

**MENGENAL PASTI SEBAB KELEWATAN KELULUSAN PROSES PRA-  
PEMBANGUNAN TANAH (TUKAR SYARAT DAN PECAH SEMPADAN)  
DAN CARA MENGATASINYA**

**A. BAKAR BIN KASIM**

**Laporan projek ini Dikemukakan Sebagai Memenuhi Sebahagian  
Daripada Syarat Penganugerahan Ijazah Sarjana Sains  
(Pentadbiran Dan Pembangunan Tanah)**

**Fakulti Kejuruteraan Dan Sains Geoinformasi  
Universiti Teknologi Malaysia**

**JULAI, 2003**

## **DEDIKASI**

**Penulis amat berbesar hati di atas kesabaran isteri tercinta Puan Hajjah  
Hamidah binti Abdullah di atas kesabaran beliau melayani suami yang masih lagi  
menuntut di universiti walaupun umur telah meningkat.**

## **PENGHARGAAN**

Penulis ingin mengucapkan ribuan terima kasih kepada penyelia projek, Prof. Madya Dr. Ismail Omar di atas bimbingan beliau dalam menghasilkan projek ini.

Kerjasama daripada pegawai-pegawai Kerajaan dan Pihak Berkuasa Tempatan, Pejabat Tanah dan agensi-agensi berkaitan amatlah dihargai.

Terima kasih juga kepada rakan-rakan yang telah memberikan tunjuk ajar dan nasihat terutama En. Mohd Zaid bin Abdullah yang membantu secara langsung atau tidak langsung bagi menjayakan penyelidikan projek sarjana ini.

## **ABSTRAK**

Terdapat banyak masalah berkaitan dengan kelewatan memproses tukar syarat dan pecah sempadan. Masalah ini telah lama berlaku dan ianya bukan perkara baru. Pada tahun 1983, YAB Timbalan Perdana Menteri Datuk Musa Hitam telah membuat kenyataan akhbar tentang kelewatan ini dan menyarankan proses tersebut perlu mengambil masa hanya enam bulan sahaja.

Isu ini meletup kembali dan disiarkan secara meluas di dalam akhbar dari bulan Disember 2002 sehingga bulan Jun 2003. Penulis telah mengkaji melalui keratan-keratan akhbar dan menganalisisnya.

Adalah perlu dibuat satu perubahan dalam sistem pengurusan tanah di mana prosedur kelulusan tukar syarat dan pecah sempadan perlu diubahsuai untuk menepati kehendak semasa dan perlu dibuat perbandingan dengan negara-negara yang lebih maju daripada Malaysia.

## ABSTRACT

There are lots of problems relating to the delays of approval of conversion and subdivision of land in Malaysia.

In 1983, YAB Deputy Prime Minister, Datuk Musa Hitam had complained about the delay and proposed the approval for conversion and subdivision to be within six months.

These issues appeared again in local newspapers from December 2002 until June 2003 and the writer took the responsibility to study the reasons for the delays.

It is recommended that the procedures for the approval should be amended to suit the present requirement and steps should be taken to study how developed countries solve the problem of delays.

## KANDUNGAN

<b>BAB</b>	<b>PERKARA</b>	<b>MUKA SURAT</b>
	<b>HALAMAN JUDUL</b>	i
	<b>HALAMAN PENGAKUAN PENULIS</b>	ii
	<b>HALAMAN DEDIKASI</b>	iii
	<b>HALAMAN PENGHARGAAN</b>	iv
	<b>ABSTRAK</b>	v
	<b>ABSTRACT</b>	vi
	<b>KANDUNGAN</b>	vii - ix
	<b>GAMBAR</b>	x

## BAHAGIAN SATU

<b>BAB 1</b>	<b>PENDAHULUAN</b>	
	1.1 Pengenalan	1
	1.2 Penyataan Masalah	2
	1.3 Objektif Kajian	2 - 3
	1.4 Skop Kajian	3
	1.5 Kepentingan Kajian	3
	1.6 Metodologi Kajian	3 - 4

## **BAHAGIAN DUA**

### **BAB 2            PENTADBIRAN PEMBANGUNAN TANAH DI SEMENANJUNG MALAYSIA**

2.1	Pengenalan	5 - 10
2.2	Prosedur Proses Tukar Syarat dan Pecah Sempadan Menurut Pekeliling Kemajuan Pengurusan Pentadbiran Tanah Bil 1, 1998.	11- 39
2.3	Pihak Berkuasa Perancangan Tempatan dan Peranannya	40 - 43
2.4	Permohonan Kebenaran Merancang Dibawah Akta A 933 – Penglibatan PBT	44 - 51
2.5	Rancangan Struktur Negeri	52 - 65
2.6	Rancangan Tempatan	66 - 67
2.7	Laporan Cadangan Pemajuan (LCP)	68 - 69

