

PENAMBAHBAIKAN TATACARA PENGURUSAN
PERMOHONAN PECAH BAHAGIAN TANAH

BAZILAH BINTI MOHD RAMALY

Tesis ini dikemukakan sebagai memenuhi
syarat penganuerahan ijazah
Sarjana Sains (Pentadbiran dan Pembangunan Tanah)

Fakulti Alam Bina dan Ukur
Universiti Teknologi Malaysia

MAC 2022

PENGHARGAAN



Syukur ke hadrat Allah S.W.T kerana dengan limpahan kurnia, rahmat dan izin-Nya kajian ini telah berjaya disempurnakan sebaiknya.

Setinggi-tinggi penghargaan dan ucapan terima kasih buat Dr Siti Radiaton Adawiyah binti Zakaria selaku penyelia kajian yang banyak memberi bimbingan sepanjang menyempurnakan kajian ini. Tidak lupa juga kepada panel-panel kajian iaitu Dr. Fatin Afiqah binti Md. Azmi dan Ts. Gs. Dr. Robiah binti Suratman, yang memberikan pandangan untuk memperbaiki kualiti kajian yang dilaksanakan.

Ucapan penghargaan dan terima kasih juga diucapkan kepada semua pensyarah yang banyak berkongsi ilmu pengetahuan sepanjang pengajian saya dalam pengajian Sarjana Sains (Pentadbiran dan Pembangunan Tanah).

Penghargaan dan terima kasih kepada Jabatan Perkhidmatan Awam (JPA) yang menaja pengajian dan PLANMalaysia yang memberi peluang untuk menyambung pengajian.

Tidak dilupakan kepada semua rakan-rakan seperjuangan yang telah bersama-sama mengharungi pengajian dan menjadikan cabaran dihadapi dengan mudah. Juga kepada rakan-rakan sejabatan yang banyak memberi bantuan apabila diperlukan. Semoga kalian terus mencipta kecemerlangan hidup di dunia dan akhirat.

Buat ayahanda, Haji Mohd Ramaly bin Marzuki dan bonda, Hajjah Hasnah binti Mohd Esa, terima kasih kerana sentiasa memberi semangat dan doa yang berterusan untuk anakanda kalian. Tidak ketinggalan, buat Nabilah dan Nadiyah, terima kasih kerana memberi kerjasama yang sangat baik.

Saya amat menghargai kehadiran serta sumbangan kalian dalam menyempurnakan kajian dan sepanjang saya menjalani pengajian. Semoga Allah S.W.T membalas jasa baik kalian dengan kebaikan jua.

ABSTRAK

Niat tuan punya tanah dalam urusan pecah bahagian tanah sangatlah penting. Ini kerana tuan punya tanah yang ingin memecah bahagi tanah kepada adik beradik misalnya, tidak seharusnya dilayani seperti pembangunan tanah ingin dijalankan. Namun, mengikut amalan kini, tiada perbezaan tatacara pengurusan permohonan pecah bahagian tanah berdasarkan niat tuan punya tanah. Kesannya, terdapat kelonggaran yang boleh dimanipulasi oleh tuan punya tanah yang berhasrat membuat pembangunan. Kajian ini bertujuan menambahbaik tatacara pengurusan permohonan pecah bahagian tanah agar berdaya laksana untuk memudahkan pengurusan dan pentadbiran tanah. Objektif kajian adalah untuk mengenalpasti permasalahan dalam pelaksanaan tatacara pecah bahagian tanah yang diamalkan di Pejabat Tanah dan Daerah dan mengkaji penambahbaikan tatacara pengurusan permohonan pecah bahagian tanah yang bersesuaian. Temu bual secara semi struktur dilakukan bersama Pengarah atau wakil Unit Pembangunan Tanah, Bahagian Pengurusan Tanah, Pejabat Tanah dan Daerah bagi Daerah Petaling, Hulu Langat, Sepang dan Sabak Bernam, Selangor Darul Ehsan. Responden yang dipilih adalah yang bertanggungjawab untuk menguruskan permohonan pecah bahagian tanah yang diterima di pejabat masing-masing. Tatacara pengurusan permohonan dibahagikan kepada empat peringkat iaitu pra-rundingan, penerimaan permohonan, proses permohonan dan kelulusan permohonan. Hasil kajian menunjukkan permasalahan utama adalah tatacara pengurusan permohonan yang sama dilaksanakan bagi mengurus permohonan pecah bahagian tanah walaupun kaedah penamatan hakmilik adalah berbeza. Tatacara pengurusan yang wujud hanya sesuai untuk dilaksanakan bagi permohonan pecah bahagian dengan persetujuan semua tuan punya tanah. Berdasarkan permasalahan ini, wujud kelompongan tindakan yang perlu dilaksanakan tetapi tidak ditatacarakan secara rasmi. Beberapa penambahbaikan dicadangkan iaitu dengan menyediakan tatacara pengurusan permohonan mengikut jenis kaedah penamatan hakmilik iaitu permohonan tanpa persetujuan tuan punya bersama, permohonan bagi tanah kategori dan syarat pertanian yang kurang dua perlima hektar serta permohonan yang disertakan dengan perintah Mahkamah. Diharapkan kajian ini dapat memberi manfaat kepada pentadbiran tanah dalam meningkatkan tadbir urus yang efisien supaya tatacara yang bersesuaian dapat diterjemahkan, serta kepada tuan punya tanah untuk meningkatkan pengetahuan dan kefahaman tentang hak mereka membuat permohonan pecah bahagian tanah serta proses-proses yang terlibat untuk mempertimbangkan permohonan sebelum kelulusan diberikan.

ABSTRACT

The intention of the landowner in the matter of land partitioning is very important. For instance, landowners who want to divide their land to family members, should not be treated as though development of the land is to be carried out. However, based on current practice, there is no difference in procedure based on the intentions of the landowner. As a result, there is a potential loophole that can be manipulated especially by landowners who want to develop his land. This study was conducted to examine the management procedure of land partition application to be feasible for land management and management facilitation. The objective of the study is to identify the problems in the implementation of land partition procedures practiced in the Land and District Offices and to study the improvement of land partition application management procedures. Semi-structured interviews were conducted with the Director or representative of the Land Development Unit, Land Management Division, District and Land Office of Petaling, Hulu Langat, Sepang and Sabak Bernam who are responsible for managing land partition applications in their respective districts. The management procedure is divided into four stages namely pre-consultation, receive, process and approval of applications. The result shows that the main problem is the same application management procedure is implemented to manage land partition application even though the method of termination of title is different. The existing management procedure is only suitable to be implemented for land partition applications with the consent of all landowners. Based on these problems, there is a lacuna of actions that need to be implemented but not formally documented. Several improvements are proposed by providing application management procedures according to the type of termination method, namely applications without the consent of the joint owner, applications for land categories and agricultural conditions of less than two-fifths hectares and applications accompanied by Court orders. It is hoped that this study can benefit land administration in improving efficient governance so that appropriate procedures can be translated, as well as to landowners to increase their knowledge and understanding of their right to submit land partition application and the process involved before any approval is given.

SENARAI KANDUNGAN

	TAJUK	MUKA SURAT
	PENGAKUAN	iii
	DEDIKASI	iv
	PENGHARGAAN	v
	ABSTRAK	vi
	ABSTRACT	vii
	SENARAI KANDUNGAN	viii
	SENARAI JADUAL	xiv
	SENARAI RAJAH	xv
	SENARAI SINGKATAN	xvi
	SENARAI SIMBOL	xviii
	SENARAI LAMPIRAN	xix
BAB 1	Pengenalan	1
	1.1 Latar Belakang Kajian	1
	1.2 Pernyataan Masalah	3
	1.3 Matlamat Kajian	8
	1.4 Objektif Kajian	8
	1.5 Skop Kajian	8
	1.6 Kepentingan Kajian	11
	1.6.1 Pentadbir Tanah atau Pengarah Negeri	11
	1.6.2 Pihak Berkuasa Tempatan	12
	1.6.3 Ahli Akademik dan Pelajar Institusi Pengajian Tinggi	12
	1.6.4 Tuan punya Tanah	12
	1.6.5 Badan Professional Profesion Berkaitan	13
	1.7 Methodologi Kajian	13
	1.7.1 Peringkat Pertama: Kajian Awalan	14
	1.7.2 Peringkat Kedua: Pengumpulan Data	16

1.7.2.1	Data Primer	16
1.7.2.2	Data Sekunder	19
1.7.3	Peringkat Ketiga: Analisis Data	19
1.7.4	Peringkat Keempat: Kesimpulan dan Cadangan	20
1.8	Pemilihan Kawasan Kajian	23
1.8.1	Daerah Petaling	23
1.8.2	Daerah Hulu Langat	24
1.8.3	Daerah Sepang	25
1.8.4	Daerah Sabak Bernam	26
1.9	Susunatur Bab	29
1.9.1	Bab Satu	29
1.9.2	Bab Dua	29
1.9.3	Bab Tiga	30
1.9.4	Bab Empat	30
BAB 2	KAJIAN LITERATUR	31
2.1	Pengenalan	31
2.2	Pecah Bahagian Tanah	34
2.2.1	Konsep Pecah Bahagian Tanah	35
2.3	Pemilikan Bersama	38
2.3.1	Pemberimilikan Tanah Kerajaan di bawah Seksyen 76 KTN	39
2.3.2	Urusniaga Jual Beli Melalui Pindahmilik Tanah di bawah Seksyen 214 KTN	39
2.3.3	Turunmilik Harta Pusaka Kepada Waris Melalui Akta Harta Pusaka Kecil (Pembahagian) 1955	40
2.3.4	Perolehan Tanah Melalui Sijil Jualan Bagi Pembeli yang Berjaya di dalam Lelongan di bawah Seksyen 267 KTN	40
2.4	Syarat Kelulusan Pecah Bahagian Tanah	41
2.4.1	Persetujuan Tuan Punya Bersama	41
2.4.2	Luas Kawasan Kepada Tuan Punya Bersama	41
2.4.3	Sekatan Kepentingan	42
2.4.4	Keperluan Undang-undang Bertulis Lain	42

2.4.5	Kelulusan Pihak Berkuasa Perancangan	42
2.4.6	Persetujuan Badan atau Pihak Berkuasa Tertentu	43
2.4.7	Butiran Bayaran Hasil Tanah	43
2.4.8	Persetujuan Orang atau Badan Yang Berkepentingan Atas Tanah	44
2.4.9	Luas Minimum Umpukan Pecah Bahagian	44
2.4.10	Bentuk Umpukan Pecahan	44
2.4.11	Laluan Keluar Masuk	45
2.5	Kaedah Penamatan Hakmilik	45
2.5.1	Pecah Bahagian Tanah Dengan Persetujuan Semua Tuan punya Bersama	46
2.5.2	Pecah Bahagian Tanah Tanpa Persetujuan Tuan punya Bersama yang Lain	46
2.5.3	Pecah Bahagian Tanah Melibatkan Tanah Pertanian	46
2.5.4	Pecah Bahagian Tanah Melalui Perintah Mahkamah	48
2.6	Pecah Bahagian Dalam Konteks Pemajuan Tanah	49
2.7	Rujukan Kes Mahkamah	52
2.7.1	Narma Salleh v. Naizah Mohd Nor [2018] 1 LNS 2096 HC	52
2.7.2	Kerjasama Ladang Prye Berhad v Butterworth Lim Construction Sdn Bhd. [2020] 1 LNS 411	55
2.8	Tatacara Pengurusan Permohonan Pecah Bahagian Berdasarkan Pekeliling Persekutuan	59
2.8.1	Pra-rundingan	59
2.8.2	Terimaan Permohonan	60
2.8.3	Proses Permohonan	61
2.8.3.1	Permohonan yang Dikemukakan oleh Semua Tuan Punya Bersama	61
2.8.3.2	Permohonan yang Dikemukakan oleh Mana-Mana Tuan Punya Tanah Bersama Tanpa Persetujuan Tuan Punya Bersama atau Tuan-Tuan Punya Bersama yang Lain	61
2.8.3.3	Permohonan yang Dikemukakan oleh Mana-Mana Tuan Punya	

