

ASAS PERTIMBANGAN PENYEDIAAN RUANG KERJA
DI PENTADBIRAN TANAH DAERAH

ABDUL KARIM BIN BAKAR

Laporan projek ini dikemukakan
sebagai memenuhi sebahagian daripada syarat
penganugerahan Ijazah Sarjana Sains(Pentadbiran dan Pembangunan Tanah)

Fakulti Geoinformasi dan Harta Tanah
Universiti Teknologi Malaysia

JUN 2016

*Demi isteriku tersayang **yan.***

Untuk anak-anakku Alya Amani, Ahmad Izz Zubair, Ahmad Sayf Izzuddin dan Aisyah Azwar, semoga menjadi inspirasi dalam menimba ilmu sepanjang hayat.

Al-Fatihah untuk abah dan mak.



PENGHARGAAN

الحمد لله

Syukur ke hadrat Allah SWT di atas segala limpah kurnia dan izin-Nya, penulisan ini dapat disempurnakan.

Penulis ingin merakamkan setinggi-tinggi penghargaan terutamanya kepada Pentadbir Tanah Johor Bahru, Ketua Penolong Setiausaha Bahagian Pengurusan Sumber Manusia dan Pihak Berkuasa Negeri yang telah memberi kebenaran untuk mengikuti pengajian ini secara sepenuh masa.

Jutaan terima kasih kepada penyelia tesis, PM. Sr. Dr. Hishamuddin Mohd Ali MRISM.MMIPPM. atas segala panduan, bimbingan, nasihat, dorongan, bantuan dan komitmen yang diberikan sepanjang tempoh penyelidikan tesis ini.

Terima kasih kepada Dr. Salfarina dan semua pensyarah FGHT yang telah mengajar serta berkongsi ilmu dan kakitangan FGHT yang banyak membantu serta kerjasama yang diberikan sepanjang tempoh pengajian dan menyiapkan tesis ini.

Terima kasih juga ditujukan kepada pegawai serta kakitangan yang terlibat secara langsung atau tidak semasa menjalankan kajian penyelidikan ini terutamanya kepada Bahagian Pendaftaran dan seluruh wargakerja Pejabat Tanah Johor Bahru.

Tidak lupa juga ucapan terima kasih kepada Saudara Muhaymin Hakim serta sahabat handai dan teman seperjuangan di atas segala bantuan, sokongan dan semangat yang dihulurkan.

Akhir sekali, penghargaan dan terima kasih ditujukan kepada semua yang terlibat secara langsung ataupun tidak langsung memberikan bantuan dan kerjasama sepanjang usaha menjayakan dan menyempurnakan projek penyelidikan ini.

Sekian.

جزاكم الله خيرا

ABSTRAK

Pembangunan semasa yang kian mencabar menuntut pentadbiran tanah terutamanya di daerah diperkemas dan dimantapkan. Pengurusan Fasiliti merupakan salah satu cabang ilmu pengurusan moden yang dilihat mampu merealisasikan hasrat ini. Perancangan dan pengurusan ruang yang sistematik dan berfokus akan membantu para pembuat keputusan, perunding profesional serta pegawai pelaksana menjalankan pengurusan strategik fasiliti di dalam pentadbiran tanah. Penyelidikan ini menumpukan kepada salah satu daripada aspek perancangan dan pengurusan ruang kerja di pentadbiran tanah daerah. Penyelidikan ini adalah bertitiktolak daripada isu-isu berkaitan penggunaan ruang kerja di pdengan menggunakan strategi pengurusan fasiliti sebagai jalan penyelesaian yang tuntas. Penyelidikan ini merungkai perkaitan antara penyediaan ruang kerja dengan skop kerja yang diberikan oleh pimpinan organisasi dan isu-isu yang timbul berkaitan perkara tersebut. Penyelidikan ini dijalankan secara kualitatif melibatkan 21 orang responden bagi kajian kes Pejabat Tanah Daerah Johor Bahru dalam mengkaji penggunaan serta keperluan ruang kerja berdasarkan fungsi dan skop kerja utama di pentadbiran tanah daerah. Hasil kajian dianalisis dan penemuan kajian telah menyediakan asas pertimbangan dalam penetapan piawaian terhadap penyediaan ruang kerja di pentadbiran tanah khususnya di pentadbiran tanah daerah dengan mengambil kira skop kerja dan keperluan tugas responden. Penyelidikan ini adalah penting dalam menjadi asas rujukan kepada Kerajaan dan mana-mana pemaju dalam menyediakan piawaian ruang pejabat dan tempat kerja yang sesuai bagi pentadbiran tanah daerah.

