang bertentangan dengan hak adat Orang Asli.

Satu kajian berkenaan pertindihan hakmilik juga telah dibuat terhadap tanah rizab melayu. Kajian Azima et. al, (2015) mendapati mekanisme pewarisan tanah yang terlalu ramai sehingga kadang-kadang telah mewujudkan isu pertindihan hakmilik di atas tanah rizab Melayu. Ianya berpunca daripada struktur masyarakat yang umumnya mewariskan tanah secara turun temurun dari pemilik asal kepada anak cucunya. Selalunya pemberian ini dibuat secara lisan dan tanpa dokumen perjanjian yang sah yang akhirnya menyebabkan tanah tersebut susah untuk dituntut dan diusahakan oleh waris disebabkan berlakunya pemilikan bersama.

Di luar negara pula, kajian yang dibuat oleh Hendra dan Ahsan (2022) telah mencadangkan penyelesaian secara mediasi atau penyelesaian pertikaian alternatif oleh Agensi Tanah Kebangsaan, Indonesia atau ombudsman di mana pihak-pihak yang terlibat boleh menyatakan kehendak mereka dan akan dipertemukan untuk mencari penyelesaian terbaik melalui rundingan sehingga menghasilkan perjanjian penyelesaian pertikaian yang boleh diterima oleh kedua-dua pihak. Seterusnya kajian Arivan (2023) berkenaan pertindihan hakmilik di antara tanah lombong dan tanah ladang di Indonesia. Dalam kajian ini, Arivan telah mencadangkan penyelesaian secara undang-undang iaitu melalui saman sivil untuk meminta pampasan melalui Mahkamah Daerah kepada Pegawai Pentadbiran Negeri.

Sanniawati, Hadin dan Akhmadi (2023) telah membuat kajian berkenaan implikasi pertindihan hakmilik antara tanah individu dan tanah perniagaan Sementara itu, Listyowati (2020) pula di dalam kajiannya yang bertajuk “Pertikaian Tanah Kerana Dua Sijil Hakmilik Atas Tanah Yang Sama di Indonesia” juga mengkaji berkenaan pertikaian tanah yang disebabkan oleh pertindihan hakmilik yang berlaku di Indonesia. Tujuan kajian berkenaan dibuat juga adalah untuk melihat gambaran secara keseluruhan terhadap kesan perundangan akibat pertindihan hakmilik yang berlaku di Indonesia.

Dengan mengenal pasti jurang-jurang ini, kajian ini bertujuan untuk memberikan sumbangan yang signifikan dalam memahami dan menyelesaikan isu pertindihan hakmilik tanah. Oleh itu, kajian ini menjurus kepada kes pertindihan hakmilik ke atas tanah milik Pesuruhjaya Tanah Persekutuan (PTP) dan skop kajian yang akan dijalankan adalah seperti berikut:

i. Kajian ini tertumpu kepada hakmilik yang didaftarkan atas nama Pesuruhjaya Tanah Persekutuan (PTP) yang terdapat di negeri Johor dan difokuskan kepada daerah Johor Bahru, Kulai dan Kluang yang mana berdasarkan contoh laporan kes di JKPTG Johor terdapat pertindihan hakmilik tanah milik PTP dalam kawasan berkenaan.

ii. Kajian ini juga akan melihat kepada kajian kes yang berlaku untuk mengenalpasti punca sebenar pertindihan hakmilik yang berlaku.

iii. Selain itu, kajian ini adalah untuk mengkaji langkah-langkah penyelesaian yang boleh diambil bagi mengelakkan isu pertindihan ini dari terus berlaku.

III. METODOLOGI KAJIAN

Rekabentuk kajian ini adalah menggunakan rekabentuk kualitatif. Rekabentuk ini dipilih kerana kajian ini lebih bersifat subjektif dan memerlukan perbincangan yang lebih terperinci bersama pakar-pakar yang terlibat (Silverman, 2000). Bagi memastikan data yang diperoleh adalah kesahan dan kebolehpercayaan, data-data yang diperoleh akan melalui pelbagai sumber iaitu sumber primer dan sumber sekunder. Bagi data primer, temubual separa berstruktur hanya dijalankan bersama sembilan responden dari kalangan para pegawai Pejabat Tanah dan Galian Johor Bahru, Kulai dan Kluang yang mempunyai pengalaman dalam menguruskan hakmilik tanah PTP seperti yang ditunjukkan dalam Jadual 1. Bagi data sekunder pula, diperolehi melalui ekstrak bacaan kajian-kajian lepas termasuklah artikel, jurnal, tesis, analisis dokumen terhadap laporan-laporan kes dari Pejabat Tanah dan juga pekeliling yang berkaitan. Seterusnya kedua-dua data ini akan dianalisis dengan menggunakan analisis deskriptif, analisis kandungan dan juga analisis dokumen bagi mencapai objektif dan matlamat kajian ini.

Bil	Responden	Jabatan/Agensi	Kumpulan Pegawai	Tempoh Berkhidmat dalam Bidang Tanah
1	R1	JKPTG Johor	P&P	8 Tahun
2	R2	BPHP, JKPTG	P&P	7 Tahun
3	R3	PTD JB	Kump. S1	Lebih 15 Tahun
4	R4	JKPTG Johor	Kump. S1	Lebih 20 Tahun
5	R5	PTD Kulai	Kump. S1	Lebih 15 Tahun
6	R6	PTD Kluang	Kump. S1	Lebih 15 Tahun
7	R7	JKPTG Johor	Kump. S1	12 Tahun
8	R8	JKPTG Johor	Kump. S1	11 Tahun
9	R9	BPHP, JKPTG	P&P	Lebih 15 Tahun

Jadual 1: Senarai Responden

IV. PUNCA-PUNCA PERTINDIHAN HAKMILIK TANAH PERSEKUTUAN

Berdasarkan temubual bersama para responden, terdapat lapan punca-punca pertindihan hakmilik Tanah PTP yang telah dikenalpasti. Punca-punca ini dijelaskan seperti di bawah.

a) Kesilapan dan Kecuaian Pegawai atau Kakitangan di Pejabat Tanah

Berdasarkan respon dari para responden terdapat beberapa situasi kesilapan dan kecuaiian pegawai atau kakitangan di Pejabat Tanah yang menyebabkan pertindihan hakmilik berlaku. Antaranya adalah semasa proses melakar pelan, dan kecuaiian dalam mengemaskini rekod hakmilik. Tambahan pula, kesilapan dan kecuaiian juga telah berlaku semasa proses penukaran Sistem Manual ke Sistem Komputer (*conversion*). Sebelum ada sistem komputer, ke semua urusan di pentadbiran tanah dijalankan secara manual oleh pegawai dan kakitangan di pejabat tanah. Terdapat juga para pegawai yang mendaftar nombor hakmilik berlainan pada tarikh berasingan untuk lot tanah yang sama (jika melibatkan kakitangan yang sama). R1, R2 dan R3 mengatakan bahawa kesilapan dan kecuaiian ini terjadi kerana terdapat banyak permohonan yang perlu diselesaikan oleh pegawai atau kakitangan berkenaan, maka kesilapan dan kecuaiian mendaftar nombor hakmilik berlainan pada yang sama sememangnya boleh terjadi.

b) Komunikasi yang Lemah Antara Pegawai dan Kakitangan Pejabat Tanah dan Antara Unit Pendaftaran dengan Unit Pelupusan

Semua responden menyatakan bahawa komunikasi yang lemah antara pegawai dan kakitangan pejabat tanah dan antara Unit Pendaftaran dengan Unit Pelupusan yang menjadi punca berlakunya isu pertindihan hakmilik tanah PTP. Komunikasi yang lemah ini akan menyebabkan tindakan mendaftar nombor hakmilik berlainan pada tarikh berasingan untuk lot tanah yang sama. Selain daripada itu, tiada komunikasi yang berkesan akan menyebabkan pendaftaran tanah berlaku dua kali melalui permohonan pemberimilikan dan juga melalui pembelian. Hal ini terjadi apabila pemilik pertama telah mendapatkan hakmilik tanah melalui permohonan kepada Pejabat Tanah manakala pemilik seterusnya memperolehi hakmilik dengan membeli kawasan tanah tersebut daripada pemilik tanah yang sebelum ini. R8 turut menambah bahawa komunikasi yang lemah antara pegawai dan kakitangan dari Unit Pembangunan, Unit Pendaftaran dan Unit Pelupusan juga menjadi punca isu pertindihan hakmilik ini terjadi.

c) Kelewatan Pengeluaran Hakmilik Muktamad

Hakmilik muktamad adalah penting kerana lot tanah berkenaan telah diukur halus dan keluasan tanah berkenaan telah dimuktamadkan. Dengan ketepatan keluasan pada hakmilik muktamad ini akan mengurangkan isu pertindihan hakmilik terjadi dan dengan adanya hakmilik muktamad ini juga akan memberi kelebihan kepada pemilik tanah untuk melaksanakan apa-apa urusan niaga ke atas tanahnya. Namun begitu kelewatan pengeluaran hakmilik muktamad atas masalah pentadbiran, teknikal dan kekurangan kakitangan akan menyebabkan keberangskalian tinggi berlakunya pertindihan hakmilik tanah PTP.

d) Kelompongan Dan Kepincangan Dalam Proses Kerja Dan *Standard Operation Procedure* (SOP) Sedia Ada.

Responden R3, R4 dan R9 menyatakan terdapat kelompongan dan kepincangan yang terdapat dalam proses kerja dan SOP sedia ada. R3 menyatakan bahawa kelompongan ini kadang kala disebabkan oleh ketiadaan senarai semak yang sepatutnya, ketiadaan pemantauan daripada penyelia dan ditambah pula dengan rekod yang tidak dikemaskini serta sikap pegawai pemproses yang memandang remeh akan perkara-perkara yang penting kerana ingin mengejar tarikh akhir dan juga desakan daripada agensi-agensi yang lain. Kadang kala kakitangan cenderung untuk mengabaikan ketelitian pemeriksaan, semakan dan proses yang sepatutnya.

Selaras dengan catatan pada Garis Panduan Permohonan Pindaan Pelan Susun Atur, jika terdapat permohonan bagi pindaan pelan bangunan dan pelan susun atur, segala dokumen kelulusan tanah yang terbaru perlu dikemukakan sepertimana permohonan lesen pemaju yang baru. Hal ini kerana kelulusan pecah sempadan yang asal telah berubah dan ianya secara dasarnya tidak boleh lagi diterimapakai. Maka, disebabkan mahu mengejar tarikh akhir dan mengelak dari terlibat dengan proses kerja yang amat memerlukan penelitian dan memakan masa yang panjang, kebanyakan pegawai proses hanya mengambil jalan mudah dengan menggunakan kembali ulasan teknikal permohonan terdahulu walhal perkara yang sepatutnya dilaksanakan oleh pegawai pemproses tersebut adalah mendapatkan dokumen terbaru dan melakukan pemeriksaan serta semakan terhadap dokumen baru berkenaan dari awal hingga akhir kerana dokumen dan kelulusan pecah sempadan terdahulu telah berubah dan tidak boleh diterimapakai lagi.

Dengan kelompongan yang ada membuatkan pemaju mengambil kesempatan untuk meminda pelan bagi memaksimakan keuntungan mereka walhal mereka sudah mengetahui tapak yang terlibat dengan pindaan pelan susunatur adalah tapak yang mereka telah serahkan untuk tujuan awam bagi

memenuhi syarat kelulusan Kebenaran Merancang. Oleh yang demikian, sepertimana yang dinyatakan di dalam laman sesawang Kementerian Perumahan Kerajaan Tempatan (KPKT), semua pemaju diingatkan bahawa pindaan pelan susunatur adalah amat tidak digalakkan sama sekali untuk dibuat kerana untuk memprosesnya akan mengambil masa yang lama dan tindakan menyelaraskan segala rekod-rekod pemajuan yang asal perlu diteliti dan diberi perhatian. Maka, di sebabkan mengambil masa yang lama untuk diproses inilah yang mendorong pegawai pemproses dan pemaju mengambil pendekatan *fast lane* atau jalan mudah dengan mengabaikan proses yang sepatutnya dalam memproses permohonan.

Jika dirujuk kepada Proses Pemberimilikan Tanah, terdapat sembilan (9) langkah utama yang dicadangkan untuk diambil tindakan dan dipatuhi berhubung pelupusan tanah Kerajaan secara pemberimilikan. Jika panduan dan tindakan berkenaan diambil dan dilaksanakan secara teratur ianya akan mampu untuk mengelakkan perkara seperti tidak mengemaskini rekod, ketiadaan pemantauan dari penyelia terhadap proses kerja yang dilaksanakan, ketidaktepatan ulasan teknikal tanah serta tindakan mengabaikan proses kerja yang penting terjadi dan seterusnya dapat membendung kes pertindihan hakmilik berlaku. Hal ini kerana garis panduan berkenaan telah digubal dan terhasil daripada perbincangan yang komprehensif dan merujuk serta mendapatkan pandangan dan komen dari semua pihak yang terlibat. Maka, Kerajaan Negeri dinasihatkan untuk menggunakan panduan yang telah dihasilkan oleh Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan (JKPTG) Putrajaya bagi memastikan urusan pelupusan tanah Kerajaan secara pemberimilikan lebih teratur, seragam dan mampu mengelakkan perkara-perkara seperti pertindihan hakmilik berlaku.

e) Tidak membatalkan hakmilik PTP yang telah diserahkan balik kepada Kerajaan Negeri.

Punca pertindihan hakmilik berlaku adalah disebabkan kesilapan pentadbiran yang tidak membatalkan hakmilik lama sewaktu pelaksanaan peralihan sistem manual kepada Sistem Pendaftaran Tanah Berkomputer (SPTB), pertindihan terjadi semasa hakmilik terdahulu sebelum adanya KTN iaitu hakmilik Daftar Mukim (EMR) bertindih dengan *Approved Application* (A.A), rekod hakmilik yang terlibat dengan proses serah balik dan beri milik semula tidak dibatalkan dengan teratur. Selain daripada itu, wujud juga proses tukar ganti (*conversion*) hakmilik manual kepada hakmilik SPTB yang melibatkan pemilik yang sama dan punca peningkatan pertindihan hakmilik adalah disebabkan hakmilik yang telah luput pajakan tetapi di dalam SPTB masih berstatus daftar (Farhana, 2019).

Selain itu, R8 menambah berdasarkan pengalaman dan kerja semasa yang sedang dilaksanakan, terdapat pertindihan hakmilik ke atas tanah PTP terjadi disebabkan oleh tiada tindakan pembatalan hakmilik PTP dilaksanakan oleh PTG atau PTD selepas menerima kelulusan Borang 12A daripada Kerajaan Persekutuan iaitu keputusan penyerahan balik tanah kepada Kerajaan Negeri. Berdasarkan semakan rekod di pejabat R8, terdapat dua hakmilik PTP masih belum dibatalkan hakmiliknya sehingga kini walaupun Borang 12A iaitu persetujuan menyerahkan balik tanah telah dikemukakan pada 02 Oktober 2014. Perkara ini disedari semasa R8 dan penyeliannya menyemak senarai yang dikemukakan oleh PTG dan PTD akan cukai tanah milik PTP tahun semasa yang perlu dibayar oleh PTP.

f) Pengetahuan dan Kefahaman Pegawai dan Kakitangan yang Hadir ke Mesyuarat

R5 berpendapat tahap pengetahuan dan kefahaman pegawai atau kakitangan yang menyediakan ulasan teknikal tanah atau yang hadir pada Mesyuarat Agensi Pusat Setempat / One Stop Centre (OSC) berkaitan permohonan kebenaran merancang ataupun permohonan untuk meminda pelan susun atur adalah pada tahap asas atau kurang mahir. R5 juga menegaskan bahawa masa yang diperuntukan untuk mengemukakan ulasan teknikal tanah adalah amat suntuk, maka kecekapan dan tahap pengetahuan pegawai haruslah pada tahap mahir.

Menurut Suhailizan (2016), pegawai yang terlibat dalam menyediakan dan meluluskan ulasan tidak betul-betul memahami secara jelas perincian tanah yang perlu diulas. Ulasan yang diberikan hanya secara asas sahaja, tidak menyeluruh dan tidak menjurus kepada penjelasan dan perincian tentang pemilikan tanah sama ada tanah yang dimohon dimiliki sepenuhnya oleh pemohon ataupun sebaliknya. Dengan pengabaian kepada ulasan pemilikan tanah ini, menyebabkan pelbagai masalah terjadi termasuklah isu pertindihan hakmilik tanah PTP terjadi.

R8 juga berpendapat pertindihan hakmilik terhadap tanah PTP adalah disebabkan oleh keadah atau prosedur dan kecekapan pegawai dan kakitangan yang kurang cekap semasa menjalankan tugas sebagai contohnya semasa menjalankan siasatan tanah, menyemak maklumat sejarah tanah, mendapatkan maklumat terkini urusan yang sedang diproses atau urusan yang belum diperolehi keputusan bagi tapak tanah yang terlibat dengan sesuatu permohonan. R8 berpendapat adalah penting untuk disiasat dan dimasukkan dalam ulasan teknikal tanah ke semua maklumat penting tersebut bagi pertimbangan kepada permohonan yang sedang diproses. Jika tidak, ia akan memberi kesan kepada urusan selanjutnya seperti pertindihan hakmilik.

g) Ketiadaan Sistem Tanah yang Menyeluruh dan Dapat Berintegrasi Antara Satu Sama Lain (Persekutuan- Negeri-PBT atau PTG-PTD)

R5 berpendapat, ketiadaan satu sistem tanah yang boleh berintegrasi dan memaparkan maklumat terkini urusan pembangunan atau pemajuan tanah antara Persekutuan, Negeri dan PBT atau sistem di antara PTG dan PTD juga menyumbang kepada berlakunya pertindihan hakmilik yang melibatkan tanah milik PTP. Sistem ini penting agar menjadi medium pengantara semua agensi yang terlibat menyalurkan maklumat terkini dan melihat maklumat terkini yang dikemaskini oleh agensi lain sebelum memproses atau memberikan ulasan tentang sesuatu permohonan yang melibatkan ulasan tanah sebagai contohnya ulasan teknikal tanah semasa cadangan pindaan *zoning*, permohonan kebenaran merancang atau permohonan pindaan pelan susunatur lebih-lebih lagi jika melibatkan tanah serahan pemaju yang pernah diserahkan bagi maksud awam untuk mematuhi syarat kelulusan awal kebenaran merancang.

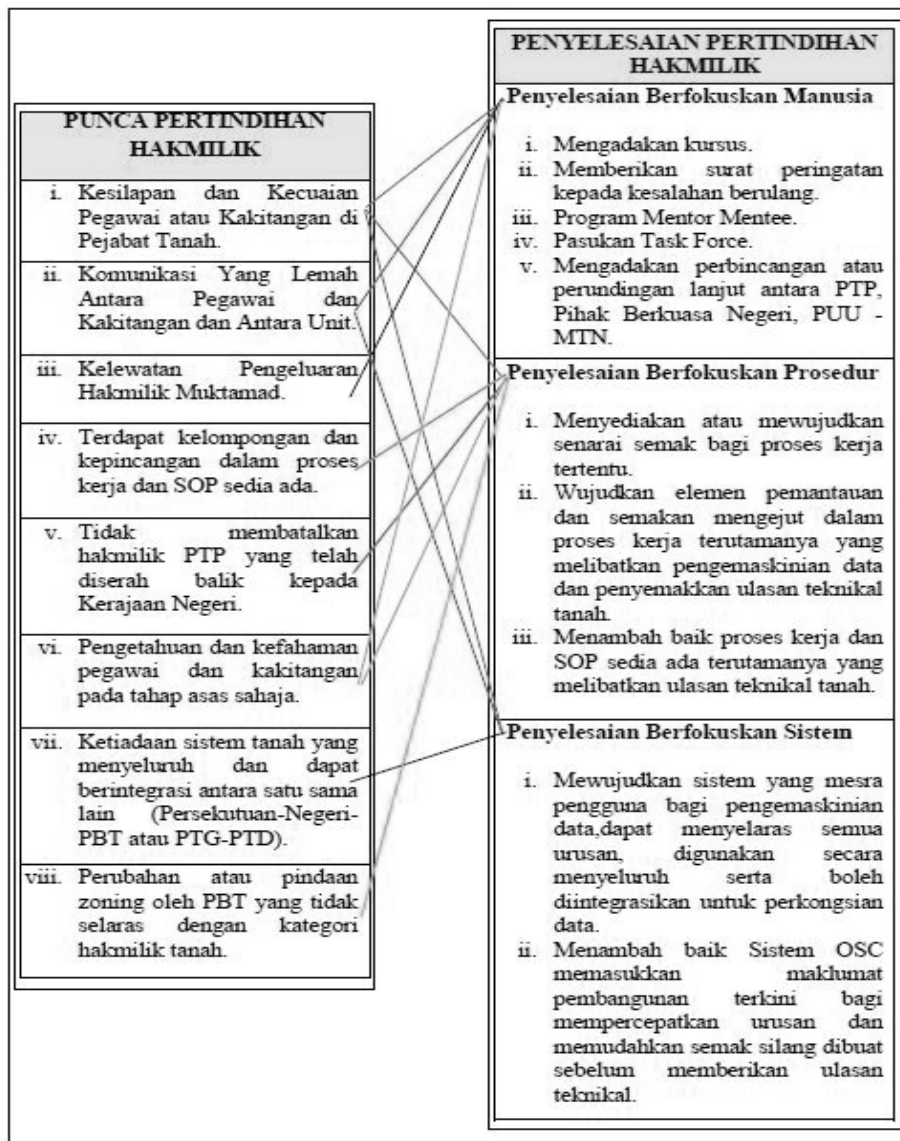
Punca di atas ini turut diutarakan oleh R7 di mana berdasarkan pendapat dan pengalaman R7, sistem pentadbiran dan pengurusan tanah yang tidak selaras dan tidak berintegrasi sebagai contohnya tiada sistem yang memaparkan data terbuka secara *real time* yang boleh dilihat dan dirujuk sebelum memberikan ulasan teknikal tanah kerana masing-masing tidak mempercayai antara satu sama lain dan urusan di sesuatu bahagian atau unit hanya diketahui oleh bahagian atau unit itu sendiri sahaja juga menjadi punca pertindihan hakmilik ke atas tanah PTP ini berlaku.

h) Perubahan atau Pindaan Zoning oleh PBT yang Tidak Selaras Dengan Kategori Hakmilik Tanah.

Punca lain seterusnya yang boleh menyumbang kepada pertindihan hakmilik tanah PTP berdasarkan pendapat R9 adalah disebabkan oleh perubahan zoning atau guna tanah di dalam Rancangan Tempatan Daerah (RTD) dan perubahan zoning berkenaan tidak sama atau selari dengan kategori dalam hakmilik tanah. Sebagaimana yang diperuntukkan di dalam Seksyen 16 (1), Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 [Akta 172], Pihak Berkuasa Perancang Tempatan boleh pada bila-bila masa, membuat cadangan untuk penggantian atau perubahan atau pembatalan rancangan tempatan.

V. PENYELESAIAN ISU PERTINDIHAN HAKMILIK TANAH PTP

Terdapat sepuluh (10) cadangan penyelesaian yang boleh diambil tindakan untuk menyelesaikan isu pertindihan terhadap hakmilik tanah PTP. Punca dan cadangan penyelesaian bagi pertindihan hakmilik PTP dapat diringkaskan sepertimana Rajah 2 di bawah.



Rajah 2: Punca dan Penyelesaian Pertindihan Hakmilik Tanah PTP

Kajian ini telah mengelaskan penyelesaian kepada tiga (3) fokus iaitu penyelesaian yang berfokuskan kepada manusia, penyelesaian yang berfokuskan kepada prosedur dan yang terakhir ialah penyelesaian yang berfokuskan kepada sistem seperti yang dijelaskan di bawah;

a) Penyelesaian Pertindihan Hakmilik Tanah PTP Berfokuskan Manusia

Terdapat lima (5) cadangan penyelesaian yang boleh dikelompokkan sebagai penyelesaian berfokus kepada manusia. Penyelesaian-penyelesaian yang dicadangkan ini adalah untuk membantu menyelesaikan punca 1,2,3 dan 6.

Antaranya ialah cadangan penyelesaian untuk mengadakan kursus seperti Kursus Pengukuhan, Kursus Kesedaran dan kursus-kursus fungsional yang boleh meningkatkan kompetensi pegawai dan kakitangan. Sebagai contoh, semua PPT atau pegawai yang menguruskan hal tanah hendaklah diwajibkan menghadiri sekurang-kurangnya tiga (3) hari latihan / *refresher course* berkaitan urusan tanah supaya pengetahuan dan kemahiran pegawai berkenaan sentiasa dapat ditingkatkan. Perkara ini adalah selaras Penilaian Sistem Penarafan Bintang (SSR) Pentadbiran Tanah Tahun 2022 di mana kehadiran kursus berkaitan urusan tanah sekurang-kurangnya tiga (3) hari setahun merupakan kriteria yang dititikberatkan semasa penilaian. Hal ini menunjukkan, selain daripada pengalaman dan membuat semakan di tapak, dengan menghadiri latihan itu juga amat perlu untuk meningkatkan pengetahuan dan kemahiran pegawai itu sendiri.

Selain itu, cadangan penyelesaian untuk mengeluarkan dan memberikan surat peringatan atau amaran kepada pegawai atau kakitangan yang mengulangi kesalahan dan kecuaiian yang sama. Selain itu dengan mengadakan program *mentor-mentee* dan mewujudkan pasukan *task force* bagi menyelesaikan tunggakan atau kelewatan pengeluaran hakmilik muktamad. Program Pementoran dalam perkhidmatan awam merupakan salah satu program yang terkandung dalam Pekeliling Perkhidmatan Bil. 18 Tahun 2005 di mana dalam pekeling tersebut panduan pelaksanaan pementoran secara umum telah bagi mempertingkatkan kecemerlangan diri pegawai. Surat Pekeliling Perkhidmatan bilangan 8 Tahun 2010 juga telah memperincikan program pementoran yang boleh dilakukan oleh agensi dan jabatan dengan membawa konsep saling berkongsi pengetahuan, kemahiran dan pengalaman (*tacit knowledge*) antara pekerja lama dengan pekerja baru. Proses pembelajaran ini dijalankan secara tidak formal dan tidak melibatkan kos kepada agensi.

Perbincangan atau perundingan lanjut antara Kerajaan Persekutuan, Kerajaan Negeri, PBT dan Penasihat Undang-Undang serta membawa isu ke dalam Majlis Tanah Negara (MTN) juga boleh dikelaskan dalam kelompok penyelesaian yang berfokuskan atau melibatkan tindakan manusia.

b) Penyelesaian Pertindihan Hakmilik Tanah PTP Berfokuskan Prosedur

Bagi penyelesaian berfokuskan prosedur terdapat tiga cadangan penyelesaian dalam membantu menyelesaikan punca 4 (terdapat kelompongan dan kepincangan dalam proses kerja dan SOP sedia ada),⁵ (tidak membatalkan hak milik PTP yang telah diserahkan baik kepada kerajaan negeri),⁶ (pengetahuan dan kefahaman pegawai dan kakitangan pada tahap asas sahaja) dan 8 (perubahan atau pindaan zoning oleh PBT yang tidak selaras dengan kategori hakmilik tanah). Antara cadangan penyelesaian yang dinyatakan oleh responden adalah untuk menyediakan atau mewujudkan senarai semak bagi proses kerja tertentu. Selain itu, cadangan penyelesaian untuk mewujudkan elemen pemantauan dan semakan mengejut dalam proses kerja terutamanya terhadap proses kerja yang melibatkan pengemaskinian data dan penyemakkan maklumat dalam ulasan teknikal tanah juga merupakan penyelesaian yang berfokuskan kepada prosedur. Seterusnya ialah untuk menambah baik proses kerja atau SOP sedia ada terutamanya bagi proses kerja ketika memberikan ulasan teknikal tanah terhadap permohonan pindaan pelan bangunan atau pelan susunatur.

Pekeliling KPTG Bil 1 Tahun 2013 boleh dijadikan sebagai rujukan dan panduan di mana telah digariskan secara terperinci panduan untuk dipatuhi semasa memproses Permohonan Pemberimilikan Tanah. Sebagai contohnya pada langkah kedua panduan berkenaan, dinasihatkan perlu membuat penandaan kawasan yang terlibat dengan permohonan dalam syit piawai dan perlu penyediaan laporan status tanah berdasarkan maklumat yang terkandung dalam syit piawai serta dengan merujuk kepada rekod-rekod yang lain seperti sama ada terdapat permohonan terdahulu atau pun tidak pada tanah yang dimohon. Langkah ini adalah penting untuk dimasukkan ke dalam senarai semak atau proses kerja yang hendak ditambah baik bagi mengatasi isu rekod yang tidak dikemaskini dan isu ulasan teknikal tanah tidak tepat dan tidak menyeluruh.

Seterusnya pada langkah kelima dalam pekeling yang sama juga digariskan agar Penolong Pegawai Tanah dicadangkan untuk mengadakan lawatan tanah dan menyediakan laporan tanah berdasarkan sejarah tanah, apa yang terdapat di atas tanah dan kawasan sekeliling, memperakukan jabatan-jabatan teknikal yang perlu dirujuk, membuat pengesyoran sekiranya permohonan berkenaan diperlukan untuk apa-apa maksud awam dan lain-lain

perkara penting yang perlu disemak oleh Penolong Pegawai Tanah dan perlu dinyatakan dalam laporan tanah. Selanjutnya laporan tanah berkenaan perlu disemak dan disahkan oleh Penolong Pegawai Tanah Kanan bagi pengesahan ketepatan maklumat.

Langkah yang dinyatakan seperti perenggan di atas amat sesuai untuk dimasukkan dalam senarai semak dan proses kerja yang hendak ditambah baik bagi mengatasi isu laporan tidak tepat, ketiadaan ulasan teknikal tanah daripada jabatan teknikal sepatutnya, serta ketiadaan pemantauan oleh penyelia yang menyebabkan pertindihan hakmilik berlaku. Tambahan lagi cadangan pindaan kepada Kanun Tanah Negara adalah diperlukan bagi memastikan prosedur pentadbiran tanah lebih jelas dan transparan.

c) Penyelesaian Pertindihan Hakmilik Tanah PTP Berfokuskan Sistem

Terdapat dua cadangan penyelesaian yang boleh dikelompokkan dalam penyelesaian yang berfokuskan kepada sistem. Penyelesaian ini dapat membantu untuk mengatasi punca pertindihan hakmilik Tanah PTP nombor 7. Cadangan penyelesaian yang dimaksudkan ialah untuk mewujudkan sistem yang mesra pengguna bagi fungsi pengemaskinian data, menyelaraskan semua urusan dan boleh digunakan secara menyeluruh serta boleh diintegrasikan untuk perkongsian data. Sebagai contoh, penggunaan teknologi blockchain dalam pengurusan tanah adalah inovasi terkini yang menawarkan banyak kelebihan, termasuk ketelusan, keamanan, dan efisiensi yang lebih baik dalam pendaftaran dan pemindahan hak milik tanah (Ivana et. al, 2022). Antara kelebihan teknologi blockchain ialah transaksi dan pemindahan hak milik boleh dilihat secara terbuka dalam blockchain, meningkatkan ketelusan dan kebolehjejakan sejarah pemilikan tanah dan dapat mencegah berlakunya pertindihan hakmilik dari peringkat awal lagi. Terdapat beberapa Negara yang telah mengaplikasi sistem ini seperti Dubai Land Department, Sweden dan juga Ukraine (Shuaib et al., 2022).

Cadangan penyelesaian kedua yang boleh dikelaskan dalam kelompok yang berfokuskan kepada sistem ialah untuk menambah baik Sistem OSC dengan memasukkan maklumat pembangunan terkini dan maklumat pembangunan yang sedang menunggu keputusan serta maklumat kebenaran merancang yang telah diluluskan bagi mempercepatkan urusan dan memudahkan semak silang dibuat sebelum memberikan ulasan teknikal.

VI. KESIMPULAN

Kajian berkaitan pertindihan hakmilik ke atas tanah milik Pesuruhjaya Tanah Persekutuan (PTP) wajar dilaksanakan kerana isu pertindihan hakmilik ini memberi pelbagai implikasi kepada pihak PTP dan penerima manfaat daripada projek pembangunan yang dilaksanakan oleh Kerajaan Persekutuan. Seharusnya pemilikan tanah dijamin dan tidak boleh disangkal melalui Seksyen 340 KTN. Namun, isu pertindihan hakmilik ini menyebabkan tanah tidak dapat dibangunkan, peruntukan yang disalurkan kepada Kementerian / Jabatan Pengguna (KJP) sebagai pengguna tanah tidak dapat dibelanjakan dan lebih terkilan adalah penerimaan manfaat iaitu rakyat tidak dapat menikmati kemudahan dan manfaat yang sepatutnya mereka terima.