## **BAHAGIAN TIGA**

### **BAB 3            METODOLOGI DAN KAJIAN KES**

3.1	Pengenalan	70 - 71
3.2	Kajian Kes	
3.2.1	Senarai berita aduan orang awam tentang kelewatan proses dan masalah dihadapi bila berurusan dengan Pejabat Tanah dan Pihak Berkuasa Tempatan yang terbit dalam akhbar.	72 - 79
3.2.2	Kajian yang dibuat oleh Biro Pengaduan Awam (BPA)	80 - 90
3.2.3	Kajian kes yang dibuat oleh Awal Surveyors And Mappers	91 - 104
3.2.4	Kajian Soal Selidik	105 - 106
3.2.5	Kesimpulan	107

**BAHAGIAN EMPAT****BAB 4 ANALISIS KAJIAN**

- |     |   |           |
|-----|---|-----------|
| 4.1 | Cadangan bagi mengatasi kekurangan dan permasalahan struktur organisasi Pentadbiran Tanah | 108 - 115 |
| 4.2 | Akauntabiliti dan integrati dalam pengurusan tanah Hasil kajian Biro Pencegah Rasuah.     | 116 - 124 |

**BAHAGIAN LIMA****BAB 5 PENEMUAN, CADANGAN DAN KESIMPULAN**

- |     |                 |           |
|-----|-----------------|-----------|
| 5.1 | Pengenalan      | 125       |
| 5.2 | Penemuan Kajian | 125       |
| 5.3 | Cadangan        | 126 - 139 |
| 5.4 | Kesimpulan      | 140 - 142 |

**RUJUKAN** 143

**LAMPIRAN**





***PENULIS BERSAMA DR.DEREK C NICHOLLS,  
DIRECTOR CAMBRIDGE INTERNATIONAL LAND INSTITUTE,  
DI CAMBRIDGE UNIVERSITY, PADA 06.05.2003***

**BAB SATU**

**PENDAHULUAN**

## BAB 1

### PENDAHULUAN

#### 1.1 Pengenalan

*“Land Development process is both complex with requirements and procedures and diverse due to many agents and agencies with differences in aims, roles, interests, strategies and actions ..... (Ratcliffe and Stubbs, 1996).”*

Proses pembangunan adalah satu proses yang rumit yang melibatkan ramai perunding seperti Juruukur Tanah Berlesen, Perancang Bandar, Akitek, dan Jurutera. Ianya juga melibatkan banyak Jabatan Kerajaan seperti Pejabat Tanah, Pihak Berkuasa Tempatan dan jabatan-jabatan lain seperti Jabatan Pengairan dan Saliran, Jabatan Kerja Raya dan lain-lain. Timbul pelbagai pandangan-pandangan yang berbeza di antara mereka dan satu pendekatan perlu diambil untuk mengatasinya supaya pembangunan dapat dijalankan.

(Terjemahan Penulis)

Salah satu proses yang penting dalam pembangunan projek perumahan ialah untuk mendapatkan kelulusan tukar syarat dan pecah sempadan. Ini adalah disebabkan kerana tiada sebarang pemajuan boleh dimulakan melainkan kelulusan tukar syarat dan pecah sempadan telah diperolehi. Jabatan Kerajaan yang memberikan kelulusan tersebut ialah Pejabat Tanah dan Pihak Berkuasa Tempatan (PBT). Sebelum kelulusan tukar syarat dan pecah sempadan dikeluarkan oleh Pejabat Tanah, pihak PBT akan memproses untuk kelulusan kebenaran merancang. Ini adalah sepertimana disyaratkan di bawah Kanun Tanah Negara (KTN) Seksyen 124 dan Seksyen 136.

## 1.2 Pernyataan Masalah

Terdapat banyak masalah berkaitan dengan kelewatan memproses tukar syarat dan pecah sempadan. Ini bukanlah isu baru. Pada Tahun 1983, YAB. Timbalan Perdana Menteri Datuk Musa Hitam telah membuat kenyataan akhbar tentang kelewatan ini dan menyarankan proses tersebut perlu mengambil masa hanya enam bulan sahaja. Dua puluh tahun sudah berlalu, masalah ini masih lagi menjadi isu dan pada bulan Disember 2002 isu ini telah menjadi isu nasional dan perlu diambil tindakan segera.