	Tanah Bersama Bagi Tanah yang Tertakluk Kepada Kategori atau Syarat Pertanian	62
	2.8.3.4 Permohonan Pecah Bahagian Tanah yang Disertakan dengan Perintah Mahkamah yang Telah Memberikan Kebenaran Permohonan Diteruskan Tanpa Persetujuan Tuan Punya Bersama yang Lain	63
2.9	Tatacara Pengurusan Pecah Bahagian Tanah Sedia ada	64
	2.9.1 PDT Petaling	64
	2.9.2 PDT Hulu Langat	72
	2.9.3 PDT Sepang	75
	2.9.4 PDT Sabak Bernam	78
2.10	Isu-isu Menguruskan Permohonan	83
	2.10.1 Menjalankan Siasatan Berulang	83
	2.10.2 Tanah yang Dimiliki Ramai	84
	2.10.3 Maklumat Tuan punya Tidak Lengkap	84
	2.10.4 Tuan punya Bersama Lain yang Tidak Dikenali	85
	2.10.5 Tuan punya Bersama yang Tidak Dapat Dikesan	85
	2.10.6 Menyempurnakan Penyampaian Notis	86
	2.10.7 Bebanan Tugas dan Tanggungjawab PPT	87
	2.10.8 Kelulusan Pihak Berkuasa Perancangan dan Jabatan Teknikal	87
	2.10.9 Kompetensi Pembantu Tadbir	88
2.11	Potensi Kewujudan Lot Kecil Melalui Pecah Bahagian	89
	2.11.1 Corak Perbandaran	89
	2.11.2 Bentuk Lot Tanah	90
	2.11.3 Penyediaan Kemudahan Masyarakat dan Rekreasi	90
	2.11.4 Nilai Ekonomi	91
	2.11.5 Kesulitan Pelaksanaan Pembangunan	91
BAB 3	ANALISIS KAJIAN	93
3.1	Pengenalan	93
3.2	Kaedah Analisis Kajian	93

3.3	Analisis Latar belakang Responden	94
3.4	Analisis Permasalahan dan Penambahbaikan	96
3.4.1	Peringkat 1 : Pra-semakan dan Pra-rundingan	97
3.4.2	Peringkat 2 : Terimaan Permohonan	100
3.4.3	Peringkat 3 : Proses Permohonan	101
3.4.4	Peringkat 4 : Kelulusan Permohonan	105
3.5	Lain-lain Masalah	106
3.6	Rumusan	107
BAB 4	KESIMPULAN DAN CADANGAN	111
4.1	Pengenalan	111
4.2	Penemuan Kajian	111
4.2.1	Penemuan Objektif 1 : Isu dan Masalah	112
4.2.1.1	Pra Semakan dan Pra-rundingan	113
4.2.1.2	Terimaan Permohonan	114
4.2.1.3	Proses Permohonan	114
4.2.1.4	Kelulusan Permohonan	116
4.2.1.5	Satu Tatacara Yang Terpakai Untuk Semua	116
4.2.1.6	Kaedah Pemantauan Permohonan Secara Manual	117
4.2.2	Penemuan Objektif 2 : Penambahbaikan Tatacara	117
4.2.2.1	Menyediakan Tatacara Pra-Semakan dan Pra-Rundingan	118
4.2.2.2	Memperbaiki Proses Terimaan Permohonan	119
4.2.2.3	Proses Permohonan	119
4.2.2.4	Penetapan Tempoh Masa Permohonan	121
4.3	Cadangan Kajian	123
4.3.1	Menyediakan Tatacara Pra-Semakan dan Pra Rundingan	123
4.3.2	Menyediakan Tatacara Pengurusan Mengikut Jenis Penamatan Hakmilik	124

4.3.3	Menyediakan Tatacara Menyedia, Menyampai dan Menyiar Notis	124
4.3.4	Menyediakan Tatacara Pengurusan Siasatan	126
4.3.5	Penubuhan Jawatankuasa Khas Di Pejabat Tanah Khusus Untuk Meluluskan Permohonan Pecah Bahagian Tanah Bagi Tujuan Pembangunan	128
4.3.6	Mempertingkatkan Kefahaman Pentadbir Tanah dan Kakitangan	129
4.3.7	Mempertingkatkan Kefahaman Tuan punya Tanah Berkenaan Hak Dan Tanggungjawabnya Terhadap Tanah Yang Dimiliki Secara Bersama	129
4.4	Limitasi Kajian	130
4.5	Cadangan Kajian Lanjutan	131
4.6	Kesimpulan	132
	RUJUKAN	135

SENARAI JADUAL

NO. JADUAL	TAJUK	MUKA SURAT
Jadual 1.1	Pembahagian daerah-daerah di Negeri Selangor berdasarkan PDT, PBT, bilangan mukim dan keluasan daerah di Negeri Selangor	28
Jadual 3.1	Senarai jabatan dan jawatan responden	95
Jadual 3.2	Senarai pendidikan dan pengalaman responden	96
Jadual 4.1	Perbandingan ringkas permohonan pecah bahagian tanah	121

SENARAI RAJAH

NO.RAJAH	TAJUK	MUKA SURAT
Rajah 1.1	Carta alir methodologi kajian	22
Rajah 1.2	Pembahagian daerah-daerah di Negeri Selangor	28
Rajah 2.1	Cadangan penambahbaikan tatacara mengurus permohonan pecah bahagian tanah.	63
Rajah 2.2	Carta alir mengurus permohonan pecah bahagian tanah oleh PDTP	66
Rajah 2.3	Carta alir mengurus permohonan pecah bahagian tanah oleh PDTHL	74
Rajah 2.4	Carta alir mengurus permohonan pecah bahagian tanah oleh PDTSp	77
Rajah 2.5	Carta alir mengurus permohonan pecah bahagian tanah oleh PDTSB	80

SENARAI SINGKATAN

APBD	-	Akta Perancangan Bandar dan Desa
DBKL	-	Dewan Bandaraya Kuala Lumpur
JKPTG	-	Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan
JKR	-	Jabatan Kerja Raya
JPS	-	Jabatan Pengairan dan Saliran
KETSA	-	Kementerian Tenaga dan Sumber Asli
KM	-	Kebenaran Merancang
KTN	-	Kanun Tanah Negara
LPBM	-	Lembaga Perancang Bandar Malaysia
LJTM	-	Lembaga Jurukur Tanah Malaysia
MBJB	-	Majlis Bandaraya Johor Bahru
MIP	-	Institut Perancang Malaysia
MPJBT	-	Majlis Perbandaran Johor Bahru Tengah
MPSp		Majlis Perbandaran Sepang
PBN	-	Pihak Berkuasa Negeri
PBT	-	Pihak Berkuasa Tempatan
PBPT	-	Pihak Berkuasa Perancang Tempatan
PEJUTA	-	Persatuan Jurukur Tanah Berlesen
PLANMalaysia	-	Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Semenanjung Malaysia
PP	-	Perintah Pembangunan
P&P	-	Pengurusan dan Professional
PDTP	-	Pejabat Daerah dan Tanah Petaling
PDTHL	-	Pejabat Daerah dan Tanah Hulu Langat
PDTSp	-	Pejabat Daerah dan Tanah Sepang
PDTSB	-	Pejabat Daerah dan Tanah Sabak Bernam
PTDM	-	Pejabat Tanah dan Daerah Manjung
PTDK	-	Pejabat Tanah dan Daerah Kuantan
PTG	-	Pengarah Tanah dan Galian
PTGNS	-	Pengarah Tanah dan Galian Negeri Selangor

PTGWPKL	-	Pejabat Tanah dan Galian Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur
PH	-	Pentadbir Hakmilik
PT	-	Pentadbir Tanah
PTPO	-	Pembantu Tadbir (Perkeranian/Operasi)
KeTSA	-	Kementerian Tenaga dan Sumber Asli
KPT	-	Ketua Pembantu Tadbir
KPPD	-	Ketua Penolong Pegawai Daerah
PPD	-	Penolong Pegawai Daerah
PPT	-	Penolong Pegawai Tanah
PTd	-	Pembantu Tadbir
RT	-	Rancangan Tempatan
SSP	-	Senarai Semakan Permohonan
SKT	-	Sasaran Kerja Tahunan

SENARAI SIMBOL

Ha.	-	Hektar
m ²	-	Meter persegi
km/segi	-	Kilometer persegi

SENARAI LAMPIRAN

LAMPIRAN	TAJUK	MUKA SURAT
Lampiran A	Borang Temu bual	140
Lampiran B	Senarai Semak Permohonan Pecah Bahagian Tanah di Bawah Seksyen 142 KTN PDT Petaling	151
Lampiran C	Senarai Semak Permohonan Pecah Bahagian Tanah di Bawah Seksyen 142 KTN PDT Hulu Langat	154
Lampiran D	Senarai Semak Permohonan Pecah Bahagian Tanah di Bawah Seksyen 142 KTN PDT Sepang	156
Lampiran E	Senarai Semak Permohonan Pecah Bahagian Tanah di Bawah Seksyen 142 KTN PDT Sabak Bernam	158

BAB 1

PENGENALAN

1.1 Latar Belakang Kajian

Sistem pentadbiran kerajaan di Malaysia dibahagikan kepada tiga (3) peringkat iaitu Kerajaan Persekutuan, Kerajaan Negeri atau Pihak Berkuasa Negeri (PBN) dan Kerajaan Tempatan atau dikenali juga sebagai Pihak Berkuasa Tempatan (PBT). Berdasarkan doktrin pembahagian kuasa antara Kerajaan Negeri dan Persekutuan yang terkandung dalam Perkara 74 Perlembagaan Persekutuan, tanah diletakkan di bawah Senarai Kedua yang dinyatakan dalam Jadual Kesembilan berkenaan bidang kuasa pentadbiran tanah adalah di bawah Kerajaan Negeri dan disebut di dalam KTN sebagai PBN.

Menurut Senarai Kedua tersebut, tanah adalah termasuk pemegangan tanah, hubungan antara tuan tanah dengan penyewa; pendaftaran hakmilik dan surat ikatan yang berhubungan dengan tanah; penerokaan, pemajuan tanah dan pemuliharaan tanah; sekatan sewa. Selain itu tanah juga merangkumi Tanah Simpanan Melayu atau, di Negeri Sabah dan Sarawak, ia dikenali sebagai Tanah Simpanan Anak Negeri. Permit dan lesen untuk mencari gali bagi lombong; pajakan melombong dan perakuan melombong; pengambilan tanah secara paksa; pindah hakmilik tanah, gadai janji, pajakan dan gadaian berkenaan dengan tanah; isemen; dan rad iaitu harta karun yang tidak termasuk benda purba, adalah termasuk di dalam Senarai Kedua tersebut. Pada Perkara 91(5) Perlembagaan Persekutuan turut memperuntukkan berkenaan penubuhan Majlis Tanah Negara (MTN) sebagai platform untuk penyeragaman dasar-dasar yang berkaitan pengawalan ke atas penggunaan tanah supaya tindakan pembangunan tanah mengambilkira keperluan dan kepentingan rakyat. (Portal Rasmi KeTSA, 2021)

Setelah tanah dilupuskan secara pemberimilikan di bawah seksyen 76 KTN kepada seseorang atau badan sepertimana yang dinyatakan di bawah seksyen 43 KTN, dan setelah hakmilik atau kepentingan didaftarkan, hakmilik tanah tersebut adalah tidak boleh disangkal. Tuan punya tanah mempunyai hak untuk menggunakan dan menikmati tanah secara eksklusif merangkumi keluasan ruang udara yang ada di atas permukaan tanah miliknya dan juga termasuklah keluasan tanah yang ada di bawah permukaan bumi. Ianya termasuklah hak untuk melaksanakan urusanniaga dan memajukan tanah dengan cara memecah sempadan, memecah bahagi, menyatukan tanah, menyerahkan balik kesemua atau sebahagian tanah miliknya. Selain daripada kaedah pemberimilikan, insiden pemilikan tanah secara bersama juga boleh berlaku melalui pindahmilik melalui pembelian ataupun kasih sayang, dan melalui turun milik pusaka.

Bagi tujuan menamatkan pemilikan hakmilik bersama, tuan tanah boleh membuat permohonan pecah bahagian tanah seperti yang diperuntukkan di bawah Divisyen III, Bahagian Sembilan, Bab 2, seksyen 140 hingga 145, KTN. Pecah bahagian merupakan satu proses yang membenarkan sebidang tanah yang dimiliki oleh dua atau lebih tuan punya bersama untuk dipecah bahagi. Ia membolehkan setiap seorang tuan punya mempunyai hakmilik dan memperoleh kuasa ke atas tanah secara berasingan. Bahagian tanah yang akan diperoleh oleh tuan punya bersama daripada bahagian yang belum dipecah bahagi adalah seberapa hampir dengan peratus atau syer pemilikannya ke atas tanah. Walau bagaimanapun, menurut seksyen 140(1)(b) sekiranya terdapat dua orang atau lebih tuan punya bersama ingin meneruskan pemilikan bersama di dalam satu dokumen hakmilik yang berasingan daripada tuan punya yang lain, ia dibolehkan sekiranya mereka tidak bercadang untuk memecah bahagi tanah mereka.

Menurut seksyen 343(1) KTN tentang hak kepunyaan bersama, prinsip-prinsip asas bagi tanah milik bersama mestilah dipatuhi. Ia termaktub di perenggan 343(1)(b) bahawa tuan punya bersama adalah dibolehkan untuk memohon pecah bahagian tanah pada bila-bila masa yang dikehendaki oleh mereka. Namun, selama mana kepunyaan bersama itu berterusan, setiap tuan punya adalah berhak ke atas hakmilik tersebut dan dapat menikmati tanah secara keseluruhannya.