Pertindihan hakmilik tanah merupakan isu kritikal yang sering kali menyebabkan pertikaian, ketidakpastian, dan kerugian ekonomi di kalangan pemilik tanah dan pihak berkuasa. Dalam konteks Pesuruhjaya Tanah Persekutuan, masalah ini berpunca daripada pelbagai faktor yang saling berkaitan, dan memerlukan penyelesaian menyeluruh yang melibatkan teknologi, undang-undang, dan kolaborasi antara pihak berkepentingan. Hasil kajian ini menemukan lapan punca pertindihan hakmilik tanah milik PTP dan mencadangkan penyelesaian pertindihan hakmilik tersebut dari aspek sumber manusia, teknologi dan juga penambahbaikan prosedur.

Pertindihan hakmilik tanah adalah masalah kompleks yang memerlukan pendekatan bersepadu untuk penyelesaiannya. Dengan menggabungkan teknologi moden seperti blockchain, memperkuat penguatkuasaan undang-undang, meningkatkan kesedaran awam, dan memastikan koordinasi antara agensi kerajaan, kita dapat mengatasi masalah ini dengan lebih efektif dan berdaya tahan di masa hadapan.

SENARAI RUJUKAN

Rujukan Buku/Artikel

1. Azima Abdul Manaf, Lyndon, N., Selvadurai, S., Hussain, M. Y., & Ramli, Z (2015). Faktor penghalang pembangunan tanah rizab Melayu. *Geografia: Malaysian Journal of Society and Space*, 11(8), 100–109.
2. Farhana Lina Morsit. (2019). Pembatalan Dokumen Hakmilik Di Peringkat Pendaftar Dan Pentadbir Tanah. Tesis Ijazah Sarjana Sains (Pentadbiran dan Pembangunan Tanah). Fakulti Alam Bina dan Ukur, Universiti Teknologi Malaysia.
3. Hasunat Amri. (2018). Masalah pertindihan Pelan Akui (PA) antara lot milikan KETENGAH dengan lot milikan RISDA. Tesis Ijazah Sarjana Sains (Pentadbiran dan Pembangunan Tanah). Fakulti Geoinformasi dan Harta Tanah.
4. Hendra Karianga & Yunus, A. (2022). Overlapping For Land Ownership Rights: Alternative Dispute Resolution By Ombudsman. *Russian Law Journal*.
5. Listyowati Sumanto. (2020). Land Disputes Due To Two Certificate Title On The Same Of Land In Indonesia. Fakulti Undang-Undang, Universiti Trisakti, Jakarta, Indonesia. *International Conference of Science Management Art Research Technology (IC-SMART) Volume 1 Number 1*, 146-150.
6. Muhammad Asyraq (2014). Kajian Terhadap Pertindihan Hakmilik Dari Aspek Perundangan. Tesis Ijazah Sarjana Muda Sains (Pentadbiran dan Pembangunan Tanah). Fakulti Alam Bina dan Ukur. Universiti Teknologi Malaysia.
7. Nurul Amira Abdul Wahab, (2020). Faktor yang Mendorong Pertikaian terhadap Boleh Guna Tanah Milik Orang Asli. *Malaysian Journal of Social Sciences and Humanities (MJSSH)*, 5(11), 288–301. <https://doi.org/10.47405/mjssh.v5i11.611>
8. Sanniawati1, M. Hadin Muhjad.2, Akhmadi Yusran (2023). Implications of Ownership Certificates that Overlap with Business Use Rights Certificates. *International Journal of Social Science and Human Research*. Vol 6 (8), 4721-4731
9. Shuaib, M., Alam, S., Ahmed, R., Qamar, S., Nasir, M. S., & Alam, M. S. (2022). Current status, requirements, and challenges of Blockchain application in Land Registry. *International Journal of Information Retrieval Research*, 12(2), 1–20. <https://doi.org/10.4018/ijirr.299934>
10. Silverman, D. (2000) *Doing Qualitative Research*. Sage, Thousand Oaks, CA.
11. Suhailizan binti Suliman. (2016). Kepentingan Ulasan Tanah Oleh Pejabat Tanah Daerah Dalam Sesuatu Permohonan Kebenaran Merancang (KM). Tesis Ijazah Sarjana Sains (Pentadbiran dan

Pembangunan Tanah) Fakulti Geoinformasi dan Harta Tanah, Universiti Teknologi Malaysia

12. Zamri, Z. (2010). *Pertindihan Hakmilik Tanah dari segi punca dan kesan perundangan di Pejabat Tanah Seremban*. Tesis Ijazah Sarjana Sains (Pentadbiran dan Pembangunan Tanah). Fakulti Alam Bina dan Ukur, Universiti Teknologi Malaysia.

Rujukan Akta, Pekeliling, Peraturan Dan Panduan

1. Kanun Tanah Negara, 1965.
2. Kamus Dewan Edisi Keempan, 2010
3. Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 [Akta 172]
4. Manual OSC 3.0 Plus, Kementerian Perumahan Kerajaan Tempatan (KPKT) 2019.
5. Pekeliling Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan Bil 1 Tahun 2013: Panduan Memproses Permohonan Pemberimilikan Tanah.
6. Pekeliling Perkhidmatan Bil. 18 (2005). Panduan Aplikasi Psikologi Dalam Pengurusan Sumber Manusia Sektor Awam, Jabatan Perkhidmatan Awam Malaysia

Rujukan Fail Kajian Kes

1. Minit Mesyuarat Jawatankuasa Pemantauan Tanah Persekutuan Peringkat Negeri Johor Bil 2 Tahun 2022.
2. Minit Mesyuarat Jawatankuasa Pemantauan Tanah Persekutuan Peringkat Negeri Johor Bil 1 Tahun 2023.
3. Sekolah Kebangsaan Setia Tropika Di Atas PTD 155379, HSD 515240 Mukim Tebrau Daerah Johor Bahru Johor Seluas 24281 mp.
4. Sekolah Kebangsaan Taman Nusantara 1 Di Atas PTD 5208, HSD 455061 Mukim Jelutong Daerah Johor Bahru Seluas 2.428 Ha.
5. Sekolah Menengah Kebangsaan Bandar Putra 2 Di Atas PTD 84080, HSD 57888, Mukim Senai Daerah Kulai Seluas 3.606 ha.
6. Sekolah Menengah Kebangsaan Setia Tropika Di Atas PTD 155380, HSD 519498 Mukim Tebrau Daerah Johor Bahru Johor SELUAS 36417 mp.
7. Sekolah Menengah Kota Masai 3 Di Atas PTD 140957, HSD 493013, Mukim Plentong Daerah Johor Bahru Seluas 32308.4 mp.
8. Tapak Kuarters Jabatan Ukur Dan Pemetaan Di Jalan Batu Pahat, Mukim Bandar Kluang Di Atas PTB 3106, HSD 64 Seluas 809.3712 mp.

PENAMBAHBAIKAN PENGUATKUASAAN PASCA KELULUSAN SEWAAN DAN PAJAKAN TANAH PESURUHJAYA TANAH PERSEKUTUAN: PERSPEKTIF JABATAN KETUA PENGARAH TANAH DAN GALIAN PERSEKUTUAN (JKPTG)

ZAMRI BIN OTHMAN¹, AMINAH BINTI MOHSIN²

ABSTRAK

Tanah Kerajaan Persekutuan terdiri daripada tanah yang dikeluarkan hakmilik tanah di bawah nama Pesuruhjaya Tanah Persekutuan (PTP) dan juga tanah yang dirizabkan bagi maksud Persekutuan serta berada di bawah kawalan PTP melalui suatu pewartaan. Kerajaan Persekutuan melalui Kementerian/Jabatan Pengguna (KJP) di bawahnya melaksanakan perolehan tanah untuk mendirikan projek-projek pembangunan bagi kesejahteraan rakyat. Walau bagaimanapun, didapati tanah-tanah yang diperoleh tersebut masih lagi terbiar dan tidak dibangunkan sepenuhnya. Tanah yang tidak dibangunkan ini pastinya memberi impak yang negatif kepada negara khususnya dari segi ekonomi dan juga berlakunya pencerobohan tanah kerajaan. Oleh itu, kajian ini dibuat berdasarkan kepada dua objektif iaitu untuk mengenalpasti punca-punca penguatkuasaan kurang dilaksanakan dan untuk mengkaji penambahbaikan penguatkuasaan selepas kelulusan sewaan dan pajakan diberikan oleh PTP. Kajian ini telah menggunakan pendekatan rekabentuk kajian kualitatif. Terdapat dua sumber data telah diperoleh iaitu data sekunder dan data primer. Data sekunder diekstrak daripada laporan mesyuarat, sistem MyeTaPP Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian (JKPTG), artikel, surat khabar, buku dan jurnal. Bagi sumber data primer, temu bual dijalankan bersama enam orang pegawai yang terlibat secara langsung di dalam memproses permohonan sewaan dan pajakan tanah Kerajaan Persekutuan dengan menggunakan soalan temu bual separa berstruktur. Data yang diperoleh kemudiannya dianalisis dengan menggunakan analisis secara deskriptif. Hasil daripada kajian ini mendapati KJP perlu menambah bilangan peralatan dan kenderaan, menambah bilangan kakitangan dan menggunakan sistem aplikasi yang dapat membantu pemantauan dan penguatkuasaan dilaksanakan dengan pantas dan cekap bagi pasca kelulusan sewaan dan pajakan tanah PTP. Hasil daripada kajian ini adalah diharapkan penguatkuasaan bagi tanah PTP dapat dipertingkatkan lagi bagi menjamin kutipan hasil yang lebih baik dan menghindari tanah tersebut daripada aktiviti pencerobohan.

¹ Ketua Penolong Pengarah, Kementerian Peralihan Tenaga dan Transformasi Air (PETRA).

² Pensyarah Kanan, Kumpulan Penyelidikan Pentadbiran dan Pembangunan Tanah (LANDS), Jabatan Harta Tanah, Fakulti Alam Bina dan Ukur, Skudai, Johor.

Kata Kunci: Penguatkuasaan, Sewaan dan Pajakan, Tanah PTP, Penambahbaikan.

ABSTRACT

The Federal Government land consists of land issued with land ownership rights under the name of the Federal Land Commissioner (PTP) and reserved land for Federal purposes under the control of PTP through a proclamation. The Federal Government, through the Ministry/Department of Consumer Affairs (KJP), carries out land acquisitions to develop projects for the welfare of the people. However, it has been found that the acquired lands are still abandoned and not fully developed. The undeveloped land undoubtedly has a negative impact on the country, especially in terms of the economy and encroachment on government land. Therefore, this study was conducted based on two objectives which are to identify the causes of inadequate enforcement and to examine the improvement in enforcement after the approval of leases and tenancies granted by PTP. This study used a qualitative research design approach. Two sources of data were obtained, which are secondary and primary data. Secondary data were extracted from meeting reports, the MyeTaPP system of the Director General of Land and Mines Department (JKPTG), articles, newspapers, books, and journals. For primary data sources, interviews were conducted with six officers directly involved in processing applications for leases and tenancies of Federal Government land, using semi-structured interview questions. The data obtained were then analyzed descriptively. The results of this study found that KJP needs to increase the number of equipment and vehicles, increase the number of staff, and use application systems that can facilitate in monitoring and enforcement carried out quickly and efficiently after the approval of leases and tenancies of PTP land. The results of this study are expected to improve enforcement for PTP land to ensure better revenue collection and prevent encroachment activities on the land.

Keywords: Enforcement, Lease and Tenancy, PTP Land, Improvement.

I. PENGENALAN

Pesuruhjaya Tanah Persekutuan (PTP) adalah tuan punya berdaftar ke atas tanah-tanah milik Persekutuan dan sebagai Pegawai Pengawal kepada tanah-tanah rizab Persekutuan. Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan (JKPTG) telah dipertanggungjawabkan untuk menguruskan tanah-tanah tersebut bersama dengan Kementerian/Jabatan Pengguna (KJP) yang menggunakan tanah berkenaan.

Tanah di bawah Kerajaan Persekutuan terdiri daripada dua jenis iaitu tanah yang dikeluarkan hakmilik/geran dan tanah yang tidak dikeluarkan hakmilik tetapi hanya dirizapkan bagi tujuan Persekutuan. Tanah yang dirizapkan selalunya melibatkan keluasan yang besar atau pun berbentuk jajaran seperti rizab jalan dan rizab sungai. Menurut rekod JKPTG (2021) terdapat lebih daripada 30,644 lot tanah yang berkeluasan 251,224.83 hektar yang dikeluarkan geran kepada PTP. Keluasan bagi tanah yang dirizapkan bagi maksud kegunaan Kerajaan Persekutuan pula melibatkan 8,516 lot tanah yang berkeluasan 27,451.30 hektar.

Pada masa ini terdapat tanah-tanah milik dan tanah rizab Persekutuan yang masih belum dibangunkan lagi dengan projek pembangunan yang dirancang. Antara punca utama tanah tersebut masih tidak dapat dibangunkan ialah kerana masih tiada atau kurang peruntukan yang diterima oleh KJP semasa permohonan bajet pembangunan di dalam Rancangan Malaysia. Tanah-tanah kosong yang tidak dibangunkan ini kadang kala terletak di lokasi yang strategik dan bernilai tinggi. Oleh yang demikian, akan wujud permohonan untuk sewaan bagi tujuan perniagaan dan pertanian bagi menjana keuntungan serta ekonomi. Bagi mengelakkan tanah tersebut daripada terbiar, pihak PTP dengan kuasa yang telah diberi berdasarkan undang-undang, membolehkan tanah-tanah tersebut disewa atau pun dipajak. Kerajaan Persekutuan boleh memajakkan tanah sedemikian kepada pihak-pihak yang berkelayakan untuk tempoh tidak kurang dari 3 tahun dan tidak melebihi 99 tahun. Berdasarkan rekod JKPTG bagi tahun 2021, tanah Kerajaan Persekutuan yang belum dibangunkan melibatkan hampir 1,065 lot dengan keluasan 6,713.10 hektar. Tujuan penyewaan atau pajakan tanah PTP ini kebanyakannya adalah bagi maksud untuk melaksanakan aktiviti ekonomi seperti menjalankan perniagaan, melakukan aktiviti pertanian jangka pendek serta mengusahakan ternakan.

Walau bagaimanapun, aktiviti yang dibenarkan dan diluluskan sahaja yang boleh dilaksanakan oleh para penyewa dan pemajak. Pembinaan struktur kekal juga adalah dilarang serta terdapat peraturan-peraturan lain lagi yang perlu dipatuhi. Kerajaan Persekutuan berhak untuk membatalkan kontrak sewaan sekiranya terdapat apa-apa pelanggaran syarat kontrak. Penamatan awal kontrak juga boleh dilaksanakan sekiranya Kerajaan Persekutuan ingin mengambil balik dan menggunakan tanah yang telah disewakan atau dipajak dengan memberi suatu notis awalan.

Terdapat beberapa aktiviti pelanggaran syarat yang telah berlaku di atas tanah PTP antaranya pendudukan secara tidak sah dan melebihi keluasan sebenar yang diluluskan. Selain daripada itu, terdapat juga penyewa yang telah menyewakan tapak bersebelahan yang bukan miliknya kepada orang lain

secara tidak sah. Sebagai contoh kes, sewaan Tanah PTP di CL215304831 di Penampang, Kota Kinabalu, Sabah menunjukkan bahawa tapak cadangan projek yang tidak dibangunkan telah diceroboh dengan dibangunkan beberapa jenis perniagaan dan rumah kediaman. Mengikut rekod JKPTG dan juga pihak Jabatan Pengguna iaitu Jabatan Ukur dan Pemetaan (JUPEM), terdapat sebanyak enam premis perniagaan dan lima buah rumah yang telah didirikan di atas tanah tersebut. Akibat daripada pencerobohan tersebut, cadangan untuk melaksanakan projek pembangunan Pejabat JUPEM Sabah dan Pejabat Jabatan Mineral dan Geologi (JMG) Sabah telah tergendala.

Pencerobohan tanah kerajaan bukan suatu perkara baru namun perlu ditangani dengan cekap dan efisien. Mesyuarat Pertama Penggal Keempat Dewan Negeri Selangor Tahun 2016 berkaitan pencerobohan tanah menunjukkan bahawa Pentadbiran Tanah Negeri Selangor telah merekodkan sebanyak 480 kes pencerobohan tanah kerajaan negeri yang diambil tindakan di bawah Seksyen 425 Kanun Tanah Negara, 1965 (KTN) sehingga bulan Disember 2015. Untuk Daerah Petaling sahaja rekod menunjukkan sejak dari 2014 sehingga 2016 terdapat sebanyak 98 pencerobohan tanah kerajaan yang direkodkan (Portal Rasmi Dewan Negeri Selangor, 2023)

Penyalahgunaan kelulusan untuk sewaan dan pajakan tanah Kerajaan Persekutuan akan memberi kesan yang negatif kepada Kerajaan Persekutuan terutamanya kerugian jutaan ringgit. Penambahan kos kepada pihak Kerajaan Persekutuan untuk melaksanakan aktiviti pemantauan dan penguatkuasaan secara fizikal seperti untuk menyediakan bayaran elaun kepada petugas, kos untuk pembinaan pagar keselamatan dan pemasangan papan tanda amaran melarang penceroboh. Bukan setakat kerugian akibat daripada kekurangan kutipan hasil sahaja, malahan masalah penguatkuasaan seperti kesukaran untuk membuat tindakan perobohan struktur serta pengosongan tapak juga sukar untuk dilakukan sekiranya telah melibatkan pencerobohan tanah secara berleluasa dan diluar kawalan. Selain itu secara tidak langsung akan melambatkan pelaksanaan projek pembangunan Kerajaan Persekutuan serta meningkatkan kos pemajuan projek pembangunan Kerajaan Persekutuan.

Perkara ini jelas menunjukkan bahawa pemantauan dan penguatkuasaan adalah penting bagi menjaga tanah kerajaan daripada diceroboh dan disalahguna. Perkara yang sama perlu dilaksanakan oleh pihak JKPTG bagi menjaga tanah-tanah Kerajaan Persekutuan yang terdapat hampir di seluruh negara. Pengesahan terhadap keluasan dan aktiviti penggunaan tanah yang sebenar selepas sesuatu sewaan dan pajakan diluluskan dapat mencegah dari berlakunya pelanggaran syarat serta terma perjanjian untuk sewaan dan pajakan. Oleh yang demikian, satu kajian perlu dilaksanakan bagi mengkaji penambahbaikan terhadap aktiviti pemantauan tanah milik Kerajaan

Persekutuan oleh pihak JKPTG yang telah disewakan dan dipajak.

II.KONSEP SEWAAN DAN PAJAKAN TANAH KERAJAAN PERSEKUTUAN

Tanah Kerajaan Persekutuan terdiri daripada tanah yang dikeluarkan geran hakmilik dan juga tanah yang tidak dikeluarkan geran tetapi telah diwartakan bagi maksud kegunaan Kerajaan Persekutuan mengikut kuatkuasa Perkara 85 (5) Perlembagan Persekutuan. Kedua-dua tanah tersebut sekiranya kosong atau tidak dibangunkan boleh dipohon untuk disewa atau dipajak. Permohonan boleh dimajukan kepada Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian (JKPTG). Seseorang individu atau syarikat yang berminat untuk menyewa tanah yang dimiliki dan berada di bawah kawalan Kerajaan Persekutuan, satu carian rasmi perlu dilakukan untuk mengetahui maklumat yang berkaitan dengan perihal tanah tersebut. Hanya tanah milik Pesuruhjaya Tanah Persekutuan (PTP) yang dan tanah rizab di bawah kawalan Kerajaan Persekutuan sahaja yang boleh disewa. Semakan boleh dibuat di Pejabat Tanah Daerah (PTD) dan Pejabat Tanah dan Galian (PTG) negeri yang terlibat. Pemohon yang berminat boleh mengisi borang permohonan iaitu Borang JKPTG/BPHP 1/04 yang boleh diperoleh di semua pejabat JKPTG negeri atau dimuat turun melalui laman sesawang rasmi dan dikemukakan kepada pejabat JKPTG yang berada di negeri-negeri di mana terletak lokasi tanah yang ingin dipohon untuk sewaan.

Kerajaan Persekutuan boleh memajakkan tanah sedemikian kepada pihak-pihak yang berkeelayakan untuk tempoh tidak kurang dari 3 tahun dan tidak melebihi 99 tahun dan tidak melebihi 21 tahun bagi tanah rizab di bawah seksyen 221 KTN 1965. Pajakan sebahagian tanah milik tidak melebihi 30 tahun di bawah seksyen 221(3)(b) KTN 1965. Bagi sewaan tanah Kerajaan Persekutuan pula, melibatkan tempoh kurang dari 3 tahun di bawah seksyen 223 KTN 1965 di mana sewaan tersebut tidak perlu didaftarkan seperti mana yang dinyatakan di dalam seksyen 213 (1) dan (2) KTN 1965. Berdasarkan peraturan semasa pihak JKPTG menetapkan bahawa bagi tanah PTP di negeri Sabah dan Sarawak tempoh pajakan adalah tidak kurang dari 1 tahun tetapi tidak melebihi tempoh pajakan yang dikurniakan oleh Pihak Berkuasa Negeri (PBN) masing-masing kepada Pesuruhjaya Tanah Persekutuan (PTP). Kontrak sewaan atau pajakan akan tamat apabila tempoh masa telah tamat dan boleh jadi terbatal sekiranya penyewa melanggar syarat-syarat yang telah ditetapkan dalam perjanjian.

Tujuan penyewaan atau pajakan tanah PTP ini kebanyakannya adalah bagi maksud untuk melaksanakan aktiviti ekonomi seperti menjalankan perniagaan, melakukan aktiviti pertanian jangka pendek serta mengusahakan ternakan. Walau bagaimanapun, aktiviti yang dibenarkan oleh undang-undang sahaja yang boleh dilaksanakan oleh para penyewa dan pemajak. Pembinaan struktur kekal juga adalah dilarang serta terdapat peraturan-peraturan lain lagi yang perlu dipatuhi. Kerajaan Persekutuan berhak untuk membatalkan kontrak sewaan atau pajakan sekiranya terdapat apa-apa pelanggaran syarat kontrak. Penamatan awal kontrak juga boleh dilaksanakan sekiranya Kerajaan Persekutuan ingin mengambilbalik dan menggunakan tanah yang telah disewakan atau dipajak dengan memberi suatu notis awalan. Penyewa atau pemajak akan diberi masa selama 30 hari untuk mengosongkan tapak.

Kajian empirikal sebelum ini dilihat lebih fokus kepada isu dan permasalahan tanah milik PTP (Ganason, 2023), penyelesaian terhadap tanah milik PTP yang terbiar (Ibrahim, 2021), pertindihan hakmilik tanah milik PTP (Borhan, 2023), prosedur kelulusan penyewaan pajakan (Alias, 2016; Pekeliling PTP Bil 3, 2008), cabaran dalam penguatkuasaan tanah (Affendy, 2020), penguatkuasaan untuk pencerobohan tanah (Wangiman, 2021; Zakaria, 2013), serta kesan penyalahgunaan kelulusan penyewaan dan pajakan tanah. Namun begitu, terdapat kekurangan kajian empirikal yang mendalam berkenaan keberkesanan dasar-dasar atau prosedur penguatkuasaan yang sedia ada dari segi kepatuhan jangka panjang oleh penyewa dan pemajak. Oleh yang demikian, mengkaji berkenaan pengawasan pasca kelulusan akan membantu dalam merancang mekanisme penguatkuasaan yang lebih berkesan.

III. KESAN PENYALAHGUNAAN KELULUSAN SEWAAN DAN PAJAKAN TANAH KERAJAAN PERSEKUTUAN

Tanah PTP yang disewakan atau dipajak sekiranya tidak dipantau dan dilaksanakan tindakan penguatkuasaan, ia boleh mendatangkan kesan yang negatif kepada pihak Kerajaan Persekutuan di antaranya ialah seperti berikut:

a. Pengurangan Kutipan Hasil Kerajaan Persekutuan Dan Pencerobohan Secara Berleluasa

Akibat daripada pemantauan dan penguatkuasaan yang kurang efektif, pencerobohan tanah milik Kerajaan Persekutuan sering kali berlaku. Sekiranya tanah ini diceroboh, maka Kerajaan Persekutuan akan kekurangan hasil kerana penceroboh tersebut menggunakan tanah tanpa permohonan dan bayaran kepada pihak kerajaan. Keadaan ini banyak berlaku di tanah-tanah milik PTP yang masih lagi kosong. Wujud juga keadaan di mana pencerobohan dilakukan oleh penyewa sedia ada di mana mereka hanya menyewa sebahagian

tanah tetapi telah menduduki dan menggunakan keseluruhan tanah tersebut. Bayaran sewa pula hanya dibayar untuk jumlah asal sewaan yang telah diluluskan sahaja.

Perkara ini juga telah mendatangkan kerugian kepada pihak Kerajaan Persekutuan. Sebagai contoh, tanah milik PTP di Penampang, Sabah iaitu CL 215304831. Berdasarkan rekod dan pelaporan pihak JUPEM yang dibentangkan di dalam Mesyuarat Pemantauan Tanah Kementerian Tenaga dan Sumber Asli (KETSA) Bilangan 2 tahun 2021, sebahagian tapak tersebut telah disewakan oleh PTP kepada tiga buah Syarikat. Namun begitu, sebuah Syarikat yang kemudiannya telah menyewakan tapak yang disewa itu kepada tujuh penyewa lain tanpa kebenaran PTP dengan pelbagai kegunaan premis.

b. Melambatkan dan Meningkatkan Kos Pelaksanaan Projek Kerajaan Persekutuan Serta Memberi Kesan Kepada Tanah Individu / Persendirian Yang Berhampiran

Apabila pencerobohan dilakukan secara berleluasa dan pada skala yang besar, keadaan ini akan menjadi tidak terkawal. Pihak Kerajaan Persekutuan bukan sahaja kerugian melalui kekurangan kutipan hasil tetapi juga akan rugi akibat daripada cadangan pembangunan projek yang tertangguh dan tidak dapat dilaksanakan. Urusan untuk menyelesaikan masalah pencerobohan ini akan mengambil masa yang sangat panjang. Perkara ini boleh mengakibatkan berlakunya peningkatan kepada kos pembinaan. Menurut rekod, Pada tahun 2022, Kerajaan Persekutuan telah membayar RM304 juta cukai tanah kepada Kerajaan Negeri dan jumlah cukai tersebut dijangka meningkat kepada RM320 juta pada 2025. Isu ini melibatkan kos selenggaraan tanah-tanah yang tidak dibangunkan seperti kos pembersihan tapak dan kos memasang pagar (Yasin, 2023) bagi mengelakkan aktiviti pencerobohan tanah. Dalam hal ini, kos tanah telah dikeluarkan tanpa mendapat pulangan manfaat. Perkara ini dengan jelas menunjukkan bahawa semakin lama sesuatu projek itu tertangguh, kos untuk pelaksanaan projek juga akan meningkat.

Sebagai contoh, tanah CL 215304831 di Penampang, Kota Kinabalu, Sabah yang pada asalnya hendak dibangunkan dengan Pejabat Jabatan Ukur dan Pemetaan Topografi Sabah, Jabatan Mineral dan Geosains Sabah serta Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian (JKPTG) Sabah telah tertangguh akibat daripada pencerobohan haram yang mengambil masa untuk diselesaikan. Akibat daripada itu, kos pembangunan juga telah meningkat dan ini telah merugikan Kerajaan Persekutuan. Pencerobohan tanah kerajaan juga boleh memberi kesan kepada tanah dan struktur di kawasan yang berhampiran. Sebagai contoh, tanah Terowong Smart yang telah diceroboh oleh beberapa individu dengan menaikkan struktur dan menempatkan kenderaan-

kenderaan berat boleh mendatangkan kesan dan risiko kerosakan kepada struktur terowong. Perkara ini boleh mendatangkan bahaya kepada orang awam serta pengguna yang menggunakan terowong tersebut. Berdasarkan Laporan di dalam Mesyuarat Pemantauan Tanah Jabatan Pengairan dan Saliran (JPS) Malaysia bilangan 1 tahun 2023, struktur binaan di atas tanah yang diceroboh tersebut ada yang telah wujud sebelum Terowong SMART ini didirikan lagi. Tanah ini pada asalnya telah disewakan oleh PTP kepada para penyewa. Walau bagaimanapun, tiada tindakan penguatkuasaan yang dilaksanakan setelah sewaan tersebut tidak lagi diperbaharui kerana terlibat dengan pembinaan Terowong SMART.

IV. METODOLOGI KAJIAN

Rekabentuk kajian ini adalah menggunakan rekabentuk kualitatif. Rekabentuk kualitatif digunakan kerana data-data yang diperoleh adalah bersifat subjektif dan memerlukan perbincangan yang lebih terperinci bersama pakar-pakar yang terlibat (Creswell, 2014). Dua sumber data dikumpul iaitu data primer dan data sekunder. Bagi data primer, temu bual separa berstruktur hanya dijalankan bersama responden di kalangan para pegawai JKPTG yang terlibat secara langsung di dalam urusan sewaan dan pajakan tanah Kerajaan Persekutuan yang mempunyai pengetahuan dan kepakaran mereka dalam mengendalikan permohonan tersebut seperti yang ditunjukkan dalam Jadual 1. Temubual separa berstruktur ini dipilih bagi mendapatkan pemahaman yang lebih mendalam tentang pandangan, pengalaman, dan soalan boleh disesuaikan mengikut keperluan dan respons yang diberikan oleh para responden (Kvale, 2015). Bagi data sekunder pula, ianya telah diperoleh melalui bahan-bahan bacaan dan hasil penulisan daripada laporan penguatkuasaan, artikel dan keratan akhbar, garis panduan, pekeliling, dan jurnal lepas berkaitan pemantauan dan penguatkuasaan tanah. Data sekunder yang ditemui adalah untuk menyokong dan memperkuat penemuan dari data primer, dan memberikan latar belakang dan konteks kepada kajian yang sedang dijalankan (Patton, 2014). Seterusnya kedua-dua data ini akan dianalisis dengan menggunakan analisis deskriptif, bagi mencapai objektif kajian ini.

KOD RESPONDEN	ORGANISASI	JAWATAN	TEMPOH BERKHIDMAT
R1	Ibu Pejabat JKPTG, Putrajaya	Timbalan Ketua Pengarah	22 tahun
R2	Ibu Pejabat JKPTG, Putrajaya	Ketua Penolong Pengarah	14 tahun
R3	Ibu Pejabat JKPTG, Putrajaya	Penolong Pegawai Tanah	30 tahun
R4	JKPTG Negeri Sembilan	Pengarah	15 tahun
R5	JKPTG Negeri Sembilan	Penolong Pegawai Tanah	18 tahun
R6	JKPTG Negeri Sembilan	Penolong Pegawai Tanah	8 tahun

Jadual 1: Senarai Responden

V. ANALISIS DAN PERBINCANGAN

a. PUNCA-PUNCA PEMANTAUAN DAN PENGUATKUASAAN KURANG DILAKSANAKAN

Berdasarkan temubual dari responden, terdapat beberapa punca yang telah dinyatakan oleh responden berkenaan kurangnya berlaku pemantauan dan penguatkuasaan selepas kelulusan sewaan dan pajakan tanah Persekutuan seperti dihuraikan di bawah.

i. Kekurangan Pegawai dan Kakitangan Penguatkuasaan

Berdasarkan rekod JKPTG, jumlah pegawai dan kakitangan yang ditugaskan untuk memproses dan menguruskan permohonan sewaan di Bahagian Penguatkuasaan dan Hasil Persekutuan (BPHP) Ibu pejabat JKPTG di Putrajaya adalah berjumlah 15 orang yang terdiri daripada tiga orang pegawai dan 12 orang Penolong Pegawai Tanah. Untuk bahagian yang menerima dan memproses permohonan pajakan pula terdapat seramai lima orang pegawai dan tujuh orang Penolong Pegawai Tanah yang ditugaskan di Bahagian Harta Tanah Persekutuan (BHTP) Ibu pejabat JKPTG di Putrajaya.