Penulis mengumpul keratan-keratan akhbar yang mempunyai berita tentang aduan masalah di Pejabat Tanah dan PBT dan menganalisisnya. Maklumat juga diambil dari Biro Pengaduan Awam. Biro Pencegah Rasuah untuk mengkaji tentang kebenaran aduan di dalam akhbar.

Penulis juga membuat soal selidik dengan pihak-pihak yang terlibat secara langsung dalam industri perumahan. Analisa dibuat untuk mencari kebenaran di atas aduan yang dibuat oleh orang awam dan mencari penyelesaian yang terbaik.

Penulis juga pergi ke University of Cambridge untuk menemubual Dr. Derek C. Nicholls, Director Cambridge International Land Institute pada 6.5.2003 dan beliau menyatakan masalah kelewatan proses pembangunan tidak menjadi satu isu di England. Lawatan penulis ke Birmingham City Council mengesahkan kenyataan Dr. Derek C. Nicholls di mana pegawai di Birmingham City Council menyatakan untuk mendapat kelulusan perancang hanya mengambil masa tidak lebih dari 8 minggu. Penulis juga menghadiri satu kursus di University of Otago, Dunedin pada 2.6.2003 hingga 5.6.2003 dalam 'Land Development And Administration' di New Zealand. Dalam kursus tersebut juga isu kelewatan proses kelulusan perancangan tidak timbul. Penulis telah menemubual Mr. Andre Schmid, seorang Perancang Bandar di Dunedin City Council dan kelulusan ubah syarat dan pecah sempadan di City of Dunedin mengambil masa kurang dari 72 hari.

## 1.3 Objektif

- (i) Mengkaji dan meneliti aduan-aduan orang awam tentang kelewatan proses tukar syarat dan pecah sempadan seperti dilaporkan di akhbar.

- (ii) Menganalisa tentang kebenaran aduan-aduan orang awam dan membandingkan dengan pengalaman penulis yang mempunyai pengalaman selama 20 tahun dalam bidang perunding ukur tanah.
- (iii) Mengemukakan cadangan-cadangan bagi menyelesaikan masalah kelewatan tukar syarat dan pecah sempadan.

#### **1.4 Skop Kajian**

Kajian ini meliputi prosidur proses tukar syarat dan pecah sempadan yang melibatkan Pejabat Tanah dan PBT dalam Negeri Terengganu. Kajian juga akan dibuat untuk menganalisa kelemahan di dalam pengendalian dalam permohonan proses dan mencari penyelesaian yang terbaik.