1.2 Pernyataan Masalah

Melalui Pekeliling Pengarah Tanah dan Galian Selangor (PTGS) Bilangan 1/2018 berkenaan Proses Kelulusan Bagi Permohonan Pecah Sempadan, Pecah Bahagian Dan Penyatuan Tanah Di Negeri Selangor, semua permohonan pecah bahagian tidak perlu dikemukakan dalam Mesyuarat Jawatankuasa Pusat Setempat bagi mendapatkan kelulusan KM oleh PBT. Permohonan akan dirujuk kepada Jabatan Perancangan di PBT bagi mendapatkan kelulusan pihak berkuasa perancangan sebagaimana yang diperuntukkan di bawah seksyen 141(1) KTN yang perlu dirujuk bersama seksyen 136(1) KTN. Pandangan dan ulasan yang ditetapkan hanya merangkumi sudut zon guna tanah dalam Rancangan Tempatan (RT) dan pengesahan jalan awam sedia ada. Sekiranya Pentadbir Tanah berpuas hati, semua permohonan pecah bahagian boleh diluluskan untuk menyelesaikan isu tanah dan pengeluaran hakmilik individu walaupun PBT menolak permohonan disebabkan oleh alasan teknikal yang melibatkan perancangan pembangunan. (Pekeliling PTGS, 2018).

Pekeliling ini telah menetapkan limitasi terhadap ulasan pihak berkuasa perancangan dan perkara ini dilihat seolah-olah memberi kelonggaran kepada tuan punya tanah yang mempunyai hasrat untuk menjalankan pemajuan dengan tidak mengambil kira keperluan perancangan sepatutnya ke atas tanah tersebut sebelum pecahan dibuat. Berdasarkan Minit Mesyuarat Penyelarasan Pejabat Daerah/Tanah Sepang dan Majlis Perbandaran Sepang (MPSp) Bilangan 1 Tahun 2020, telah dibangkitkan isu faktor pembangunan lot-lot lidi yang terhasil daripada kelulusan permohonan pecah bahagian dan pecah sempadan tanah yang meningkat. Ini adalah kerana permohonan perihal tanah yang berkenaan tidak melibatkan keperluan mendapatkan KM. Natiujahnya, tuan punya tanah telah menjual lot-lot tersebut bagi tujuan kediaman dan lebih mendukacitakan lagi lot-lot yang terhasil adalah tidak mematuhi spesifikasi dan syarat minimum yang ditetapkan. KM hanya disyaratkan sekiranya tuan punya tanah bercadang untuk memajukan atau membina bangunan di atas tanah mereka pada masa hadapan. Sebagai penyelesaian, pertimbangan terhadap permohonan baharu yang diterima telah ditambahbaik dengan mensyaratkan tuan punya tanah untuk membuat serahan longkang dan parit bagi mewujudkan pembangunan yang tersusun dan mengelak berlakunya bencana banjir pada masa akan

datang. Namun, kaedah penyelesaian yang dijalankan ini bukanlah dapat menyelesaikan masalah pembangunan secara keseluruhan, manakala kawalan serta penetapan limitasi ulasan yang ditetapkan telah menghadkan kuasa PBPT dalam proses pembangunan tanah di sesuatu daerah. Pentingnya pandangan dan ulasan badan/pihak berkuasa tertentu ke atas sesuatu pelan cadangan pecah bahagian tanah telah terbukti melalui dalam kes *Narma Salleh v. Naizah Mohd Nor* [2018] 1 LNS 2096 HC, yang menjadikan permohonan Plantif dilihat lebih bermerit dan wajar dibenarkan.

Selain itu, masalah lain yang dikenalpasti adalah potensi wujudnya suatu pecahan yang 'tidak adil' kepada tuan punya-tuan punya tanah apabila pertimbangan permohonan dibuat untuk menamatkan hakmilik bersama semata-mata. Sekiranya terdapat keperluan pematuhan syarat teknikal untuk menyediakan apa-apa kemudahan lain yang hanya melibatkan umpukan ke atas satu bahagian sahaja pada masa tanah itu akan dibangunkan kelak. Sudah tentu ianya merugikan tuan punya tanah yang berkenaan dan boleh menyebabkan tuan punya berasa terkilan kerana perkara ini sebenarnya boleh diketahui apabila elemen perancangan ke atas sesuatu tanah diberi penekanan di peringkat awal lagi. Melalui rujukan ke atas kes *Kerjasama Ladang Prye Berhad v Butterworth Lim Construction Sdn Bhd*. [2020] 1 LNS 411, Mahkamah turut mempertimbangkan kes dengan mengambilkira apa yang akan berlaku ke atas tanah atau dengan perkataan yang lebih mudah, 'perancangan masa hadapan' serta yang mengandungi elemen 'pemajuan' yang akan berlaku ke atas tanah.

Antara kelemahan yang boleh dilihat melalui tatacara memproses dan mengurus permohonan pecah bahagian yang diamalkan di kebanyakan Pejabat Tanah dan Daerah di Negeri Selangor adalah semua permohonan akan dilayan secara sama rata. Permohonan yang diterima dianggapkan mempunyai hasrat yang sama iaitu untuk membuat pecahan bagi tujuan menamatkan hak milik bersama. Persoalannya, adakah wajar untuk melayani permohonan secara sama rata? Proses ini amat bermanfaat kepada pemilik tanah yang berhasrat untuk membuat pembahagian sesama ahli keluarga. Namun, kesan ketara dapat dilihat ke atas tuan punya-tuan punya tanah yang berhasrat untuk membangunkan tanah. Ini kerana, niat (*intention*) sebenar tuan punya tanah mengemukakan permohonan tidak dinyatakan secara rasmi semasa penyerahan

dibuat. Tidak terdapat maklumat berkenaan tujuan penyerahan dan tiada peluang untuk pemohon menzahirkan niat sebenar.

Kaedah yang dilaksanakan melalui pekeliling ini membantu tuan punya tanah menyelesaikan urusan tanah yang tidak melibatkan pengubahan syarat kegunaan tanah dan pengubahan material dengan kos yang lebih rendah dan berpatutan. Tuan punya tanah tidak perlu membayar kos pengurusan tanah yang tinggi bagi membayar Jurukur Tanah Berlesen serta bayaran-bayaran lain yang dikenakan oleh PBN dan PBT. Namun, tuan punya tanah perlu berkompromi dengan tempoh masa kelulusan permohonan yang diserahkan kerana tiada penetapan dibuat bagi menyelesaikan permohonan pecah bahagian tanah yang diterima. Elemen pemantauan dijalankan secara pentadbiran dalaman dan dilaporkan dalam Mesyuarat Pengurusan Jabatan sahaja. Piagam Pelanggan yang ditetapkan untuk menguruskan permohonan pecah bahagian pula adalah selama tiga (3) bulan yang bermula dari permohonan diterima hingga kelulusan PT sahaja. Tuan punya tanah terpaksa berkompromi dengan proses permohonan yang panjang kerana tempoh masa untuk memantau permohonan sehingga hakmilik sambungan didaftarkan.

Berlaku juga keadaan di mana terdapat keengganan mana-mana tuan punya bersama untuk turut serta dalam membuat permohonan pecahan bahagian tanah. Menurut seksyen 145(1)(a) KTN, Mahkamah Tinggi boleh memerintahkan supaya permohonan pecah bahagian yang dijalankan mengikut syarat-syarat yang dinyatakan dalam perintah Mahkamah yang dikeluarkan. Ia hendaklah disifatkan telah dibuat oleh semua tuan punya bersama. Berlaku juga keadaan di mana permohonan pecah bahagian dibuat oleh tuan punya bersama yang memegang majoriti syer pemilikan sebagaimana peruntukan seksyen 141A KTN. Sebagaimana peruntukan seksyen 142(3) KTN, PT hendaklah memaklumkan semua tuan punya tanah bersama tentang cadangan pecah bahagian tanah yang diterima dan bantahan beserta alasan mengenai cadangan tersebut hendaklah dikemukakan secara bertulis dalam tempoh dua puluh lapan (28) hari bermula dari tarikh notis disampaikan kepada semua tuan punya tanah bersama. Sekiranya ada bantahan, PT hendaklah mengadakan siasatan untuk menentukan sama ada permohonan tersebut patut diluluskan atau tidak. Sekiranya tiada bantahan, kelulusan boleh diberi dengan syarat bahawa semua syarat-syarat lain

telah dipenuhi. Namun, tiada tatacara khusus bagi melaksanakan sesi siasatan oleh PT selain daripada penetapan dua puluh lapan hari dari tarikh notis bagi tujuan menyampaikan bantahan. Malah, ianya tidak dinyatakan dalam tatacara menguruskan permohonan yang disediakan oleh PDT. Perkara ini tidak seharusnya berlaku dalam mewujudkan pentadbiran tanah yang telus dan berinfomasi kepada semua tuan punya tanah tanpa mengira tuan punya tanah bersetuju atau tidak dengan cadangan pecahan yang dikemukakan. Kuasa untuk mendengar bantahan adalah merupakan tanggungjawab PT serta pegawai yang diberi kuasa. Pertimbangan yang sewajarnya diberikan sebelum kelulusan diberikan bagi mengelakkan berlakunya pecahan yang 'tidak adil' kepada tuan punya tanah yang tidak menghadiri sesi siasatan yang dijalankan.

Pekeliling Bil.8/2020 yang dikeluarkan oleh Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan adalah berkaitan pengurusan permohonan pecah bahagian tanah di bawah seksyen 140 hingga 145 KTN dengan hasrat menjadi panduan kepada semua PTG Negeri, PT dan PBT. Pekeliling ini mencadangkan tatacara pengurusan permohonan pecah bahagian tanah sebagai jalan penyelesaian kepada perbezaan layanan yang berlaku dalam urusan pentadbiran dan kelulusan pecah bahagian tanah, di mana terdapat sesetengah negeri menyerahkan permohonan kepada PBT (melalui Urusetia OSC) dan dipinda penyerahan permohonan terus kepada PTG atau PDT.

Walau bagaimanapun, tatacara baharu yang dicadangkan di dalam Pekeliling Bil.8/2020 tersebut sebahagian besarnya telahpun dilaksanakan oleh PTG atau PDT di Negeri Selangor, yang mana semua permohonan pecah bahagian tanah dikemukakan terus kepada PTG atau PDT. Kemudiannya mendapatkan ulasan pihak berkuasa perancangan daripada Jabatan Perancangan, PBT sebelum kelulusan diberikan dan ianya adalah selaras dengan arahan yang dikeluarkan melalui Pekeliling PTGS Bil.1/2018. Perbezaan yang ketara di dalam tatacara baharu yang dicadangkan melibatkan tiga (3) proses utama iaitu pra-rundingan, terimaan permohonan dan proses permohonan (Pekeliling JKPTG, 2020).

PT akan membuat pertimbangan awal berkenaan sesuatu permohonan melalui konsep pra-rundingan bagi menyelesaikan permohonan dengan segera dan berkesan. Semasa di peringkat pra-rundingan, permohonan akan dinilai sama ada layak diproses secara biasa atau perlu di rujuk ke Mahkamah. Di peringkat pra-rundingan ini pemohon akan dinasihatkan untuk memastikan bahawa syarat-syarat asas perundangan tanah yang berkenaan dipenuhi terlebih dahulu atau memohon pecah bahagian melalui perintah Mahkamah di bawah seksyen 145 KTN. Namun, melalui pekeliling ini syarat-syarat perundangan tanah ini tidak dinyatakan secara jelas melalui tatacara baharu yang dicadangkan. Sama ada ianya adalah merujuk kepada syarat-syarat kelulusan pecah bahagian yang diperuntukan di bawah seksyen 141 KTN atau sebaliknya. Ketiadaan tatacara terperinci tidak dapat membantu PT dalam melayani permohonan dan memudahkan proses memberikan kelulusan. Manakala bagi permohonan yang tidak layak diproses secara biasa, akan dirujuk ke Mahkamah dan semestinya perkara ini akan memerlukan masa yang panjang, perbelanjaan yang tinggi dan membebankan tuan punya tanah.

Berdasarkan kepada permasalahan yang dibincangkan, dapat dilihat bahawa perlunya penambahbaikan bagi tatacara melayani permohonan pecah bahagian agar ianya berdaya laksana, kemas dan terperinci. Ianya perlu bagi mengelakkan terbukanya peluang kepada tuan punya tanah atau pemaju yang berhasrat untuk membuat pemajuan dan mengeksploitasi kelompongan yang wujud dengan pelbagai kelonggaran dari aspek penyediaan kemudahan-kemudahan yang berkaitan. Ia juga akan mengurangkan kesan kepada tuan punya tanah dan berlakunya pertikaian pada masa tanah dibangunkan. Sudah tentu, perkara ini akan turut memberi kesan kepada PBT untuk membuat perancangan dan kawalan pembangunan ke atas sesuatu kawasan. Oleh itu, suatu kajian perlu dilakukan bagi menambahbaik tatacara pengurusan permohonan pecah bahagi tanah yang diamalkan oleh PTG atau PDT. Suatu cadangan perlu dibentuk untuk membezakan layanan ke atas permohonan pecah bahagian tanah sama ada tuan punya tanah berhasrat untuk membuat pemajuan atau sebaliknya bagi memastikan tunggakan permohonan pecah bahagian tanah yang dihadapi oleh PT dapat diselesaikan disamping melunasi hasrat tuan punya tanah untuk mendapatkan hakmilik berasingan tanpa berkompromi dengan potensi pembangunan yang wujud ke atas tanah.