Manakala, bilangan kakitangan dan pegawai di JKPTG negeri-negeri hanya berjumlah beberapa orang sahaja. Sebagai contoh, bilangan kakitangan dan pegawai di JKPTG Negeri Sembilan berjumlah 23 orang. Bilangan pegawai yang diwartakan sebagai Pentadbir Tanah pula hanya 2 orang. Tiada unit khas atau kakitangan yang dikhususkan untuk kerja-kerja pemantauan dan

penguatkuasaan di peringkat JKPTG negeri. Pegawai yang diwartakan sebagai Pentadbir Tanah mempunyai kuasa untuk memasuki mana-mana tanah di dalam sesuatu negeri untuk melaksanakan tugas memantau dan menguatkuasa apa-apa peraturan yang berkaitan. Walau bagaimanapun, untuk tindakan penguatkuasaan fizikal seperti melaksanakan kerja-kerja perobohan, penglibatan dan persetujuan Pihak Berkuasa Negeri adalah diperlukan. Kelulusan PBN tersebut akan membolehkan agensi lain seperti Pejabat Tanah dan Galian (PTG), Pentadbir Tanah Daerah (PTD), Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan Polis DiRaja Malaysia (PDRM) untuk turut terlibat bersama-sama pihak JKPTG di dalam melaksanakan kerja-kerja perobohan dan penguatkuasaan secara fizikal.

ii. Kenderaan dan Peralatan Yang Tidak Mencukupi.

Bilangan asset seperti kenderaan untuk kerja-kerja pemantauan dan penguatkuasaan juga adalah kurang. Berdasarkan rekod JKPTG, bilangan kenderaan untuk kesemua pejabat JKPTG termasuk di negeri-negeri adalah berjumlah 43 buah kenderaan. Aset ini digunakan secara gunasama dan dikongsi untuk semua aktiviti dan kegunaan. Tiada kenderaan yang dikhususkan untuk aktiviti penguatkuasaan. Kenderaan tersebut juga termasuk yang disewa daripada pembekal kenderaan dan tidak menjadi aset kerajaan.

Peralatan lain seperti topi/helmet keselamatan, kasut keselamatan dan pakaian yang bersesuaian untuk pelaksanaan tindakan penguatkuasaan juga tidak disediakan kepada pegawai dan petugas. Walaupun kerja-kerja perobohan akan dilaksanakan oleh pihak lain seperti pihak PBT tetapi petugas untuk kerja-kerja penguatkuasaan daripada JKPTG juga perlu dibekalkan dengan peralatan yang bersesuaian.

iii. Tindakan Penguatkuasaan Tiada di Dalam Proses Kerja.

Permohonan sewaan tanah PTP akan bermula di pejabat JKPTG negeri. Setelah menerima permohonan, JKPTG negeri akan membuka fail dan membuat laporan tanah untuk mengesahkan bahawa tanah yang dipohon adalah di bawah bidang kuasa PTP. Laporan tanah dan permohonan tersebut seterusnya akan dikemukakan kepada Ibu pejabat JKPTG Putrajaya. Bahagian Penguatkuasaan dan Hasil (BPHP) Ibu pejabat JKPTG Putrajaya seterusnya akan membuka fail permohonan serta akan mendapatkan komen dan ulasan KJP yang menggunakan tanah tersebut. Setelah menerima komen dan ulasan daripada KJP, BPHP yang bertindak selaku urusetia kepada semua permohonan sewaan dan akan memasukkan permohonan-permohonan tersebut sama ada di dalam Mesyuarat Jawatankuasa Sewaan Tanah PTP di Wilayah Persekutuan atau Mesyuarat Jawatankuasa Sewaan Tanah PTP di

Luar Wilayah Persekutuan.

Sekiranya KJP tidak mengemukakan komen dan ulasan seperti yang diminta, pihak PTP boleh meneruskan untuk membuat keputusan sama ada diluluskan atau ditolak permohonan-permohonan tersebut. Berdasarkan carta aliran kerja proses permohonan sewaan dan pajakan tanah PTP, didapati bahawa tiada aktiviti untuk penguatkuasaan selepas kelulusan sewaan diberikan kepada pemohon yang berjaya. Perkara ini menjadikan tindakan pemantauan dan penguatkuasaan hanya dilaksanakan berdasarkan kes-kes tertentu sahaja.

b. CADANGAN PENAMBAHBAIKAN PENGUATKUASAAN PASCA KELULUSAN SEWAAN DAN PAJAKAN TANAH KERAJAAN PERSEKUTUAN

Terdapat lima cadangan penambahbaikan yang boleh diambil untuk aktiviti pemantauan dan penguatkuasaan pasca kelulusan sewaan dan pajakan bagi tanah Kerajaan Persekutuan.

i. Penggunaan Teknologi/Peralatan yang Terkini

R1 telah mencadangkan penggunaan peralatan seperti Global Positioning System (GPS) dan sistem Geographical Information System (GIS). Alat tersebut dapat membantu di dalam menentukan kedudukan sesuatu lokasi dan juga bagi memudahkan penyediaan laporan tanah. Cadangan ini juga turut dicadangkan oleh Pengarah Bahagian Harta Tanah Persekutuan (BHTP) semasa pembentangan beliau di Persidangan Tanah Persekutuan 2023. R1 dan R6 menyatakan alat seperti drone juga diperlukan dalam pengurusan tanah. Sebuah dron dan pengimbas boleh menangkap ribuan ukuran untuk mencipta representasi digital yang tepat bagi ruang fizikal. Akibatnya, data yang dikumpul daripada tinjauan dron kini sangat tepat (Mark, 2022). R1 dan R6 menyatakan drone perlu ada untuk memudahkan membuat pemantauan daripada udara terutama sekali ketika berada di kawasan yang sukar untuk dimasuki melalui laluan darat sama ada bentuk muka bumi yang tidak rata dan berbukit atau memang tiada laluan masuk atau bentuk muka bumi yang tidak mengizinkan penguatkuasa untuk sampai ke lokasi tersebut seperti berbukit atau dilitupi oleh hutan dan sungai. Kawasan atau lokasi yang boleh mendatangkan risiko seperti serangan haiwan dan sebagainya juga memerlukan peralatan seperti drone tersebut.

Selain daripada itu, R4 mencadangkan aktiviti pengawasan dan pemantauan menggunakan sistem atau applikasi seperti Google Earth yang disediakan oleh Syarikat Google secara berbayar dan dilanggan perkhidmatannya. Perkara ini bertujuan untuk mendapatkan maklumat terkini

tentang keadaan sesuatu tempat atau lokasi dan seterusnya tanah-tanah PTP yang disewakan atau dipajak dapat dipantau dengan mudah dan cepat. Menurut SelectHub (2024), Google Earth Pro boleh didapati secara percuma dan boleh diakses dari beberapa platform termasuk peranti Windows dan Linux.

R5 seterusnya mencadangkan untuk dibekalkan dengan aset aset lain yang khusus untuk aktiviti penguatkuasaan. JKPTG Negeri Sembilan pada masa sekarang tidak mempunyai kenderaan khusus untuk kerja-kerja penguatkuasaan. Sekiranya dapat diberikan kenderaan yang bersesuaian dan khusus untuk penguatkuasaan, tugas tersebut akan menjadi lebih mudah dan berkesan. Hal ini selari dengan ucapan YAB Menteri Besar Negeri Sembilan Dato' Seri Aminuddin Harun berkata perolehan kenderaan itu bagi memastikan kutipan hasil negeri dapat ditingkatkan. Menurut beliau, kenderaan yang ada sekarang sudah lama dan beberapa di antaranya sudah uzur. Hal ini menyebabkan pasukan penguatkuasa tidak dapat menjalankan tugas mereka dengan baik kerana ada kereta yang sering rosak, sehingga kos penyelenggaraan juga meningkat.

ii. Bayaran Elaun Pegawai Penguatkuasaan

Insentif dalam bentuk bayaran elaun kepada pegawai dan kakitangan yang terlibat dengan tugas penguatkuasaan telah dicadangkan oleh R2. Perkara ini adalah kerana kerja-kerja penguatkuasaan mempunyai risiko keselamatan dan boleh mengundang bahaya. Oleh yang demikian, dengan pemberian insentif tersebut, ianya dapat menarik minat lebih ramai lagi petugas untuk turut serta di dalam kerja-kerja penguatkuasaan tersebut. Bayaran elaun dalam perkhidmatan awam ini telah diluluskan oleh Kerajaan Malaysia melalui Perkeliling Pkhidmatan Bilangan 10 tahun 2019. Pelaksanaan pemberian elaun ini bertujuan untuk meningkatkan prestasi pegawai dan memenuhi keperluan perkhidmatan.

Penyelidikan juga telah dibuat oleh Jabatan Perhubungan Perusahaan, menunjukkan bahawa bayaran insentif adalah salah satu faktor utama yang mempengaruhi pemeliharaan pekerja. Survei yang dibuat pada tahun 2019 itu mendapati bahawa organisasi yang menawarkan pakej faedah yang komprehensif mempunyai kadar pemeliharaan pekerja yang lebih tinggi. Ini termasuk agensi penguatkuasaan undang-undang, di mana elaun yang kompetitif menyumbang kepada pemeliharaan kakitangan yang mahir.

iii. Bidaan Permohonan Sewaan dan Pajakan

Responden R3 telah mencadangkan supaya permohonan sewaan dan pajakan dibuat secara bidaan. Melalui kaedah ini diharapkan pihak Kerajaan Persekutuan dapat mengutip lebih banyak hasil dan pelaksanaan pemprosesan permohonan dapat dijalankan dengan cekap dan telus. Konsep bidaan ini telah dipraktikkan di negeri Pulau Pinang melalui bidaan harga tawaran sewaan bagi tanah dan juga premis.

iv. Penubuhan Unit Khas Penguatkuasaan

R4 dan R5 pula mencadangkan penubuhan unit khas penguatkuasaan di JKPTG Negeri Sembilan dan juga di JKPTG negeri-negeri yang lain. Di Negeri Sembilan, menurut responden, pada masa sekarang tiada kakitangan yang khusus untuk melaksanakan kerja-kerja penguatkuasaan. Semua pegawai dan kakitangan terlibat dengan semua kerja yang menyebabkan aktiviti penguatkuasaan tidak dapat dilaksanakan dengan segera dan berkesan. Perkara ini perlu dilaksanakan bagi memperkuat lagi aktiviti pemantauan dan penguatkuasaan dengan adanya pegawai dan kakitangan yang dikhaskan untuk tujuan tersebut. Unit penguatkuasaan ini perlu diberikan latihan dan ilmu pengetahuan yang sewajarnya untuk bertindak secara berkesan dan efektif.

R4 juga menambah untuk diberikan penurunan kuasa daripada Ibu pejabat JKPTG kepada JKPTG negeri-negeri untuk melaksanakan kerja dan tindakan penguatkuasaan secara fizikal. Perkara ini adalah sangat penting supaya tindakan yang segera dan berkesan dapat diambil bagi menghalang pencerobohan atau penyalahgunaan kelulusan sewaan dan pajakan tanah-tanah PTP.

R6 pula berpendapat supaya unit penguatkuasaan mempunyai kerjasama dan hubungan yang baik dengan kerajaan negeri untuk memastikan tindakan penguatkuasaan terutamanya yang berbentuk fizikal seperti perobohan dan pengosongan tapak dapat dilaksanakan dengan berkesan. R6 mencadangkan untuk disertakan pihak kerajaan negeri atau pihak PTG dan PTD di dalam mesyuarat-mesyuarat pemantauan tanah persekutuan.

v. Penambahan Bilangan Kakitangan Penguatkuasa

R5 dan R6 telah mencadangkan untuk ditambah bilangan kakitangan dan pegawai di JKPTG setiap negeri. Hal ini adalah perlu kerana pada masa kini kakitangan dan pegawai yang ada tidak mencukupi. Aktiviti pemantauan dan penguatkuasaan hanya dilakukan berdasarkan aduan yang diterima sahaja kerana kekurangan kakitangan. R5 menyatakan sekiranya kakitangan

mencukupi maka pemantauan fizikal secara berkala dan berjadual iaitu di dalam tempoh masa tiga atau enam bulan sekali ke atas lokasi-lokasi tanah yang telah diluluskan dengan sewaan dan pajakan tanah PTP boleh dilakukan. Perkara ini perlu dilaksanakan bagi menunjukkan kepada penyewa bahawa kerajaan sentiasa menjaga tanah-tanah yang berada di bawah kawalannya serta untuk menghalang daripada berlakunya penyalahgunaan kelulusan.

VI. KESIMPULAN

Tanah Kerajaan Persekutuan terdiri daripada tanah yang mempunyai hakmilik di bawah nama Pesuruhjaya Tanah Persekutuan dan juga tanah yang dirizabkan bagi tujuan kegunaan Persekutuan. Tanah PTP yang tidak digunakan atau belum dibangunkan boleh disewa atau dipajak melalui JKPTG. Sewaan dan pajakan yang diberikan ini dapat memberi pulangan hasil kepada Kerajaan Persekutuan.

Penyalahgunaan kelulusan sewaan dan pajakan tanah PTP boleh memberikan kesan yang negatif serta mengurangkan hasil Kerajaan Persekutuan. Perkara ini berlaku akibat daripada kurangnya aktiviti pemantauan dan penguatkuasaan yang dilaksanakan. Punca kepada kurangnya aktiviti penguatkuasaan perlu diberi perhatian dan diambil tindakan yang sewajarnya. Aktiviti penguatkuasaan perlu dilaksanakan dengan cekap dan berkesan supaya tanah Kerajaan Persekutuan tidak diceroboh dan terpelihara.

Tindakan penambahbaikan kepada penguatkuasaan pasca kelulusan sewaan dan pajakan tanah PTP perlu dinilai dan dikaji bagi dilaksanakan secara berkesan serta menjimatkan kos. Hasil gabungan guna tenaga kerja manusia dan penggunaan aset serta teknologi bersesuaian yang terkini akan dapat menjayakan misi tersebut dengan jayanya.

RUJUKAN

1. Affendy, M. Z. B. M. A. (2020). Tindakan Penguatkuasaan Terhadap Pelanggaran Syarat Tanah di Daerah Kuala Selangor (Tesis Sarjana Sains (Pentadbiran dan Pembangunan Tanah). Universiti Teknologi Malaysia.
2. Anesh A/L Ganason. (2023). Pesuruhjaya Tanah Persekutuan: Isu dan Permasalahan. *Malaysian Journal Management System* 119-134.
3. Alias, A., & Daud, M. N. (2016). Issues and challenges in managing property and land matters: A Malaysian perspective. *Journal of Property Management*, 34(4), 265-278.
4. Baldwin, R., Cave, M., & Lodge, M. (2012). *Understanding regulation: Theory, strategy, and practice* (2nd ed.). Oxford University Press.
5. Borhan, R. F. I. B. (2023). Penyelesaian Kepada Pertindihan Hakmilik Tanah Milik Pesuruhjaya Tanah Persekutuan (Tesis Sarjana Pentadbiran dan Pembangunan Tanah). Universiti Teknologi Malaysia.
6. Creswell, J. W. (2014). *Research Design: Qualitative, Quantitative, and Mixed Methods Approaches* (4th Ed.). Sage Publications.
7. Deininger, K., & Feder, G. (2009). Land registration, governance, and development: Evidence and implications for policy. *The World Bank Research Observer*, 24(2), 233-266.
8. Ganason, A. A. L. (2023). Pesuruhjaya Tanah Persekutuan: Isu dan Permasalahan. *Malaysian Journal Management System*, 9(1), (pp. 119-134).
9. Ibrahim, R. B. (2021). Punca, Kesan dan Penyelesaian Tanah Milik Pesuruhjaya Tanah Persekutuan yang Terbiar di Mukim Sungkai, Perak (Tesis Sarjana Sains (Pentadbiran dan Pembangunan Tanah)). Universiti Teknologi Malaysia.
10. Jabatan Pengairan dan Saliran Malaysia. (2023). Laporan Pencerobohan Tanah JPS
11. Kvale, S., & Brinkmann, S. (2015). *InterViews: Learning the craft of qualitative research interviewing* (3rd ed.). Sage Publications.

12. Mark Johnson (2022). Five Benefit of Using a Drone for Land Surveys. Diakses pada Julai 3, 2024 dari <https://cadsonline.com/insights/survey/5-benefits-of-using-a-drone-forlandssurveys/#:~:text=A%20drone%20and%20scanner%20can,easy%20way%20to%20obtain%20data.>
13. Mesyuarat Pertama Penggal Keempat Dewan Negeri Selangor Tahun 2016. Portal Rasmi Dewan Negeri Selangor. (2016). <https://dewan.selangor.gov.my/equans/mesyuarat-pertama-penggal-keempat-dewan-negeri-selangor-tahun-2016/>
14. Patton, M. Q. (2014). Qualitative research & evaluation methods: Integrating theory and practice (4th ed.). SAGE Publications.
15. Perkeliling Perkhidmatan Bilangan 10 (2019). Pengukuhan Pelaksanaan Pemberian Elaun Dalam Perkhidmatan Awam. Jabatan Perkhidmatan Awam.
16. PLWS. (2008) Jabatan Perhubungan Perusahaan Malaysia.
17. Wangiman, S. Z. B. (2021). Implikasi Kaedah Penyelesaian Bagi Mengatasi Pencerobohan Tanah Kerajaan Bagi Aktiviti Pertanian Limau Bali Di Daerah Kinta (Tesis Sarjana Sains (Pentadbiran dan Pembangunan Tanah)). Universiti Teknologi Malaysia.
18. Yasin, M. Y. B. Y. (2023). Perancangan Perolehan Tanah Persekutuan untuk Projek Pembangunan RMK-12 (Persidangan Tanah Persekutuan Sempena Sambutan Hari Tanah Negara Ke-7, Putrajaya).
19. Zakaria, A. (2013). Pencerobohan Tanah Kerajaan – Tinjauan Dari Sudut Perundangan Tanah (Jurnal Pentadbiran Tanah, JLD, 3 BIL. 1, 2013).

**AUDITAN SISTEM PENARAFAN BINTANG (SSR)
PENGAMBILAN TANAH: ANALISA PENEMUAN
DARIPADA LENSA TEORI *INSTITUTIONAL COMPLEXITY***

DR. NAVARANI VEJARATNAM¹,
MUHAMMAD ROSLI BIN MUHAMMAD JA'AFAR²,
AHMAD SYAMEEL BIN AHMAD NAJIB³

ABSTRAK

Kajian ini bertujuan untuk menganalisa penemuan Auditan Sistem Penarafan Bintang (SSR) Pengambilan Tanah yang telah dilaksanakan oleh Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan (JKPTG) berlandaskan Teori *Institutional Complexity*. Walaupun prestasi SSR semakin meningkat, pemerhatian awal penyelidik-penyelidik mendapati bahawa ketidakaturan dalam proses pengambilan tanah adalah masih ketara di kalangan agensi-agensi yang dinilai. Metodologi kajian kualitatif digunakan untuk penyelidikan ini di mana data dikumpul secara analisis dokumen dan diselidik melalui analisis *thematic*. Kajian ini mendapati tiga jenis ketidakaturan dalam proses pengambilan tanah iaitu ketidaklaksanaan, kelewatan dan percanggahan prosedur. Berdasarkan perspektif dari Teori *Institutional Complexity*, ketidakaturan ini berpunca daripada strategi yang digunakan oleh JKPTG Negeri dalam menangani *institutional complexity*. Sebaliknya, kompleksiti ini timbul akibat ketidakserasian logik perundangan dan logik masa dalam organisasi tersebut. Hasil kajian ini boleh dimanfaatkan untuk menghasilkan dasar pengambilan tanah yang lebih optimum. Kajian ini juga menyumbang kepada bidang kajian perundangan dan pentadbiran tanah dengan mengintegrasikan Teori *Institutional Complexity*.

Kata kunci: Auditan Sistem Penarafan Bintang, Pengambilan tanah, Teori *Institutional Complexity*

ABSTRACT

¹ Penolong Pengarah, Bahagian Pengambilan Tanah, Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan

² Pengarah, Bahagian Pengambilan Tanah, Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan

³ Penolong Pengarah, Bahagian Pengambilan Tanah, Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan

This study aims to analyse the findings of the Land Acquisition Star Rating System (SSR) Audit carried out by the Department of Director General of Lands and Mines (JKPTG) using the Institutional Complexity Theory. Despite an increase in the SSR performance, early observations by the researchers indicated that irregularities in the land acquisition process are still evident among the agencies assessed. A qualitative methodology was employed whereby data was collected via document analysis and examined through content analysis. Three types of irregularities were found in the land acquisition process, i.e., lack of implementation, delays, and procedural contradictions. Based on the Institutional Complexity Theory, the irregularities likely stemmed from the strategies engaged by the State JKPTG in dealing with the institutional complexity that exists due to the incompatibility of legal logic and time logic in the organization. The results of the study can be beneficial towards formulating a more optimal land acquisition policy. This study also contributes to the research field of land administration via the integration of the Institutional Complexity Theory.

Key words: Star Rating System, Land Acquisition, Institutional Complexity Theory

I. PENGENALAN

Sistem *Star Rating* (SSR) telah diperkenalkan dalam sektor awam pada tahun 2006 bertujuan untuk mengukur prestasi agensi kerajaan berfokuskan keberhasilan, berorientasikan pelanggan dan berlandaskan aspirasi *stakeholders* (Utusan, 2015). Ia juga berperanan untuk meningkatkan elemen transformasi dan inovasi selain daripada mengiktiraf agensi-agensi yang cemerlang dalam penyampaian perkhidmatan awam. Sejak pengenalan inisiatif awam ini, SSR telah disambut baik oleh agensi-agensi kerajaan termasuk Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan (JKPTG). Jabatan ini telah mengadaptasi sistem penilaian tersebut untuk mengukur keberkesanan pelbagai operasi dan pentadbiran tanah persekutuan termasuk untuk pengambilan balik tanah (Halid dan Kamal, 2019).

SSR pengambilan tanah telah diperkenalkan pada tahun 2017 untuk mencapai dua objektif utama iaitu menilai (i) pematuhan JKPTG Negeri kepada kehendak atau peruntukan undang-undang dan dasar semasa dan (ii) pematuhan ke tempoh masa yang ditetapkan (SSR Pusingan 1, 2017). Skop penilaian audit adalah berkaitan 12 aktiviti utama dalam proses pengambilan tanah iaitu permohonan pengambilan di bawah Seksyen 4, permohonan pengambilan di bawah Seksyen 8, notis, perakuan segera, siasatan dan perintah, peratus perbezaan pampasan dengan penilaian,

deposit ke mahkamah, penarikan balik, Borang K, bantahan ke mahkamah, Borang L dan permohonan ukur dan pelarasan. Setiap skop tersebut mempunyai wajaran yang berbeza, di mana wajaran tertinggi adalah bagi skop siasatan dan perintah manakala wajaran terendah adalah bagi Borang L.

Julat penarafan adalah dari 1 bintang (pengiktirafan terendah) hingga 5 bintang (pengiktirafan tertinggi) dan berkadar dengan skor yang dicapai (rujuk Jadual 1).

Skor penilaian	Penarafan
90% - 100%	5 bintang
80% - 89.9%	4 bintang
70% - 79.9%	3 bintang
60% - 69.9%	2 bintang
50% - 59.9%	1 bintang

Jadual 1: Penarafan bintang SSR Pengambilan tanah mengikut Skor Penilaian

Sehingga kini, dua pusingan audit SSR telah dilaksanakan melibatkan 11 buah JKPTG Negeri, di mana pusingan pertama adalah dari tahun 2017 hingga 2021 manakala pusingan kedua telah bermula pada tahun 2022 dan selesai pada tahun 2023. Setiap negeri diaudit oleh 5 orang juruaudit yang terdiri daripada pegawai-pegawai JKPTG Persekutuan dan Negeri.

II. PENYATAAN MASALAH

JKPTG telah memperkenalkan Auditan SSR Pengambilan tanah pada tahun 2017 untuk mencapai dua (2) objektif iaitu pematuhan kepada undang-undang dan dasar semasa dan tempoh masa yang ditetapkan bagi urusan pengambilan tanah (Laporan Auditan SSR Pengambilan Tanah Pusingan 2017-2021, 2021; Laporan Auditan SSR Pengambilan Tanah Pusingan 2, 2022). Setakat kini, dua (2) pusingan SSR telah dilaksanakan melibatkan 11 buah JKPTG Negeri yang terlibat dalam pengambilan tanah bagi projek-projek persekutuan (Laporan Auditan SSR Pengambilan Tanah Pusingan 2, 2023). Berbanding Pusingan 1, skor yang telah dicapai oleh JKPTG Negeri telah meningkat sehingga 38% dan sebanyak lima (5) JKPTG Negeri telah berjaya mencapai tahap 4 bintang pada Pusingan 2 (Laporan Auditan SSR Pengambilan Tanah Pusingan 2, 2023). Namun begitu, pemerhatian oleh penyelidik-penyelidik mendapati bahawa ketidakaturan dalam proses pengambilan tanah adalah masih ketara di JKPTG Negeri. Ini sekali gus menimbulkan persoalan sama ada skor dan tahap bintang yang dicapai memberikan gambaran sebenar kepada pematuhan ke atas tatacara dalam

proses pengambilan tanah. Jelasnya, keputusan audit ini memerlukan penelitian dan analisa lanjut. Sehubungan itu, kajian ini bertujuan untuk menganalisis audit SSR Pengambilan tanah secara terperinci dan memperjelaskan penemuan tersebut berlandaskan Teori *Institutional Complexity*.

III. METODOLOGI

Kajian ini telah dilaksanakan menggunakan kaedah kualitatif memandangkan kesesuaian kaedah ini dalam meneliti sesuatu fenomena secara terperinci, mendalam, deskriptif dan tidak melibatkan data numerikal (Bhattacharyya, 2019). Penyelidik-penyelidik telah mengumpul data primer melalui analisis dokumen (*document analysis*) daripada Laporan Auditan SSR Pengambilan Tanah Pusingan 1 (2017-2021), Laporan Auditan SSR Pengambilan Tanah Pusingan 2 (2022), Laporan Auditan SSR Pengambilan Tanah Pusingan 2 (2023). Manakala data sekunder diperoleh daripada Akta Pengambilan Tanah 1960 (Akta 486) dan Manual Pengambilan Tanah terbitan JKPTG. Penyelidik-penyelidik dapat memastikan kesahan dan kebolehpercayaan kajian melalui triangulasi data dari pelbagai sumber. Data yang terkumpul di analisa menggunakan kaedah analisis kandungan (*content analysis*) di mana penemuan audit diurai, disusun dan dikodkan dengan frasa-frasa yang bersesuaian (rujuk Jadual 2). Pengekoden peringkat pertama telah merumuskan isu yang ditemui dalam audit SSR manakala pengekoden peringkat kedua telah mengetengahkan kategori atau jenis ketidakaturan dalam proses pengambilan tanah yang dilaksanakan oleh JKPTG Negeri.

IV. KERANGKA TEORI: Teori *Institutional Complexity*

Penyelidik-penyelidik telah memilih Teori *Institutional complexity* untuk memperjelaskan hasil kajian memandangkan teori ini digunakan secara meluas untuk menerangkan cabaran atau isu yang dihadapi oleh sesuatu organisasi (Friedland dan Alford, 1991). Berdasarkan teori ini, sesuatu organisasi bertindak berdasarkan logik institusinya yang tersendiri. Logik institusi merujuk kepada kepercayaan, tanggapan, nilai dan amalan sesebuah organisasi (Thornton dan Ocasio, 2008).

Misalnya, logik institusi yang mempengaruhi sesebuah syarikat pembuatan kertas kebiasaannya adalah berkaitan dengan keuntungan, di mana individu-individu yang bekerja di syarikat tersebut mempercayai bahawa keuntungan merupakan unsur utama dalam perniagaan tersebut (Bhattacharyya, 2019). Maka polisi yang dibentuk akan menjurus kepada

peningkatan kepada keuntungan kepada syarikat tersebut, seperti penggunaan bahan mentah yang murah. Namun demikian, sesebuah organisasi lazimnya akan berdepan dengan lebih daripada satu logik institusi pada masa yang sama disebabkan oleh tekanan persekitaran (Amoah dan Eweje, 2022). Misalnya, dengan pengenalan dasar baru produk mesra alam oleh kerajaan, pembuat kertas terpaksa berdepan dengan logik berkaitan alam sekitar iaitu memastikan kertas diperbuat daripada sumber yang mampan. Kedua-dua logik ini menjadi tidak serasi apabila syarikat terpaksa meningkatkan kos produksi untuk pematuhan dasar alam sekitar kerajaan, lalu mewujudkan kompleksiti (*institutional complexity*) dalam sesuatu organisasi.

Apabila kompleksiti sebegini terbentuk, organisasi bertindak balas menggunakan pelbagai strategi (Oliver, 1991). Misalnya, strategi akur digunakan apabila organisasi bersetuju untuk menerima tekanan institusi tersebut dan melaksanakan urusan daripada tekanan tersebut sebagai norma baru. Manakala strategi kompromi adalah apabila organisasi dapat mengimbangi tekanan persekitaran, antaranya melalui taktik pendamaian. Strategi elak dapat diperhatikan apabila tekanan tersebut tidak dapat diterima sepenuhnya, maka organisasi mengguna pakai taktik seperti 'melepaskan diri'. Selain itu, strategi tolak diaplikasi untuk menunjukkan rintangan terhadap tekanan institusi menggunakan taktik seperti melawan atau membangkang. Akhir sekali, strategi manipulasi dilaksanakan untuk mengubah secara sengaja tekanan tersebut dengan mengaplikasikan taktik kawalan. Strategi-strategi tindak balas ini telah dilaporkan untuk mengundang masalah dan cabaran dalam sesebuah organisasi seperti ketidakpatuhan kepada peraturan atau perundangan (Amoah dan Eweje, 2022), kewujudan konflik dalaman (Vejaratnam et al., 2022), isu berkaitan tadbir urus (Pache dan Santos, 2021) dan permasalahan etika kerja (Bhattacharya, 2019).

V. ANALISA PENEMUAN AUDIT

Rajah 1 menggambarkan penarafan bintang SSR bagi kesemua 11 JKPTG Negeri yang diaudit untuk Pusingan 1 dan Pusingan 2. Keputusan audit SSR pusingan kedua merekodkan peningkatan daripada segi pencapaian skor oleh kesemua JKPTG Negeri di antara 3% hingga 38% berbanding pusingan pertama. Selain itu, daripada segi pengiktirafan bintang, pusingan kedua telah menunjukkan kemajuan di mana negeri-negeri telah menerima 3 atau 4 bintang berbanding hanya 1, 2 atau 3 bintang dalam pusingan pertama. Walaupun secara amnya, skor dan penarafan bintang menampakkan prestasi yang lebih cemerlang oleh JKPTG Negeri dalam pusingan 2 berbanding pusingan yang sebelumnya, analisa terperinci memberikan

gambaran yang agak berbeza.

Jadual 2 menyenaraikan 43 penemuan audit di mana sebanyak 27 direkodkan pada pusingan pertama dan 24 pada pusingan kedua. Secara relatifnya, perbezaan penemuan di antara kedua-dua pusingan tersebut hanyalah 3 iaitu penurunan sebanyak 11% daripada pusingan 1. Penelitian lanjut pada data pusingan 2 menunjukkan bahawa satu pertiga penemuan berulang daripada pusingan 1, sementara baki sebanyak 12 ialah penemuan baru.