ABSTRACT

The increasingly challenging demands in the current physical development, there is a need for Land Administration, particularly at the district level to be streamlined and strengthened. Facilities Management as a knowledge branch of modern management are seen as capable of realizing this aspiration. Systematic and focussed space planning and management are essential tools for decision-makers, professional consultants and executive officers to carry out strategic facilities management in land administration. This research focuses on one of the aspects of design and workspace management in the District Land Administration. This research is derived from issues related to the use of work space in the District Land Administration using facility management strategy as a complete solution. This research unravel the relationship between the provision of workspace with the scope of work assigned by the leadership of the organization and the issues that arise in relation to the matter. Qualitative research was conducted using purposive sampling of respondents, involving 21 personels in Johor Bahru District Land Office to study the needs of the working spaces based on the roles and scope of work given by the organisations. Based on the analyzed result, the findings proposed a basis for consideration in the preparation of standard guideline for working spaces especially in the District Land Administration Office. These research is based on the scope and work requirement from Johor Bahru Land District Office. The findings become crucial for terms of reference by the Government Agencies or any developers in providing office space and workplace standards suitable for the District Land Administration Office.

KANDUNGAN

BAB	PERKARA	MUKASURAT
	JUDUL TESIS	i
	PENGAKUAN	ii
	DEDIKASI	iii
	PENGHARGAAN	iv
	ABSTRAK	v
	ABSTRACT	vi
	KANDUNGAN	vii
	SENARAI JADUAL	xii
	SENARAI RAJAH	xiii
	SENARAI SINGKATAN	xvii
	SENARAI LAMPIRAN	xviii
1	PENDAHULUAN	1
	1.1 Pengenalan	1
	1.2 Penyataan Masalah	2
	1.3 Matlamat Kajian	3
	1.4 Objektif Kajian	4
	1.5 Skop Kajian	4
	1.6 Kepentingan Kajian	5
	1.7 Metodologi Kajian	6
	1.8 Susun Atur Bab	9
	1.8.1 Bab 1 : Pendahuluan	9
	1.8.2 Bab 2 : Penyediaan Ruang Kerja Dalam	

	Pentadbiran Tanah	9
1.8.3	Bab 3 : Kajian Kes : Penyediaan Ruang Kerja di Pejabat Tanah Johor Bahru	10
1.8.4	Bab 4 : Metodologi Kajian	10
1.8.5	Bab 5 : Analisis Dan Penemuan Kajian	10
1.8.6	Bab 6 : Kesimpulan Dan Cadangan	11
2	PENYEDIAAN RUANG KERJA DALAM PENTADBIRAN TANAH	12
2.1	Pengenalan	12
2.2	Pengurusan Fasiliti Dan Ruang Kerja	13
2.2.1	Hubungan Antara Aktiviti Kerja Dan Ruang Kerja	15
2.2.1.1	Alternatif Kaedah 1 : Perancangan Strategik Ruang Kerja	16
2.2.1.2	Alternatif Kaedah 2 : Model “ <i>Place and ACTivities</i> ”	18
2.2.1.3	Garis Panduan oleh Persatuan “ <i>Centre For People And Buildings</i> ” dan “ <i>Centre For Facilities Management – Realdania Research</i> ”	20
2.3	Skop dan Penggunaan Ruang Kerja di Pejabat Pentadbiran Tanah	23
2.3.1	Asas Penyediaan Ruang Kerja Sedia Ada	25
2.4	Kesan Penggunaan Ruang Kerja Yang Baik Dalam Pentadbiran Tanah	26
2.5	Rumusan	28
3	KAJIAN KES : PENYEDIAAN RUANG KERJA DI PEJABAT TANAH JOHOR BAHRU	29
3.1	Pengenalan	29
3.2	Latar Belakang Dan Sejarah Penubuhan PTJB	30
3.3	Struktur Organisasi PTJB	31
3.4	Skop Kerja PTJB	33
3.4.1	Bahagian Pembangunan	33