1.3 Matlamat Kajian

Berdasarkan pernyataan masalah, matlamat kajian yang dilaksanakan ini adalah untuk menambahbaik tatacara pengurusan permohonan pecah bahagian tanah agar berdaya laksana untuk memudahkan pengurusan dan pentadbiran tanah.

1.4 Objektif Kajian

Terdapat dua (2) objektif kajian yang diberi penekanan dalam memastikan matlamat kajian dapat dicapai iaitu:

- (a) Mengenalpasti permasalahan dalam pelaksanaan tatacara pecah bahagian tanah yang dilaksanakan di Pejabat Tanah dan Daerah di Negeri Selangor; dan
- (b) Mengkaji penambahbaikan tatacara pengurusan permohonan pecah bahagian tanah yang bersesuaian untuk dilaksanakan.

1.5 Skop Kajian

Terdapat beberapa kajian terdahulu yang telah dibuat mengenai pecah bahagian tanah. Kajian-kajian terdahulu ini sangat membantu pengkaji untuk mengenalpasti perkara-perkara yang tidak dijelaskan lagi secara terperinci. Ia penting bagi mengelak berlakunya pengulangan ke atas perkara yang telah dilaksanakan oleh pengkaji-pengkaji lain. Antara kajian yang dikenalpasti berkaitan adalah:

- (a) Kajian Mohd Rozaidi bin Md Yusoff (2004) adalah tentang prosedur tukar syarat dan pecah bahagi tanah pertanian kepada bangunan. Kajian kes ke atas Majlis Bandaraya Johor Bahru (MBJB) dan Majlis Perbandaran Johor Bahru Tengah (MPJBT) telah mengenalpasti masalah kelewatan permohonan tukar syarat dan pecah bahagi tanah adalah disebabkan oleh kegagalan untuk memenuhi keperluan perancangan oleh pihak pemaju. Pengkaji juga telah

mengkaji tentang keperluan, syarat-syarat, proses dan prosedur serta peruntukan perundangan yang terlibat dalam memproses permohonan tukar syarat dan pecah bahagian tanah. Akhir kajian, pengkaji mencadangkan langkah-langkah untuk mengatasi masalah kelewatan yang berlaku.

- (b) Kajian Rusnadewi Abdul Rashid dan Nor Hisyam Ahmad (2010) bertajuk Pecah Sempadan dan Pecah Bahagian Tanah dalam Usaha Pembangunan Tanah di Bawah KTN memfokuskan tentang perbezaan antara pecah sempadan dan pecah bahagian tanah. Dengan merujuk kepada pindaan ke atas KTN pada tahun 2008, kajian ini mendapati bahawa salah satu manfaat pindaan yang dijalankan adalah untuk memudahkan proses pecah bahagian tanah yang tidak mendapat persetujuan semua tuan punya bersama tanpa perlu merujuk kepada Mahkamah.
- (c) Kajian Tan Jee Hui (2011) bertujuan untuk mengkaji faktor-faktor kelewatan kelulusan dan menilai proses kelulusan permohonan pecah bahagian tanah di Pejabat Tanah dan Daerah Manjung (PDTM). Pengkaji telah mengenalpasti tiga (3) faktor utama kelewatan kelulusan pecah bahagi tanah iaitu faktor pemohon, faktor dalaman dan faktor luaran. Bagi mengatasi masalah ini, beberapa langkah penyelesaian yang dicadangkan adalah seperti penambahan kakitangan, menyediakan garis panduan khas bagi rujukan orang awam, menggunakan aplikasi e-Tanah, memberi latihan khas kepada kakitangan dan mengkaji semula proses permohonan pecah bahagian tanah bagi mengurangkan birokrasi.
- (d) Kajian Nur Syazni Atikah binti Zainal Abidin (2016) adalah berkenaan pelaksanaan prosedur 7 hari proses kelulusan pecah bahagian tanah dan faedah pelaksanaanya di Pejabat Tanah dan Daerah Kuantan (PDTK). Kajian ini membuktikan perbezaan sebelum dan selepas pelaksanaan prosedur yang berkenaan. Beberapa cadangan telah dikemukakan pada akhir kajian untuk memastikan proses yang baru ini dapat membantu menambahbaik urusan melayani permohonan pecah bahagian tanah.

- (a) Kajian Suraya binti Saman (2020) memfokuskan pelaksanaan seksyen 141A KTN dalam proses kelulusan permohonan pecah bahagian tanah dari perspektif pihak pelaksana. Kajian kes dijalankan di PTGWPKL dan pengkaji mendapati bahawa terdapat keperluan untuk mewujudkan panduan kepada Pentadbir Tanah berkenaan proses kelulusan pecah bahagian tanah yang tidak mendapat persetujuan semua tuan punya bersama. Pengkaji turt mencadangkan agar garis panduan khusus dibentuk sebagai rujukan kepada Pentadbir Tanah sebagai persediaan untuk menerima permohonan agar pemohon tidak perlu menggunakan alternatif ke Mahkamah bagi tujuan memecah bahagi tanah.

Walau bagaimanapun, belum terdapat satu kajian khusus bagi mengenalpasti permasalahan dalam pelaksanaan tatacara pengurusan permohonan pecah bahagian tanah yang dilaksanakan oleh mana-mana Pejabat Tanah dan Daerah di Negeri Selangor. Kajian ini akan membuat perbandingan tatacara pengurusan permohonan pecah bahagian yang dilaksanakan di empat (4) daerah di Negeri Selangor yang dipilih berdasarkan jenis pentadbiran daerah bandar dan luar bandar. Daerah pentadbiran bandar yang dipilih adalah Daerah Petaling dan Hulu Langat manakala daerah pentadbiran luar bandar adalah Daerah Sepang dan Sabak Bernam. Responden kajian yang dipilih adalah merupakan Pengarah atau wakil Unit Pembangunan Tanah, Bahagian Pengurusan Tanah, Pejabat Daerah dan Tanah bagi Daerah Petaling, Hulu Langat, Sepang dan Sabak Bernam yang masih berkhidmat dan berpengalaman menguruskan permohonan pecah bahagian tanah yang diterima di pejabat masing-masing.

Selain itu, skop kajian ini juga akan dibuat ke atas tatacara baharu yang dicadangkan melalui Pekeliling JKPTG Bil.8/2020 bagi membolehkan pengkaji merujuk silang dan mencadangkan penambahbaikan tatacara pengurusan yang bersesuaian dan berdaya laksana. Bagi memudahkan pelaksanaan kajian, tatacara pengurusan yang dikaji akan merangkumi setiap peringkat iaitu pra-rundingan, terimaan permohonan dan proses permohonan. Bagi kajian ini, peringkat kelulusan

permohonan ditambah masuk bertujuan melengkapkan suatu tatacara pengurusan permohonan yang diterima hingga kelulusan diberikan.

Terdapat banyak kes-kes yang telah dirujuk ke Mahkamah yang berkaitan dengan pecah bahagian tanah memandangkan terdapat peruntukan khusus berkenaan kuasa Mahkamah untuk memudahkan penamatan hakmilik bersama menurut seksyen 145 KTN. Walau bagaimanapun, hanya kes-kes yang menyentuh berkenaan tatacara pengurusan permohonan dan syarat-syarat kelulusan yang akan dirujuk sebagai panduan bagi menyokong permasalahan yang dibangkitkan menerusi kajian yang dilaksanakan ini.

1.6 Kepentingan Kajian

Kajian yang dilaksanakan ini akan memberi manfaat kepada pengkaji dan pembaca untuk memahami peruntukan-peruntukan perundangan serta tatacara pengurusan yang terlibat dalam menguruskan permohonan pecah bahagian tanah serta perkara-perkara lain yang berkaitan dengan kajian. Antara penerima manfaat melalui pelaksanaan kajian ini adalah seperti berikut:

1.6.1 Pentadbir Tanah atau Pengarah Negeri

Kuasa Pentadbir Tanah atau Pengarah Negeri berhubung dengan permohonan pecah bahagian tanah adalah terkandung di bawah seksyen 143 KTN sama ada meluluskan atau menolak permohonan yang dikemukakan oleh tuan punya tanah. Melalui kajian ini, tatacara yang terlibat dalam melayani permohonan akan dapat diperhalusi dan memudahkan proses kelulusan diberikan terhadap permohonan tanpa menafikan hak dan peluang pempunya tanah oleh tuan punya tanah untuk dinikmati. Selain itu, dari aspek pengurusan dan pentadbiran, kajian ini akan membantu untuk mencadangkan tatacara yang bersesuaian dan berdaya laksana yang mana permohonan pecah bahagian yang dikemukakan diuruskan berdasarkan jenis permohonan yang berkaitan. Ini dapat membantu mengurangkan tunggakan permohonan yang diterima.

1.6.2 Pihak Berkuasa Tempatan

PBT yang merupakan pihak berkuasa perancangan merupakan pihak yang terlibat di dalam proses permohonan pecah bahagian tanah dari segi memberikan ulasan teknikal dan kelulusan ke atas sesuatu permohonan yang dirujuk kepadanya. Melalui kajian ini, PBT akan menerima manfaat untuk memahami proses-proses yang terlibat dalam melayani permohonan pecah bahagian tanah serta membantu di dalam proses menyemak, mengulas dan meluluskan sesuatu permohonan pecah bahagian tanah.

1.6.3 Ahli Akademik dan Pelajar Institusi Pengajian Tinggi

Kajian ini dapat membantu ahli-ahli akademik termasuk pelajar-pelajar di institusi pengajian tinggi untuk memahami permasalahan yang dibangkitkan. Kajian ini boleh dijadikan sumber ilmiah berkaitan tatacara pengurusan permohonan pecah bahagian tanah dan ianya boleh dijadikan rujukan untuk melaksanakan kajian-kajian lanjutan yang berkaitan.

1.6.4 Tuan punya Tanah

Tuan punya tanah merupakan pihak berkepentingan dan sangat berpotensi untuk membuat permohonan pecah bahagian tanah. Hasil kajian ini boleh dijadikan sebagai rujukan untuk memahami proses yang terlibat dalam melayani permohonan pecah bahagian tanah yang dilaksanakan sebelum mengemukakan permohonan ke Pejabat Tanah yang berkaitan. Melalui kajian ini juga tuan punya tanah dapat meningkatkan pengetahuan dan kefahaman tentang hak mereka untuk membuat permohonan, proses-proses mempertimbangkan permohonan sebelum apa-apa kelulusan diberikan.

1.6.5 Badan Professional Profesion Berkaitan

Hasil kajian ini akan membantu Badan-badan Profesional Profession yang berkaitan seperti Lembaga Juruukur Tanah Malaysia (LJTM) serta institusi yang bernaung di bawah badan professional masing-masing iaitu Persatuan Juruukur Tanah Berlesen (PEJUTA) untuk memahami tatacara pengurusan permohonan pecah bahagian tanah yang terlibat supaya pemahaman tersebut dapat disebar luas kepada ahli-ahli professional yang berdaftar. Ia dapat membantu ahli-ahli dalam memberikan khidmat nasihat kepada tuan punya tanah yang mendapatkan pekhidmatan mereka sebagai klien apabila mereka berhasrat untuk mengemukakan permohonan pecah bahagian tanah.

1.7 Methodologi Kajian

Methodologi kajian menurut merupakan satu proses yang dilaksanakan bagi mengaitkan antara persoalan dan objektif kajian dengan data yang diperolehi. (Denzin dan Lincoln 1994). Manakala menurut Othman Mohamed (2002), methodologi merupakan suatu susunan prosedur yang sistematik. Ia menggabungkan pendekatan kajian dan analisis data yang berkaitan beserta set peraturan yang tersendiri agar objektif penyelidikan boleh dicapai dengan jayanya. Ia merangkumi kaedah, cara dan pendekatan yang digunakan dalam usaha mencapai objektif dan matlamat kajian yang telah ditetapkan. Ia bertujuan untuk memandu arah dan memastikan kajian dijalankan dengan sistematik dan menggunakan kaedah yang tepat dan bersesuaian untuk merungkai permasalahan kajian.

Bagi melaksanakan kajian ini, methodologi kajian dibahagikan kepada empat (4) peringkat utama iaitu peringkat awalan, peringkat pengumpulan data, peringkat analisis data dan peringkat kesimpulan dan cadangan.

1.7.1 Peringkat Pertama: Kajian Awalan

Kajian awalan dilaksanakan bagi mengenalpasti isu dan masalah yang sesuai untuk dikaji. Peringkat ini merupakan fasa di mana pengkaji mengenalpasti isu dan permasalahan yang ingin dikaji secara lebih terperinci melalui pelbagai sumber seperti tesis, jurnal, artikel, pekeliling majalah, surat khabar, laman sesawang dan lain-lain sumber bertulis yang dijadikan sebagai rujukan. Setelah isu tersebut dikenalpasti, maka pernyataan masalah, matlamat, objektif dan skop kajian dibentuk untuk menyelesaikan masalah tersebut.