Seterusnya, pengkaji telah melaksanakan *thematic analysis* dan mendapati tiga (3) jenis ketidakaturan dalam proses pengambilan tanah iaitu:

- (i) Ketidaklaksanaan sesuatu prosedur;
- (ii) Kelewatan melaksanakan sesuatu prosedur; dan
- (iii) Percanggahan dalam pelaksanaan prosedur

a) Ketidaklaksanaan Sesuatu Prosedur

Kajian mendapati bahawa hampir 50% daripada penemuan audit Pusingan 1 dan 2 adalah berkaitan ketidaklaksanaan sesuatu prosedur oleh pegawai/kakitangan di JKPTG Negeri. Ini termasuklah tidak menyediakan atau melengkapkan dokumen pengambilan tanah, tidak memfailkan dokumen-dokumen penting atau salinannya dan tidak melaksanakan sesuatu proses kerja. Misalnya, audit Pusingan 2 mendapati bahawa pentadbir tanah di JKPTG Negeri tidak mengemukakan dokumen yang lengkap untuk kelulusan Pihak Berkuasa Negeri seperti maklumat individu yang akan memasuki tapak bersama-sama Borang B (Kuasa Masuk dan Mengukur). Prosedur ini adalah selaras dengan subseksyen 5 (1) Akta Pengambilan Tanah 1960 (Akta 486) di mana hanya pegawai atau orang tertentu yang diberikan kuasa oleh Pengarah Negeri boleh memasuki tanah dan membuat kerja-kerja ukur. Selain itu, dokumen seperti surat permohonan endorsan D tidak disediakan dan laporan tanah tidak difailkan dengan teratur dalam kedua-dua pusingan audit. Dokumen-dokumen ini penting kerana ia sering kali dirujuk dan dibahaskan ketika wujud komplikasi perundangan bagi pengambilan balik tanah. Pusingan 2 juga telah menemui bahawa terdapat proses kerja yang tidak dilaksanakan seperti permohonan ukur kepada pihak Jabatan Ukur dan Pemetaan Malaysia (JUPEM) bagi pengambilan tanah sebahagian selaras dengan subseksyen 25 (1).

b) Kelewatan Melaksanakan Sesuatu Prosedur

Jenis ketidakaturan yang terendah direkodkan dalam kedua-dua pusingan ialah kelewatan dalam melaksanakan sesuatu prosedur pengambilan tanah. Kelewatan dapat dilihat dalam penyediaan sesuatu dokumen dan pelaksanaan sesuatu proses kerja. Misalnya, dalam Pusingan 1, didapati Borang K lewat dihantar ke Pejabat Tanah dan Galian ataupun Pejabat Tanah dan Daerah untuk endorsan. Ketidakaturan ini turut berulang sewaktu audit Pusingan 2. Walaupun seksyen 23 Akta 486 tidak menyatakan tempoh masa untuk endorsan Borang K dalam dokumen hak milik daftar, penilaian SSR Pengambilan Tanah telah dibuat berdasarkan julat 1 hingga 10 hari. Sekiranya melebihi julat tersebut, maka dianggap sebagai lewat dalam melaksanakan proses kerja tersebut. Selain itu, penemuan audit Pusingan 1 juga menunjukkan bahawa Borang G dan H lewat disediakan, di mana tempoh pengeluaran melebihi satu (1) hari daripada tarikh award Pentadbir Tanah.

c) Percanggahan Dalam Pelaksanaan Prosedur

Jenis ketidakaturan yang ketiga ditemui dalam audit SSR Pengambilan Tanah ialah percanggahan dalam pelaksanaan sesuatu prosedur. Percanggahan yang ditemui termasuk penggabungan prosedur seperti Surat Akuan Berkanun Penghantar Notis (SABPN) dibuat bersekali untuk Seksyen 4 dan Seksyen 8. Notis bagi kedua-dua Seksyen tersebut adalah berbeza, maka prosedur SABPN perlu dibuat secara berasingan. Selain itu, percanggahan prosedur dapat dilihat apabila Borang B dikeluarkan tanpa memperoleh permohonan daripada agensi pemohon dalam audit pusingan 2. Berdasarkan Prosedur Operasi Standard bagi Permohonan Pengambilan Tanah untuk Maksud Awam (2020), KJP perlu menyenaraikan nama-nama orang untuk memasuki tapak bagi tujuan kajian di atas tanah dan mengemukakan permohonan kepada JKPTG Negeri bagi penyediaan Borang B. Terdapat juga penemuan dalam Pusingan 1 dan 2 di mana prosedur yang dilaksanakan adalah tidak tepat seperti siasatan dimulakan sebelum endorsan Borang D dibuat. Proses kerja ini adalah berbeza daripada peruntukan perundangan iaitu sub seksyen 10(1) di mana siasatan atau prosiding dimulakan oleh Pentadbir Tanah selepas catatan (endorsan) mengenai pengambilan yang dicadangkan pada dokumen hak milik daftaran atau dokumen daftar yang lain.

VI. PERBINCANGAN PENEMUAN AUDIT DARI LENSEA TEORI INSTITUTIONAL COMPLEXITY

Laporan Auditan SSR Pusingan 2 telah menyimpulkan peningkatan skor dan bilangan bintang yang dicapai oleh JKPTG Negeri dalam proses pengambilan tanah berbanding Pusingan 1. Namun begitu, kajian ini memberi indikator bahawa proses pengambilan tanah yang dilaksanakan oleh JKPTG Negeri masih dibelenggu dengan ketidakaturan. Pengkaji-pengkaji membuat deduksi tersebut mengambil kira penemuan audit yang tidak kurang beza bilangannya dalam kedua-dua pusingan audit, penemuan yang masih berulang dan kewujudan ketidakaturan baru dalam Pusingan 2. Tiga jenis ketidakaturan telah ditemui iaitu ketidaklaksanaan, kelewatan dan percanggahan dalam melaksanakan prosedur pengambilan tanah.

Berdasarkan Teori *Institutional Complexity*, ketidakaturan dalam pematuhan sesuatu peraturan/ prosedur merupakan kesan sampingan negatif yang timbul daripada strategi yang digunakan oleh sesebuah organisasi apabila berdepan dengan ketidakserasian logik institusi. Berdasarkan penelitian oleh pengkaji-pengkaji, terdapat dua logik yang ketara dalam proses pengambilan tanah di JKPTG iaitu (i) logik berkaitan pematuhan perundangan (logik perundangan) dan (ii) logik pematuhan masa (logik masa). Logik perundangan merujuk kepada tanggapan bahawa peruntukan undang-undang dan dasar seperti Akta, Pekeliling, Garis panduan dan SOP adalah penting dalam proses pengambilan tanah. Manakala logik pematuhan masa merujuk kepada anggapan bahawa pematuhan pada tempoh masa yang ditetapkan untuk melaksanakan proses pengambilan tanah sebagai penting. Menariknya, kedua-dua logik ini juga telah diterjemah dan dijadikan asas dalam Auditan SSR Pengambilan Tanah di mana objektif penilaian adalah untuk memastikan (i) pematuhan kepada kehendak atau peruntukan undang-undang dan dasar semasa (logik perundangan) dan (ii) pematuhan ke atas tempoh masa yang ditetapkan (logik masa). Keseimbangan kedua-dua logik boleh terganggu dan menjadi tidak serasi apabila tekanan daripada persekitaran menjurus atau menyebelahi salah satu logik.

Ketidakserasian logik di JKPTG Negeri dikaitkan dengan hala tuju Jabatan yang memberi keutamaan kepada kepantasan untuk menyelesaikan proses pengambilan tanah (logik masa). Misalnya, pada tahun 2023, salah satu Petunjuk Prestasi Utama (*Key Performance Indicator-KPI*) JKPTG ialah penyelesaian pengambilan tanah (iaitu dari Warta Seksyen 8 hingga Pengeluaran Borang H) dalam tempoh 6 bulan. Kemudian, pada tahun 2024, Jabatan menetapkan KPI yang hampir sama iaitu proses pengambilan tanah (iaitu dari tarikh terima permohonan lengkap hingga

Pengeluaran Borang H) diselesaikan dalam tempoh 9 bulan. Jelasnya, Pentadbir Tanah dan pegawai lain yang terlibat dengan proses pengambilan tanah perlu mempercepatkan prosedur kerja untuk mencapai KPI Jabatan, walaupun tempoh masa yang lebih lama sebenarnya dibenarkan untuk prosedur-prosedur tersebut dalam perundangan. Misalnya, berdasarkan subseksyen 4(3), tempoh warta Seksyen 4 sehingga pewartaan Seksyen 8 sahaja boleh dilanjutkan sehingga 12 bulan. Manakala, menurut peruntukan subseksyen 8(4), tempoh dari Seksyen 8 sehingga award Pentadbir Tanah (pengeluaran Borang G) adalah selama 24 bulan. Kumulatifnya, proses pengambilan tanah berdasarkan perundangan boleh dilaksanakan pada tempoh yang melebihi 6 atau 9 bulan yang ditetapkan oleh pihak Jabatan.

Selain tekanan masa daripada KPI Jabatan, JKPTG Negeri juga tertekan dengan gesaan oleh Jabatan/Agensi Kerajaan Persekutuan (KJP) untuk menyegerakan pengeluaran Borang K (Abu, 2019). Berdasarkan Seksyen 22 APT, pihak KJP hanya boleh memulakan pembangunan di atas tanah selepas Borang K disampaikan kepada penduduk tanah tersebut. Maka, pengaruh terhadap logik masa di kalangan Pentadbir Tanah dan kakitangan di JKPTG Negeri semakin berganda (*compounded effect*), lalu mewujudkan jurang yang ketara antara kehendak perundangan dan pematuhan tempoh masa (*timeline*). Teori ini menerangkan bahawa perbezaan logik institusi seperti ini termanifestasi sebagai *institutional complexity*, dan organisasi akan cuba menangani kompleksiti tersebut menggunakan pelbagai strategi. Sebaliknya, strategi-strategi tersebut boleh mengundang kesan yang tidak diingini seperti ketidakpatuhan terhadap perundangan atau peraturan.

Sehubungan itu, ketidaklaksanaan, kelewatan dan percanggahan dalam melaksanakan prosedur pengambilan tanah mungkin lahir daripada strategi yang telah digunakan oleh JKPTG Negeri dalam menangani konflik antara logik masa dan logik perundangan. Misalnya, strategi akur kepada logik masa (akibat tekanan daripada KPI Jabatan dan KJP) mungkin menyebabkan Pentadbir Tanah di JKPTG Negeri kurang memberi perhatian kepada beberapa prosedur selepas pengeluaran Borang K. Antaranya ialah permohonan ukur berdasarkan Seksyen 25 APT. Berdasarkan subseksyen 25(1), jika hanya sebahagian daripada sesuatu lot telah diambil, maka Pentadbir Tanah hendaklah memastikan supaya bahagian tanah yang masih berbaki diukur bagi pelarasan cukai. Sehubungan itu, pegawai JKPTG Negeri selaku Pentadbir Tanah perlu mengemukakan permohonan ukur ke JUPEM. Namun, memandangkan logik masa mendikte tempoh penyelesaian hanya sehingga Borang H atau Borang K, terdapat kemungkinan bahawa fokus Pentadbir Tanah adalah selektif iaitu sehingga

pengeluaran Borang H dan kemudiannya sehingga penyampaian Borang K.

Satu lagi prosedur pasca Borang K ialah penghantaran borang tersebut ke Pejabat Tanah dan Galian (PTG) atau Pejabat Tanah dan Daerah (PTD) untuk endorsan. Kelewatan prosedur ini telah direkodkan dalam kedua-dua pusingan Auditan SSR, seolah-olah telah menjadi satu amalan kepada Pentadbir Tanah untuk menghantar borang tersebut selepas 10 hari⁴ daripada tarikh pengeluaran Borang K. Amalan ini juga telah dilaporkan dalam satu kajian berkaitan pengeluaran hak milik sambungan selepas pengambilan tanah oleh Saad (2022). Oliver (1991) menegaskan bahawa strategi akur terhadap sesuatu logik berpotensi untuk mewujudkan suatu amalan di mana organisasi mengulangi tingkah laku yang sama dan menjadikan ia sebagai norma. Secara ringkasnya, pengkaji-pengkaji mendeduksi bahawa strategi akur kepada logik masa menyumbang kepada pengedaran tingkah laku Pentadbir Tanah secara tidak langsung dalam proses pengambilan tanah.

Manakala strategi yang boleh memperjelaskan percanggahan dalam prosedur pengambilan tanah ialah strategi kompromi. Misalnya, telah dilaporkan bahawa Laporan Awalan dan Laporan Terperinci yang disediakan oleh Penolong Pegawai Tanah tidak mengikut format, seperti tiada gambar terkini dari lapangan, info mengenai kawasan Pihak Berkuasa Tempatan dan tarikh, nama atau tandatangan penyedia laporan. Strategi kompromi ini kebiasaannya dilaksanakan apabila individu dalam sesebuah organisasi ingin memenuhi permintaan sesuatu logik institusi tetapi hanya pada tahap minima. Maksudnya, strategi ini diambil untuk menenangkan (*pacify*) konflik yang dihadapi akibat perbezaan dalam tekanan persekitaran. Dalam senario pengambilan tanah, Penolong Pegawai Tanah perlu menyediakan Laporan Tanah kerana laporan tersebut akan digunakan oleh Pentadbir Tanah bagi menyediakan kertas pertimbangan bagi Pihak Berkuasa Negeri. Laporan tersebut meliputi maklumat menyeluruh mengenai apa yang ada atas dan sekeliling tanah, maka penyediaan laporan memerlukan penelitian terperinci dan memakan masa penyedia laporan. Pada masa yang sama, pegawai/ kakitangan JKPTG Negeri tertekan dengan sasaran tempoh masa pengambilan. Maka, strategi kompromi mungkin telah mendorong Penolong

Penilaian SSR telah menetapkan tempoh adalah di antara 1 hingga 10 hari bekerja dari tarikh pengeluaran Borang K.

Pegawai Tanah untuk menyediakan Laporan Tanah 'ala kadar' dan tidak memenuhi format Laporan. Dalam perkataan lain, laporan tersebut disediakan seolah-olah untuk memenuhi syarat sahaja, dan bukannya bagi memudahkan penyediaan kertas pertimbangan seperti mana yang dihasratkan.

Selain itu, strategi elak boleh memperjelaskan penemuan audit SSR Pusingan 2 berkaitan Borang B. Borang B merujuk kepada kelulusan oleh Pengarah Negeri yang diberi kepada individu yang memasuki tapak bagi membuat pengukuran selaras dengan subseksyen 5(1). Individu yang diberi kuasa perlu menunjukkan surat kuasa tersebut kepada penduduk tanah sekiranya ditanya ketika memasuki tanah. Dalam erti kata lain, peruntukan ini menggambarkan transparensi kerajaan dalam proses pengambilan tanah. Maka bagi penyediaan surat kuasa tersebut, Pentadbir Tanah dikehendaki mendapatkan senarai nama individu yang akan memasuki tapak untuk kerja-kerja pengukuran daripada pihak agensi pemohon pengambilan tanah. Senarai tersebut kemudiannya disertakan bersekali dengan Borang B dan dihantar kepada PTG dan PTD untuk kelulusan.

Namun begitu, audit menemui bahawa Borang B bukan sahaja lambat disediakan, malah dikeluarkan tanpa ada permohonan daripada agensi pemohon dan maklumat individu yang akan memasuki tapak juga tidak disertakan. Ketidakaturan sebegini menimbulkan persoalan sejauh manakah kesungguhan pihak-pihak yang terlibat dalam pengambilan, termasuk PBN dalam mencerminkan ketelusan kerajaan dalam proses pengambilan tanah? Lagipun, pengeluaran Borang B sebelum adanya permohonan daripada agensi pemohon seolah-olah mencerminkan bahawa Borang B merupakan suatu dokumen "*superficial*". Ketidakaturan ini selari dengan taktik sorok (*conceal*) yang digunapakai dalam strategi elak di mana organisasi menggubal peraturan untuk melegitimasikan sesuatu prosedur, tetapi, sebenarnya, tidak berhasrat untuk mengimplementasikan peraturan tersebut pun (Meyer and Rowan, 1977).

Menyedari kesan *institutional complexity* kepada proses pengambilan tanah, pembuat dasar perlu cuba mengimbangi pengaruh atau tekanan berkaitan masa dengan perundangan apabila menggubal polisi berkaitan pengambilan tanah. Berdasarkan pengetahuan dan pengalaman kerja, pengkaji-pengkaji mendeduksi bahawa kedua-dua logik ini boleh wujud sebagai harmoni melalui dua (2) kondisi tersebut:

- i. pegawai/ kakitangan JKPTG Negeri mempunyai pengetahuan dan kesedaran terhadap perundangan seperti Akta, Pekeliling, Garis Panduan, SOP dan sebagainya; dan

- ii. Pegawai/ kakitangan JKPTG Negeri merasakan tempoh masa yang ditetapkan untuk proses pengambilan tanah adalah munasabah untuk diselesaikan.

Bagi mencapai kondisi (i), JKPTG boleh menyediakan Prosedur Operasi Standard (SOP) yang menyenaraikan prosedur pengambilan tanah secara terperinci bersekali dengan rujukan kepada Akta/ Pekeliling supaya pegawai/ kakitangan yang terlibat dalam proses tersebut akan mempunyai kesedaran terhadap perundangan semasa. Manakala bagi mencapai kondisi (ii), konsultasi dan maklum balas daripada pegawai/ kakitangan JKPTG Negeri iaitu pihak yang terlibat secara langsung dengan pengambilan tanah perlu diadakan dalam penetapan tempoh masa pengambilan. Walaupun hasrat pengurusan tertinggi JKPTG untuk mempercepatkan proses pengambilan tanah untuk menyokong kepesatan pembangunan adalah murni, namun kekangan masa pada peringkat individu perlu dititikberatkan. Oleh itu, penetapan polisi atau sasaran berkaitan pengambilan tanah sebaiknya menggunakan pendekatan *bottom-up* supaya polisi/ sasaran yang ditetapkan adalah realistik dan komplemen dengan logik institusi di organisasi pelaksana. Kajian oleh Adisa et al. (2024) baru-baru ini menekankan bahawa pendekatan *bottom-up* lebih sesuai bagi polisi atau inisiatif yang memerlukan perubahan tingkah laku individu dalam sesuatu organisasi. Jika tidak, keseimbangan *institutional complexity* akan terus kekal dan ketidakaturan dalam proses pengambilan tanah akan berlanjutan.

VII. KESIMPULAN

Auditan SSR Pengambilan Tanah merupakan satu inisiatif penilaian oleh JKPTG untuk mempertingkatkan kecekapan dalam proses pengambilan tanah yang dilaksanakan oleh JKPTG Negeri bagi Pihak Berkuasa Negeri. Walaupun keputusan audit Pusingan 1 dan 2 SSR menunjukkan peningkatan dalam skor dan penarafan bintang, kajian ini menunjukkan bahawa ketidakaturan berupa ketidaklaksanaan, kelewatan dan percanggahan prosedur masih membelenggu proses pengambilan tanah di JKPTG Negeri. Kertas ini membincangkan kesan daripada *institutional complexity* yang wujud di JKPTG Negeri dengan ketidakaturan yang berlaku dalam proses pengambilan tanah. Pegawai/ kakitangan JKPTG Negeri kemungkinan telah menggunakan strategi seperti akur, kompromi dan elak untuk menangani *institutional complexity* yang timbul daripada ketidakserasian logik masa dan logik perundangan. Sehubungan itu, bagi mengurangkan atau mengelakkan ketidakpatuhan prosedur dalam pengambilan tanah, keseimbangan logik institusi perlu diberi perhatian. Kajian ini hanya merangkumi data penilaian SSR yang dilaksanakan di JKPTG Negeri walaupun penilaian yang sama dibuat di Pejabat Tanah dan Galian Negeri dan Pejabat Tanah dan Daerah. Oleh itu, kajian yang serupa dicadangkan di agensi-agensi tersebut pada masa yang akan datang bagi analisis yang lebih menyeluruh.

No.	Penemuan	Pusingan 1	Pusingan 2	Pengekoden Peringkat Pertama	Pengekoden Peringkat Kedua
1.	Tiada bukti pengesahan semakan kemasukan maklumat dalam MyeTaPP		/	Dokumen tiada	TIDAK LAKSANA
2.	Surat Akuan Berkanun Penghantar Notis (SABPN) tidak/ lambat disediakan		/	-Dokumen tiada -Dokumen lewat disediakan	TIDAK LAKSANA/ LEWAT
3.	SABPN bagi Seksyen 4 dibuat bersekali dengan Seksyen 8		/	Prosedur digabungkan	CANGGAH
4.	Borang B (<i>Authority to Enter Survey</i>) lambat disediakan		/	Dokumen lewat disediakan	LEWAT
5.	Borang B dikeluarkan tanpa ada permohonan daripada KJP/ agensi pemohon		/	Prosedur dibuat lebih awal	CANGGAH
6.	Maklumat individu yang akan memasuki tapak tidak disertakan dalam Borang B		/	Dokumen tidak lengkap	TIDAK LAKSANA
7.	Laporan tanah disediakan dengan format selain yang ditetapkan.	/	/	Prosedur tidak tepat	CANGGAH

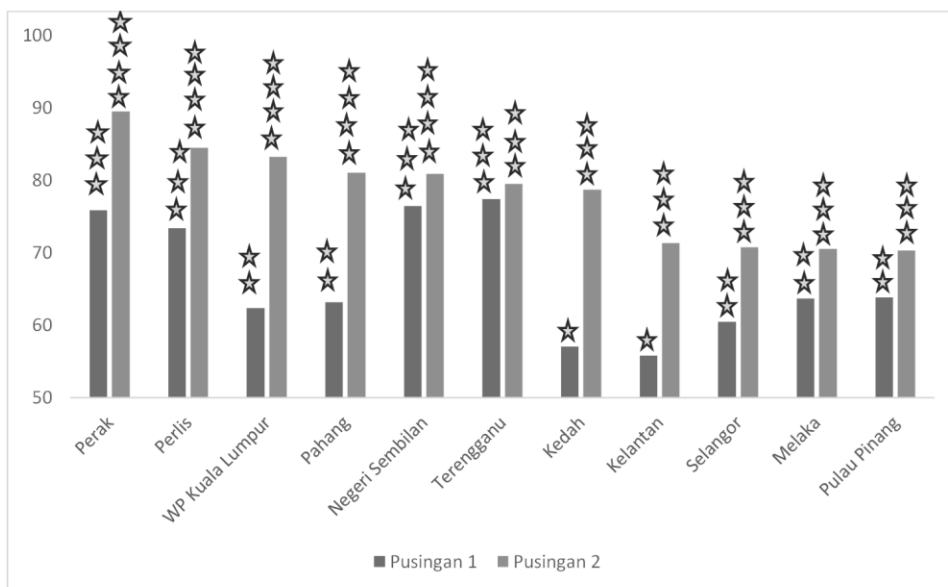
No.	Penemuan	Pusingan 1	Pusingan 2	Pengekodaan Peringkat Pertama	Pengekodaan Peringkat Kedua
8.	Laporan tanah tidak difailkan dengan teratur	/	/	Dokumen tidak difailkan	TIDAK LAKSANA
9.	Tiada permohonan endorsan D	/	/	Dokumen tiada	TIDAK LAKSANA
10.	Endorsan tidak difailkan	/		Dokumen tidak difailkan	TIDAK LAKSANA
11.	Endorsan Borang D tidak dibuat sebelum siasatan dijalankan	/	/	Prosedur tidak tepat	CANGGAH
12.	Permohonan pewartaan Borang D melalui Sistem E-warta melebihi tempoh masa yang ditetapkan	/		Prosedur tidak tepat	CANGGAH
13.	Permohonan penandaan kawasan yang hendak dibuat pengambilan lewat dikemukakan	/		Prosedur dilaksanakan lewat	LEWAT
14.	Permohonan ke Jabatan Teknikal lewat dikemukakan	/		Prosedur dilaksanakan lewat	LEWAT
15	Permohonan maklumat perancangan dan laporan penilaian dikemukakan lebih awal		/	Prosedur dibuat lebih awal	CANGGAH

No.	Penemuan	Pusingan 1	Pusingan 2	Pengekoden Peringkat Pertama	Pengekoden Peringkat Kedua
	daripada tarikh warta				
16	Nilaian JPPH tiada di dalam fail		/	Dokumen tiada	TIDAK LAKSANA
17	Bukti penyampaian notis dan SABPN tidak disediakan	/		Dokumen tiada	TIDAK LAKSANA
18	Bukti penyampaian notis SABPN tidak difailkan	/		Dokumen tidak difailkan	TIDAK LAKSANA
19	Borang E dan Borang F lewat dikeluarkan.	/		Dokumen lewat dikeluarkan	LEWAT
20	Borang F tidak dikeluarkan		/	Dokumen tidak dikeluarkan	TIDAK LAKSANA
21	Penampalan notis dibuat 2 bulan daripada tarikh warta	/		Prosedur tidak tepat	CANGGAH
22	Bukti Penyampaian dipadam menggunakan <i>Liquid Paper</i>	/		Prosedur tidak tepat	CANGGAH
23	Borang E dikeluarkan sebelum Borang D diendors ke dalam hak milik	/	/	Prosedur tidak tepat	CANGGAH
24	Bukti Penyampaian Notis tidak lengkap (seperti maklumat		/	Prosedur tidak tepat	CANGGAH

No.	Penemuan	Pusingan 1	Pusingan 2	Pengekodaan Peringkat Pertama	Pengekodaan Peringkat Kedua
	penerima tidak diisi)				
25	Tiada cop nama Pentadbir pada nota siasatan	/		Dokumen tidak lengkap	TIDAK LAKSANA
26	Sebab/ ulasan penangguhan siasatan tidak dinyatakan dalam nota siasatan seperti tarikh, masa dan lokasi ulang bicara yang diadakan	/		Dokumen tidak lengkap	TIDAK LAKSANA
27	Borang G dan H lewat disediakan	/		Dokumen lewat disediakan	LEWAT
28	Surat iringan memohon bayaran pampasan tidak disertakan dengan senarai lot-lot yang terlibat	/		Dokumen tidak lengkap	TIDAK LAKSANA
29	Nota bicara tidak dikandungkan dalam fail.	/		Dokumen tidak difailkan	TIDAK LAKSANA
30	Urusan penyediaan affidavit untuk mendepositkan pampasan ke mahkamah lewat disediakan	/		Prosedur lewat dilaksanakan	LEWAT
31	Lewat mendeposit ke mahkamah	/		Prosedur lewat dilaksanakan	LEWAT

No.	Penemuan	Pusingan 1	Pusingan 2	Pengekoden Peringkat Pertama	Pengekoden Peringkat Kedua
	setelah menerima perintah mahkamah				
32	Tarikh Borang O mendahului Borang N	/		Prosedur tidak betul	CANGGAH
33	Siasatan penarikan balik tidak dijalankan	/	/	Prosedur tidak dilaksanakan	TIDAK LAKSANA
34	Siasatan penarikan balik lewat dilaksanakan		/	Prosedur lewat dilaksanakan	LEWAT
35	Penarikan balik tidak diwartakan	/		Prosedur tidak dilaksanakan	CANGGAH
36	Borang K lewat dihantar ke PTG/ PTD	/	/	Prosedur lewat dilaksanakan	LEWAT
37	Tiada pengesahan penerimaan endorsan Borang	/	/	Dokumen tiada	TIDAK LAKSANA
38	Bukti permohonan endorsan Borang K kepada PTG tidak difailkan		/	Dokumen tidak difailkan	TIDAK LAKSANA
39	Kutipan <i>Issued Documented Title</i> (IDT) dan perekodan penghantaran ke PTG tidak dibuat dengan sistematik (termasuk tidak diserahkan	/		-Prosedur tidak tepat -Prosedur tidak dilaksanakan	CANGGAH TIDAK LAKSANA

No.	Penemuan	Pusingan 1	Pusingan 2	Pengekodaan Peringkat Pertama	Pengekodaan Peringkat Kedua
	kepada Pentadbir)				
40	Kutipan <i>Issue Documented Title</i> (IDT) lewat dibuat		/	Prosedur lewat dilaksanakan	LEWAT
41	Borang L tidak dikeluarkan oleh JKPTG Negeri		/	Prosedur tidak dilaksanakan	TIDAK LAKSANA
42	Permintaan Ukur tidak dilaksanakan		/	Prosedur tidak dilaksanakan	TIDAK LAKSANA
43	Tiada rekod penghantaran fail kepada JUPEM bagi PU.		/	Dokumen tiada	TIDAK LAKSANA
JUMLAH		27	24		



Rajah 1: Penarafan Bintang SSR bagi Pusingan 1 dan 2

RUJUKAN

1. Abu, J., (2019), "Akta Pengambilan Tanah 1960 [Akta 486]-Kesilapan Bayaran Pampasan", *Land*, 3(1), ms 19-44
2. Akta Pengambilan Tanah 1960 [Akta 486], Malaysia
3. Adisa, M. O., Oyedeji, S., & Porras, J. (2024) "The nexus between ICT, top-down and bottom-up approaches for sustainability activities: A systematic mapping study", *Journal of Cleaner Production*, 141768.
4. Amoah, P. and Eweje, G. (2022), "Barriers to environmental sustainability practices of multinational mining companies in Ghana: an institutional complexity perspective", *Corporate Governance: The International Journal of Business in Society*, Vol. 22 No. 2, pp. 364-384.
5. Bhattacharyya, A. (2019), "Corporate environmental performance evaluation: a cross-country appraisal", *Journal of Cleaner Production*, Vol. 237, p. 117607
6. Friedland, R. dan Alford, R. (1991), "Bringing society back", in "Symbols, practices, and institutional contradictions", in Powell, W.W. and Dimaggio, P.J. (Eds), *The New Institutionalism in Organizational Analysis*, University of Chicago Press, Chicago.
7. Halid., S.N. dan Ahmad Kamal., S.M. (2019), "Standardising Quality in Service Delivery in Land Administration System using Star Rating", *Land*, 3(1), ms 119-138
8. Laporan Auditan Sistem Penarafan Bintang (SSR) Pengambilan Tanah Pusingan 2 bagi 6 JKPTG Negeri Tahun 2023
9. Laporan Auditan Sistem Penarafan Bintang (SSR) Pengambilan Tanah Pusingan 2 di 5 JKPTG Negeri Tahun 2022
10. Laporan Auditan Sistem Penarafan Bintang (SSR) Pengambilan Tanah di 11 JKPTG Negeri Tahun 2022
11. Manual Pengambilan Tanah, Jabatan Ketuan Pengarah Tanah dan Galian

12. Meyer, J.W. and Rowan, B. (1977), "Institutionalized organizations: formal structure as myth and ceremony", *American Journal of Sociology*, Vol. 83 No. 2, pp. 340-363
13. Sistem *Star Rating* Pentadbiran Tanah, Advertorial Utusan Malaysia, Jun 2015
14. Oliver, C. (1991), "Strategic responses to institutional processes", *The Academy of Management Review*, Vol. 16 No. 1, pp. 145-179
15. Pache, A.-C. and Santos, F.M. (2021), "When worlds keep on colliding: exploring the consequences of organizational responses to conflicting institutional demands", *Academy of Management Review*, Vol. 46 No. 4, pp. 640-659.
16. Prosedur Operasi Standard bagi Permohonan Pengambilan Tanah untuk Maksud Awam dan lain-lain Tindakan Susulan oleh Kementerian/ Jabatan Pengguna, 2020
17. Thornton, P.H. and Ocasio, W. (2008), "Institutional logics", in Greenwood, R., Oliver, C., Sahlin, K. and Suddaby, R. (Eds), *The SAGE Handbook of Organizational Institutionalism*, Sage, London.
18. Vejaratnam, N., Chenayah, S., Mohammad, Z.F., Appolloni, A. (2022), "Strategic responses to environmental performance monitoring barriers: a case study of Malaysian Government green procurement", *Sustainability Accounting, Management and Policy Journal* Vol. 14 No. 3, pp. 515-537

PENAMBAHBAIKAN PENGURUSAN PENYEWAAN TANAH MILIK PESURUHJAYA TANAH PERSEKUTUAN

ROZAINI BIN ROSLEY¹, AMINAH BINTI MOHSIN²

ABSTRAK

Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan (JKPTG) merupakan agensi yang bertanggungjawab terhadap pengurusan tanah-tanah untuk kegunaan Kerajaan Persekutuan di bawah kuasa Pesuruhjaya Tanah Persekutuan (PTP). Menurut statistik pada tahun 2020, terdapat lebih 1,000 lot tanah berkeluasan hampir 7,000 hektar tanah yang telah diberimilik kepada Kerajaan Persekutuan yang tidak dibangunkan oleh Kementerian/Jabatan Pengguna (KJP). Umumnya, tanah PTP ini boleh disewa melalui kuasa yang telah diperuntukkan di bawah Seksyen 4 Akta Pesuruhjaya Tanah Persekutuan dan Seksyen 223 Kanun Tanah Negara (KTN) iaitu disewa tidak melebihi tiga tahun. Namun begitu, kaedah penyewaan ini dilihat tidak dipraktikkan oleh KJP untuk menjadi salah satu inisiatif yang dapat membantu pihak Kerajaan Persekutuan memantau tanah-tanah ini daripada terus terbiar dan akhirnya akan menyumbang kepada aktiviti pencerobohan. Oleh itu, berdasarkan masalah yang timbul, kajian ini dilakukan untuk mengenalpasti punca-punca penyewaan tanah milik PTP tidak dilaksanakan dan mengkaji penyelesaian terhadap isu-isu pelaksanaan penyewaan bagi tanah milik PTP. Kajian ini telah menggunakan pendekatan rekabentuk kajian kualitatif. Terdapat dua sumber data telah diperoleh iaitu data sekunder dan data primer. Data sekunder diekstrak daripada laporan mesyuarat, sistem MyeTaPP Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian (JKPTG), artikel, surat khabar, buku dan jurnal. Bagi sumber data primer, temu bual dijalankan bersama lapan responden yang terlibat secara langsung dalam pengurusan penyewaan tanah milik PTP dengan menggunakan soalan temu bual separa berstruktur. Data yang diperoleh kemudiannya dianalisis dengan menggunakan analisis deskriptif dan analisis kandungan. Hasil daripada kajian ini mendapati terdapat lima punca utama dalam pelaksanaan penyewaan Tanah PTP. Sehubungan itu, cadangan penyelesaian juga telah dihasilkan dalam kajian ini iaitu permohonan penyewaan atas talian, penggunaan kaedah e-Bidding, dan kadar sewaan dikaji semula. Hasil daripada kajian ini adalah dapat membantu pihak-pihak yang berkaitan untuk memastikan tanah-tanah milik PTP tidak terus terbiar dan secara tidak langsung dapat memberikan hasil pendapatan kepada Kerajaan Persekutuan.