3.4.2	Bahagian Pendaftaran	33
3.4.3	Bahagian Pelupusan	34
3.4.4	Bahagian Hasil	34
3.4.5	Bahagian Kuatkuasa & Teknikal	35
3.4.6	Bahagian Pentadbiran Dan Kewangan, Perundangan Dan Teknologi Maklumat	35
3.5	Bilangan dan Penempatan Kakitangan PTJB	36
3.6	Penyediaan Ruang Kerja di PTJB	38
3.6.1	Latar Belakang Penyediaan Ruang Kerja di PTJB	39
3.6.2	Penyediaan Ruang Kerja di PTJB pada Masa kini	41
3.7	Rumusan	44
4	METODOLOGI KAJIAN	45
4.1	Pengenalan	45
4.2	Peringkat Awalan	47
4.3	Peringkat Kajian Literatur	48
4.4	Peringkat Pengumpulan Data	49
4.4.1	Temu Bual dan Pemilihan Responden	50
4.4.2	Pembentukan Soalan Temu Bual	52
4.5	Peringkat Analisis Data	53
4.6	Peringkat Kesimpulan Dan Cadangan	56
4.7	Rumusan	56
5	ASAS PERTIMBANGAN PENETAPAN PIAWAIAN RUANG KERJA DI PENTADBIRAN TANAH DAERAH	58
5.1	Pengenalan	58
5.2	Kaedah Pengumpulan Data	59
5.3	Analisis Temu Bual	59
5.3.1	Analisis Ciri-ciri Responden	59
5.3.2	Analisis Profil Aktiviti Mengikut Bahagian	62

5.3.2.1	Analisis Profil Aktiviti Pentadbir Tanah Johor Bahru	62
5.3.2.2	Analisis Profil Aktiviti Bahagian Pembangunan	66
5.3.2.3	Analisis Profil Aktiviti Bahagian Pendaftaran	69
5.3.2.4	Analisis Profil Aktiviti Bahagian Pelupusan	74
5.3.2.5	Analisis Profil Aktiviti Bahagian Hasil	77
5.3.2.6	Analisis Profil Aktiviti Bahagian Teknikal & Kuatkuasa	81
5.4	Analisis Keperluan Responden	84
5.4.1	Analisis Keperluan Pentadbir Tanah Johor Bahru	84
5.4.2	Analisis Keperluan Bahagian Pembangunan	85
5.4.3	Analisis Keperluan Bahagian Pendaftaran	92
5.4.4	Analisis Keperluan Bahagian Pelupusan	96
5.4.5	Analisis Keperluan Bahagian Hasil	100
5.4.6	Analisis Keperluan Bahagian Teknikal & Kuatkuasa	104
5.5	Perbandingan Ruang Kerja Mengikut Piawai Garis Panduan	110
5.6	Penentuan Piawaian Penyediaan Ruang Kerja Berdasarkan Analisis Profil Aktiviti	111
5.7	Piawaian Penyediaan Ruang Kerja di Pentadbiran Tanah	117
5.8	Rumusan	120
6	KESIMPULAN DAN CADANGAN	121
6.1	Pengenalan	121
6.2	Penemuan Kajian	122
6.2.1	Objektif Pertama	123
6.2.2	Objektif Kedua	125
6.3	Limitasi Kajian	126

6.4	Cadangan Penambahbaikan	127
6.4.1	Penubuhan Jawatankuasa Pengurusan Fasiliti	127
6.4.2	Mewujudkan Kaunter Pungutan Hasil Pandu Lalu ' <i>Drive Thru</i> ', <i>Kiosk</i> Bayaran Cukai Tanah, Kaunter Kendiri (bayaran & semakan <i>online</i>)	128
6.4.3	Menyediakan Ruang Kerja jenis Bilik Berpasukan ' <i>Team Room</i> '	128
6.4.4	Menyediakan Ruang Kerja Jenis Ruang Berpasukan ' <i>Team Space</i> '	130
6.4.5	Menyediakan Bilik Perbincangan ' <i>Discussion Room</i> '	130
6.4.6	Menyediakan Bilik Kebal Tambahan atau Peti Besi Bersaiz Luas	131
6.4.7	Maklumat dan Info Tanah Secara Digital	132
6.5	Cadangan Kajian Lanjutan	133
6.6	Permasalahan Kajian	134
6.6.1	Pihak Responden	134
6.6.2	Kekangan Masa	135
6.7	Penutup	135
	RUJUKAN	137
	Lampiran A – C	140