Peringkat ini juga akan dijalankan kajian literatur berkenaan permasalahan yang telah dikenalpasti berdasarkan penulisan jurnal, kertas kajian, pekeliling, kes Mahkamah serta fail permohonan untuk mengenalpasti sejauh mana kajian lepas telah dibuat ke atas tajuk yang ingin dikaji oleh pengkaji.

Pengkaji juga akan menentukan rekabentuk kajian di peringkat awalan ini. Menurut Sabitha (2006), reka bentuk kajian merupakan pelan-pelan tindakan yang menjelaskan perincian bagi pelaksanaan sesuatu kajian itu dijalankan. Beberapa reka bentuk kajian yang berlainan boleh digunakan dalam melaksanakan sesuatu kajian. Pemilihan reka bentuk yang bersesuaian amat penting dalam sesuatu kajian bagi menjawab persoalan dan tujuan kajian. Manakala menurut Bryman (2008), rekabentuk kajian merupakan sebuah kerangka yang digunakan bagi memperoleh dan memproses data. Pembangunan rekabentuk kajian merupakan salah satu proses dan komponen mandatori dalam menjalankan penyelidikan. Oleh kerana kajian ini memerlukan pengkaji mengetahui pandangan responden yang berkenaan dengan tajuk kajian, kaedah yang paling sesuai untuk mendapatkan maklumat adalah melalui temu bual secara bersemuka dengan responden kajian.

Menurut Fuad (2017), terdapat tiga (3) pendekatan kajian iaitu kuantitatif kualitatif dan perbandingan. Kajian juga boleh dijalankan dengan menggabungkan dua atau lebih pendekatan. Namun, bagi kajian ini, pendekatan kajian kualitatif adalah lebih sesuai dijalankan. Asasnya, kajian kualitatif adalah tidak bergantung kepada penomboran atau bukti empirikal untuk membuat rumusan. Hasil penyelidikan

dipersembahkan dalam bentuk penceritaan atau andaian tanpa memerlukan sokongan maklumat dan data kuantitatif dalam bentuk nombor berangka, matematik atau statistik.

Menurut Chua Yan Piaw (2014), kajian kualitatif adalah kaedah mendapatkan data dan maklumat melalui temu bual atau pemerhatian. Ia melibatkan unsur-unsur kemanusiaan seperti emosi, empati dan motivasi. Manakala menurut Bryman (2008), kajian kualitatif merupakan strategi-strategi pelaksanaan kajian yang memberi penekanan dari segi perkataan berbanding pengiraan ke atas data-data yang dikumpul. Kajian kualitatif bertujuan untuk mendapatkan satu pemahaman lebih baik berkaitan maklumat secara langsung, laporan yang benar dan petikan perbualan sebenar. Pandangan Othman Talib (2016) adalah sama dengan Bryman (2008), kajian kualitatif memberikan penekanan kepada perkataan, pemerhatian terhadap data dan maklumat secara terperinci serta menghasilkan data gambaran yang boleh diamati. Kajian kualitatif memerlukan pengkaji mengutip data dengan cara turut serta di dalam kawasan kajian, mendengar dan membuat pemerhatian sendiri terhadap perkara yang dikaji. Kajian menggunakan kaedah ini juga lebih fleksibel di mana ia membolehkan pengkaji mengubahsuai kaedah dapatan data seperti temu bual mengikut keperluan dan situasi (Azwita Usman, 2010; Fuad, 2017).

Menurut David Silverman (2006) dan Schostak (2002), melalui kaedah temu bual, isu yang dikaji dapat dibuat secara mendalam dan terperinci kerana maklumat diperoleh daripada pengalaman responden sendiri dan bersifat tertumpu disebabkan saiz sampel kajian yang kecil. Terdapat tiga kaedah temu bual yang biasanya dilaksanakan untuk tujuan perolehan data iaitu Temu bual Berstruktur, Temu bual Semi Berstruktur dan Temu bual Tidak Berstruktur dengan semua responden yang dipilih. Penjelasan mengenai ketiga-tiga jenis temu bual ini telah dijelaskan oleh Chua Yan Piaw, (2014). Proses temu bual yang sesuai dijalankan bagi kajian ini adalah secara semi struktur. Menurut Chua Yan Piaw (2014) lagi, temu bual ini dilakukan secara separa formal dimana soalan yang dikemukakan adalah dalam bentuk susunan yang lebih fleksibel dan boleh diubahsuai mengikut keperluan. Ia boleh diperjelaskan dengan mengemukakan penerangan tambahan serta penggunaan aras bahasa boleh disesuaikan dengan responden yang terlibat.

1.7.2 Peringkat Kedua: Pengumpulan Data

Setelah mengenalpasti reka bentuk kajian yang sesuai untuk dijalankan bagi melaksanakan kajian, peringkat seterusnya merupakan peringkat pengumpulan maklumat dan data yang diperoleh dari pelbagai sumber yang sah. Tujuan pengumpulan data adalah untuk mengumpul maklumat berkenaan kajian, menambah pangkalan data dan menjadi rujukan pengkaji lain dalam bidang yang sama (Fuad, 2017). Kupasan mengenai kajian-kajian lepas yang dibuat oleh penyelidik terdahulu turut diterangkan bagi menyokong kajian yang dilakukan dan mendapatkan maklumat tambahan. Terdapat dua (2) jenis data yang digunakan bagi kajian ini iaitu data primer dan data sekunder.

1.7.2.1 Data Primer

Menurut Fuad (2017), data primer adalah bahan kajian yang diperolehi daripada pemerhatian, banci atau tinjauan yang dipungut terus daripada sumber asal. Pandangan ini adalah sama seperti Rohana Yusof (2004) dan Sabitha Marican (2005), yang berpandangan data primer adalah data yang berasal dari sumber asli atau sumber pertama yang dikumpul secara khusus untuk menjawab persoalan kajian. Data tersebut didapati terus daripada sumber yang dijalankan melalui pemerhatian, banci atau tinjauan. Dalam kajian ini, data primer digunakan bagi membolehkan pengkaji memantapkan lagi pemahaman di dalam proses pecah bahagian tanah, mengenalpasti implikasi kemajuan yang berkaitan, serta perkara-perkara lain yang berkaitan bagi mencapai matlamat kajian yang ditetapkan.

(a) Instrumen kajian

Soal selidik adalah instrumen penting dalam pengumpulan data primer. Ia mengandungi senarai soalan dan arahan yang dibentuk dan disusun bagi tujuan mendapatkan maklumat daripada responden kajian yang dijalankan. Soal selidik direka bentuk dengan pelbagai soalan dan arahan bagi mencapai objektif kajian. Terdapat dua (2) bentuk soal selidik iaitu terbuka dan tertutup. Soal selidik terbuka

memberi peluang kepada responden menjawab mengikut kehendak, emosi, idea dan pendapat masing-masing serta tidak menghadkan jawapan yang diberikan. Manakala soal selidik tertutup mengandungi soalan pilihan jawapan yang ditetapkan. Responden tidak mempunyai pilihan selain memilih jawapan yang paling hampir (Fuad, 2017). Bagi kajian ini, soal selidik yang dijalankan adalah melibatkan gabungan soal selidik terbuka dan tertutup. Sebahagian soalan mengandungi jawapan paling hampir yang telah ditetapkan manakala sebahagian lagi dijawab mengikut pendapat responden. Kaedah soal selidik boleh dijalankan pelbagai cara seperti temu bual atau bukan temu bual. Kaedah pungenalan soal selidik yang dijalankan bagi kajian ini adalah menerusi temubual.

(b) Kaedah Temu bual

Temu bual merupakan kaedah mengumpul maklumat kajian melalui interaksi dua hala secara bersemuka diantara penemubual dan responden (Chua Yan Piaw, 2014). Menurut Fuad (2017), temu bual adalah satu sesi temu ramah dan soal jawab yang melibatkan komunikasi dua hala yang boleh dijalankan secara bersemuka atau tidak bersemuka. Kajian ini menggunakan kaedah temu bual semi struktur. Kaedah ini membolehkan temu bual dibuat secara separa formal berdasarkan soalan yang telah dirangka lebih awal berkenaan tajuk kajian. Ia juga lebih fleksibel di mana soalan boleh diubahsuai mengikut keperluan semasa temu bual dilaksanakan. Pengkaji juga boleh memberi penjelasan, penerangan tambahan dan kebebasan untuk menyoal responden dengan menggunakan aras bahasa yang sesuai dengan responden yang dipilih. Data akan diperolehi melalui temu bual semi struktur kepada responden yang mahir berkenaan perundangan pentadbiran tanah dan pelaksanaan permohonan pecah bahagian tanah yang diamalkan di Pejabat Tanah.

(c) Persampelan Kajian

Menurut Fuad (2017), persampelan adalah satu proses pemilihan sasaran kajian yang ingin dikaji bagi mewakili sekumpulan populasi. Pandangan ini adalah sama Chua Yan Piaw (2014), persampelan merupakan proses memilih sebilangan subjek daripada sesuatu populasi untuk dijadikan sebagai responden kajian. Kaedah persampelan adalah bergantung kepada bagaimanakah cara sesuatu sampel itu hendak

dikumpul sama ada secara persampelan kebarangkalian atau bukan kebarangkalian. Persampelan kebarangkalian juga dikenali sebagai persampelan rawak di mana setiap unsur dalam populasi mempunyai kebarangkalian yang sama untuk dipilih sebagai sampel tanpa sebarang pengaruh atau berat sebelah (*bias*). Persampelan bukan kebarangkalian juga dikenali sebagai persampelan tidak rawak. Ia terbahagi kepada empat (4) jenis iaitu pensampelan selesa, tujuan, kuota dan bebola salji. Bagi kajian ini, persampelan bukan kebarangkalian secara bertujuan akan digunakan oleh pengkaji. Ia merujuk kepada persampelan terhadap sekumpulan responden kajian yang mempunyai ciri-ciri tertentu yang perlu ada berdasarkan tujuan kajian yang dijalankan oleh pengkaji.

Sampel kajian yang dikenalpasti bagi kajian ini adalah terdiri daripada Pengarah atau wakil Bahagian Pengurusan Tanah, Unit Pembangunan Tanah di setiap Pejabat Tanah dan Daerah yang dikaji. Ciri-ciri penentuan sampel adalah mereka yang terlibat secara langsung untuk menguruskan permohonan pecah bahagian tanah yang diterima di pejabat masing-masing. Selain itu, mereka yang berpengalaman dan pernah terlibat dalam pengurusan permohonan pecah bahagian tanah juga turut dijadikan sebagai sampel kajian.

(d) Borang Temu bual

Borang Temu bual akan dirangka dan diedarkan kepada responden-responden yang dipilih sebagai sampel kajian. Ia merupakan set soalan yang dijadikan asas panduan semasa sesi temu bual yang dijalankan. Pengkaji akan mengajukan soalan tambahan kepada responden bertujuan untuk mengesahkan maklumat yang diberikan. Seterusnya, soalan penerokaan akan ditanyakan sekiranya pengkaji ingin mendapatkan maklumat yang lebih jelas dan terperinci. Borang Temu bual adalah seperti di Lampiran A.

1.7.2.2 Data Sekunder

Menurut Puveneswary M, *et al* (2008), data sekunder merupakan data yang diperoleh daripada pelbagai sumber seperti bahan-bahan media cetak seperti jurnal, buku, minit mesyuarat, laporan bertulis dan sebagainya. Setiap konsep, perkataan, frasa atau ayat yang terdapat pada media dan bahan cetak yang mempunyai kaitan dengan tajuk kajian akan dikaji supaya pengkaji dapat membuat rumusan dan membentuk satu analisa untuk mencapai objektif kajian. Data sekunder diperolehi daripada idea, pendapat dan pandangan pihak lain melalui bahan-bahan cetakan, digital atau secara maya iaitu daripada internet. Ia merupakan sumber yang telah tersedia dikumpul dan direkodkan tanpa perlu ke lapangan (Fuad, 2017). Data sekunder akan dirujuk silang sebagai panduan untuk menyokong idea, pendapat dan pandangan yang diperolehi daripada responden.

Contoh data-data sekunder yang akan digunakan oleh pengkaji adalah seperti Kanun Tanah Negara 1965, APBD 1976 [*Akta 172*], APWP 1982 [*Akta 267*], Manual KTN, pekeliling-pekeliling Kerajaan berkaitan kajian, jurnal, tesis penyelidikan pelajar institusi pengajian tinggi, kes-kes Mahkamah dan lain-lain penerbitan yang bersesuaian dengan kajian yang dijalankan.