Kata Kunci: Tanah Persekutuan, Penyewaan, Punca, Penyelesaian

¹ Ketua Penolong Pengarah, Bahagian Pendaftaran Hakmilik, Pejabat Pengarah Tanah dan Galian Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur.

² Pensyarah Kanan, Kumpulan Penyelidikan Pentadbiran dan Pembangunan Tanah (LANDS), Jabatan Harta Tanah, Fakulti Alam Bina dan Ukur, Skudai, Johor.

ABSTRACT

The Federal Land and Mines Director General's Department (JKPTG) is an agency responsible for managing lands for Federal Government use under the authority of the Federal Land Commissioner (PTP). According to 2020 statistics, there are over 1,000 land lots covering nearly 7,000 hectares granted to the Federal Government that have not been developed by the Ministries/Users Department (KJP). Typically, PTP land can be rented under the authority granted by Section 4 of the Federal Lands Commissioner Act and Section 223 of the National Land Code (KTN), allowing for rental periods not exceeding 3 years. Despite this provision, the KJP has not widely adopted rental practice, which could otherwise aid the Federal Government in managing these lands and preventing them from being neglected and subject to encroachment. In light of these issues, this study aims to identify the underlying reasons for the lack of implementation of PTP land rental and to explore possible solutions to address these challenges. This study utilized a qualitative research design approach. The study gathered data from both secondary and primary sources. Secondary data were derived from meeting reports, the MyeTaPP system of JKPTG, articles, newspapers, books, and journals. Primary data were obtained through semi-structured interviews with eight respondents who are directly involved in the management of PTP land rentals. The collected data were analyzed using descriptive and content analysis methods. The findings of this study revealed five main reasons for the non-implementation of PTP land rental. Furthermore, the study proposed several solutions, including the introduction of online rental applications, the use of e-Bidding methods, and the review of rental rates. These proposed measures aim to assist relevant stakeholders in ensuring that PTP lands are utilized effectively, thereby preventing them from remaining idle and generating additional revenue for the Federal Government.

Keywords: Federal Land, Rental, Causes, Solutions

I. PENGENALAN

Pesuruhjaya Tanah Persekutuan (PTP) merupakan 'custodian' atau pemegang amanah dan mempunyai kuasa untuk menjalankan pengurusan tanah persekutuan ini melalui pelbagai bentuk transaksi yang termaktub dalam Perlembagaan Persekutuan dan Akta Pesuruhjaya Tanah Persekutuan (Akta 349). Berdasarkan maklumat yang diperolehi daripada MyeTaPP, terdapat 38,708 lot tanah milik Persekutuan seluas 327,351.63 hektar di seluruh Malaysia. Tanah-tanah PTP ini diletakkan dibawah Kementerian/Jabatan Pengguna (KJP) sebagai pengguna tanah tersebut dan bertanggungjawab untuk melaksanakan projek-projek pembangunan yang telah dirancang bagi kesejahteraan rakyat Malaysia seperti pejabat-pejabat, pusat latihan, sekolah, dan lain-lain pembangunan bersesuaian dengan objektif dan matlamat KJP berkenaan dalam memberikan perkhidmatan

yang efektif kepada rakyat dan negara.

Pekeliling Pesuruhjaya Tanah Persekutuan (PTP) Bilangan 3 Tahun 2008 telah menyatakan dengan jelas bahawa selain berperanan untuk mengenal pasti suatu tapak projek pembangunan Persekutuan, KJP juga berperanan untuk menjaga dan mengawal tanah Persekutuan kegunaan masing-masing. Walau bagaimanapun, menurut Hasil Laporan Ketua Audit Negara pada tahun 2019, terdapat 1,065 lot tanah iaitu bersamaan 5.6% masih belum dibangunkan oleh pihak KJP. Dalam laporan tersebut juga ada dinyatakan 13 justifikasi yang diberikan oleh pihak KJP kerana tidak membangunkan tanah seperti yang ditunjukkan dalam Jadual 1 di bawah.

Bil.	Justifikasi	Bil.Lot	Peratus (%)
1	Tiada justifikasi diberikan oleh KJP	505	47.4
2	Dalam Perancangan Pembangunan	175	16.4
3	Tiada Peruntukan	161	15.1
4	Projek Terbengkalai	62	5.8
5	Tidak sesuai dengan keperluan semasa	45	4.2
6	Projek tidak diluluskan/dibatalkan/tidak diteruskan	26	2.4
7	Sewa/pajak/land swap/serah balik/tukar guna dan jualan	24	2.3
8	Tiada Perancangan	19	1.8
9	Lokasi tidak sesuai	18	1.7
10	Tiada Maklumat	17	1.6
11	Telah berhenti operasi	7	0.7
12	Lot Tanah Bertindih	3	0.3
13	Lain-lain	3	0.3
	Jumlah	1065	100

Jadual 1: Justifikasi Kementerian/Jabatan Pengguna Tidak dapat Membangunkan Tanah. Sumber: Laporan Ketua Audit Negara (2019)

Seterusnya, berdasarkan laporan dari Ketua Audit Negara (2019), empat Kementerian yang diaudit secara rawak menunjukkan kebanyakan tanah tidak dipagar dan dipasang papan tanda. Ini menunjukkan kegagalan pihak KJP di dalam memastikan tanah-tanah dibawah jagaan mereka dapat dikawal. Hasil lawatan tapak yang dijalankan oleh daripada 100 sampel tanah PTP yang digunakan, hanya 44 lot tanah telah dipagar dan diletakkan papan tanda sebagai pemberitahuan tanah tersebut adalah milik Kerajaan Malaysia, manakala 46 lot tanah tidak dipagar dan 10 lot tanah hanya dipagar sebahagian. Kesan daripada itu, terdapat 22 lot tanah pencerobohan

tanah PTP oleh pihak yang tidak bertanggungjawab. Tambahan lagi menurut statistik yang dikeluarkan oleh JKPTG pada tahun 2022, terdapat lebih 1,000 lot tanah berkeluasan hampir 7,000 hektar tanah yang telah diberimilik kepada Persekutuan tetapi tidak dibangunkan. Terdapat juga tanah yang telah diperoleh melebihi tempoh 20 tahun dibiarkan kosong dan tiada pembangunan dilaksanakan.

Hal ini secara langsung boleh memberi implikasi yang negatif seperti kehilangan hasil yang sepatutnya boleh dijana melalui pembangunan tanah-tanah ini terutamanya tanah ladang yang mempunyai tanaman komoditi seperti getah dan kelapa sawit.

Lebih mengeruhkan, Pihak Kerajaan Persekutuan terpaksa menanggung beban cukai tanah bagi tanah yang belum dibangunkan atau terbiar yang perlu dibayar melalui JKPTG. Sehingga tahun 2022, sebanyak RM21.59 juta diperuntukkan bagi membayar cukai tanah untuk kesemua tanah Persekutuan. Hal ini menjadi liabiliti kepada pihak Kerajaan Persekutuan sekiranya tiada sebarang penggunaan optimum bagi tanah-tanah yang terbiar dan tidak dibangunkan ini.

Justeru, bagi mengurangkan risiko tanah terbiar dan pencerobohan tanah PTP, JKPTG melalui Bahagian Penguatkuasaan dan Hasil Persekutuan (BPHP) bertindak menyewakan mana-mana tanah yang tiada dalam perancangan KJP berkenaan kepada pihak ketiga. Sewaan tanah merupakan kaedah yang cepat dan mudah untuk memastikan Kerajaan Persekutuan menjana hasil dan seterusnya dapat meringankan beban dalam pembayaran cukai tanah di samping dapat mengurangkan aktiviti pencerobohan yang berlaku di atas tanah-tanah PTP.

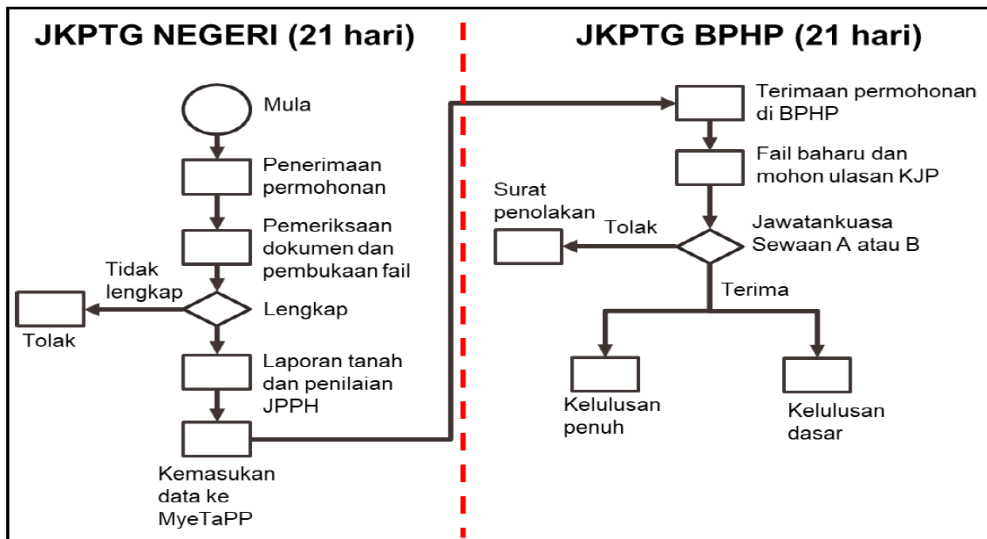
II. PROSEDUR PENYEWAAN TANAH PERSEKUTUAN

Kerajaan Persekutuan melalui Pesuruhjaya Tanah Persekutuan boleh memberi sewaan tanah-tanah Persekutuan melalui kuasa yang diperuntukkan di bawah Seksyen 4 Akta Pesuruhjaya Tanah Persekutuan dan Seksyen 223 Kanun Tanah Negara (KTN) tidak melebihi 3 tahun dan melalui peruntukan tertentu dalam Ordinan Tanah Sabah dan Kanun Tanah Sarawak secara menandatangani perjanjian sewaan dengan pihak penyewa. Perjanjian sewa tidak perlu didaftarkan dalam hakmilik tanah kecuali bagi perjanjian sewaan di Negeri Sabah dan Sarawak perlu didaftarkan dalam hakmilik tanah.

Mana-mana tanah PTP yang hendak disewakan perlu melalui Jawatankuasa Penyewaan Tanah Persekutuan. Sewaan bagi ruangan bangunan adalah untuk tempoh 1 hingga 3 tahun dan segala perjanjian sewaan ruang pejabat ini perlu ditandatangani oleh PTP (Ibrahim, 2021). Selaku Tuan Tanah dan Pegawai Pengawal tanah rizab Persekutuan, PTP melalui Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian (JKPTG) akan memproses permohonan penyewaan setelah mendapat ulasan daripada KJP. Perjanjian penyewaan perlu ditandatangani oleh PTP dengan penyewa. Bagi membolehkan urusan penyewaan ini dijalankan dengan lebih telus dua (2) Jawatankuasa telah ditubuhkan iaitu:

- (i) Jawatankuasa Penyewaan Tanah Persekutuan Yang Terletak Di Luar Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur
- (ii) Jawatankuasa Penyewaan Tanah Persekutuan di Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur.

Proses sedia ada adalah berdasarkan Prosedur Operasi Standard (SOP) Proses Permohonan Sewaan Tanah Persekutuan (2020) yang dikeluarkan oleh BPHP. Prosedur berkenaan menggunakan khidmat dalam talian melalui MyeTaPP, tetapi permohonan yang diterima adalah secara manual oleh JKPTG Negeri. Berdasarkan SOP Proses Permohonan Sewaan Tanah Persekutuan (2020), permohonan sewaan akan diselesaikan sehingga pengeluaran surat tawaran dalam tempoh 42 hari bekerja daripada tarikh penghantaran permohonan oleh pelanggan kepada JKPTG. Jumlah tempoh yang diperuntukkan adalah 42 hari iaitu 21 hari di JKPTG Negeri dan 21 hari di JKPTG BPHP. Rajah 1 di bawah menunjukkan carta alir permohonan sewaan bagi tanah Persekutuan.



Rajah 1: Carta alir Proses Permohonan Sewaan Tanah Persekutuan
Sumber: JKPTG (2024).

Pihak yang boleh menyewa adalah individu, syarikat atau pertubuhan yang sah dan didaftarkan di Malaysia. Penyewa boleh membuat permohonan penyewaan dengan menggunakan borang atau instrumen yang telah disediakan. Jenis penyewaan yang dibenarkan adalah secara sementara tanpa ada bangunan kekal atau tanaman jangka panjang. Setiap pemohon yang berjaya ditawarkan sewaan hendaklah mematuhi semua syarat dan peraturan yang ditetapkan terutama dari segi urusan dengan Pihak Berkuasa Tempatan dan melunaskan bayaran sewaan secara bulanan tanpa gagal. PTP juga boleh menimbang semula kadar sewaan mengikut kesesuaian dan kewajaran berdasarkan permohonan.

Berdasarkan kajian terdahulu, kajian berkenaan tanah milik PTP hanya memfokuskan kepada isu-isu pengurusan (Ganason, A., 2023) dan juga punca, kesan serta penyelesaian tanah PTP yang terbiar di Mukim Sungkai, Perak (Ibrahim. R. B, 2021). Daripada kajian Ganason (2023), antara isu dan permasalahan pengurusan tanah persekutuan yang telah dikenal pasti adalah seperti struktur institusi Pesuruhjaya Tanah Persekutuan, perancangan semasa perolehan tanah oleh Kerajaan Persekutuan, peruntukan perolehan tanah oleh Kerajaan Persekutuan dan pembangunan Modal Insan dalam pentadbiran Tanah Persekutuan. Cadangan bagi membolehkan pengurusan tanah persekutuan dapat diatasi jika pihak JKPTG meneliti isu-isu yang dibangkitkan dan menambahbaik struktur PTP secara keseluruhannya. Manakala, hasil daripada kajian Ibrahim (2021) mendapati kekangan peruntukan dan kelemahan

pengurusan menjadi punca tanah PTP terbiar dan menimbulkan isu seperti pencerobohan, pembaziran pembayaran cukai tanah oleh Kerajaan Persekutuan. Akhir sekali, beberapa langkah penyelesaian dikenalpasti seperti meningkatkan keberkesanan pengurusan, jalinan kerjasama antara Kerajaan Persekutuan dan negeri dan jabatan-jabatan dijangka mampu mengatasi masalah tanah milik PTP tidak dibangunkan dan terbiar. Seterusnya satu kajian yang telah dilakukan oleh Raja Farah (2023) dengan memfokuskan kepada penyelesaian kepada isu pertindihan hakmilik tanah PTP dan Zamri (2023) telah mengkaji aspek penguatkuasaan selepas kelulusan permohonan sewaan dan pajakan tanah PTP. Oleh itu, kajian ini melihat dari sudut yang berbeza, iaitu punca-punca penyewaan tidak dapat dilaksanakan oleh KJP dan penyelesaiannya.

III. METODOLOGI KAJIAN

Rekabentuk kajian ini adalah menggunakan rekabentuk kualitatif. Rekabentuk kualitatif digunakan kerana data-data yang diperoleh adalah bersifat deskriptif yang memberikan gambaran yang lebih mendalam serta pemahaman yang holistik terhadap pengurusan penyewaan tanah-tanah PTP. Dua sumber data telah dikumpul iaitu data primer dan data sekunder. Bagi data primer, temubual separa berstruktur telah dijalankan bersama lapan responden yang mempunyai pengalaman dalam menguruskan penyewaan tanah-tanah PTP. Bagi data sekunder pula, diperoleh melalui ekstrak bacaan kajian-kajian lepas termasuklah artikel, jurnal, tesis, buku ilmiah, laporan agensi terlibat, laporan rasmi jabatan, keratan akhbar dan sebagainya. Seterusnya kedua-dua data ini akan dianalisis dengan menggunakan analisis deskriptif dan analisis kandungan bagi mencapai objektif dan matlamat kajian ini.

Kod Responden	Organisasi	Jawatan	Tempoh Berkhidmat
R1	JKPTG	Ketua Pengarah, JKPTG	24 tahun
R2	JKPTG	Pengarah, Bahagian Penguatkuasa dan Hasil Persekutuan, JKPTG	19 tahun
R3	JKPTG	Penolong Pengarah, BPHP, JKPTG	7 tahun
R4	JKPTG	Pengarah JKPTG Kuala Lumpur	17 tahun

Kod Responden	Organisasi	Jawatan	Tempoh Berkhidmat
R5	JKPTG	Penolong Pengarah Kanan, JPPH Wilayah Persekutuan	8 tahun
R6	JKPTG	Ketua Penolong Pengarah	16 tahun
R7	Penyewa	Pengarah Urusan	15 tahun
R8	Penyewa	Pengurus	12 tahun

Jadual 2: Senarai Responden

IV. PUNCA-PUNCA PENYEWAAN TANAH PERSEKUTUAN TIDAK DAPAT DILAKSANAKAN

Sewaan merupakan satu transaksi dimana pemilik tanah memberikan kepentingan dalam tanahnya bagi satu tempoh yang tidak melebihi tiga tahun. Bagi Tanah PTP, pihak KJP boleh memberi sewa tanah yang belum dibangunkan melalui kuasa yang telah diperuntukkan di bawah Seksyen 4 Akta Pesuruhjaya Tanah Persekutuan dan Seksyen 223 Kanun Tanah Negara (KTN). Namun begitu, seperti yang telah dijelaskan di atas, terdapat KJP yang tidak menggunakan kaedah ini untuk menjana hasil dan menangani isu tanah terbiar dan pencerobohan tanah. Oleh itu, kajian ini telah dapat mengenalpasti punca-punca pelaksanaan penyewaan tanah Persekutuan tidak dapat dijalankan berdasarkan data sekunder dan data primer seperti ditunjukkan dalam Jadual 3 di bawah: -

Punca/Responden	R 1	R 2	R 3	R 4	R 5	R 6	R 7	R 8
1. Kelewatan proses permohonan penyewaan								
▪ Masalah sistem pengurusan urusan penyewaan	/	/	/	/	/		/	/
▪ Proses kerja yang terlalu panjang	x	x	x	x	/		/	/
▪ Isu memenuhi tempoh masa proses di dalam piagam pelanggan	/	/	/	/	/		/	/

Punca/Responden	R 1	R 2	R 3	R 4	R 5		R 6	R 7	R 8
2. Lokasi tanah Persekutuan yang tidak diketahui oleh masyarakat awam									
▪ Tiada pemakluman terbuka berhubung penyewaan Tanah Persekutuan kepada orang awam	/	/	/	/	/		/	/	/
▪ Lokasi tanah tidak strategik untuk disewakan	x	x	x	x	x		x	x	x
3. Harga sewa yang terlalu tinggi (Nilaian JPPH)									
▪ Harga sewaan terlalu tinggi terutama di kawasan bandar	/	/	/	/	x		/	/	/
▪ Tiada keseragaman harga sewaan berdasarkan aktiviti/tujuan yang sama bagi sewaan Tanah Persekutuan di seluruh Malaysia	/	/	/	/	x		/	/	/
4. Kesukaran mendapat sokongan Jabatan/Kementerian Pengguna (KJP)	/	/	/	/	/		/	/	/
5. Kesukaran mendapat kelulusan kebenaran merancang daripada Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) bagi tujuan/aktiviti penyewaan di atas Tanah Persekutuan	/	/	/	/	/		x	/	/

Jadual 3: Punca-punca pelaksanaan penyewaan tanah Persekutuan tidak dapat dilaksanakan

1. Kelewatan proses permohonan penyewaan

Cabaran dalam sistem pengurusan penyewaan tanah Persekutuan merupakan salah satu punca yang menyebabkan penyewaan tanah Persekutuan tidak dapat dibuat dengan efisien. R3 membangkitkan paparan antaramuka sistem MyeTaPP yang tidak mesra pengguna menyebabkan pegawai-pegawai di JKPTG negeri dan juga JKPTG ibu pejabat tidak dapat melakukan tugas dengan lancar. Paparan sistem ini telah menyebabkan pegawai-pegawai JKPTG mengambil masa di dalam menyempurnakan maklumat- maklumat yang perlu dikemaskini ke dalam sistem. Selain itu, sistem ini hanya digunakan setelah permohonan yang menggunakan borang secara manual yang telah dilengkapkan oleh pemohon penyewaan.

Kekangan ini menyebabkan maklumat tidak dapat disediakan dengan segera bagi tujuan untuk diangkat ke mesyuarat penyewaan. Terdapat banyak semakan yang perlu dibuat memandangkan modul penyewaan di dalam sistem ini tidak berintegrasi dengan sistem lain di JKPTG bagi tujuan semakan. Contohnya semakan maklumat di sistem Bahagian Hartanah Persekutuan, JKPTG diperlukan bagi memastikan tanah yang dipohon oleh penyewa tidak bertindih dengan kelulusan pajakan yang diluluskan oleh bahagian terbabit.

Berhubung proses kerja yang terlalu panjang tidak dipersetujui oleh R1, R2, R3, dan R4. Perkara ini mungkin responden R1-R4 adalah pegawai-pegawai yang bertugas di JKPTG dan merasakan tempoh yang diberikan bagi proses kelulusan adalah memadai kerana melibatkan banyak pihak lain sebelum kelulusan diberikan. Manakala R4, R5, R6 dan R8 merasakan tempoh yang diambil bagi memproses sesuatu permohonan terlalu lama dan sepatutnya dapat dipendekkan. Selain itu, faktor kekurangan kakitangan juga merupakan punca permohonan-permohonan penyewaan ini tidak dapat diproses mengikut tempoh yang ditetapkan.

Tambahan lagi, isu *backlog* permohonan penyewaan tanah Persekutuan juga adalah antara yang menjadi punca kelewatan kelulusan penyewaan tanah Persekutuan dibuat. Perkara ini telah dibangkitkan oleh R2 yang merupakan pengarah di bahagian JKPTG yang menguruskan proses kelulusan penyewaan tanah Persekutuan ini. Selain itu, terdapat juga kes-kes permohonan penyewaan yang tertunggak disebabkan memerlukan maklumat tambahan bagi memastikan kelulusan yang diberikan adalah tepat.

R4 turut memaklumkan bahawa frekuensi mesyuarat, pengeluaran surat, dan penyerahan tugas pemantauan berkaitan permohonan sewaan tanah Persekutuan merupakan cabaran dalam mendapatkan kelulusan penyewaan tanah Persekutuan dengan lebih segera. Contohnya frekuensi mesyuarat penyewaan kurang kerap iaitu dua kali dalam sebulan telah menyebabkan berlaku kelewatan di dalam pengeluaran surat kelulusan permohonan penyewaan.

2. Lokasi tanah Persekutuan yang tidak diketahui dan tidak strategik

Punca seterusnya adalah lokasi tanah Persekutuan yang tidak diketahui oleh orang awam dan juga tidak strategik. Kesemua responden bersetuju bahawa tiada sebarang pemakluman secara terbuka kepada orang awam terutamanya maklumat lokasi tanah-tanah yang boleh disewa ini. Selain daripada itu, terdapat juga lokasi tanah Persekutuan tidak strategik yang menyebabkan tanah-tanah ini tidak dapat disewakan atau penyewa tidak berminat untuk menyewa tanah-tanah ini adalah tidak dipersetujui oleh kesemua responden. R1 juga menambah bahawa data tanah-tanah Persekutuan tidak lengkap dan akan menyebabkan keputusan yang cepat tidak dapat dibuat ketika pihak JKPTG ingin memberikan kelulusan penyewaan. Tambahan lagi, R6 telah membangkitkan isu pemantauan tanah Persekutuan selepas diluluskan penyewaannya. Ini adalah kerana didapati ada penyewa membuat aktiviti berlainan daripada tujuan asal tanah tersebut diluluskan penyewaannya. Terdapat juga kes di mana penyewa telah tamat tempoh menyewa tanah Persekutuan, namun masih berada di lokasi tersebut. Hal ini menyebabkan tanah tersebut tidak menjadi pilihan penyewa baharu kerana ada pendudukan di atas tanah tersebut. Selain itu, berkemungkinan penyewa baharu berpendapat tanah Persekutuan itu masih di dalam tempoh penyewaan yang sah sedangkan tanah tersebut telah tamat tempoh penyewaannya.

3. Kadar sewa yang tinggi (Nilaian JPPH)

Semua responden kecuali R5 telah bersetuju cabaran untuk menyewakan tanah adalah disebabkan kadar penyewaan tanah-tanah Persekutuan yang tinggi. R5 menyatakan bahawa kadar harga sewaan tersebut adalah berdasarkan lokasi tanah dan nilai terakhir atau semasa di kawasan sekitar tanah Persekutuan tersebut.

Manakala R5 menyatakan bahawa pihak Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan atau Pesuruhjaya Tanah Persekutuan boleh menetapkan kadar harga sewaan walaupun pihak JPPH memberikan nilai bagi lot tanah Persekutuan yang bakal disewa. Pada pandangan R5, harga sewaan yang

dikemukakan oleh pihak JPPH hanya sebagai rujukan dan keputusan akhir adalah pada pihak JKPTG. Dengan adanya pertimbangan daripada pihak JKPTG bagi harga yang sesuai, pihak JKPTG boleh memberikan harga sewaan yang sesuai berdasarkan justifikasi penggunaan dan pertimbangan lain yang difikirkan wajar.

4. Kesukaran mendapat sokongan Jabatan/Kementerian Pengguna (KJP)

Semua responden berpandangan bahawa kesukaran mendapatkan kelulusan daripada KJP antara punca tanah-tanah Persekutuan tidak dapat disewakan. Kebanyakan KJP memberikan alasan bahawa mereka sedang dalam perancangan untuk membangunkan sesuatu projek dan mereka sedang menunggu atau akan mendapat peruntukan bagi membangunkan tanah-tanah tersebut. Oleh itu, banyak permohonan tertangguh disebabkan oleh beberapa faktor luar kawalan JKPTG antaranya kelewatan mendapatkan ulasan daripada pihak KJP. Kelewatan mendapatkan sokongan dari KJP menyebabkan proses penyewaan tidak dapat memenuhi piagam pelanggan yang telah ditetapkan iaitu kelulusan di dalam tempoh 90 hari daripada tarikh permohonan dibuat.

5. Kesukaran mendapat kelulusan kebenaran merancang daripada Pihak Berkuasa Tempatan (PBT)

Punca yang kelima iaitu kesukaran mendapatkan kelulusan kebenaran merancang daripada pihak berkuasa tempatan pula dipersetujui oleh kesemua responden kecuali responden R6 yang merupakan seorang pegawai daripada Dewan Bandaraya Kuala Lumpur (DBKL). Responden R6 berpandangan bahawa kelulusan kebenaran merancang adalah berdasarkan zon-zon pembangunan yang telah ditetapkan. Hal ini penting bagi memastikan sesuatu bandar tersusun dan mudah untuk dipantau memandangkan zon-zon aktiviti telah ditetapkan berseuaian dengan keadaan semasa pembangunan di kawasan tersebut. Walaubagaimanapun responden- responden lain menyatakan kelulusan khas adalah diperlukan bagi aktiviti penyewaan tanah PTP memandangkan transaksi penyewaan adalah bersifat sementara iaitu tidak melebihi tiga tahun sahaja.

V. PENYELESAIAN ISU-ISU PENYEWAAAN BAGI TANAH PERSEKUTUAN

Terdapat tujuh penambahbaikan yang boleh diambil dalam menyelesaikan punca-punca pengurusan penyewaan tanah Persekutuan seperti dijelaskan di bawah: -

1. Permohonan Secara Atas Talian

Berdasarkan cadangan yang diberikan oleh R1 dan R8 bahawa permohonan penyewaan perlu menggunakan permohonan secara atas talian yang akan mempercepatkan urusan permohonan sehingga kelulusan penyewaan tanah tanah Persekutuan. Hal ini akan mempercepatkan proses daripada pengisian borang permohonan, permohonan ulasan KJP, permohonan ulasan JPPH berhubung harga sewaan, mesyuarat penyewaan dan seterusnya pengeluaran surat tawaran penyewaan dan seterusnya akan menjimatkan masa dan kos pengurusan JKPTG. Hal ini selari dengan Program Transformasi Kerajaan yang memfokuskan kepada sistem penyampaian perkhidmatan awam yang lebih efektif dengan memperkenalkan sistem e-Tanah untuk menjalankan urusan pentadbiran tanah secara elektronik.

2. E-Bidding

R2 mencadangkan kaedah e-bidding digunakan untuk membuat tawaran penyewaan tanah secara atas talian melalui konsep bidaan tertinggi. Cadangan ini akan membantu pihak JKPTG mendapatkan penyewa yang menawarkan harga yang terbaik bagi menyewa tanah-tanah Persekutuan. Melalui kaedah ini, maklumat tanah-tanah Persekutuan yang akan disewakan perlu dipaparkan pada sistem ini. Hal ini, akan membantu bakal penyewa menyemak tanah-tanah yang akan dibuka untuk tawaran penyewaan. Melalui kaedah ini juga, proses kelulusan penyewaan akan dapat dipendekkan dengan jawatankuasa penyewaan hanya bersidang selepas tarikh bidaan ditutup dan menganugerahkan penyewaan tanah-tanah yang telah dibida kepada pembida yang berjaya dalam bidaan.

3. Iklan Tanah Sewa

Responden R7 dan R8 mencadangkan agar tanah-tanah Persekutuan diklankan di laman sesawang JKPTG bagi memudahkan bakal penyewa membuat permohonan penyewaan. Hal ini kerana, data berkenaan tanah Persekutuan sebelum ini hanya diketahui melalui carian yang dibuat di Pejabat Tanah Daerah (PTD) atau Pejabat Tanah dan Galian Negeri (PTG).

Dengan wujudnya maklumat ini lebih-lebih lagi secara atas talian, bakal penyewa yang berminat hanya perlu membuat semakan senarai tanah Persekutuan yang berpotensi untuk disewa dengan tujuan yang bersesuaian.

4. Kadar Sewaan Seragam Mengikut Tujuan Sewaan

R5, R7 dan R8 telah mencadangkan agar kadar sewaan diseragamkan mengikut tujuan penyewaan. Dengan wujudnya kadar seragam akan membantu meningkatkan lagi penyewaan tanah Persekutuan dan membantu pihak penyewa membuat keputusan sama ada sesuatu tanah tersebut berbaloi untuk disewa atau tidak. Pihak JKPTG dicadangkan agar memberikan penyewaan tanah Persekutuan berdasarkan tujuan dengan kadar rata yang akan menjadi tarikan kepada penyewa-penyewa tanah bagi tujuan aktiviti yang menjana ekonomi. Kadar penyewaan tanah boleh terbahagi kepada beberapa tujuan penyewaan seperti pertanian kontan, komersial, parkir kereta, pengeluaran hasil sawit atau getah dan sebagainya. Kadar penyewaan rata ini boleh ditawarkan kepada semua tanah-tanah Persekutuan tidak mengira negeri. Kadar rata sewaan ini juga seharusnya lebih murah dan berpatutan daripada nilai JPPH.

5. Pengemaskinian Data Tanah Persekutuan

Responden R1, R3, dan R4 berpendapat kebanyakan data terkini berkenaan tanah Persekutuan tidak dikemaskini yang menyebabkan ada tanah-tanah Persekutuan yang tiada di dalam rekod JKPTG. Salah satu isu besar di Malaysia adalah kegagalan pentadbir tanah dan pejabat tanah untuk mengemaskini maklumat mengenai tanah pada geran tanah. Maklumat dalam geran tanah tidak sama dengan maklumat yang diperoleh melalui pemeriksaan fizikal di lokasi tapak. Ini menyebabkan maklumat tanah terkini tidak dapat diketahui oleh rakyat dan demi menjaga kepentingan awam. Prinsip 'mirror' & 'curtain' tidak dilaksanakan berdasarkan prinsip sistem Torren. Oleh yang demikian, Pihak JKPTG perlu memastikan data bank tanah JKPTG sentiasa dikemaskini secara berkala agar dapat memudahkan urusan JKPTG bukan sahaja untuk penyewaan tanah Persekutuan malah urusan-urusan lain yang berkaitan dengan tanah Persekutuan pada masa akan datang.

6. Kelulusan Berdasarkan Zon PBT

Responden R6 mencadangkan agar semua kelulusan penyewaan perlu mendapatkan ulasan daripada pihak Jabatan Perancang Bandar, Kerajaan Tempatan bagi memastikan kelulusan penyewaan yang diberikan sesuai

dengan zon pembangunan yang telah ditetapkan oleh pihak Berkuasa Tempatan. Pihak penyewa tanah Persekutuan akan menghadapi masalah apabila tujuan penyewaan yang diluluskan oleh pihak JKPTG bercanggah dengan zon yang telah ditetapkan ke atas tanah yang telah diluluskan penyewaannya.