SENARAI JADUAL

NO. JADUAL	TAJUK	MUKASURAT
2.1	Jenis Ruang Kerja, Keperluan dan Piawai Ukuran	21
2.2	Piawai Keluasan Bilik Anggota Perkhidmatan Awam	25
3.1	Bilangan Kakitangan PTJB Mengikut Bahagian	36
3.2	Penyediaan Ruang Kerja Sedia Ada Pegawai dan Kakitangan PTJB	42
4.1	Senarai Nama dan Jawatan Responden	51
4.2	Bahagian Dalam Soalan Temu Bual	52
5.1	Ciri-ciri Responden Pegawai dan Kakitangan PTJB	60
5.2	Analisis Keperluan Responden	109
5.3	Perbandingan Saiz Ruang Kerja Sedia Ada, JPM dan PACT	110
5.4	Penentuan Piawai Penyediaan Ruang Kerja Di Pentadbiran Tanah	111
5.5	Piawai Penyediaan Ruang Kerja di Pentadbiran Tanah	118

SENARAI RAJAH

NO. RAJAH	TAJUK	MUKASURAT
2.1	Komponen Bidang Dalam Pengurusan Fasiliti	14
2.2	Prinsip ‘Permintaan’ dan ‘Penawaran’	17
2.3	Konsep Struktur PACT	18
2.4	Contoh Profil Aktiviti PACT	19
3.1	Bangunan Pejabat Tanah Dan Daerah Johor Bahru Yang Menempatkan Pentadbiran Tanah Daerah Johor Baru	31
3.2	Struktur Organisasi PTJB	32
3.3	Peratusan Penempatan Pegawai Dan Kakitangan Mengikut Bahagian	37
3.4	Ruang Kerja Kakitangan Sebelum Pengubahsuaian	39
3.5	Kaunter Lama Sebelum Pengubahsuaian	40
3.6	Ruang Kerja Kakitangan Selepas Pengubahsuaian	41
4.1	Carta Metodologi Kajian	46
4.2	Formula Pengiraan Peratusan Aktiviti	55
5.1	Analisis Profil Aktiviti Pentadbir Tanah Daerah Johor Bahru	63
5.2	Analisis Profil Aktiviti PPTD Pembangunan	64
5.3	Analisis Profil Aktiviti Ketua Penolong Pegawai Tanah	65
5.4	Analisis Profil Aktiviti Penolong Pegawai Tanah	66

NO. RAJAH	TAJUK	MUKASURAT
5.5	Analisis Profil Aktiviti Ketua Pembantu Tadbir Pembangunan	67
5.6	Analisis Profil Aktiviti Pembantu Tadbir Pembangunan	68
5.7	Analisis Profil Aktiviti Penolong Pentadbir Tanah Pendaftaran	69
5.8	Analisis Profil Aktiviti Penolong Pegawai Tadbir Pendaftaran	70
5.9	Analisis Profil Aktiviti Ketua Pembantu Tadbir Pendaftaran	71
5.10	Analisis Profil Aktiviti Pembantu Tadbir (P/O) Pendaftaran	72
5.11	Analisis Profil Aktiviti Pembantu Tadbir (Kaunter) Pendaftaran	73
5.12	Analisis Profil Aktiviti Penolong Pentadbir Tanah Pelupusan	74
5.13	Analisis Profil Aktiviti Ketua Pembantu Tadbir Pelupusan	75
5.14	Analisis Profil Aktiviti Ketua Pembantu Tadbir Pelupusan	76
5.15	Analisis Profil Aktiviti Penolong Pentadbir Tanah Hasil	77
5.16	Analisis Profil Aktiviti Ketua Pembantu Tadbir (Kewangan)	78
5.17	Analisis Profil Aktiviti Pembantu Tadbir (Kewangan) Kerani	79
5.18	Analisis Profil Aktiviti Pembantu Tadbir (Kewangan) Kaunter	80
5.19	Analisis Profil Aktiviti Penolong Pentadbir Tanah Teknikal & Kuatkuasa	81
5.20	Analisis Profil Aktiviti Penolong Pegawai Tanah Teknikal & Kuatkuasa	82