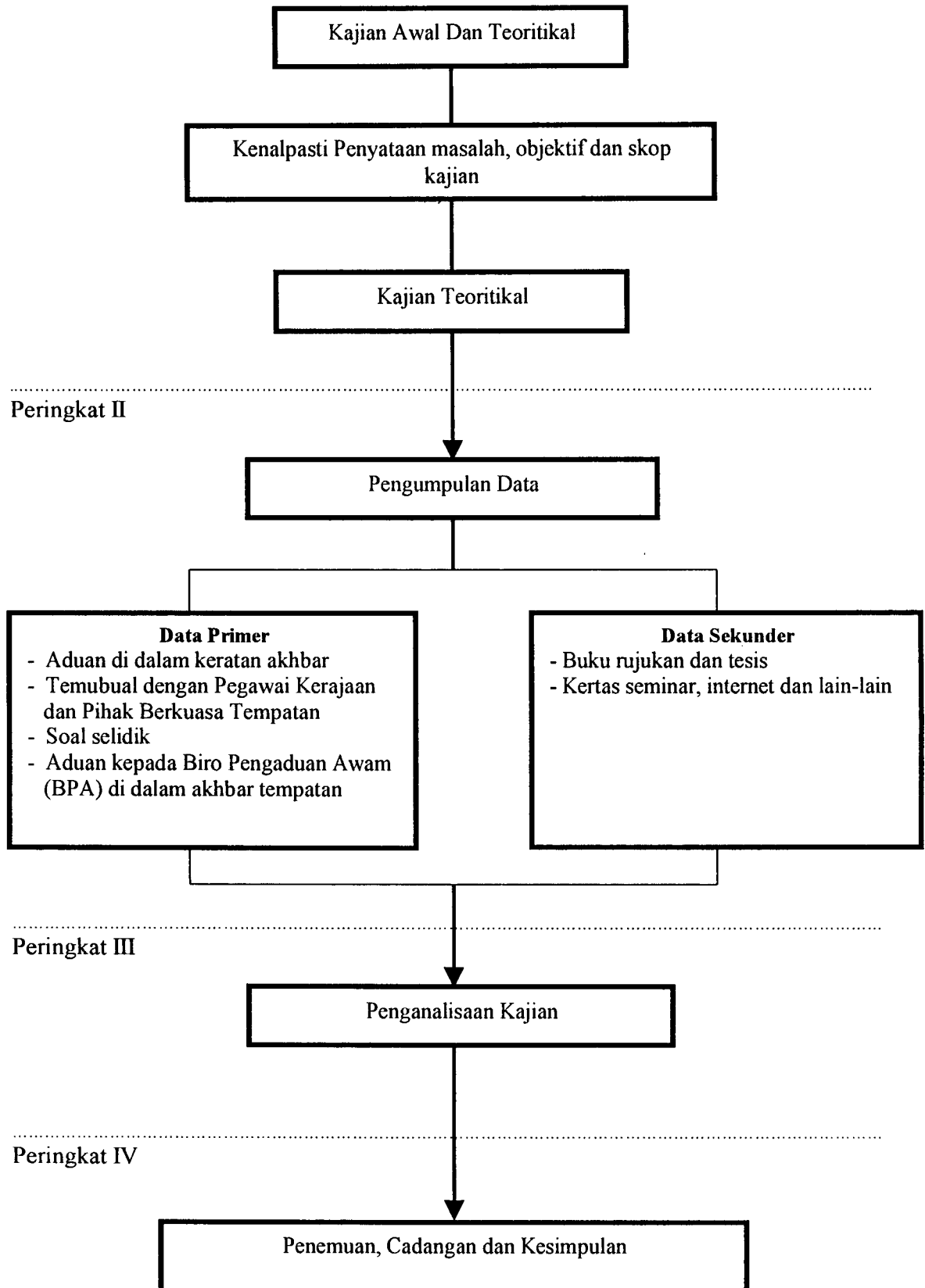
#### **1.5 Kepentingan Kajian**

Penulisan ini diharap dapat mengatasi atau mengurangi akan masalah kelewatan yang sering dihadapi oleh pemaju hartanah dan memberi ruang baru dalam proses yang lebih teratur dan pembangunan dapat dijalankan sepertimana yang dirancang. Kos kerana kelewatan proses dapat dikurangkan. Diharapkan juga penulisan ini dapat memberi pengetahuan dan pendedahan kepada mereka yang ingin menceburi bidang hartanah.

#### **1.6 Metodologi Kajian**

- (i) Kajian Awal dan Teoritikal
- (ii) Peringkat Kajian Literatur
- (iii) Pengumpulan data melalui aduan orang awam di dalam akhbar, kes yang dikendalikan oleh penulis dan soal selidik
- (iv) Peringkat penganalisan
- (v) Peringkat cadangan dan kesimpulan

## Peringkat 1



## RUJUKAN

1. Ban Lee, Goh, Urban, Planning in Malaysia, History, Assumptions and Issues, Tempo Publishing (M) Sdn. Bhd.
2. Cadman, D, & Topping, R, 1995, Property Development, E & FN Spon, London.
3. Dale.,P.,1988, Land Information Management, Clarendon Press, Oxford.
4. Ismail Omar & Aminah Md. Yusof, Dr., 2000, Prinsip-Prinsip Pelaburan Harta Tanah, Universiti Teknologi Malaysia.
5. Ismail Omar, 2000, The Economics Of Property Development, Universiti Teknologi Malaysia.
6. Kivell, P., 1993, Land and The City, Patterns and Processes of Urban Change, Routledge, London.
7. Ratcliffe, J., & Stubbs, M., 1996, Urban Planning and Real Estate Development, UCL Press, London.
8. Professional Development Workshop on Land Development and Administration of Otago, Dunedin, New Zealand.
9. Persidangan Tanah dan Ukur, 28 – 29 April, 2003.
10. National Land Code 1965.
11. Akta Kerajaan Tempatan 1976.
12. Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976.
13. Licansed Land Surveyors Act 1958.
14. D. C. Nicholls, D. M. Turner, R. Kirby – Smith and J. D. Cullen, The Risk Business :  
Developers Perceptions and Prospects for Housebuilding in the Inner City, Urban Studies, Volume 19, No. 4, 1982.
15. Dr. Ismail Omar, Rules Affecting the Land Development Process in Malaysia – A Review on Regulation of Environmental Impact Assessment (EIA), 8<sup>th</sup> Pacific Rim Real Estate Society Conference, Jan. 2002, Lincoln University, Christchurch, New Zealand.
16. Nota-Nota Syarahan Datuk Dr. Nik Mohd Zain Nik Yusof