Oleh itu, Pihak JKPTG harus memasukkan di dalam Tatacara Pengendalian Piawai (TTP atau SOP) berkenaan ulasan daripada Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) bagi memastikan tawaran penyewaan bersesuaian dengan zon yang ditetapkan oleh PBT seterusnya memastikan penyewaan tanah Persekutuan tersebut dapat disewakan dengan lancar selepas tawaran dibuat kepada penyewa.

Pihak JKPTG juga boleh membuat perbincangan dengan Pihak Berkuasa Tempatan khasnya di negeri-negeri maju seperti Pulau Pinang, Selangor, dan Kuala Lumpur bagi memohon kebenaran untuk melonggarkan penetapan zon-zon di dalam bandar-bandar di negeri ini. Pertimbangan pihak PBT di negeri-negeri ini penting bagi membolehkan penyewaan tanah Persekutuan dapat dilaksanakan memandangkan penyewaan tanah Persekutuan ini hanya berjalan untuk tempoh sementara iaitu selama 3 tahun.

7. Kuasa untuk meluluskan permohonan penyewaan

Bagi R7 pula, beliau berpandangan agar penurunan kuasa bagi kelulusan penyewaan tanah Persekutuan kepada Pengarah-Pengarah JKPTG negeri. Dengan perlaksanaan penurunan kuasa ini, pihak JKPTG negeri boleh mengeluarkan kelulusan penyewaan tanah Persekutuan dengan saiz penyewaan minimum, lokasi dan tempoh tertentu yang ditetapkan oleh pihak pengurusan tertinggi JKPTG. Dengan kaedah ini, penyewaan tanah Persekutuan dapat dibuat dengan lebih cepat bagi tanah-tanah tertentu di JKPTG negeri terbabit.

VI. KESIMPULAN

Kajian ini mendapati bahawa terdapat masalah yang ketara dalam pelaksanaan penyewaan tanah milik Pesuruhjaya Tanah Persekutuan (PTP) yang masih terbiar dan tidak dimanfaatkan sepenuhnya oleh Kementerian/Jabatan Pengguna (KJP). Meskipun terdapat peruntukan undang-undang yang membenarkan penyewaan tanah ini untuk tempoh tidak melebihi 3 tahun, kaedah tersebut tidak dipraktikkan secara meluas. Analisis terhadap data primer dan sekunder mengidentifikasi lima punca utama yang menyumbang kepada ketidaklaksanaan penyewaan tanah PTP. Kajian ini juga mengemukakan beberapa cadangan penyelesaian yang boleh membantu mengatasi masalah tersebut, termasuklah permohonan penyewaan atas talian bagi memudahkan proses permohonan sewaan melalui platform dalam talian. Seterusnya, penggunaan kaedah e-Bidding untuk meningkatkan ketelusan dan efisiensi melalui lelongan elektronik dan juga semakan semula kadar sewaan untuk lebih menarik dan berdaya saing. Dengan pelaksanaan cadangan-cadangan ini, tanah-tanah milik PTP diharapkan tidak akan terus terbiar dan sebaliknya dapat menyumbang kepada pendapatan Kerajaan Persekutuan. Kajian ini menyediakan panduan yang berguna untuk pihak-pihak berkaitan dalam memastikan pengurusan tanah PTP lebih efektif dan produktif.

RUJUKAN

1. Akta Pesuruhjaya Tanah Persekutuan 1957 [Akta 349]
2. Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta, Kementerian Kewangan, (2020) Laporan Penilaian Harta Tanah Negara, Napic.
3. Kanun Tanah Negara (KTN), 1965.
4. Akta Pengambilan Tanah (APT), 1960.
5. Ganason, A. (2023). Pesuruhjaya Tanah Persekutuan: Isu Dan Pemasalahan. *Jurnal LAND*, 9(1), 119-134.
6. Ibrahim, R. B. (2021). Punca, Kesan Dan Penyelesaian Tanah Milik Pesuruhjaya Tanah Persekutuan Yang Terbiar Di Mukim Sungkai, Perak.
7. Pekeliling Pesuruhjaya Tanah Persekutuan (PTP) Bilangan 3, 2008.
8. Pekeliling Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan Bilangan 2, 2007.
9. Laporan Ketua Audit Negara, 2019.
10. Laporan Jabatan Audit Negara, 2019.
11. Zakaria, Z. (2006). Pengambilan Tanah Secara Paksa Di Bawah Akta Pengambilan Tanah 1960: Gangguan Kepada Perkara 13 Perlembagaan Persekutuan? *Jurnal Syariah*, 14(2), 73-86.

[Halaman ini dibiarkan kosong]

ISU DAN CABARAN KETETAPAN PERUNDANGAN BLOK SEMENTARA DALAM PEMBANGUNAN STRATA DI PULAU PINANG

JULIANA ABU HASAN¹, SALFARINA SAMSUDIN²

ABSTRAK

Permohonan hakmilik strata blok sementara adalah dibenarkan mengikut peruntukan perundangan sedia ada. Namun, masih terdapat hakmilik strata blok sementara yang tidak dibuat permohonan hakmilik strata walaupun bangunan telah siap dibina. Oleh itu, kajian ini meneroka ketersediaan hakmilik strata blok sementara berdasarkan punca kuasa perundangan sedia ada dalam pembangunan berstrata. Objektif kajian adalah mengenal pasti perundangan yang berkaitan dalam permohonan pecah bahagi bangunan yang melibatkan hakmilik strata blok sementara, dan mengkaji isu-isu berbangkit terhadap hakmilik strata blok sementara yang berpunca daripada ketetapan perundangan dan proses dalam pembangunan strata. Pentadbiran tanah Pulau Pinang telah dipilih sebagai kawasan kajian. Pengumpulan data dijalankan menggunakan kaedah kualitatif melibatkan temu bual dan kajian dokumen, diikuti dengan analisis deskriptif. Hasil kajian mendapati terdapat beberapa isu perundangan dan prosedur iaitu pencapaian permohonan pecah bahagi bangunan melibatkan blok sementara, prosedur kerja permohonan, penetapan tarikh blok sementara siap dibina, pelanjutan tarikh siap blok sementara, dan permohonan Sijil Formula Unit Syer (SiFUS). Kajian ini signifikan bagi menambahbaik tadbir urus pentadbiran tanah, khususnya dalam konteks pembangunan strata ke arah mencapai matlamat pembangunan lestari.

Kata kunci: Pembangunan Strata, Hakmilik Strata, Hakmilik Blok Sementara.

ABSTRACT

The application for provisional strata titles is permitted under the existing legal provisions. However, there are still provisional strata titles that have not been converted to full strata titles, even though the buildings have been completed. Therefore, this study examines the availability of provisional strata titles based on the existing legal framework in strata development. The objectives include

¹ Penolong Pengarah Bahagian Strata, Pejabat Tanah dan Galian Negeri Pulau Pinang.

² Pensyarah Kanan, Fakulti Alam Bina dan Ukur, Universiti Teknologi Malaysia.

identifying the legal provisions related to the subdivision of buildings involving provisional strata titles, and examining the issues arising from the legal stipulations and processes in strata development concerning provisional strata titles. The land administration of Penang was selected as the study area. The data collection was done through a qualitative method via interviews and document analysis, followed by a descriptive analysis. The results revealed several legal and procedural issues, including the status of building subdivision applications involving provisional blocks, the application procedure workflow, the setting of provisional block completion dates, the extension of completion dates for provisional blocks, and the SiFUS application. This study is significant in improving the land administration governance, particularly in the context of strata development to enable sustainable development goals.

Keywords: *Strata Development, Strata Title, Provisional Strata Title, Interim Title*

I. PENGENALAN

Sistem hakmilik strata di Malaysia diperkenalkan melalui Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318). Penguatkuasaan akta ini bertujuan untuk menyediakan asas perundangan yang kukuh bagi pembahagian unit-unit dalam bangunan strata dan pengurusan kawasan bersama. Akta ini menetapkan struktur undang-undang untuk pemilikan hartanah strata, termasuk permohonan hakmilik strata (Zainal et al., 2024). Selain itu, Akta 318 ini juga dikuatkuasakan untuk menyeragamkan sistem perundangan dan peraturan hakmilik strata bagi setiap negeri di Semenanjung Malaysia serta Wilayah Persekutuan Labuan yang merangkumi pendaftaran hakmilik strata dan urusan niaga hakmilik strata yang terlibat seperti gadaian, pajakan dan pindahmilik (Izanda et al., 2020).

Menurut Akta 318, hakmilik strata adalah hakmilik berasingan yang dikeluarkan di bawah Seksyen 16 bagi setiap unit (petak) dalam sesebuah bangunan berbilang tingkat atau petak tanah, termasuk petak sementara dan petak aksesori dalam bangunan atau petak tanah yang telah dipecah bahagian di atas satu lot. Hakmilik strata disediakan atas nama orang yang terakhir sekali didaftarkan sebagai pemilik lot tanah yang diberikan. Manakala, hakmilik strata sementara adalah hakmilik yang didaftarkan dan dikeluarkan di bawah Seksyen 16 untuk blok sementara.

Pindaan Seksyen 9A Akta 318 melalui Akta A951 yang mula berkuatkuasa pada 1 September 1996 telah mewujudkan peraturan mengenai hakmilik strata sementara (Wong, 2019). Menurut Mahmood (2018), pindaan ini juga dilaksanakan bertujuan untuk memperkenalkan permohonan hakmilik sementara bersama pelan yang disahkan dan hakmilik tetap ketika kelulusan permohonan hakmilik strata serta lain-lain peruntukan berkenaan hakmilik strata. Ketetapan pindaan ini bertujuan untuk mengatur dengan lebih terperinci tentang pengeluaran hakmilik strata sementara, syarat-syarat yang diperlukan serta keperluan permohonan penukaran hakmilik strata sementara kepada hakmilik strata.

Ketetapan hakmilik sementara telah memberi banyak kelebihan kepada pemohon dan beberapa pihak yang terlibat dalam pendaftaran dan pengeluaran hakmilik strata sementara. Namun, pelaksanaan undang-undang tersebut adalah kurang jelas dan terdapat kelemahan sehingga sukar dilaksanakan mengikut perkembangan pembangunan strata yang berlaku (Abu Hasan, 2023). Antara masalah berkaitan hakmilik strata sementara yang masih belum ada lagi termasuklah permohonan untuk mendapatkan hakmilik strata walaupun blok sementara telah siap dibina. Selain itu, terdapat juga bangunan bertingkat yang telah dibangunkan sebelum pindaan akta masih lagi berstatus hakmilik strata blok sementara.

Antara kajian terdahulu mengenai hakmilik strata yang telah dijalankan adalah berkaitan dengan halangan dalam permohonan hakmilik strata bagi bangunan khas (Izanda, 2022). Kajian-kajian ini secara umumnya lebih memberi tumpuan kepada fasa permohonan hakmilik strata sebelum berlakunya pendaftaran dan pengeluaran hakmilik strata kepada pembeli petak. Selain itu, terdapat juga kajian isu kelewatan permohonan dan pengeluaran hak milik strata (Kathitasapathy et al., 2023; Huei & Samsudin, 2024). Isu kelewatan hakmilik strata menjadi perbincangan utama dalam kalangan penyelidik dan pemain industri kerana ia memberi kesan langsung kepada pembeli petak dari segi hakmilik serta perlindungan undang-undang mereka sebagai pemilik yang sah.

Namun begitu, kajian mengenai hakmilik strata sementara bagi blok sementara masih kurang diberi perhatian dan mempunyai kekangan yang ketara. Blok sementara yang lazimnya wujud dalam konteks pembangunan berperingkat, melibatkan pengeluaran hakmilik strata sementara sebelum bangunan atau blok yang dicadangkan siap sepenuhnya. Penyelidikan mengenai aspek ini masih terhad dan ini menunjukkan terdapat ruang yang luas untuk kajian mendalam, terutamanya dari sudut undang-undang, teknikal, serta kesannya terhadap pembeli petak dan pihak-pihak berkepentingan yang lain. Jurang penyelidikan utama yang dikenal pasti

melibatkan keperluan mengkaji cabaran perundangan dan pentadbiran dalam proses pertukaran hakmilik strata sementara ke hakmilik strata, khususnya di Malaysia. Oleh itu, kajian ini akan menilai aspek-aspek ketetapan undang-undang dan prosedur, dan isu yang dihadapi berkaitan dengan permohonan peralihan hakmilik strata sementara kepada hakmilik strata.

Kajian ini memfokus kepada isu-isu perundangan dan prosedur dalam pembangunan strata berkaitan permohonan hakmilik strata yang telah diberikan hakmilik strata sementara di Pulau Pinang. Hasil kajian ini meyumbang kepada kepentingan yang signifikan dalam konteks pembangunan strata khususnya di Pulau Pinang dan secara amnya di Malaysia. Dapatan kajian memberikan pemahaman yang mendalam mengenai cabaran undang-undang dan prosedur yang dihadapi semasa proses peralihan kepada hakmilik strata sekaligus membantu dalam merangka cadangan untuk memperbaiki dan mempercepatkan proses peralihan, mengurangkan kelewatan, dan meningkatkan mutu sistem penyampaian perkhidmatan.

II. HAKMILIK BLOK SEMENTARA

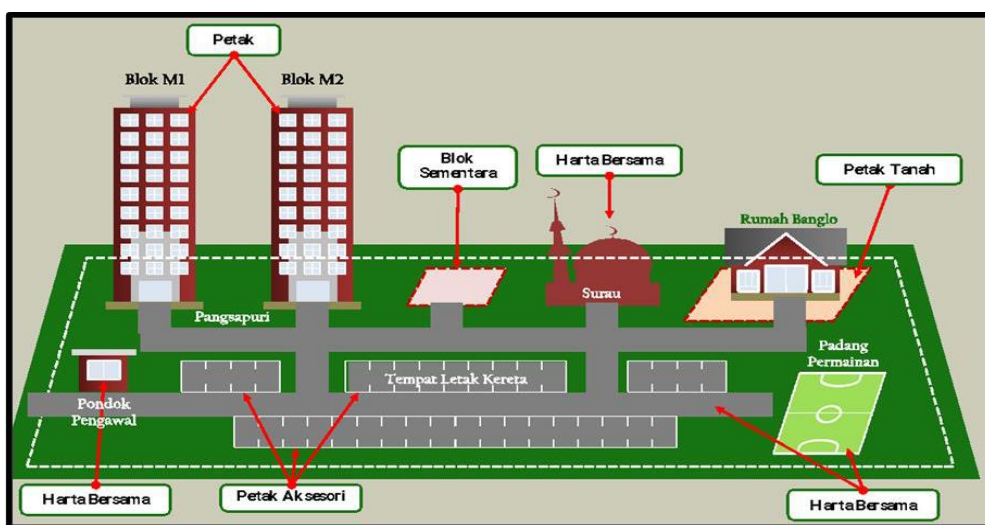
Pembangunan strata merujuk kepada satu bentuk pemilikan hartanah yang membolehkan unit-unit individu dalam satu bangunan bertingkat atau kompleks berbilang unit dimiliki individu secara berasingan, manakala kawasan bersama dalam bangunan tersebut dikongsi oleh semua pemilik. Sistem ini memisahkan pemilikan ruang individu dengan kawasan yang dimiliki secara bersama. Berdasarkan Akta 318, hakmilik strata merupakan hakmilik yang membolehkan individu memiliki unit secara berasingan dalam sesebuah bangunan strata dan berkongsi hak dan tanggungjawab bersama terhadap sesuatu kawasan dalam bangunan strata tersebut. Ia memberikan hak penuh kepada pemilik unit terhadap unit mereka serta kawasan bersama dalam bangunan strata (Ismail, 2018). Manakala hakmilik strata sementara adalah hakmilik yang juga dikeluarkan di bawah seksyen 16 Akta 318 tetapi bagi tujuan blok sementara sahaja. Blok sementara menurut tafsiran Akta 318, dalam Seksyen 2 adalah seperti berikut:

- i) Mengenai satu plan strata yang dicadangkan, untuk suatu blok berkenaan dengan bangunan yang dicadangkan, atau sedang didirikan atas bangunan atau tanah, yang baginya suatu hakmilik strata sementara yang berasingan telah dipohon.

- ii) Berkaitan dengan sesuatu pelan strata yang diluluskan, suatu blok yang ditunjukkan di dalamnya, yang baginya suatu hakmilik strata sementara hendak didaftarkan.
- iii) Berhubung dengan sesuatu buku daftar strata, suatu blok yang ditunjukkan di dalamnya, yang baginya suatu hakmilik strata sementara telah didaftarkan.

Dalam pembangunan strata, beberapa komponen utama merangkumi unit individu (petak), petak aksesori, dan harta bersama. Selain itu, sekiranya pembangunan strata melibatkan pembangunan berperingkat maka bangunan yang belum dibangunkan adalah dikategorikan sebagai blok sementara seperti dalam Rajah 1.

Rajah 1. Konsep pembangunan skim strata dengan blok sementara (Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian, 2014).



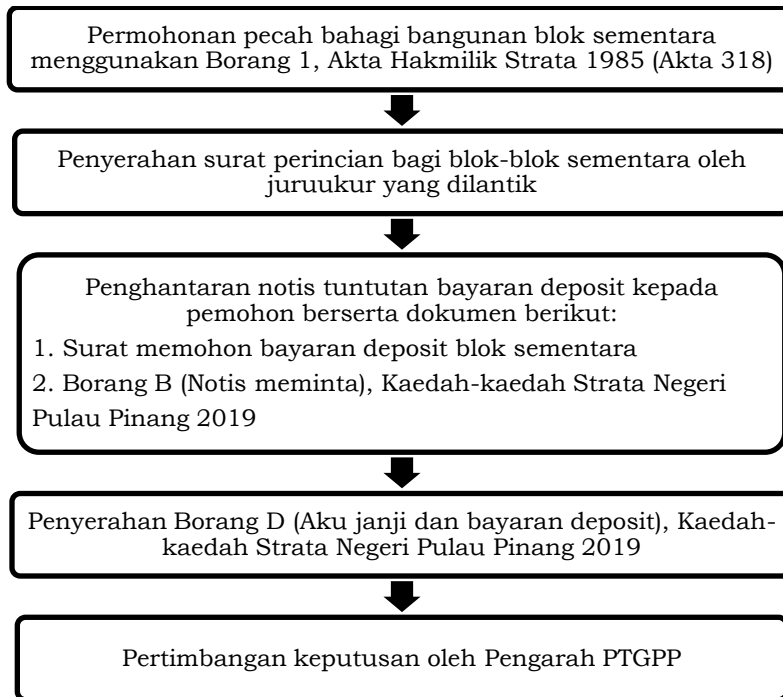
Jadual Petak merupakan dokumen yang menunjukkan unit petak yang dicadangkan bagi setiap petak, atau petak yang dicadangkan serta jumlah keseluruhan unit petak bagi semua petak. Dalam kes pembangunan berperingkat, jadual petak menunjukkan kuantum sementara unit petak yang dicadangkan bagi setiap blok sementara. Jumlah keseluruhan unit petak bagi kesemua petak, termasuk blok sementara, biasanya dirujuk sebagai agregat (Zan et al., 2018). Seterusnya, blok sementara hanya terpakai dalam pembangunan berfasa, yang didefinisikan sebagai blok dalam bangunan yang dicadangkan untuk didirikan di atas bangunan atau tanah, yang mana satu hakmilik strata sementara yang berasingan dipohon. Blok

sementara bagi tanah yang dipecah bahagi adalah blok yang berkaitan dengan petak-petak tanah yang dicadangkan, yang mana satu hakmilik strata sementara yang berasingan dipohon.

Seksyen 9A, Akta 318 menjelaskan mengenai permohonan bagi pecah bahagi bangunan dalam hal pembangunan berperingkat yang melibatkan hakmilik strata bagi blok sementara (Tuan Hadi, 2015). Antara tujuan kewujudan hakmilik strata bagi blok sementara menurut Abu Hasan (2023) adalah supaya pembeli unit bagi bangunan yang telah siap di atas lot yang sama dengan pembangunan berperingkat mendapat hakmilik strata mereka terlebih dahulu tanpa perlu menunggu keseluruhan pembangunan siap sepenuhnya. Hakmilik strata sementara memainkan peranan penting dalam memastikan pemilik unit lain boleh mula menggunakan dan menguruskan unit mereka lebih awal, walaupun hakmilik strata belum diperoleh untuk keseluruhan pembangunan. Namun, kewujudan hakmilik strata blok sementara dilihat dari semasa ke semasa telah menyumbang kepada isu yang kompleks dalam pentadbiran tanah yang melibatkan pelbagai aspek undang-undang, peraturan, dan tadbir urus (Abu Hasan, 2023).

Konsep pembangunan strata yang melibatkan pembangunan berperingkat digambarkan dengan jelas merangkumi komponen-komponen utama beserta blok sementara (Jabatan Ketua Pengarah dan Galian, JKPTG, 2014). Blok sementara merujuk kepada unit atau kawasan dalam pembangunan strata yang diberikan pengiktirafan sementara sebelum hakmilik strata diberikan, termasuk blok yang dipohon dalam pelan cadangan, yang diluluskan dalam pelan strata, atau yang telah didaftarkan dalam buku daftar strata sebagaimana tafsiran dalam Seksyen 2, Akta 318. Hakmilik strata blok sementara dikeluarkan bagi memastikan pemilik petak di bangunan lain boleh diberikan hakmilik strata dan menikmati kemudahan bersama. Prosedur kerja untuk memproses permohonan hakmilik strata di Pejabat Tanah dan Galian Pulau Pinang (PTGPP) bagi blok sementara adalah seperti dalam carta alir Rajah 2.

Rajah 2. Carta alir permohonan hakmilik strata blok sementara (Pejabat Pengarah Tanah dan Galian Pulau Pinang, 2023).



Pendaftar akan mendaftarkan Borang 4A selepas permohonan pecah bahagi bangunan diluluskan dan disertakan suatu pelan yang telah diluluskan oleh Pengarah Ukur. Permohonan pecah bahagi bangunan perlu dikemukakan dalam tempoh satu (1) bulan selepas Sijil Cadangan Pelan Strata (CPSP) diluluskan dengan menggunakan Borang 1 berserta perkara-perkara yang dinyatakan dalam Sekyen 10, Akta 318. Di samping itu, permohonan pecah bangunan secara berperingkat dengan blok sementara juga perlu mengambil kira Seksyen 10A, Akta 318.

Proses permohonan pecah bahagi bangunan dalam hal pembangunan berperingkat adalah bawah Seksyen 9A, Akta 318. Tujuan seksyen ini adalah untuk mengurangkan masalah yang berlaku pada peringkat awal bagi memudahkan proses pengeluaran hakmilik strata dan menjaga kepentingan pembeli. Terdapat beberapa syarat dan penetapan yang perlu dipatuhi agar proses permohonan berjalan lancar. Mana-mana permohonan hendaklah dikemukakan sebagaimana Subseksyen 9(1) akta yang sama, kecuali permohonan berkaitan dengan bangunan kos rendah. Permohonan boleh dibuat untuk mengeluarkan hakmilik strata bagi bangunan blok sementara atau tanah di atas lot yang dicadangkan pembangunan berperingkat tersebut.

III. HAKMILIK STRATA BLOK SEMENTARA DI PULAU PINANG

Berdasarkan data rasmi JKPTG sehingga tahun 2021, terdapat 1,749,152 hakmilik strata telah didaftarkan di Malaysia yang melibatkan 21,254 skim (JKPTG, 2021). Sementara itu, Pulau Pinang merupakan negeri ketiga tertinggi selepas negeri Selangor dan Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur dengan bilangan skim strata yang telah didaftarkan adalah sebanyak 281,826 petak yang merangkumi 1,998 skim (JKPTG, 2021; PTGPP, 2023). Jumlah keseluruhan bilangan skim dan petak strata yang terdapat di Pulau Pinang adalah sebagaimana di Jadual 1.

Daerah	Bilangan Skim	Bilangan Petak	Bilangan Petak Tanah	Jumlah Petak
Timur Laut	887	150,254	1,842	152,096
Barat Daya	361	54,537	1,247	55,784
Seberang Prai Tengah	421	35,594	2,771	38,365
Seberang Prai Utara	238	22,395	1,322	23,717
Seberang Prai Selatan	91	9,520	2,344	11864
Jumlah	1,998	272,300	9,526	281,826

Jadual 1: Statistik bilangan skim dan petak strata di Pulau Pinang mengikut daerah (Pejabat Pengarah Tanah dan Galian Pulau Pinang, 2023).

Daerah	Bilangan Bangunan	Bilangan Skim Blok sementara	Bilangan Blok Sementara
Daerah Timur Laut	1,321	2	4
Daerah Barat Daya	603	1	1
Seberang Prai Tengah	573	3	14
Seberang Prai Utara	339	1	4
Seberang Prai Selatan	135	1	48
Jumlah	2,971	8	71

Jadual 2: Statistik bilangan skim blok sementara dan blok sementara di Pulau Pinang mengikut daerah (Pejabat Pengarah Tanah dan Galian Pulau Pinang, 2023).

Daerah Timur Laut telah mencatatkan jumlah tertinggi berbanding daerah-daerah lain dengan jumlah petak strata keseluruhan ialah sebanyak 152,096 pada tahun 2023. Daripada jumlah keseluruhan skim strata di Pulau Pinang, terdapat beberapa skim strata yang masih memegang hakmilik strata dengan blok sementara. Sebanyak lapan (8) skim yang mempunyai kelulusan permohonan pecah bahagi bangunan yang melibatkan blok sementara dan telah pun didaftarkan hakmilik strata sementara bagi blok sementara. Jadual 2 merujuk kepada bilangan skim blok sementara dan blok sementara di Pulau Pinang mengikut daerah. Mengikut data rasmi PTGPP, blok-blok sementara ini meliputi 71 blok sementara petak tanah dan 8 skim blok sementara. Bilangan blok sementara tertinggi yang diberikan hakmilik strata sementara adalah di Daerah Seberang Prai Selatan dengan jumlah sebanyak 48 blok dalam satu skim blok sementara.

Walau bagaimanapun, daripada jumlah yang diberikan hakmilik strata sementara, masih belum ada lagi permohonan untuk mendapatkan hakmilik strata walaupun blok sementara telah siap dibina. Selain itu, terdapat juga bangunan bertingkat yang telah dibangunkan sebelum pindaan akta masih lagi berstatus hakmilik strata blok sementara. Sebagai contoh, Projek Sunrise Tower yang telah didaftarkan pada tahun 2011. Projek ini telah dibangunkan di atas tapak yang telah diluluskan hakmilik strata blok sementara. Namun begitu, sehingga kini masih belum ada lagi permohonan pecah bahagi bangunan dikemukakan. Pindaan akta yang dibuat sememangnya ada penambahbaikan, namun, masih tidak dapat menangani isu kegagalan permohonan hakmilik strata. Tambahan pula, isu-isu berkaitan pembangunan blok sementara bukan hanya terpakai selepas pindaan. Mana-mana pembangunan strata sebelum pindaan perlu mematuhi perundangan dan prosedur yang telah ditetapkan untuk permohonan hakmilik strata.

III. PUNCA KUASA PERUNDANGAN HAKMILIK STRATA BLOK SEMENTARA DI PULAU PINANG

Antara undang-undang dan pekeliling yang terpakai dalam mengurus dan mentadbir hakmilik strata blok sementara adalah seperti berikut:

- i) Akta Hakmilik Strata 1985 [Akta 318]
- ii) Akta Pengurusan Strata 2013 [Akta 757]
- iii) Pekeliling Ketua Pengarah Ukur Pemetaan Bilangan 1/2015
- iv) Pekeliling Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan Bilangan 4/2014
- v) Kaedah-Kaedah Strata (Negeri Pulau Pinang) 2019

a.Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318)

Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318) merupakan akta yang membolehkan pecah bahagi bangunan atau tanah kepada petak-petak yang berasingan. Akta ini mula berkuatkuasa melalui P.U. (B) 276/1985 pada 1 Jun 1985 bagi semua negeri di Semenanjung Malaysia dan Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur. Sementara itu, Akta 318 di Wilayah Persekutuan Putrajaya berkuatkuasa dengan ubahsuaian selaras dengan Perintah Wilayah Persekutuan Putrajaya (Ubah Suaian Akta Hakmilik Strata 1985) 2002 [P.U. (A) 503/2002]. Selaras dengan Perintah Wilayah Persekutuan Labuan (Pemerluas dan Ubah Suaian Akta Hakmilik Strata) 2009 [P.U. (A) 458/2009], Akta 318 dengan ubahsuaian telah turut berkuatkuasa di Wilayah Persekutuan Labuan.

Objektif utama Akta 318 adalah untuk membolehkan tanah diberimilik mempunyai hakmilik-hakmilik berasingan secara bertingkat dengan cara pengeluaran hakmilik strata melalui proses pecah bahagi bangunan atau tanah. Maka, Akta 318 telah menetapkan beberapa syarat bagi pengeluaran hakmilik strata sementara. Antaranya ialah:

- i) Keadaan yang mewajibkan pemilik asal hakmilik sementara untuk memohon hakmilik strata.

Pemilik asal bagi hakmilik strata sementara hendaklah dalam tempoh tiga (3) bulan daripada tarikh perakuan struktur utama, atau perakuan siap atau perjanjian pertama penjualan petak blok sementara berlaku sebelum kuatkuasa akta ini seperti yang dinyatakan dalam Subseksyen 20 (2), Akta 318. Pemilik asal perlu membuat satu permohonan untuk mendapatkan kelulusan pengarah bagi pengeluaran hakmilik strata yang berasingan bagi petak dalam bangunan yang telah siap itu. Sekiranya blok sementara tersebut telah diluluskan, Sijil Cadangan Pelan Strata (CPSP) seperti dalam Subseksyen 20A (8), Akta 318, maka pemilik asal perlu memohon dalam tempoh sebulan daripada tarikh kelulusan.

- ii) Permohonan pecah bahagi bangunan bagi blok sementara yang telah siap.

Pemilik hakmilik strata sementara hendaklah membuat permohonan bagi mendapatkan kelulusan Pengarah Tanah Dan Galian (PTG), dalam tempoh satu (1) bulan daripada tarikh sijil CPSP melalui Borang 5. Seksyen 20B, Akta 318 mensyaratkan Borang 5 mestilah disertakan dengan fi sebagaimana yang ditentukan dalam kaedah-kaedah strata negeri dan dokumen-dokumen lain yang telah ditentukan oleh PTG.

iii) Unit syer sementara bagi blok sementara.

Seksyen 19, Akta 318 menyatakan bahawa tiap-tiap blok sementara hendaklah mempunyai nilai syer sebagaimana yang diluluskan oleh pengarah, yang hendaklah ditunjukkan dengan angka penuh dan dikira sebagai unit syer sementara.

iv) Pindaan Jadual Petak.

Dalam hal mana-mana pemajuan berperingkat, sebelum pemaju menjual mana-mana petak di dalam mana-mana blok sementara, pemaju hendaklah memfailkan dengan Pesuruhjaya Bangunan (COB) Jadual Petak yang dipinda sebagaimana dinyatakan dalam Subseksyen 6(2) dan 6(3) Akta Pengurusan Strata 2013 [Akta 757], dengan menggunakan Borang 2 bersekali dengan pembayaran fi yang ditetapkan. Bahagian II, Peraturan 7, Peraturan-Peraturan Pengurusan Strata (Penyenggaraan dan Pengurusan) 2015 jelas menyatakan bahawa sekiranya tiada perubahan pada kuantum yang dicadangkan bagi unit syer sementara bagi blok sementara yang terlibat, pemaju perlu memfailkan Jadual Petak dipinda.

v) Permohonan cadangan pelan strata bagi blok sementara yang telah siap.

Seksyen 20A, Akta 318 menyatakan bahawa permohonan CPSP perlu dibuat kepada Pengarah Ukur bagi mendapatkan sijil. Pengarah Ukur akan mengeluarkan sijil tersebut sekiranya berpuas hati bahawa permohonan tersebut telah menepati syarat-syarat yang telah dinyatakan. Satu sijil teratur akan diberikan kepada Pentadbir Tanah bagi tindakan selanjutnya di bawah Seksyen 20B, Akta 318.

vi) Kuasa Pengarah Tanah dan Galian berhubung dengan permohonan.