1.7.3 Peringkat Ketiga: Analisis Data

Pengkaji akan menjelaskan kaedah analisis yang sesuai digunakan bagi kajian di peringkat ketiga ini. Menurut Chua Yan Piaw (2014), analisis data merupakan satu proses yang sistematik dan tersusun dalam mengurus dan memaparkan hasil dapatan kajian agar mudah untuk difahami. Ia membolehkan pengkaji menilai dan mengesahkan sesuatu penemuan (Fuad, 2017). Maklumat dan data yang diperolehi melalui kaedah temu bual akan di analisis dan disusun berdasarkan kepada kesesuaian kajian bagi mendapatkan penyelesaian masalah. Akhirnya, analisis yang dilakukan membolehkan pengkaji mendapatkan penemuan-penemuan berdasarkan objektif kajian.

Maklumat yang diperolehi melalui data primer lebih dominan dalam menjawab persoalan dan objektif kajian kerana individu yang ditemu bual merupakan individu yang terlibat secara langsung dalam pengurusan permohonan pecah bahagian tanah dan individu yang berpengalaman dalam perundangan bagi akta-akta yang terlibat. Kaedah menganalisis dan melaporkan maklumat adalah penting untuk meyakinkan pembaca untuk memahami idea dan menerima pakai cadangan yang dihasilkan.

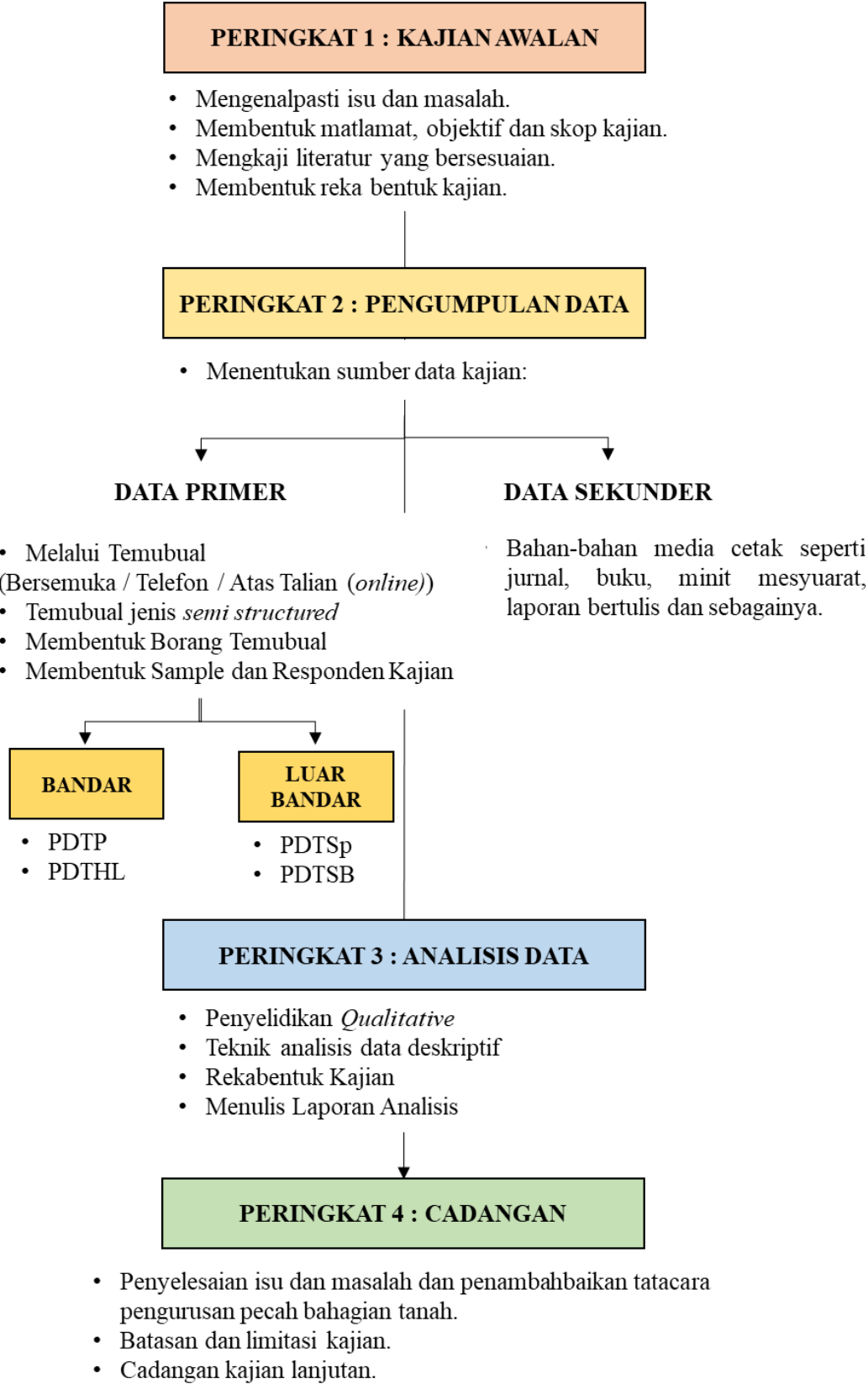
Hasil kajian yang akan diperolehi merupakan paparan atau gambaran terhadap kata-kata secara jelas dan terperinci bagi menerangkan hasil kajian. Analisis deskriptif mengeksploitasi penggunaan grafik seperti jadual, rajah dan gambar untuk menyokong penerangan yang dibuat. Maklumat yang diperolehi daripada temu bual adalah lebih sesuai menggunakan dianalisa secara deskriptif supaya jawapan yang diperolehi boleh diolah dan dirumus untuk mencapai matlamat kajian.

Manakala bagi data sekunder, analisis kandungan digunakan di mana ianya merupakan analisis terhadap bahan-bahan media cetak seperti jurnal, buku, akhbar, majalah, minit mesyuarat, laporan bertulis dan sebagainya. Di peringkat ini, bahan-bahan rujukan akan digunakan untuk membentuk satu analisa kepada kajian. Peringkat ini merupakan peringkat yang paling penting di mana penemuan-penemuan akan memberi kesan kepada hasil kajian. Hasil analisis kajian yang diperolehi akan diterangkan secara terperinci mengikut turutan dan diakhiri dengan rumusan.

1.7.4 Peringkat Keempat: Kesimpulan dan Cadangan

Peringkat yang terakhir adalah mengenai kesimpulan dan cadangan yang akan dijelaskan hasil dapatan kajian yang dilaksanakan. Pada peringkat ini pengkaji akan membuat kesimpulan secara keseluruhan berdasarkan penemuan-penemuan kajian. Kesimpulan kajian ini dibuat berdasarkan kepada objektif kajian yang ditetapkan di dengan melihat kepada hasil penemuan kepada objektif tersebut dan seterusnya menilai sejauh mana kajian ini berjaya memenuhi matlamat kajian.

Hasil daripada kajian ini juga, pengkaji akan melontarkan beberapa cadangan dan pandangan yang dirasakan sesuai berdasarkan kepada penemuan kajian. Seperti pengkajian yang lain, kajian ini tidak terlepas daripada batasan dan limitasi kajian. Oleh itu, pengkaji akan mengetengahkan limitasi kajian yang menjadi kekangan semasa kajian ini dilaksanakan dan juga menyenaraikan kajian lanjutan yang bersesuaian sebagai pencetus idea dan pemangkin kepada pengkaji lain yang ingin menjalankan kajian ini dengan lebih mendalam pada masa akan datang. Akhir sekali, kesimpulan bagi keseluruhan kajian akan dikemukakan sebagai penutup di akhir bab ini. Carta alir methodologi kajian adalah seperti di Rajah 1.1.



Rajah 1.1 : Carta alir methodologi kajian.

Sumber : Olahan pengkaji, 2022

1.8 Pemilihan Kawasan Kajian

Kawasan kajian yang telah dikenalpasti adalah Daerah Petaling, Hulu Langat, Sepang dan Sabak Bernam, Negeri Selangor Darul Ehsan. Bagi mengenalpasti perbezaan yang wujud dalam tatacara pengurusan permohonan pecah bahagian tanah, keempat-empat daerah ini dipilih berdasarkan pecahan daerah pentadbiran bandar dan luar bandar. Daerah Petaling dan Hulu Langat mewakili daerah pentadbiran bandar manakala Daerah Sepang dan Sabak Bernam bagi daerah pentadbiran luar bandar.

1.8.1 Daerah Petaling

Petaling ditubuhkan pada 1 Februari 1974 dengan keluasan 48.49 ha. Daerah ini terletak di tengah kawasan Lembah Klang. Ia bersempadan Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur di bahagian tenggara, Daerah Gombak di timur, Daerah Klang di barat, Daerah Hulu Selangor di utara, serta Daerah Sepang dan Daerah Hulu Langat di bahagian selatan. Ia merangkumi satu lingkungan kawasan Kuala Lumpur yang merupakan kawasan pertumbuhan ekonomi utama negara. Daerah ini merupakan hierarki pusat pertumbuhan utama negeri dengan gabungan Bandar Shah Alam – Subang Jaya dan Petaling Jaya. Bandar-bandar ini turut menjadi pusat tumpuan ekonomi dengan pembangunan pusat-pusat perkhidmatan dan perniagaan utama kepada negeri. Pada masa ini, bandar-bandar ini sedang melebar luas konsep perbandaran hijau di dalam kawasan pentadbirannya. (RSN Selangor 2035, 2020)

Daerah Petaling merekodkan seramai 1,418,700 orang penduduk dengan kepadatan 2,929.3 bagi setiap km/seg. Perkembangan pembangunan yang pesat di daerah ini menyebabkan pentadbiran dan pelaksanaan pembersihan awam diagihkan kepada tiga (3) PBT iaitu Majlis Bandaraya Shah Alam (MBSA), Majlis Bandaraya Petaling Jaya (MBPJ) dan Majlis Bandaraya Subang Jaya (MBSJ). Terdapat empat (4) mukim di dalam daerah ini iaitu Mukim Bukit Raja (7.88 ha.), Sungai Buloh (12.89 ha.), Petaling (14.42 ha.) dan Damansara (13.29 ha.) (Portal Rasmi PDT Petaling, 2022).

1.8.2 Daerah Hulu Langat

Hulu Langat merupakan daerah yang terletak di dalam kawasan Lembah Klang. Daerah ini bersempadan dengan Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur dan Daerah Gombak di bahagian barat laut, Daerah Petaling di bahagian barat, Daerah Sepang di bahagian barat daya. Manakala dibahagian timur laut dan selatan, daerah ini bersempadan dengan Negeri Pahang dan Negeri Sembilan. Daerah yang mempunyai keluasan 829.44 km² ini dibahagikan kepada tujuh (7) mukim iaitu Mukim Ampang, Beranang, Cheras, Ulu Langat, Ulu Semenyih, Semenyih, dan Kajang. PBT yang terdapat di dalam daerah ini ialah Majlis Perbandaran Ampang Jaya (MPAJ) di bahagian utara dan Majlis Perbandaran Kajang (MPKj) di bahagian selatan.

Daerah ini merupakan salah satu daerah pentadbiran kawasan bandar. Hulu Langat dihimpit dengan pembangunan pesat yang berlaku di Bandaraya Kuala Lumpur oleh kerana faktor lokasi daerah yang bersebelahan. Selain itu, daerah ini juga terletak bersebelahan dengan Putrajaya di dibahagian selatan yang merupakan Pusat Pentadbiran Utama Kerajaan Malaysia. Unjuran peratusan penduduk di dalam dua kawasan pentadbiran MPKj dan MPAJ adalah antara yang tertinggi di dalam Negeri Selangor iaitu 14% dan 12% daripada keseluruhan negeri. Ini menunjukkan bahawa tumpuan penduduk di dalam daerah ini adalah tinggi dan tekanan pembangunan yang berlaku juga adalah berbeza daripada daerah-daerah yang lain. Lembah Klang akan terus berperanan sebagai pusat pembangunan utama kerana berperanan sebagai pintu masuk kepada Bandaraya Kuala Lumpur dan daerah ini berupaya untuk menerima kesan limpahan pembangunan berimpak tinggi (RSN Selangor 2035, 2020)

Daerah ini termasuk di dalam jaluran Taman Warisan Negeri Selangor Bersama Daerah Hulu Selangor dan Gombak yang diiktiraf oleh Kerajaan Negeri dan melibatkan 10 kawasan hutan lipur seluas 107,000 ha. Daerah ini mempunyai peratusan tertinggi kawasan berbukit, tanah tinggi dan gunung dengan 18.54% selepas Gombak (20.49%) dan Hulu Selangor (60.96%) daripada keluasan 45,463.56 ha. Yang mewakili 5.71% daripada keseluruhan negeri. Terdapat kawasan berbukit yang telah dimajukan dengan aktiviti pertanian, petempatan desa dan pembangunan perumahan di lereng bukit terutamanya di kawasan MPAJ. (RSN Selangor 2035, 2020)