NO. RAJAH	TAJUK	MUKASURAT
5.21	Analisis Profil Aktiviti Ketua Pembantu Tadbir Teknikal & Kuatkuasa	83
5.22	Bilik Pentadbir Tanah Johor Bahru	84
5.23	Ruang Kerja Ketua Penolong Pegawai Tanah Pembangunan	85
5.24	Bilik Mesyuarat PTJB yang dijadikan tempat <i>'hearing'</i>	86
5.25	Ruang Kerja Ketua Penolong Pegawai Tanah Pembangunan	87
5.26	Ruang Kerja Penolong Pegawai Tanah Pembangunan	88
5.27	Kaunter Teknikal Digunakan Sebagai Tempat Perbincangan	88
5.28	Ruang Kerja Ketua Pembantu Tadbir Pembangunan	89
5.29	Ruang Kerja Pembantu Tadbir Pembangunan	90
5.30	Bilik Penyimpanan Fail Pembangunan	91
5.31	Bilik Penolong Pentadbir Tanah Pendaftaran	92
5.32	Ruangan Bilik Kebal Pendaftaran	93
5.33	Ruang Kerja Ketua Pembantu Tadbir Pendaftaran	94
5.34	Ruang Kerja Pembantu Tadbir (P/O) Pendaftaran	95
5.35	Ruang Kerja Pembantu Tadbir (Khidmat Pelanggan) Pendaftaran	96
5.36	Bilik Penolong Tadbir Tanah Pelupusan	97
5.37	Bilik Penyimpanan Fail Pembangunan	98
5.38	Ruang Kerja Ketua Pembantu Tadbir Pelupusan	99

NO. RAJAH	TAJUK	MUKASURAT
5.39	Ruang Kerja Pembantu Tadbir Pelupusan	99
5.40	Ruang Kerja Penolong Pentadbir Tanah Hasil	100
5.41	Ruang Kerja Ketua Pembantu Tadbir (P/O) Hasil	101
5.42	Ruang Kerja Pembantu Tadbir (P/O) Hasil	102
5.43	Kaunter Pungutan Hasil PTJB	103
5.44	Bilik Penolong Tadbir Tanah Teknikal & Kuatkuasa	104
5.45	Ruang Tempat Letak Kenderaan Yang Disita	105
5.46	Ruang Menyimpan Aset	105
5.47	Ruang Kerja Penolong Pegawai Tanah Teknikal & Kuatkuasa	106
5.48	Bilik Penyimpanan Rekod	107
5.49	Ruang Kerja Pembantu Tadbir Kuatkuasa & Teknikal	108
5.50	Ruang Kerja Bilik Bersaiz 28 Meter Persegi	115
5.51	Ruang Kerja Bilik Bersaiz 14 Meter Persegi	116
5.52	Ruang Kerja Kubik Bersaiz 6.0 Meter Persegi	116
6.1	Bilik Pegawai Yang Dijadikan Tempat Kerja-kerja <i>Taskforce</i>	129
6.2	Bilik Pegawai Yang Dijadikan Tempat Penyimpanan	129
6.3	Contoh Ruang Kerja Jenis ' <i>Team Space</i> '	130
6.4	Simpanan Barang Kes Mahkamah Di Dalam Bilik Pegawai Kuatkuasa	132

SENARAI SINGKATAN

FM	-	Pengurusan Fasiliti
KTN	-	Kanun Tanah Negara
LPS	-	Lesen Pendudukan Sementara
PBN	-	Pihak Berkuasa Negeri
PBT	-	Pengambilan Balik Tanah
PTJB	-	Pejabat Tanah Johor Bahru
PTN	-	Pegawai Tadbir Negeri
PTD	-	Pentadbir Tanah Daerah
PPTD	-	Penolong Pentadbir Tanah Daerah
PPT	-	Penolong Pegawai Tanah
PPTadbir	-	Penolong Pegawai Tadbir
PT (P/O)	-	Pembantu Tadbir (Perkeranian/Operasi)
PT (Kew)	-	Pembantu Tadbir (Kewangan)