Seksyen 21, Akta 318 menyatakan bahawa, apabila suatu permohonan yang dibuat bawah Seksyen 20B, Akta 318, maka Pengarah Tanah dan Galian boleh meluluskan permohonan tersebut sekiranya ia telah menepati Seksyen 10 Akta 318 ini atau menolaknya sekiranya ia tidak mengikut prosedur yang ditetapkan.

b.Akta Pengurusan Strata 2013 [Akta 757]

Aspek pengurusan bangunan adalah sangat penting dalam skim strata. Akta 757 bertujuan menyediakan garis panduan untuk penyelenggaraan dan pengurusan bangunan berstrata yang mesti dipatuhi oleh badan pengurusan (Vern et al., 2019). Selain itu, dalam hal mana-mana pemajuan berperingkat,

sebelum pemaju menjual mana-mana petak di dalam mana-mana blok sementara, pemaju hendaklah memfailkan dengan Pesuruhjaya Bangunan (COB) akan Jadual Petak yang dipinda sebagaimana dinyatakan dalam Subseksyen 6(2) dan 6(3) [Akta 757] dengan menggunakan Borang 2 dan pembayaran fi yang ditetapkan. Bahagian II, Peraturan 7, Peraturan-Peraturan Pengurusan Strata (Penyenggaraan dan Pengurusan) 2015 jelas menyatakan bahawa sekiranya tiada perubahan pada kuantum yang dicadangkan bagi unit syer sementara bagi blok sementara yang terlibat, pemaju perlu memfailkan Jadual Petak dipinda.

c.Pekeliling Ketua Pengarah Ukur Pemetaan Bilangan 1/2015

Menurut Bab 2, Perkara 5.4.3 Pekeliling Ketua Pengarah Ukur Pemetaan Bilangan 1/2015, Jadual Petak yang dipinda perlu disediakan apabila suatu blok sementara hendak dibangunkan bagi mana-mana pembangunan berfasa. Seterusnya bagi tujuan penyediaan Jadual Petak yang dipinda, unit syer yang dihimpunkan juga perlu mendapatkan kelulusan Sijil Formula Unit Syer (SiFUS) daripada PTG seperti yang dinyatakan di Perkara 5.4.6. pekeling tersebut.

d.Pekeliling Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan Bilangan 4/2014

Pekeling ini bertujuan untuk menasihatkan semua PTG Negeri dan Pentadbir Tanah mengenai penetapan formula unit syer bagi tujuan pengeluaran SiFUS dan seterusnya kelulusan permohonan pecah bahagi bangunan atau tanah. Keperluan SiFUS diwajibkan dalam Kebenaran Merancang (KM) yang diberikan oleh Pihak Berkuasa Tempatan. KM mensyaratkan agar pemilik asal/pemaju wajib memohon dan mendapatkan SiFUS daripada PTG sebelum penjualan mana-mana petak atau sebelum permohonan CPSP di JUPEM mengikut mana-mana yang terdahulu.

PTG hanya boleh meluluskan dan mengeluarkan SiFUS selepas pemohon mengemukakan dokumen-dokumen yang dikehendaki dan berpuas hati bahawa semua syarat yang ditetapkan termasuklah penetapan unit syer dipenuhi. Berikut adalah syarat-syarat kelulusan SiFUS:

- i) Syarat-syarat berkaitan tanah telah diselesaikan.
- ii) Juruukur Tanah Berlesen (JTB) telah dilantik.
- iii) Bayaran upah ukur strata telah didepositkan ke Lembaga Juruukur Tanah (LJT).
- iv) Formula dan kiraan unit syer telah disediakan.

- v) Jadual Petak yang telah diperakui oleh JTB dan Arkitek/Jurutera (hanya wajib dilampirkan bagi keadaan-keadaan selepas kuat kuasa Jadual Petak di bawah Akta Pengurusan Strata 2013 [Akta 757].
- vi) Pelan bangunan yang telah diluluskan.
Permohonan wajib dikemukakan oleh pemilik/pemaju kepada PTG dengan menggunakan Borang Permohonan SiFUS mengikut Kaedah-Kaedah Hakmilik Strata Negeri masing-masing. Permohonan SiFUS hanya boleh dikemukakan setelah pelan bangunan bagi pembangunan yang berkenaan diluluskan oleh Pihak Berkuasa Tempatan (PBT). Permohonan SiFUS boleh dikemukakan dalam satu tempoh iaitu setelah pelan bangunan diluluskan oleh PBT. Walau bagaimanapun, permohonan tersebut perlu dikemukakan selewat-lewatnya sebelum penjualan mana-mana petak atau permohonan CPSP kepada Pengarah Ukur, mengikut mana-mana yang terdahulu.

Pemilik asal/pemaju dikehendaki mengemukakan permohonan SiFUS yang baru kepada PTG dalam keadaan terdapat pindaan pada pelan bangunan yang telah diluluskan oleh PBT atau perubahan pada unit syer atau kedua-duanya sekali. Sekiranya terdapat pindaan pada pelan bangunan yang telah diluluskan oleh PBT walaupun tiada perubahan berlaku kepada unit syer, ataupun apa-apa pindaan pada SiFUS yang telah diluluskan sebelum ini.

e.Kaedah-Kaedah Strata (Negeri Pulau Pinang) 2019

Seksyen 81, Akta 318 menyatakan bahawa Pihak Berkuasa Negeri (PBN) melalui pemberitahuan warta, boleh membuat kaedah-kaedah negeri masing-masing selagi tidak bercanggah dengan Akta 318 ini tanpa menghadkan kuasa berkenaan semua atau mana-mana perkara berikut:

- i) Fi-fi berkaitan dan juga peremitan (pengecualian).
- ii) Jenis bangunan atau hal keadaan bangunan itu untuk diklasifikasikan sebagai bangunan kos rendah.
- iii) Jenis bangunan atau hal bangunan itu untuk diklasifikasikan sebagai bangunan khas.
- iv) Formula bagi unit syer yang dicadangkan.
- v) Apa-apa perkara berdasarkan akta dikehendaki atau dibenarkan ditetapkan atau sesuai untuk ditetapkan bagi menjalankan dan menguatkuasakan peruntukan- peruntukan di dalam Akta 318 ini.

Kaedah-Kaedah Strata (Negeri Pulau Pinang) 2019 mula berkuatkuasa pada 1 Januari 2019. Kaedah ini merangkumi bayaran-bayaran fi bagi permohonan pecah bahagi bangunan, permohonan SiFUS, kadar bagi kiraan deposit blok sementara dan lain-lain permohonan yang disebutkan dalam akta. Borang-borang permohonan seperti Borang C (Notis meminta deposit), Borang D (Surat aku janji bagi tarikh siap blok sementara), Borang B (Permohonan SiFUS), Borang F (Permohonan pindaan SiFUS) dan sebagainya. Tatacara kiraan formula dan kadar pemberat jelas dinyatakan dalam kaedah ini. Kaedah ini menjadi rujukan utama bagi Pejabat Tanah dan Galian Pulau Pinang (PTGPP) selain Akta 318.

V. METODOLOGI KAJIAN

Kajian menggunakan pendekatan kualitatif yang melibatkan pengumpulan data dengan dua kaedah iaitu kaedah penelitian dokumen dan temubual separa berstruktur. Dokumen-dokumen yang dirujuk adalah dokumen rasmi, laporan mesyuarat dan fail-fail permohonan yang melibatkan hakmilik strata blok sementara. Manakala, responden temubual yang dipilih bagi tujuan pengumpulan data adalah terdiri daripada lima responden utama yang mempunyai pengetahuan dan pengalaman dalam permohonan hakmilik strata di Pulau Pinang. Responden yang ditemubual terdiri daripada Pentadbir Tanah (R1), Pegawai Tanah (R2) dan Pembantu Tadbir (Perkeranian) (R3) di PTGPP yang terlibat secara langsung dengan mengurus urusan permohonan, penyediaan dan pentadbiran strata itu sendiri, dan data responden diperolehi melalui temubual. Seterusnya, dua responden yang mewakili Juruukur Tanah Berlesen (JTB) (R4 & R5), memandangkan mereka adalah orang yang bertanggungjawab untuk membuat permohonan di PTGPP. Kesemua responden mempunyai pengetahuan dan pengalaman yang berbeza berkaitan blok sementara dan boleh memberikan gambaran jelas berkaitan dengan permohonan hakmilik blok sementara di Pulau Pinang.

VI. ISU DAN CABARAN KETETAPAN PERUNDANGAN HAKMILIK STRATA BLOK SEMENTARA DI PULAU PINANG

Hasil kajian terhadap isu perundangan dalam hakmilik strata bagi blok sementara menunjukkan terdapat beberapa perkara yang memerlukan perhatian lanjut. Analisis pada bahagian ini melihat kepada kelompondan dalam pelaksanaan hakmilik strata blok sementara dengan merujuk kepada punca kuasa perundangan yang terpakai. Antara isu perundangan yang dikenalpasti adalah seperti berikut:

- i) Permohonan hakmilik strata blok sementara yang telah siap dibina.
- ii) Prosedur kerja permohonan hakmilik strata bagi blok sementara.
- iii) Penetapan tarikh atau tempoh masa siap bangunan blok sementara.
- iv) Permohonan perlanjutan tarikh siap bangunan blok sementara.
- v) Permohonan SiFUS.

a. Permohonan Hakmilik Strata Blok Sementara yang Telah Siap Dibina

Peruntukan perundangan yang berkaitan dengan proses permohonan pecah bahagi bangunan melibatkan blok sementara merujuk Seksyen 9A dan Seksyen 20, Akta 318. Permohonan hakmilik strata blok sementara bagi bangunan yang telah siap dibina adalah bertujuan untuk mendapatkan hakmilik strata berasingan. Hasil kajian mendapati sememangnya terdapat isu permohonan hakmilik strata terutamanya yang melibatkan bangunan yang telah siap atas pegangan hakmilik strata sementara.

Bil	Permohonan	Jumlah Skim	Jumlah Petak/Blok (Hakmilik)	Jumlah Deposit (RM)	Tarikh Siap Bina
1	Hakmilik strata	1,998	281,826	Tiada	Telah siap bina
2	Hakmilik strata blok sementara	8	71	848,500	Berbeza mengikut pembangunan
3	Hakmilik strata bagi blok sementara telah siap bina	Tiada			

Jadual 3: Bilangan Skim Strata Diluluskan di Pulau Pinang sehingga Tahun 2023 (Pejabat Pengarah Tanah dan Galian Pulau Pinang, 2023).

Jadual 3 menunjukkan data pembangunan strata di Pulau Pinang termasuk hakmilik strata blok sementara. Data PTGPP merekodkan sehingga tahun 2023, masih tiada lagi permohonan hakmilik strata dikemukakan oleh pemilik/pemaju bagi blok sementara yang mana bangunannya telah siap dibina. Terdapat 71 blok sementara dalam 8 skim strata di Pulau Pinang masih di bawah pegangan hakmilik strata blok sementara dengan sejumlah bayaran sebanyak RM848,000 telah didepositkan. Tarikh siap bina untuk kesemua blok sementara adalah berbeza mengikut pembangunan skim strata. Situasi ini memberikan cabaran dalam tadbir urus pembangunan strata bagi memastikan pemilik/pemaju mengemukakan permohonan hakmilik strata ke PTGPP supaya hak-hak dan tanggungjawab pemilik unit terus dipelihara melalui ketetapan perundangan.

b. Prosedur Kerja Permohonan Hakmilik Strata bagi Blok Sementara

Rentetan isu ketiadaan permohonan hakmilik strata bagi hakmilik strata blok sementara telah menunjukkan bahawa hingga kini, masih tiada prosedur kerja yang telah dilaksanakan di PTGPP yang dapat dicontohi. Menurut seorang responden dari PTGPP, setakat tahun 2023, masih tiada permohonan hakmilik strata yang menggunakan Borang 5 iaitu untuk membuat permohonan pengeluaran hakmilik strata berasingan bagi bangunan sudah siap berkenaan dengan hakmilik strata sementara sebagaimana ketetapan Seksyen 20, Akta 318. Oleh itu, jelasnya lagi, di PTGPP, tiada contoh permohonan yang boleh dirujuk sebagai kes terdahulu kerana masih tiada lagi permohonan yang berjaya dikemukakan oleh mana-mana skim strata bawah pegangan hakmilik strata sementara.

Memandangkan terdapat dua kaedah permohonan hakmilik strata yang berbeza, maka perkara ini telah memberikan cabaran dalam urusan pengeluaran hakmilik. Responden ada menyatakan bahawa mana-mana permohonan hakmilik strata yang menggunakan Borang 1 telah sedia ada mempunyai prosedur kerja yang jelas dari peringkat awal. Namun, tambahan responden lagi, berbanding permohonan hakmilik strata bagi blok sementara yang telah siap dibina yang menggunakan Borang 5 sebagai instrumen, permohonan didapati masih tidak jelas dari aspek proses dan prosedur kerja. Permohonan hakmilik strata menggunakan kaedah ini diakui oleh responden sehingga kini masih tidak mempunyai satu garis panduan dan seterusnya boleh memberi kesan kepada urusan memproses permohonan. Responden dari JTB juga mengesahkan tentang perkara ini dan mereka tiada maklumat berkaitan proses dan prosedur kerja yang boleh dirujuk sekiranya ingin mengemukakan permohonan hakmilik strata.

c. Penetapan Tarikh atau Tempoh Siap Bangunan Blok Sementara

Permohonan hakmilik strata blok sementara yang dikemukakan oleh pemohon akan melalui proses permohonan yang sama seperti permohonan hakmilik strata di bawah Seksyen 10, Akta 318. Namun, terdapat penambahan dokumen dan bayaran deposit yang perlu dijelaskan oleh pemohon sebagaimana yang dimaklumkan oleh responden dari PTGPP. Notis tuntutan bayaran deposit melalui Borang C, Subkaedah 11(1), Kaedah-Kaedah Strata (Negeri Pulau Pinang) 2019 akan dikeluarkan oleh Pengarah PTGPP atau Pentadbir Tanah untuk menuntut sejumlah deposit bagi blok sementara berkenaan. Menurut responden lagi, satu ketetapan tarikh siap blok sementara tersebut juga dinyatakan dalam kelulusan permohonan. Sekiranya pemohon tidak dapat menyiapkan blok sementara tersebut pada tempoh yang telah dinyatakan, maka, bayaran deposit boleh dilucuthakkan

oleh pihak kerajaan.

Pemohon akan memberi satu surat bayaran deposit dan aku janji melalui satu notis yang dikenali sebagai Borang D (Subkaedah 11(2), Kaedah-Kaedah Strata (Negeri Pulau Pinang) 2019. Kadar bayaran deposit adalah berdasarkan fi yang ditentukan mengikut Kaedah-Kaedah Strata (Negeri Pulau Pinang) 2019, iaitu RM500 bagi setiap petak di dalam blok sementara tersebut dengan kadar minimum RM 20,000.00. Namun, penetapan tarikh siap bangunan bagi blok sementara tersebut menjadi persoalan kerana setakat ini masih tiada satu ketetapan dalam penentuan tempoh berkenaan. Kesemua responden berpandangan bahawa perkara ini masih kurang jelas akan prosedur pelaksanaannya.

Semakan dalam Kaedah-Kaedah Strata (Negeri Pulau Pinang) 2019 juga mendapati tiada tertera pernyataan mengenai tatacara pentadbiran dalam menentukan tarikh yang sepatutnya bangunan blok sementara itu mesti disiapkan. Seksyen 10, AHS 1985, Subkaedah 11(1) Kaedah-Kaedah Strata (Negeri Pulau Pinang) 2019 dan Subkaedah 11(2) Kaedah-Kaedah Strata (Negeri Pulau Pinang) 2019 telah jelas dinyatakan berkaitan penetapan tarikh dan tempoh untuk sesuatu blok sementara untuk siap dibina. Namun, isu yang timbul adalah berkaitan penentuan tarikh-tarikh tersebut yang boleh ditentukan oleh pihak pemaju dan PTGPP. Jelasnya, kajian mendapati setakat ini, tidak wujud satu asas rujukan bagi penentuan tarikh tersebut. Kelompok ini memberikan cabaran kepada PTGPP dalam menguruskan hakmilik strata sementara memandangkan tiada kawalan dalam penentuan tarikh siap bangunan hakmilik strata blok sementara. Ketiadaan kawalan ini boleh menyebabkan tiada permohonan hakmilik strata dikemukakan untuk menggantikan hakmilik strata blok sementara.

d.Permohonan Pelanjutan Tarikh Siap Bangunan Blok Sementara

Seksyen 10(2)(c)(iii), Akta 318, jelas menunjukkan mana-mana pemilik yang telah memberikan satu pernyataan bertulis dan menyatakan persetujuan bahawa deposit tersebut akan dilucuthakkan kepada kerajaan sekiranya tarikh siap bangunan blok sementara tersebut melebihi tarikh yang ditetapkan oleh pemohon atau tarikh yang dilanjutkan oleh PTGPP. Maksudnya, deposit yang dibayar oleh pemohon akan hilang sekiranya tidak dapat menyiapkan bangunan blok sementara mengikut tarikh yang telah ditetapkan. Akan tetapi, menurut rekod di PTGPP, terdapat pemohon yang mengemukakan permohonan pelanjutan tarikh siap bangunan blok sementara. Responden R1, R2 dan R3 bersetuju bahawa punca kuasa bagi Pengarah PTGPP untuk mempertimbangkan pelanjutan tarikh adalah di Seksyen 10(2)(c)(iii), Akta 318. Namun, rujukan kepada seksyen tersebut

didapati hanya menyatakan berkaitan deposit akan dilucuthakkan kepada kerajaan sekiranya tarikh siap bangunan blok sementara tersebut lewat dari tarikh yang diberikan oleh pemohon atau lewat dari satu tarikh yang terkemudiannya yang dibenarkan oleh Pengarah PTGPP. Setakat ini, tiada peruntukan yang jelas menyatakan bahawa Pengarah PTGPP boleh melanjutkan tempoh atau permohonan pelanjutan tarikh siap bangunan blok sementara tersebut dibenarkan.

Sebagai contoh, kes yang dibangkitkan oleh responden iaitu Pangsapuri Rimbun. Skim strata Pangsapuri Rimbun mempunyai blok sementara telah diluluskan pada 7 Mac 2019 dan hakmilik sementara bagi blok sementara tersebut telah didaftarkan pada 4 Disember 2019. Jadual 4 memaparkan maklumat tanah dan maklumat skim strata Pangsapuri Rimbun yang dijadikan contoh kajian.

Maklumat Tanah Pangsapuri Rimbun	
No Lot/Mukim/Bandar/	Lot 10062, Mukim J, Daerah Barat Daya.
Daerah	Daerah Barat Daya
Lokasi	Kampung Terang, Balik Pulau
Kategori Kawasan	Desa - C
No. Geran	GM 416
Keluasan	2.794 ha/ 6.904 ek / 69,040 Meter Persegi
Cukai Tanah	RM 6,714
Syarat nyata	First Grade
Rekod Urusan	Tiada
Status Gadaian	Tiada
Nama Pemilik	Kay Pride Sdn. Bhd.
Maklumat Skim Strata Pangsapuri Rimbun	
Nama Skim	Pangsapuri Rimbun
Jenis Skim	Bangunan Kediaman Berbilang Tingkat
Nama Pemilik	Kay Pride Sdn. Bhd.
Nama Pemaju	Kay Pride Sdn. Bhd.
Jenis Pembangunan	Kediaman (Rumah Pangsa)

Jadual 4: Maklumat Tanah dan Skim Strata Pangsapuri Rimbun.

Bil	Menara	Petak	Bangunan	Komponen	Catatan
1.	Menara A	207	P1	R/Pangsa Kos Rendah	Borang D Tarikh Siap: P1: 30.12.2023 Deposit: RM 198,000
2.	Menara B	189		R/Pangsa Kos Rendah (126) & R/Pangsa Kos Sederhana Rendah (63)	
3.	Menara C	216	M1	R/Pangsa Kos Rendah	Telah dibina
4	Menara D	243	M2	R/Pangsa Kos Rendah	Telah dibina
5.	-	1	L1	Surau	Petak Tanah

Jadual 5: Maklumat Petak Pangsapuri Rimbun.

Merujuk Jadual 5, tarikh siap yang telah diberikan oleh pemohon adalah pada 30 Disember 2023. Namun, pada Disember 2022, pemohon telah menghantar satu surat untuk melanjutkan tarikh siap kepada satu tarikh yang terkemudian beserta justifikasi permohonan. Permohonan telah dipertimbangkan untuk kelulusan pelanjutan tempoh hakmilik strata sementara sehingga 30 Disember 2028. Responden menyatakan bahawa penetapan tarikh baru ini adalah berdasarkan budi bicara Pengarah PTGPP berdasarkan alasan-alasan munasabah oleh pemohon. Kelulusan permohonan pelanjutan telah dilaksanakan atas pertimbangan dan budi bicara Pengarah PTGPP walaupun punca kuasa perundangan masih tidak jelas. Isu punca kuasa pemberian kelulusan pelanjutan adalah cabaran kepada pengurusan strata bagi mengelakkan pemaju mengambil kesempatan atas kelompangan ketetapan perundangan.

e.Permohonan Sijil Formula Unit Syer

Seksyen 6, Akta Pengurusan Strata (2013) [Akta 757] telah menyatakan bahawa pemaju mana-mana bangunan atau tanah yang dicadangkan untuk dipecah bahagi kepada petak-petak dalam satu skim tidak boleh menjual mana-mana petak atau petak sekiranya:

- i) Satu Jadual Petak menunjukkan unit syer yang dicadangkan bagi setiap petak dan jumlah unit syer bagi semua petak telah difailkan dengan Pesuruhjaya Bangunan; dan
- ii) Dalam mana-mana pemajuan berperingkat (blok sementara), Jadual Petak yang difailkan dengan Pesuruhjaya Bangunan hendaklah menunjukkan kuantum yang dicadangkan bagi unit syer sementara bagi setiap blok sementara.

Responden-responden (R1, R2, dan R4) menyatakan, selain daripada tatacara pemfailan Jadual Petak di bawah Akta 757, Pekeliling Ketua Pengarah Ukur dan Pemetaan Bil1/2015 juga turut dirujuk bagi tujuan penyediaan Jadual Petak. R4 dan R5 memaklumkan bahawa JTB, bagi pihak pemaju hendaklah menyediakan cadangan unit syer yang saksama sebagaimana yang dinyatakan dalam Perenggan 10(1)(h), Akta 318 dengan menggunakan formula unit syer yang disediakan dalam Kaedah-Kaedah Strata (Negeri Pulau Pinang) 2019. Kuantum unit syer sementara bagi blok sementara juga perlu dimasukkan sekali dalam Jadual Petak yang disediakan kerana akan dikira bersekali dalam jumlah keseluruhan unit syer skim. Sehubungan itu, permohonan Sijil Formula Unit Syer (SiFUS) hendaklah termasuk juga blok sementara yang dicadangkan berada di dalam satu lot yang sama.

Akta Pengurusan Strata (2013) [Akta757] dan Pekeliling Ketua Pengarah Ukur dan Pemetaan Bil 1/2015, kedua-dua merujuk kepada Jadual Petak dipinda bagi blok sementara yang telah siap dibina. Hasil kajian mendapati pekeling KPTG Bil 4/2014 bagi permohonan SiFUS adalah lengkap dan teratur termasuk juga pekeling KPUP Bil.1/2015 dan Akta 757 yang telah diperinci mengenai Jadual Petak dan Jadual Petak dipinda. Namun, kesemua responden bersependapat bahawa terdapat isu berkaitan permohonan SiFUS untuk blok sementara yang telah siap dibina. Mereka berpandangan, satu garis panduan permohonan SiFUS untuk blok sementara telah siap dibina diperlukan memandangkan pekeling-pekeling tidak menyatakan dengan spesifik berkaitan perkara ini. Ketiadaan garis panduan mendatangkan cabaran yang memerlukan pertimbangan lanjut memandangkan masih lagi tiada permohonan hakmilik strata bagi blok sementara untuk bangunan yang telah siap dibina di Pulau Pinang.

VII. KESIMPULAN

Isu-isu ketetapan perundangan dan prosedur kerja bagi permohonan hakmilik blok sementara adalah merujuk kepada beberapa perkara utama. Penelitian kelompangan perundangan dan kelemahan prosedur adalah penting untuk memahami punca kegagalan dalam proses kerja permohonan hakmilik strata bagi blok sementara dan juga memberikan gambaran berkaitan keperluan untuk melengkapkan jurang perundangan dan praktis semasa. Kajian ini telah meneliti isu-isu dan cabaran yang dihadapi dalam pengurusan hakmilik strata sementara, dengan fokus khusus pada pentadbiran tanah di Pulau Pinang. Melalui analisis mendalam terhadap perundangan, prosedur kerja, dan proses peralihan kepada hakmilik strata

berasingan, kajian ini telah mengenal pasti beberapa kekurangan yang memerlukan perhatian lanjut pihak-pihak berkepentingan. Penemuan kajian menunjukkan bahawa terdapat isu perundangan dan prosedur yang mengganggu kelancaran proses peralihan, termasuk kelewatan dalam penetapan dan pelanjutan tarikh siap blok sementara serta masalah dalam permohonan SiFUS.

Secara amnya, selaras dengan dasar kerajaan yang mengutamakan kepentingan semua dan pencapaian penyampaian perkhidmatan, maka langkah proaktif perlu diambil supaya proses permohonan dan pengeluaran hakmilik strata dapat dilakukan dengan lebih efektif dan cepat di samping menambahbaikkan prosedur semasa. Masalah ini dapat diselesaikan dengan mengambil pendekatan bersepadu yang melibatkan semua pihak berkepentingan termasuk pemaju, pemilik, dan pihak berkuasa. Oleh itu, adalah penting bagi pihak berkepentingan untuk melihat lebih terperinci setiap isu berbangkit agar hakmilik strata sementara dapat diuruskan dengan lebih baik dan proses peralihan kepada hakmilik strata berasingan dapat dilaksanakan dengan lebih efisien. Kesimpulannya, kajian ini memberikan sumbangan yang signifikan dalam menambah baik tadbir urus pentadbiran tanah, khususnya dalam konteks pembangunan strata, dan menyediakan asas untuk memperbaiki sistem yang sedia ada. Dapatan kajian ini diharap akan dapat dijadikan panduan penting kepada pembuat dasar dan pengamal industri dalam menambahbaik tadbir urus strata di Malaysia.

RUJUKAN

1. Abu Hasan, J. (2023). Perundangan dan isu hakmilik blok sementara dalam pembangunan strata di Pulau Pinang. *Tesis Sarjana*. Universiti Teknologi Malaysia.
2. Huei, M. C. Y., & Samsudin, S. B. (2024). The Delay in The Issuance of Subsidiary Title in Sabah. *International Journal of Academic Research in Business and Social Sciences*, 14(4), 571–590.
3. Izanda, N. S. S., Samsudin, S., & Zainuddin, M. (2020). Strata title reforms in Malaysia: A review and challenges of regulatory and governance panacea. *European Journal of Molecular & Clinical Medicine*, 7(08), 2020.
4. Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan. (2014). Panduan permohonan hakmilik strata selaras Akta Hakmilik Strata (Pindaan 2013) (Akta A1450).
5. Jabatan Ukur dan Pemetaan Malaysia. (2015). Garis Panduan Pecah Bahagi Bangunan atau Tanah untuk Pengeluaran Hakmilik Strata.
6. Kaedah-Kaedah Strata (Negeri Pulau Pinang) 2019.
7. Kathitasapathy, S., Choon, T. L., Azri, N. S., Ujang, M. U., & Chin, T. A. (2023). Late Strata Titles Delivery: Insights and Impact to High Rise Housing Development Planning Malaysia, 21.
8. Mahmood, M. S. (2018). Evolusi Perundangan Strata & Sumbangan Kepada Negara. *Persidangan Pentadbir Tanah Malaysia Ke-24*.
9. Malaysia. Kanun Tanah Negara 1965.
10. Malaysia. Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318).
11. Malaysia. Akta Pengurusan Strata (Akta 757).
12. Mohamed, A. H., Ismail, N., & Mohd, K. W. (2023). Pertikaian polisi dan perundangan tanah dalam cadangan pembangunan tanah: Conflict of law and policy in land development. *Malaysian Journal of Syariah and Law*, 11(2), 180-186.

13. Pekeliling Ketua Pengarah Dan Galian Persekutuan Bilangan 1 Tahun 2014.
14. Pekeliling Ketua Pengarah Dan Galian Persekutuan Bilangan 4 Tahun 2014.
15. Pekeliling Ketua Pengarah Ukur Dan Pemetaan Bilangan 1 Tahun 2015.
16. Liat Choon, T., Wee Vern, T., Kam Seng, L., Liang, T.M., Bin Ujang, M.U., Azri, S.b., Ai Chin, T. and Kathitasapathy, S.A.L. (2022). "Willingness of the owners in the integrated development to establish the subsidiary management corporation", *Property Management*, Vol. 40 No. 3, pp. 370-387.
17. Tuan Hadi, S.K. (2015). Latest amendment to Strata Titles Act 1985: delivery of vacant possession with strata titles. *Jurnal LAND*, 5(1), 41-60.
18. Vern, Tan Wee, Tan, Liat Choon, Toh, Ming Liang, Nabilah, H. B. Y., Muhamad, U. B. U and Thoo, Ai Chin (2019). Analysis Towards The Current Management Of Limited Common Property In Malaysia, *International Journal of Engineering and Advanced Technology (IJEAT)*, Volume-8 Issue-5C, May 2019, 798-807.
19. Wong, J. Z. (2019). Towards enforceable standards, rules and rights in strata management: An analysis. *IIUMLJ*, 27, 397.
20. Zainal, N. H., Samsudin, S., & Mohd Azmi, F. A. (2024). The Notion of Strata Lease Scheme in Malaysia: A Review of The Existing Legislative Framework. *International Journal of Law, Government and Communication*, 9 (36), 244-258.
21. Zan, R. M., Roslan, S. N., Mustafa, N. K. F., & Senawi, A. (2018). Establishment of share unit formula for strata residential buildings and its implication to buyer and unit owner. *International Journal of Engineering & Technology*, 7(2.29), 119-124.

[Halaman ini dibiarkan kosong]

IMPLIKASI PANDEMIK COVID-19 TERHADAP PENCAPAIAN PENDAFTARAN PINDAH MILIK TANAH (PMT) 1 HARI

NOOR AZLIZA BINTI SHAHARUDDIN¹,
NUR SYAIDA BINTI MOHAMED²

ABSTRAK

Pandemik Covid-19 telah memberi kesan negatif terhadap sistem penyampaian perkhidmatan Kerajaan dalam pentadbiran tanah di Malaysia yang masih mengamalkan sistem pentadbiran tanah yang berasaskan *web based* di mana permohonan diterima secara manual dan diproses menggunakan sistem di peringkat dalaman. Kekangan untuk bersemuka telah menyebabkan urusan pentadbiran tanah tidak dapat dilaksanakan dan dihentikan untuk sementara waktu semasa fasa pandemik Covid-19. Artikel ini adalah bertujuan untuk meneliti jurang maklumat dengan menjalankan pemerhatian terhadap kes mengenai implikasi pandemik Covid-19 ke atas pencapaian pendaftaran Pindah milik Tanah Satu Hari (PMT 1 hari) di Semenanjung Malaysia. Artikel ini menggunakan analisis data primer (laporan bulanan dan tahunan) berkaitan pencapaian PMT1 daripada Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan (JKPTG). Data tersebut bermula pada 1 Januari 2015 hingga 31 Disember 2022 (8 tahun). Berdasarkan hasil analisis statistik, implikasi utama pandemik Covid-19 pada tahun-tahun terjejas menunjukkan tren penurunan pencapaian PMT1 yang ketara, sekaligus menyebabkan sasaran pencapaian yang ditetapkan Kerajaan gagal untuk dicapai. Sebelum pandemik Covid-19, pencapaian PMT 1 hari berjalan dengan baik dengan peningkatan peratus pencapaian pada tahun 2015 sebanyak 93.76% kepada 97.80% pada tahun 2019. Walau bagaimanapun prestasi pendaftaran PMT 1 hari terjejas disebabkan pandemik Covid-19 dan memperlihatkan penurunan pencapaian iaitu daripada 96.96% pada tahun 2020 kepada 90.08% pada tahun 2022. Jumlah perserahan permohonan yang diterima pada tahun 2020 turut direkodkan sebagai jumlah terendah dalam tempoh 8 tahun tersebut. Tren penurunan pencapaian PMT1 disebabkan antara lain oleh langkah Perintah Kawalan Pergerakan (PKP), tempoh operasi pejabat yang terhad dan sebahagian negeri menghadapi penularan wabak yang lebih serius. Artikel ini juga mendapati terdapat kepentingan dalam meningkatkan kesedaran terhadap transformasi digital bagi sistem pentadbiran tanah seperti pelaksanaan Sistem Pentadbiran Tanah Elektronik atau lebih dikenali sebagai sistem e-Tanah.

Kata kunci: Covid-19, Pindah Milik Tanah, PMT 1 hari

¹ Pengarah, Unit Petugas Khas, Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan.

² Ketua Penolong Pengarah, Unit Petugas Khas, Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan.