1.8.3 Daerah Sepang

Sepang terletak bersempadan dengan Daerah Petaling (di bahagian utara), Daerah Hulu Langat (di bahagian timur laut) dan Daerah Kuala Langat (di bahagian barat). Manakala di bahagian selatan, Daerah Sepang terbuka menghadap Selat Melaka. Di bahagian timur, daerah ini bersempadan Negeri Sembilan Darul Khusus. Daerah yang terletak di bahagian selatan Negeri Selangor Darul Ehsan ini dibahagikan kepada tiga (3) Mukim di dalam Daerah Sepang iaitu Mukim Dengkil, Labu dan Sepang. (RT MPSp 2025, 2017)

Pusat Pentadbiran Daerah Sepang adalah di Bandar Baru Salak Tinggi. Ia juga dikenali sebagai Bandar Lapangan Terbang (*Airport City*). Keluasan kawasan Daerah Sepang merangkumi keluasan 152,957.6 ekar (61,900 ha.). Jumlah keluasan ini adalah termasuk kawasan laut seluas 3 batu nautika dari tikas air surut. PBT yang bertanggungjawab ke atas daerah ini hanyalah Majlis Perbandaran Sepang (MPSp). MPSp adalah bersempadanan dengan kawasan Majlis Perbandaran Subang Jaya (MPSJ) di bahagian utara, Majlis Daerah Kuala Langat (MDKL) di barat, Majlis Perbandaran Kajang (MPKJ) di timur laut, Majlis Perbandaran Nilai (MPN) di timur, Majlis Perbandaran Port Dickson (MPPD) di tenggara dan Laut Selat Melaka di bahagian selatan. Kadar Pertumbuhan Purata Tahunan (KPPT) daerah ini merupakan yang paling tinggi di Negeri Selangor iaitu sebanyak 6.0%. Kos tanah yang rendah berbanding daerah-daerah yang lain menjadikan daerah ini tumpuan para pemaju untuk pembangunan. Ia disokong dengan potensi pembangunan daerah bersempadan yang hampir tepu, rangkaian kemudahsampaian dan infrastruktur yang baik serta komponen-komponen pembangunan perkhidmatan dan perniagaan yang meningkat di kawasan berhampiran seperti Bangi, Kajang, Putrajaya dan Nilai. (Laporan Tinjauan RSN Selangor 2035, 2020)

Antara pembangunan mega yang berada di dalam Daerah Sepang adalah seperti Koridor Raya Multimedia (MSC) dengan keluasan kawasan 7,000 ekar berpusat di Cyberjaya, Mukim Dengkil. Di peringkat Nasional, Cyberjaya dirancang sebagai Bandar Nukleus ICT (Teknologi Maklumat & Komunikasi). Cyberjaya dijadikan model Kotaraya Bestari Masa Depan (*Intelligent City of The Future*). Kuala

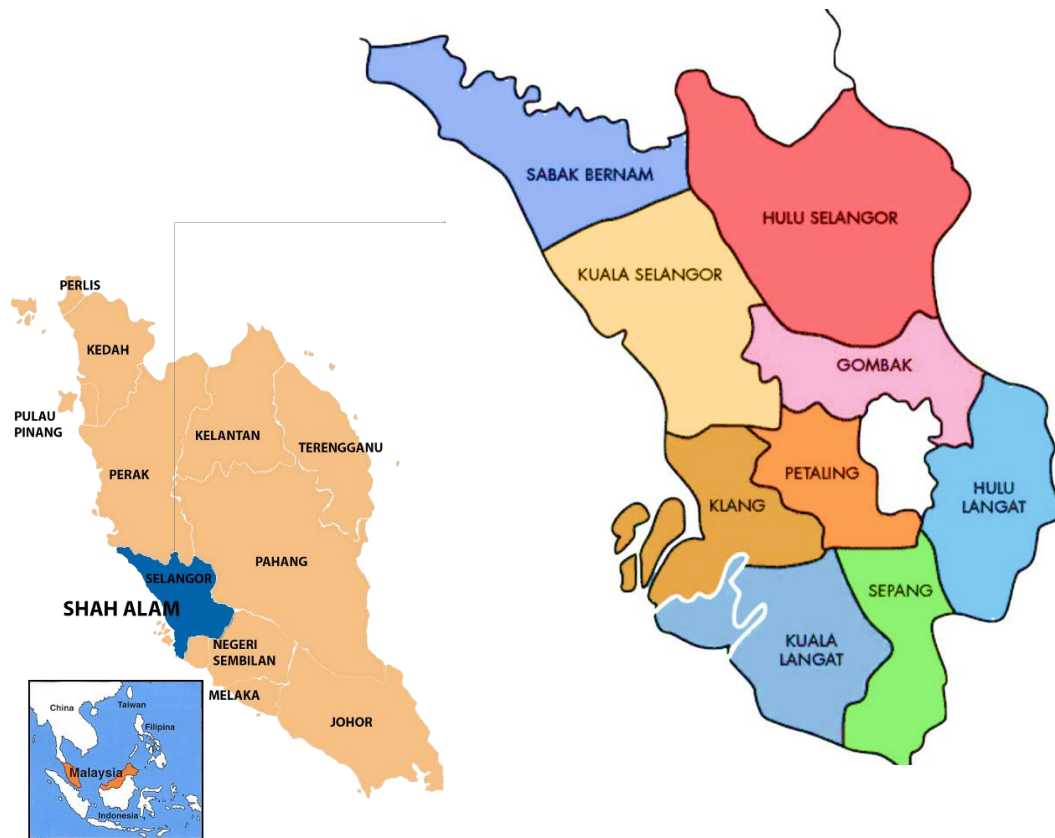
Lumpur International Airport (KLIA) yang merupakan pintu masuk laluan udara utama bagi Malaysia dan Asia Tenggara. Pembukaannya bermula pada 27 Jun 1998 dan menjadi mercu tanda utama negara hingga ke hari ini. Di daerah ini juga terdapatnya satu-satunya Litar Lumba Kereta Formula One yang bertaraf dunia di Malaysia. Selain perlumbaan kereta Formula One, antara aktiviti tahunan yang dijalankan adalah seperti Motorcycle Grand Prix, Super GT Championship, A1 GP Malaysian Super Series, Merdeka Millenium Endurance, Sepang Drag Battle dan Motorcross. Pembangunan pelancongan utama daerah ini adalah Sepang Gold Coast seluas 251.49 ekar di Bagan Lalang. Terdapat sebanyak 366 unit chalet dan komponen-komponen sokongan pelancongan yang lain di kawasan berhampiran. Projek-projek pembangunan bertaraf nasional yang telah dan sedang pesat dibangunkan turut menjadi pemangkin pembangunan harta tanah di Daerah Sepang.

1.8.4 Daerah Sabak Bernam

Daerah Sabak Bernam merupakan daerah yang dibentuk pada tahun 1954 dan terletak di pantai barat Semenanjung Malaysia. Bersempadan dengan Daerah Hilir Perak, Perak di bahagian utara; Daerah Kuala Selangor di sebelah selatan dan Daerah Hulu Selangor di sebelah Timur. Pihak Berkuasa Perancangan Tempatan (PBPT) bagi Daerah Sabak Bernam adalah Majlis Daerah Sabak Bernam (MDSB). Kawasan pentadbiran MDSB, seperti yang diwartakan pada 2007 merangkumi keseluruhan kawasan Daerah Sabak Bernam. Jumlah keseluruhan keluasan kawasan adalah 101,700 ha. dengan meliputi lima (5) mukim iaitu Mukim Bagan Nakhoda Omar (BNO), Mukim Sabak, Mukim Panchang Bedena, Mukim Sungai Panjang dan Mukim Pasir Panjang. Tiga (3) pekan utama di daerah ini ialah Sungai Besar, Sekinchan dan Sabak Bernam. 46.34% keluasan daerah terdiri daripada kawasan pertanian (47,130.14 ha.) seperti tanaman padi, kelapa sawit, kelapa, koko, sayur-sayuran dan buah-buahan. Sumber pendapatan penduduk adalah melalui tanaman padi, kelapa dan koko. Manakala 40.18% adalah kawasan hutan (40,863.59 ha.) dengan komponen utamanya Hutan Simpan Sg. Karang. (RT MDB 2025, 2012)

Berdasarkan kepada Laporan Banci Penduduk & Perumahan Tahun 2010, jumlah penduduk di Daerah Sabak Bernam mengalami penurunan dalam KPPT sebanyak -0.88% setahun daripada 113,245 penduduk pada tahun 2000 kepada 103,709 penduduk pada tahun 2010. Daerah ini juga mempunyai taburan penduduk yang terendah dalam Negeri Selangor. Berlaku penyusutan jumlah penduduk di daerah ini disebabkan oleh pembangunan di daerah bersebelahan, iaitu Daerah Hilir Perak yang terletak di selatan Negeri Perak yang menjalankan pembangunan bersepadu industri besi, minyak dan gas, perikanan dan perkapalan.

Terdapat tiga jenis kediaman utama di Daerah Sabak Bernam iaitu perumahan terancang, perumahan kampung dan perumahan kakitangan. Jenis kediaman yang paling banyak didapati ialah perumahan kampung, dengan taburan kediaman adalah tertumpu di Mukim Panchang Bedena. Daerah Sabak Bernam mempunyai stok perumahan yang mencukupi bagi menampung keperluan penduduk tempatan mahupun permintaan daripada penduduk luar daerah. Sistem rangkaian perhubungan utama di Daerah Sabak Bernam ialah jalan darat, khususnya melalui Jalan Persekutuan 5 dan Jalan Negeri. Faktor lokasi yang agak jauh dari bandar-bandar utama Lembah Klang menyebabkan tarikan ke daerah ini kurang mendapat sambutan pengunjung. Antara sumberjaya pelancongan yang paling berpotensi di daerah ini ialah program homestay, pelancongan eko, makanan laut dan agro desa. (RT MDSB 2025, 2012)



Rajah 1.2 : Pembahagian daerah-daerah di Negeri Selangor.

Sumber : RSN Selangor 2035, 2017.

BIL.	DAERAH	PDT	PBT	BIL. MUKIM	KELUASAN (HA.)
1.	Sabak Bernam	PDTSB	MDSB	5	99,262.63
2.	Kuala Selangor	PDTKS	MDKS	9	119,452.46
3.	Hulu Selangor	PDTHS	MDHS	13	175,630.11
4.	Gombak	PDTG	MPS, MPAJ	4	62,818.60
5.	Klang	PDTK	MPK, MBSA	3	63,234.83
6.	Petaling	PDTP	MBSA, MBPJ, MPSJ	5	49,865.51
7.	Kuala Langat	PDTKL	MDKL	7	85,811.27
8.	Sepang	PDTSp	MPSp	3	55,716.12
9.	Hulu Langat	PDTHL	MPAJ, MPKj	7	83,945.06
				JUMLAH	795,736.59

Jadual 1.1 : Pembahagian daerah-daerah di Negeri Selangor berdasarkan PDT, PBT, bilangan mukim dan keluasan daerah di Negeri Selangor.

Sumber : RSN Selangor 2035, 2017.

1.9 Susunatur Bab

Kajian ini mempunyai empat (4) bab utama yang diperlukan bagi menyiapkan keseluruhan kajian ini secara tersusun dan teratur. Berikut adalah susunatur bab yang terkandung di dalam kajian ini:

1.9.1 Bab Satu

Peringkat ini adalah peringkat pengenalanpastian isu utama berhubung tajuk kajian bagi mendapatkan gambaran sebenar kajian yang akan dibuat. Perkara-perkara yang dimasukkan di dalam bab ini ialah pengenalan, pernyataan masalah, pembentukan matlamat, objektif, kepentingan kajian dan susunatur bab.

Bab ini juga akan menerangkan mengenai methodologi kajian yang dijalankan serta penetapan kaedah bagi pengumpulan data dan maklumat. Kaedah yang digunakan oleh pengkaji bagi mengumpul data dan maklumat yang diperlukan akan diperhalusi untuk memastikan objektif kajian adalah tercapai. Teknik pengumpulan data primer dan sekunder akan digunakan bagi kajian ini. Bagi data primer, Pengkaji telah menggunakan kaedah temu bual dengan beberapa responden yang telah dikenalpasti berdasarkan kepakaran dan pengalaman masing-masing. Penerangan berkenaan kawasan kajian yang dipilih juga turut dimuatkan di dalam Bab ini.

1.9.2 Bab Dua

Peringkat ini akan menerangkan satu kajian literatur. Peringkat ini juga merupakan peringkat pengumpulan maklumat dan data yang diperoleh dari pelbagai sumber yang sah. Kupasan mengenai kajian-kajian lepas yang dibuat oleh penyelidik terdahulu turut diterangkan bagi menyokong kajian yang dilakukan dan mendapatkan maklumat tambahan. Dalam bab ini juga diterangkan mengenai tatacara pengurusan permohonan pecah bahagian tanah yang diprosedurkan dan diamalkan.

1.9.3 Bab Tiga

Pada peringkat ini, pengkaji akan menjelaskan kaedah analisis yang digunakan untuk kajian yang dijalankan. Data dan maklumat yang diperolehi melalui data primer dan sekunder akan di analisis dan diolah secara deskriptif berdasarkan kesesuaian untuk merungkai permasalahan kajian yang telah dikenalpasti dan seterusnya penemuan kajian akan dapat diperolehi.