ABSTRACT

The Covid-19 pandemic has had a negative impact on the Government's service delivery system in land administration in Malaysia which still practices a web-based land administration system where applications are received manually and processed using the system internally. Face-to-face constraints have caused land administration matters to be impossible to implement and stopped temporarily during the Covid-19 pandemic phase. This article aims to examine the information gap by conducting observations on cases regarding the implications of the Covid-19 pandemic on the achievement of One Day Land Transfer (PMT 1 day) registration in Peninsular Malaysia. This article uses primary data analysis (monthly and annual reports) related to the achievement of PMT1 from the Department of the Director General of Federal Lands and Mines (JKPTG). The data starts on January 1, 2015 to December 31, 2022 (8 years). Based on the results of statistical analysis, the main implications of the Covid-19 pandemic in the affected years show a significant trend of decreasing PMT1 achievement, at the same time causing the achievement targets set by the Government to fail to be achieved. Before the Covid-19 pandemic, the 1-day PMT achievement went well with an increase in the percentage of achievement in 2015 of 93.76% to 97.80% in 2019. However, the 1-day PMT registration performance was affected due to the Covid-19 pandemic and saw a decrease in achievement from 96.96 % in 2020 to 90.08% in 2022. The number of application submissions received in 2020 was also recorded as the lowest number in the 8-year period. The downward trend in PMT1 achievement is due, among other things, to the Movement Control Order (MCO), limited office operating periods and some states facing a more serious outbreak. This article also found that there is an importance in raising awareness of the digital transformation of the land administration system such as the implementation of the Electronic Land Administration System or better known as the e-Land system.

I. PENDAHULUAN

Susulan kes pertama Covid-19 yang dikesan di Wuhan, China pada September 2019, Pertubuhan Kesihatan Sedunia (*World Health Organisation* – WHO) telah mengisytiharkan Covid-19 sebagai pandemik bermula 12 Mac 2020. Ini disebabkan penyakit yang meragut nyawa ini telah merebak ke 214 buah negara sekaligus menjadikannya sebagai isu kesihatan global (WHO, 2020). Penyebaran virus tersebut turut memberi cabaran utama terhadap sektor perkhidmatan perubatan untuk menyediakan rawatan segera kepada pesakit dengan menggunakan infrastruktur yang sedia ada dan peralatan keselamatan yang terhad. Banyak negara telah mengambil langkah berjaga-jaga dengan menguatkuasakan perintah berkurung dan kawalan pergerakan. Malaysia tidak terkecuali dari penguatkuasaan tersebut di mana Kerajaan telah mula menguatkuasakan Perintah Kawalan Pergerakan (PKP) sejak 18 Mac 2020 (Bunyan, 2020). Akibatnya, penutupan agensi-agensi Kerajaan turut memberi impak negatif terhadap pencapaian, produktiviti dan prestasi perkhidmatan kepada rakyat khususnya bagi sektor yang tidak dikategorikan sebagai perkhidmatan perlu (*essential services*) ketika pandemik. Sebagai contoh, perkhidmatan pentadbiran tanah seperti urusan niaga tanah telah turut terjejas.

Di peringkat global, kualiti pentadbiran tanah merupakan salah satu parameter yang diambil kira dalam menentukan kedudukan sesebuah negara dalam laporan *Ease of Doing Business* oleh Bank Dunia (World Bank, 2024). Indikator tersebut turut menggambarkan keupayaan dan kecekapan penyampaian perkhidmatan sesebuah negara dalam pentadbirannya khususnya dalam urusan menarik pelabur asing. Berdasarkan pengalaman dan perkara yang dipelajari pasca Covid-19 adalah berkaitan kepentingan transformasi digital khusus bagi mengendalikan urusan-urusan pentadbiran tanah termasuk di negara-negara membangun seperti China (Bieliatynskyi et al., 2022), India (Kaur & Thadaboina, 2020), Indonesia (Bennett et al., 2024), Thailand (Jongtong, 2021) dan Filipina (Brillantes & Ruiz, 2024). Seperti di negara-negara membangun lain, implikasi Covid-19 terhadap pencapaian urusan pentadbiran tanah seperti bagi urusan Pindah Milik Tanah dijangka turut terjejas. Pada masa yang sama, transformasi pentadbiran tanah kepada sistem pentadbiran tanah secara elektronik sepenuhnya turut merupakan cabaran yang dihadapi Kerajaan (Mohamed et al., 2023, Halid, et al., 2023). Artikel ini bertujuan untuk menilai sejauh manakah implikasi pandemik tersebut memberi impak terhadap prestasi pencapaian Pindah Milik Tanah 1 hari di Semenanjung Malaysia.

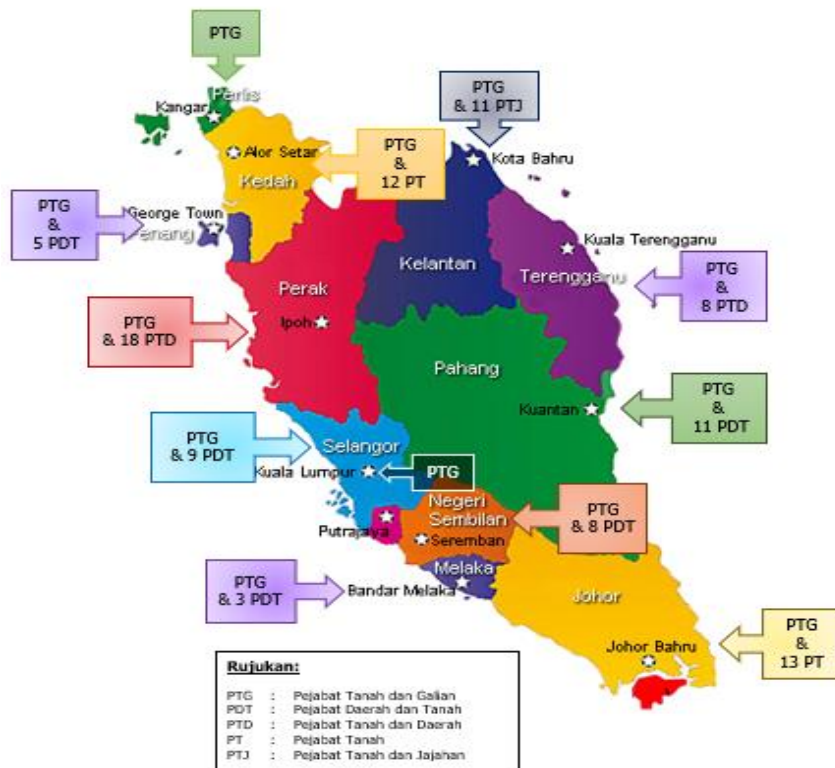
II. PINDAH MILIK TANAH (PMT)

Pindah Milik Tanah merupakan antara urusan di bawah Kanun Tanah Negara 1965 yang merujuk kepada transaksi pindah milik tanah daripada pemilik berdaftar kepada pihak lain. Proses pendaftaran pindah milik tanah diberi perhatian serius oleh Kerajaan kerana proses pindah milik mempengaruhi daya saing negara secara global dari segi kemudahan menjalankan perniagaan oleh pelabur. Bagi meningkatkan tahap sistem penyampaian perkhidmatan kepada rakyat, Kerajaan melalui Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian (JKPTG) telah memperkenalkan Pindah milik Tanah Satu Hari (PMT 1 hari) dengan kerjasama pejabat Pentadbiran Tanah Negeri. Objektif PMT 1 hari adalah untuk meningkatkan kecekapan sistem penyampaian perkhidmatan Kerajaan dalam urusan tanah dan seterusnya memperbaiki kedudukan daya saing negara di peringkat global dari segi memulakan perniagaan dan pendaftaran hartanah. Hasil penambahbaikan dalam prosedur pentadbiran tanah tidak terhad kepada kemudahan tambahan kepada pembeli dan penjual, malah kemudahan pemindahan yang lebih baik merangsang kadar urusan yang lebih tinggi serta mewujudkan kesan positif terhadap aktiviti perniagaan dan perindustrian. Walaupun PMT 1 hari telah diperkenalkan semenjak tahun 2013, masih terdapat jurang maklumat berhubung impak dan prestasi pencapaiannya (Kamarudin, et al., 2018).

III. PINDAH MILIK SATU (1) HARI DI PENTADBIRAN TANAH NEGERI

PMT 1 hari diperkenalkan bagi *landed property* (tidak termasuk pindah milik strata) melalui kaedah *one piece flow* dan ianya dilaksanakan oleh semua pejabat tanah di seluruh Semenanjung Malaysia. Tempoh 1 hari tersebut merujuk kepada pendaftaran permohonan pindah milik yang lengkap dan layak didaftarkan (*fit to register*) di bawah undang-undang dalam tempoh 24 jam dari masa terimaan di kaunter sehingga penyerahan pindah milik tersebut didaftarkan (seksyen 304(1) Kanun Tanah Negara). Perserahan yang ditangguh kerana tidak lengkap atau memerlukan siasatan lanjut tidak diambilkira di dalam laporan prestasi pencapaian. Urusan pendaftaran pindah milik tanah melibatkan tiga (3) agensi kerajaan iaitu Pejabat Pengarah Tanah dan Galian Negeri (PPTG)/Pejabat Tanah Daerah (PTD), Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH) dan Lembaga Hasil Dalam Negeri (LHDN). Proses pendaftaran pindah milik tanah (PMT) bermula dengan penyerahan borang 14A, Kanun Tanah Negara (KTN) yang telah lengkap diisi dan ditandatangani oleh pemberi milik dan penerima milik serta diakusaksikan oleh Pendaftar, Pentadbir Tanah, peguam atau lain-lain pihak yang ditetapkan oleh Jadual Kelima, KTN dan disertakan bersama dokumen

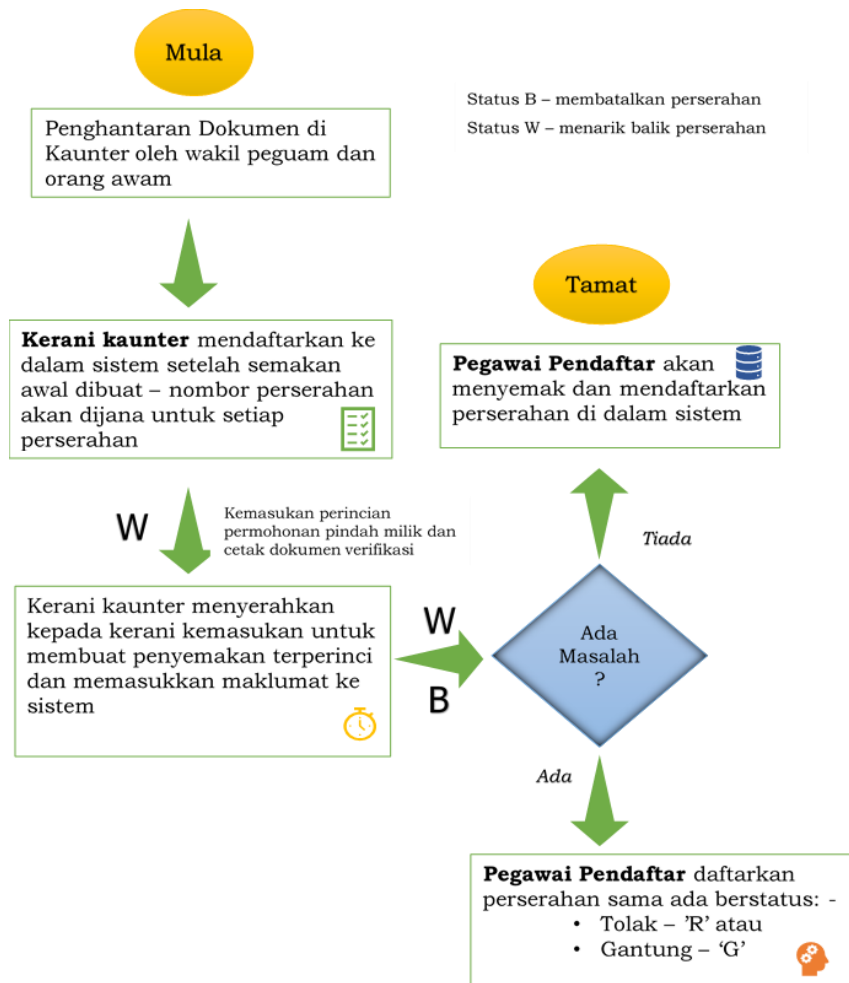
lain yang disyaratkan dalam senarai semak yang dinyatakan oleh Pejabat Tanah. Berikut adalah Pejabat Tanah yang terlibat dengan PMT 1 hari mengikut negeri (**Rajah 1**).



Rajah 1: PTG dan PDT/PTD/PTJ/PT di Semenanjung Malaysia

Sumber: Quickfacts Pindah Milik Tanah (PMT) 1 hari dan Kutipan Duti Setem, Unit Petugas Khas, Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan.

Melalui pendaftaran PMT, pemilikan akan diserahkan kepada penerima pindahan bersama dengan faedah serta kepentingan berdaftar di atas tanah tersebut. Perserahan yang ditangguhkan kerana tidak lengkap atau memerlukan siasatan lanjut tidak termasuk dalam laporan PMT 1 hari kerana perserahan tersebut tidak akan dapat didaftarkan dalam masa satu (1) hari. Seksyen 301(1) Kanun Tanah Negara menetapkan pendaftaran adalah bagi permohonan yang layak dan memenuhi syarat pendaftaran sahaja. Proses kerja pendaftaran pindah milik 1 hari adalah seperti gambarajah di bawah (**Rajah 2**).



Rajah 2: Proses Kerja Pendaftaran PMT

Sumber: Quickfacts Pindah Milik Tanah (PMT) 1 hari dan Kutipan Duti Setem, Unit Petugas Khas, Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan.

Bagi tujuan mengetahui sejauh manakah pandemik Covid-19 telah memberi kesan terhadap prestasi pencapaian PMT 1 hari, pendekatan kuantitatif dan kualitatif telah diambil. Analisa statistik telah dijalankan menggunakan data primer berdasarkan laporan bulanan dan tahunan berkaitan PMT 1 hari. Data tersebut dikumpul bermula pada 1 Januari 2015 hingga 31 Disember 2022 (8 tahun). Laporan-laporan prestasi tersebut merupakan laporan yang telah dipantau oleh *Focus Group Registering Property Working Group* (FGRPWG) dan dikemukakan kepada Mesyuarat Jemaah Menteri dan juga mesyuarat utama seperti Majlis Tanah Negara dan

Mesyuarat Pengarah Tanah Malaysia. Pendekatan kualitatif turut diambil di mana maklumat berkaitan inisiatif pentadbiran tanah negeri semasa pandemik dikumpulkan.

IV. PENCAPAIAN PENDAFTARAN HAKMILIK 1 HARI (PMT 1 HARI) BAGI TEMPOH 2015 SEHINGGA 2022

Penetapan PMT 1 hari ini pada mulanya tidak ditetapkan sasaran pencapaian tetapi bermula tahun 2016 telah ditetapkan menjadi sasaran KPI Menteri. Justeru pemantauan dibuat secara suku tahun dan dilaporkan kepada pihak-pihak berkepentingan bagi memastikan Malaysia mampu untuk bersaing di peringkat global. Justeru itu, artikel ini ingin menilai pencapaian PMT 1 hari bermula tahun 2015 sehingga tahun 2022. Dari segi penetapan sasaran pencapaian, hanya bermula pada tahun 2017 di mana sasaran yang ditetapkan adalah 92% dan meningkat dari semasa ke semasa sehingga menjadi 97% pada tahun 2020. Pengekalan sasaran pada tahun seterusnya bertujuan memberi halatuju pencapaian yang ingin dicapai dalam urusan PMT 1 hari.

Berdasarkan maklumat yang dikumpul, didapati bahawa prestasi PMT 1 hari adalah meningkat dari tahun ke tahun dengan tahun 2015, pencapaian sebanyak 93.76% dengan jumlah perserahan yang didaftarkan adalah 307,827 permohonan. Tahun berikutnya pula, pencapaian adalah 94.67% dengan jumlah PMT 1 hari sebanyak 262,353 permohonan. Bagi tahun 2017, peratus pencapaian adalah 95.01% dengan 262,273 permohonan berjaya didaftarkan dalam satu hari. Peningkatan terus berlaku pada tahun 2018 dan 2019 dimana pada tahun 2018 pencapaian adalah 96.62% dengan jumlah permohonan adalah 274,997 permohonan dan pada tahun 2019 telah meningkat kepada 279,011 permohonan atau 97.80%. Walau bagaimanapun berlaku penurunan dalam pencapaian PMT 1 hari semasa pandemik Covid-19 yang memperlihatkan tahun 2020 mencapai 96.96%, tahun 2021 mencapai 93.80% dan tahun 2022 hanya di tahap 90.08%. Pencapaian tahun 2021 adalah sebanyak 238,634 dan pencapaian 2022 adalah sebanyak 293,690. Maklumat terperinci mengenai penurunan ini dapat dilihat melalui maklumat yang disediakan dalam **Jadual 1** dan **Jadual 2**.

Tahun	KPI Yang Ditetapkan (%)	Jumlah Perserahan Yang Diterima	Pencapaian Pendaftaran 1 Hari	Peratus Pencapaian (%)
2015	-	328,321	307,827	93.76
2016	-	277,110	262,353	94.67
2017	90.00	276,062	262,273	95.01
2018	92.00	284,611	274,997	96.62
2019	95.00	288,612	279,011	97.80
2020	97.00	247,184	239,662	96.96
2021	97.00	254,243	238,634	93.80
2022	97.00	336,047	293,690	90.08

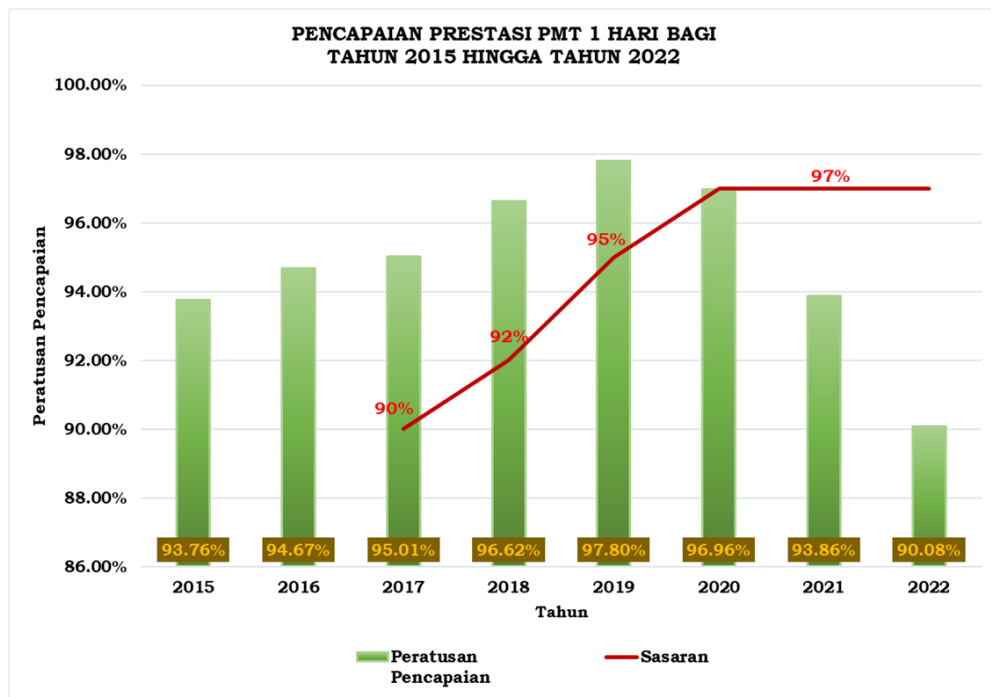
**Jadual 1: Jumlah Perserahan dan PMT 1 Hari
dari tahun 2015 – tahun 2022**

Sumber: Laporan Bulanan dan Tahunan PMT 1 Hari,
Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan

Tahun	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Sasaran KPI			90.00	92.00	95.00	97.00	97.00	97.00
Purata Pencapaian (Peratus)	93.76	94.67	95.01	94.67	97.80	96.96	93.86	90.08

Jadual 2: Sasaran KPI dan Peratus Pencapaian

Sumber: Laporan Bulanan dan Tahunan PMT 1 Hari,
Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan



Rajah 3: Graf Pencapaian PMT 1 Hari

Sumber: Laporan Bulanan dan Tahunan PMT 1 Hari,
Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan

Penyebab utama sasaran 97% tidak dicapai adalah kesan pandemik Covid-19 dan Perintah Kawalan Pergerakan (PKP), tempoh operasi pejabat terhad dan sebahagian negeri menghadapi penularan wabak lebih serius seperti Selangor dan Pulau Pinang. Di samping bilangan serahan pada tahun 2020 merupakan yang paling rendah direkodkan sepanjang 8 tahun tersebut. Selain itu, situasi lambakan dokumen yang diterima selepas tempoh PKP dan kekurangan kakitangan atas keperluan kuarantin sebagai pesakit atau kontak rapat turut menjadi faktor sasaran tidak dapat dicapai. Persekitaran ekonomi yang perlahan kesan daripada pandemik Covid-19 pada tahun 2020, berterusan sehingga ke tahun 2021. Secara umumnya, proses pendaftaran PMT 1 hari terkesan secara tidak langsung akibat pandemik Covid-19.

V. INISIATIF PENTADBIRAN TANAH NEGERI SEMASA PANDEMIK

Apabila negara dikejutkan dengan pandemik Covid-19, kebanyakan negeri tidak bersedia untuk menghadapi keadaan ini. Begitu juga dengan pentadbiran tanah negeri yang tidak dikategorikan sebagai *essential services* yang dibenarkan untuk beroperasi. Kerajaan ketika itu memberi fokus kepada langkah-langkah untuk mengekang penularan jangkitan wabak Covid-19. Secara keseluruhannya, apabila pandemik Covid-19 melanda negara, tiada inisiatif yang mendadak dilaksanakan. Negeri-negeri yang menggunakan perkhidmatan secara *online* yang dipelopori oleh sistem e-Tanah masih boleh melaksanakan urusan-urusan tertentu secara *online* antaranya permohonan mendapatkan carian maklumat hakmilik tanah, pembayaran cukai tanah dan semakan status permohonan.

Salah satu inisiatif telah diperkenalkan oleh Pejabat Tanah dan Galian Selangor (PTGS) iaitu sistem penyerahan hak milik strata dan hakmilik tanah secara layan diri (Smartbox) yang pertama di Malaysia seiring dengan kemajuan teknologi. *Smartbox* ini memudahkan urusan penyerahan dokumen secara dalam talian selain mengurangkan hubungan fizikal di kaunter ketika negara berdepan ancaman Covid-19 dan sebagai usaha mengurangkan risiko jangkitan. Berakhirnya pandemik memperlihatkan beberapa pentadbiran tanah negeri telah bersedia menerima perkhidmatan secara online yang membolehkan urusan niaga sentiasa dapat dilaksanakan dalam apa jua keadaan.

VI. KESIMPULAN

Semasa pelaksanaan PMT 1 hari bermula, prestasi pencapaian PMT1 hari adalah antara 95% hingga 97%. Walau bagaimanapun pencapaian ini semakin berkurangan berikutan dengan masalah pandemik yang dihadapi oleh dunia. Penyebaran pandemik Covid-19 di Malaysia telah bermula pada akhir Januari tahun 2020. Ianya telah menular ke seluruh negara yang mana ianya berada ditahap yang membimbangkan bagi rakyat Malaysia. Kerajaan mengumumkan Perintah Kawalan Pergerakan yang menghadkan pergerakan rakyat bagi mengekang kes penularan wabak Covid-19. Penyebaran pandemik Covid-19, telah menyebabkan keperluan untuk mengubah pendekatan dalam semua sistem penyampaian. Pendekatan secara fizikal dan bersemuka perlu disesuaikan semula dengan situasi pandemik.

Pandemik Covid-19 juga telah memberikan kesan dan impak yang besar dari aspek ekonomi dan sosial kepada seluruh negara. Penularan

pandemik Covid-19 secara tidak langsung menuntut perubahan kepada norma kerja harian terutama perkhidmatan yang terbabit secara langsung dengan rakyat. Pada masa kini beberapa buah negeri telah mengguna pakai Sistem Pentadbiran Tanah Elektronik atau dikenali sebagai sistem e-Tanah sebagai projek rintis di Pulau Pinang dan seterusnya diperluaskan ke Melaka dan Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur, Perak dan Selangor. Manakala bagi negeri-negeri yang lain, penggunaan Sistem Pendaftaran Tanah Berkomputer (SPTB) masih mengamalkan pengurusan pendaftaran hakmilik secara separa manual. Iktibar yang dapat diperolehi dari pandemik ini juga telah membawa kepada perlunya transformasi digital dan peralihan penggunaan elektronik sepenuhnya dalam Pentadbiran Tanah di Malaysia.

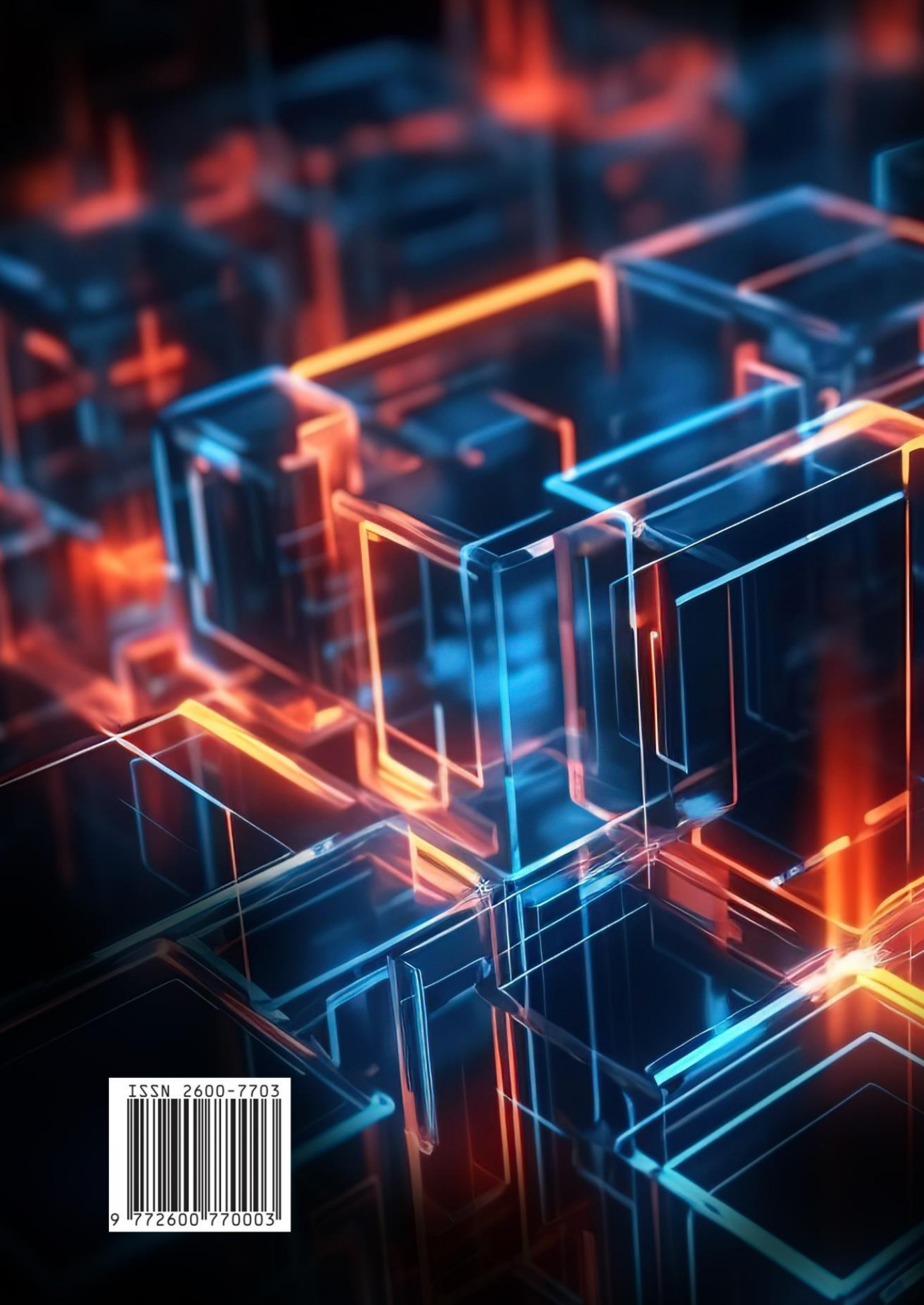
RUJUKAN

1. Ahmad Hamidi Bin Mohamed (2020). Pemantapan Sistem Penyampaian Pentadbiran Tanah Dalam Tempoh Pandemik Penyakit Koronavirus 2019, 151-159. Jurnal LAND Jilid 4 Bil.1/2020.
2. Akta Langkah-Langkah Sementara Bagi Mengurangkan Kesan Penyakit Koronavirus 2019 (Covid-19) 2020 [Akta 829].
3. Bennett, R. M., Hutabarat, I. R., Unger, E. M., Ginting, C. P., van der Vegt, H., & Latif, A. (2024). Digital Transformation in Indonesian Land Administration: Further Developments and Directions. In *Geospatial Science for Smart Land Management* (pp. 43-67). CRC Press.
4. Bieliatynskyi, A., Mingming, W., Chang, L., Mamonov, K., & Dymchenko, O. (2022). Formation of the intellectual systems for the territorial development of land administration in the coastal regions. *Journal of Environmental Engineering and Landscape Management*, 30(3), 424-432.
5. Brillantes Jr, A. B., & Ruiz, K. E. V. (2023). Public administration in the Philippines: features, trends, issues, and directions. In *Handbook on Asian Public Administration* (pp. 175-195). Edward Elgar Publishing.
6. Bunyan, John (2020). "PM: Malaysia under movement control order from Wed until March 31, all shops closed except for essential services". The Malay Mail. 16 Mac 2020.
7. Halid, S.N., Hassim, J.Z. & Tengku Nawawi, T.R. (2023). Transforming Land Administration Through E-Government. *Jurnal Land*, 10 (1), 1-24.
8. Jongtong, W. (2021). *Evaluating the land administration organization: a case of agricultural land reform office in Thailand* (Master's thesis, University of Twente).
9. Kamarudin, M. K., Muhamad, N. H. N., & Abdullah, A. H. (2018). impact of 'Pindah Milik Tanah 1 Hari' (Land transfer ownership in one-day) by the Malaysian. *International Journal of Academic Research in Business and Social Sciences*, 8(6).
10. Kanun Tanah Negara [Akta 828].
11. Kaur, R., & Thadaboina, V. (2020). A study on the implementation of DILRMP. *Democracy and Public Policy in the Post-COVID-19 World: Choices and Outcomes*, 90.
12. Laporan Bulanan dan Tahunan PMT 1 Hari, Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan.
13. Mohamed, A. H. B., Musa, Y. B., & Abd Rahim, A. F. B. (2023). Cadangan Pindaan Kanun Tanah Negara: Analisis Bebanan Operasi Pentadbiran Tanah Semasa Dan Cadangan Sistem Pendaftaran Tanah Secara Elektronik Sepenuhnya di Malaysia. *Jurnal Land*, 11(1), 21-42.

14. Penggunaan Sistem Dan Kiosk Smartbox Perserahan. Diakses dari <https://ptg.selangor.gov.my/index.php/pages/view/1535>.
15. *Quickfacts* Pindah Milik Tanah (PMT) 1 hari dan Kutipan Duti Setem. Unit Petugas Khas, Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan.
16. Surat Pekeliling Bilangan 1 Tahun 2018, Garis Panduan Penetapan Kriteria Data Bagi Laporan Prestasi Pendaftaran Pindah Milik Tanah (PMT) Dalam Masa Satu (1) Hari Oleh Pentadbiran Negeri bertarikh 27 Disember 2018.
17. World Bank (2024). Subnational Studies Measuring Business Regulations (<https://subnational.doingbusiness.org/en/data/exploretopics/registering-property/score>).

PERHATIAN

PEMBACA dialu-alukan untuk menyumbangkan hasil-hasil karya dalam Bahasa Malaysia atau Bahasa Inggeris mengenai perkara-perkara yang menyentuh kepada proses penambahbaikan, transformasi atau isu-isu semasa dalam Pentadbiran Tanah di Malaysia. Semua karya yang dihantar akan ditapis oleh ahli Sidang Editorial. Para penyumbang karya penulisan dipohon supaya menyenaraikan semua rujukan yang dimaksudkan dalam hasil karya penulisan masing-masing bagi memudahkan pembaca membuat rujukan lanjut apabila diperlukan. Semua hasil karya boleh dihantar kepada Sidang Editorial, Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan dalam format Microsoft® Word secara e-mel atau cakera padat (*compact disk*) bagi memudahkan sidang redaksi membuat suntingan. Sebarang pertanyaan atau kemusykilan bolehlah menghubungi Sidang Edi



ISSN 2600-7703



9 772600 770003