1.9.4 Bab Empat

Bab ini adalah mengenai cadangan dan kesimpulan yang akan dijelaskan secara menyeluruh mengenai kajian yang dilaksanakan. Pada peringkat ini pengkaji akan membuat kesimpulan secara keseluruhan berdasarkan penemuan-penemuan kajian. Bab ini juga akan menyenaraikan beberapa kajian lanjutan kepada pengkaji lain yang ingin meneruskan kajian mengenai pecah bahagian tanah dan seumpamanya.

RUJUKAN

- Ainul Jaria. (2010). *Legal Effects of Development Plans in the Land Use Planning and Development Control Process in Malaysia*. The Law Review 2010.
- ‘Aina ‘Aqilah Shahira Binti Mohd Rafi. (2015). *Proses Serah Balik Berimilik Semula Tanah Pajakan Kes Kajian : Pejabat Tanah Tampin*. Fakulti Geoinformasi dan Harta Tanah. Universiti Teknologi Malaysia
- Andrew J. Pascale. (2021). *Partition Step - by - Step*.
<https://www.miamibizattorney.com/partition.html>
- Ashish Gupta. (2013), *How A Property Can Be Partitioned Between Co-Owners*.
<https://economictimes.indiatimes.com/real-estate/how-a-property-can-be-partitioned-between-co-owners/slideshow/18200870.cms>
- Bryman (2008). ‘*Of method and methodology*’. *Qualitative Research in Organizations and Management*, Vol. 3 No. 2, pp. 159-168.
- Brian Farkas. (2021). *Partition Action for Dividing Ownership of Real Estate*.
<https://www.lawyers.com/legal-info/real-estate/residential-real-estate/partition-action.html>
- Chua Yan Piaw (2014). *Kaedah Penyelidikan*. Penerbit Mc Graw, Hill Education (Malaysia) Sdn. Bhd.
- David A. Thomas (1998). *Thompson on Real Property, Thomas Edition*. Mitchie Publisher.
- David Morawetz. (2020). *Can I Force My Co-owner To Sell Property? – Partition Act Basics*. Goldman Sloan Nash & Haber LLP.
<https://www.mondaq.com/canada/landlord-tenant--leases/990730/can-i-force-my-co-owner-to-sell-property-partition-act-basics>
- David Silverman (2006). *Interpreting Qualitative Data: Methods for Analyzing Talk, Text and Interaction*. SAGE Publisher.
- Davis W. Puryear. (2016). *Jointly Owning Property: The Partition Proceeding*.
<https://hutchenslawfirm.com/blog/real-estate/jointly-owning-property-partition-proceeding>
- Deborah L. Hardin. (2014). *Partition of Land – Real Property*.
https://thehardinlawfirm.com/2014/08/21/partition_of_land/

- Diva Rai. (2020). *How to file a partition suit in India*. <https://blog.ipleaders.in/file-partition-suit-india/>
- Effashela Binti Mohd Sedik (2008). Pentadbiran Tanah di Sabah Berkaitan Prosedur Permohonan Pecah Bahagi Beserta Tukar Syarat dan Masalah Yang Terlibat. Ijazah Sarjana Muda Sains (Pentadbiran dan Pembangunan Tanah), Universiti Teknologi Malaysia, Johor.
- Eric Weiss. (2021). *Frequently Asked Questions Pertaining to Partition Matters*. <https://www.weisslawnewyork.com/frequently-asked-questions-pertaining-to-partition-matters.html>
- Foziah Johar (2002). Amalan Kawalan Perancangan Pihak Berkuasa Tempatan Di Semenanjung Malaysia: Tumpuan Kepada Aspek Alam Sekitar. Universiti Teknologi Malaysia : 1-12.
- Fuad Mohamed Berawi. (2017). Metodologi Penyelidikan : Panduan Menulis Tesis. Penerbit Universiti Utara Malaysia, Sintok, Kedah.
- Ismail Omar (1999). *The Supply Constraint of Indigenous land in Kuala Lumpur*. UMI Dissertation Publishing. University of Aberdean.
- India Law Offices LLP. (2019). *Partition Suit*. <https://www.indialawoffices.com/knowledge-centre/partition-suit>
- Hinkel, Daniel F. (1991). *Practical Real Estate Law*. Stamford, CT: Cengage Learning. p. 23. ISBN 9781285965741.
- Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan. (2020). Pekeliling Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan Bil.8/2020. Pengurusan Permohonan Pecah Bahagian Di Bawah Seksyen 140-145 Kanun Tanah Negara [Akta 828]. Putrajaya.
- Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Negeri Selangor. (2017). Rancangan Struktur Negeri Selangor 2035, Warta Kerajaan Negeri Selangor pada 2 Februari 2017. No. Warta : 301 Jilid 70, No. 3.
- Jason M. Stone, Daniel R. Sallus. (2019). *How To Win A Partition Action*. <https://www.stonesalluslaw.com/real-estate-law/how-to-win-a-partition-action/>
- Jeffrey Angley. (2021). *Dividing Jointly-Owned Real Estate Through A Partition Of Land*. <https://www.phillips-angley.com/articles/dividing-jointly-owned-real-estate-through-a-partition-of-land/>
- Law Library - American Law and Legal Information. (2021). *Partition*. <https://law.jrank.org/pages/9053/Partition.html>

- Lee D. Stimmel, Steven R. Roeser. (2021). *Partition of Jointly Held Property - The Basics*. <https://www.stimmel-law.com/en/articles/partition-jointly-held-property-basics>
- Legal Network Series (2018). Keputusan Mahkamah Tinggi Malaya di Kota Bharu. Kelantan Darul Naim, Malaysia. *Norma Salleh v. Naizah Mohd Nor [2018] 1 LNS 2098 HC*. [RAYUAN SIVIL NO: DA-24NCVC-155-06/2017]
- Legal Network Series (2020). Keputusan Mahkamah Tinggi Malaya di Pulau Pinang. *Kerjasama Ladang Prye Berhad v Butterworth Lim Construction Sdn Bhd. [2020] 1 LNS 411*. [SAMAN PEMULA NO.: PA-24NCVC-319-04/2019]
- Abdul Hakim bin Mohammed, Abdul Hamid bin Hj. Mar Iman, Adibah binti Awang. (2009). Pembangunan Harta Tanah dan Pelestarian Alam. Seminar Pembangunan Harta Tanah Kebangsaan Menurut Perspektif Islam, Dewan Besar Institut Kefahaman Islam Malaysia (IKIM), Kuala Lumpur. 11-12 Ogos, 2009.
- Mitchell, Thomas; Malpezzi, Stephen; Green, Richard (2009). *Forced Sale Risk: Class, Race, and the Double Discount*. Florida State University Law Review. **37**: 589.
- Mohd Marbawi Taha, Jasni Sulong dan Mohd Nasir Ayub (2015). Pemilikan Bersama Tanah Pusaka: Realiti, Masalah dan Cabaran. *ESTEEM Academic Journal UITM Pulau Pinang*.
- Mohd Izwan (2007). Faktor-faktor Kelewatan Peringkat Kelulusan Pembangunan (Kes Kajian: Bandar Nusajaya). Ijazah Sarjana Muda. Universiti Teknologi Malaysia
- Nur Syazni Atikah Binti Zainal Abidin. (2016). Pelaksanaan Prosedur 7 Hari Proses Dalam Kelulusan Pecah Bahagian Tanah. Fakulti Geoinformasi dan Harta Tanah. Universiti Teknologi Malaysia.
- Norazmawati Md.Sani. (2019). Isu-Isu Semasa Dalam Pentadbiran Tanah Di Malaysia Dan Penyelesaiannya. Jurnal Dunia Pengurusan. e-ISSN: 2682-8251 | Vol. 1, No. 2, 1-7, 2019. <http://myjms.mohe.gov.my/index.php/jdpg>
- Koperasi Pegawai Pentadbiran dan Pengurusan Tanah Malaysia Berhad (2008). Manual Kanun Tanah Negara. Koperasi Pegawai Pentadbiran dan Pengurusan Tanah Malaysia Berhad.
- Othman Mohamed (2001). Penulisan Tesis dalam Bidang Sains Sosial Terapan. Serdang: Penerbit Universiti Putra Malaysia.

- Othman Talib (2016). *Tulis Tesis Cepat: Teknik Efektif dan Efisien*. *MPWS Rich Publication*.
- Pejabat Pengarah Tanah dan Galian Negeri Selangor. (2010). *Pekeliling Pengarah Tanah dan Galian Selangor Bilangan 4/2010 : Tatacara Permohonan Pecah Bahagian Tanah Bermilik yang Tertakluk Kepada Kategori/Syarat Pertanian yang Berkeluasan Lebih atau Kurang 2/5 Hekta (1 Ekar) di Negeri Selangor Selaras Dengan Akta Kanun Tanah Negara (Pindaan) 2008 [Akta A1333]*.
- Pejabat Pengarah Tanah dan Galian Negeri Selangor. (2018). *Pekeliling Pengarah Tanah dan Galian Selangor Bilangan 1/2018 : Proses Kelulusan Bagi Permohonan Pecah Sempadan, Pecah Bahagian dan Penyatuan Tanah di Negeri Selangor*.
- Puvenesvary M., Radziah Abdul Rahim, RS Naidu, M Badis, Noor Fadhilah Mat Nayan, Noor Hashima Abd Aziz (2008). *Qualitative research: Data collection and data analysis techniques*. *Journal Sintok: Penerbitan Universiti Utara Malaysia*.
- Rohana Yusof (2004). *Penyelidikan Sains Sosial*. PTS Pubs. & Distri.
- Sabitha Marican (2005). *Kaedah Penyelidikan Sains Sosial*. Petaling Jaya, Selangor: Pearson Prentice Hall.
- Schostak (2002). *Understanding, designing, and conducting qualitative research*. 1st edition Open University Press.
- Salleh Buang (2001) *Malaysian Torrens System, Fourth Impression*, Dewan Bahasa Dan Pustaka.
- Salkukhairi Abd Shukor (2017). *Risiko beli tanah geran pemilikan bersama*.
- School of Graduate Studies. (2018). *Thesis Guidelines. Fifth Edition*. Universiti Teknologi Malaysia.
- Scott Rahn. (2020). *How to Stop a Partition Action*. <https://rmolawyers.com/how-to-stop-partition-action/>
- Singapore Legal Advice. (2021). *Co-Owner Refuses to Sell Your Singapore Property: What to Do*. <https://singaporelegaladvice.com/law-articles/selling-property-tenant-in-common/>
- Sneha Sharon Mammen.(2021). *All You Need To Know About Filing A Partition Suit In India*. <https://www.makaan.com/iq/legal-taxes-laws/partition-suit-and-legal-process>

- Suhailizan, Shahrizan dan Amirul Hafiz. (2018). Undang-Undang Pembangunan Tanah. *Jurnal Pentadbiran. Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan. Land*, 2(1), 2018, ms.1 – 20
- Suhailizan Suliman. (2016). Kepentingan Ulasan Tanah Oleh Pejabat Tanah Daerah Dalam Sesuatu Permohonan Kebenaran Merancang. *Fakulti Geoinformasi dan Harta Tanah. Universiti Teknologi Malaysia.*
- Suraya Binti Saman. (2020). Keperluan Pemakaian Seksyen 141A Kanun Tanah Negara 1965 Bagi Urusan Pecah Bahagian Tanah. *Fakulti Alam Bina dan Ukur. Universiti Teknologi Malaysia.*
- Tan Jee Hui. (2011). Kelulusan Pecah Bahagi Tanah di Daerah Manjung, Perak. *Fakulti Geoinformasi Dan Harta Tanah, Universiti Teknologi Malaysia.*
- Tara Mastroeni. (2020). *What Is a Partition Lawsuit? A Method for Severing Joint Ownership. Partition lawsuits are useful when co-owners can't decide what to do with a property.* <https://www.millionacres.com/real-estate-basics/real-estate-terms/what-partition-lawsuit-method-severing-joint-ownership/>
- Thomas, David A., ed. (1998). *Thompson on Real Property*. Charlottesville, Va.: LEXIS.
- Undang-undang Malaysia (2007). Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 [Akta 172]. Percetakan Nasional Malaysia Berhad. Kuala Lumpur.
- Undang-undang Malaysia (2020). Kanun Tanah Negara 1965 (Disemak 2020) [Akta 828]. Percetakan Nasional Malaysia Berhad. Kuala Lumpur.
- Undang-undang Malaysia (2011). Akta (Perancangan) Wilayah Persekutuan 1982 [Akta 267]. Percetakan Nasional Malaysia Berhad. Kuala Lumpur.
- Wex Definitions Team. (2020). *Partition*. Legal Information Institute. <https://www.law.cornell.edu/wex/partition>
- Yaakup, A., Johar, F and Sulaiman, S (2002) *“GIS And Development Control System For Local Authority In Malaysia*. Universiti Teknologi Malaysia.