SENARAI LAMPIRAN

LAMPIRAN	TAJUK	MUKASURAT
A	Format Temu Bual	140
B	Skop Kerja Responden	161
C	Analisis Pecahan Jam Bekerja Responden	182

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Pengenalan

Kecekapan pentadbiran Kerajaan sering diperkatakan dalam sedekad ini. Ucapan Ketua Setiausaha Negara pada 30 April 2009, menyatakan bahawa pentadbiran tanah perlu diperkukuhkan seiring dengan jabatan-jabatan Kerajaan yang lain. Ini kerana pentadbiran tanah adalah tulang belakang rangka kerja pembangunan Negara dan menjadi sumber utama yang menjana kegiatan pembangunan. Sistem pentadbiran tanah menyediakan infrastruktur untuk sesebuah pentadbiran negara moden melaksanakan semua dasar dan undang-undang yang berkaitan dengan tanah termasuklah sumber alam dan bangunan (Williamson. *et. al.* 2010).

Kepimpinan Kerajaan Negeri juga turut memberikan perhatian terhadap kecekapan sistem penyampaian jentera pentadbiran kerajaan terutamanya di bidang pentadbiran tanah. Dalam hasrat memantapkan sistem penyampaian tersebut, YAB Menteri Besar Johor di dalam ucapan Bajet Negeri Johor Tahun 2016 menyatakan kerajaan memperuntukkan RM126 juta untuk membina beberapa pejabat daerah dan tanah di Daerah Kluang, Kulai dan Tangkak.

Ini menunjukkan peri pentingnya memantapkan jentera pentadbiran tanah terutama sekali bagi Kerajaan Negeri yang memegang sumber kuasa bidang tersebut.

Sepanjang bab pertama ini, fokus perbincangan adalah terhadap rangka asas keseluruhan kajian dan penulisan tesis. Ia merangkumi pernyataan masalah kajian, objektif, skop dan limitasi kajian. Turut dibincangkan adalah rangka metodologi kajian dan kepentingan kajian sebelum susun atur keseluruhan kajian dikemukakan.

1.2 Pernyataan Masalah

Berdasarkan hasrat meningkatkan kualiti penyampaian pentadbiran tanah, suatu perkara penting yang perlu diperhatikan adalah kecekapan penyediaan ruang tempat kerja yang mencukupi dan kondusif dalam menyumbang kepada pencapaian objektif pentadbiran. Pentadbiran Tanah Negeri Johor tidak terkecuali di kalangan anggota kerja yang mengeluh berkaitan isu penyediaan ruang tempat kerja.

Kemuncak kepada isu ini adalah Mesyuarat Bersama Di Antara Pengarah Tanah Dan Galian Johor Dan Pentadbir-Pentadbir Tanah Bil.1/2015 pada 24 Februari 2015. Minit mesyuarat tersebut antara lain mengutarakan isu keperluan kajian semula dan tambahan ruang di beberapa Pejabat Tanah Daerah di antaranya:-

- i. Pejabat Tanah Johor Bahru;
- ii. Pejabat Tanah Daerah Mersing;
- iii. Pejabat Tanah Daerah Kota Tinggi;
- iv. Pejabat Tanah Daerah Kluang;
- v. Pejabat Tanah Daerah Tangkak (dahulu dikenali sebagai Daerah Ledang);
- vi. Pejabat Tanah Daerah Kulai (dahulu dikenali sebagai Daerah Kulaijaya).

Di mesyuarat tersebut, Pengerusi telah memaklumkan bagi tujuan penambahbaikan ruang pejabat Pentadbir-Pentadbir Tanah perlu menyediakan justifikasi permohonan dan susun atur yang lengkap dan majukan ke Pengarah Tanah Galian Johor (PTG Johor) bagi dibawa ke Mesyuarat Majlis Mesyuarat Kerajaan Johor (MMK) untuk kelulusan.

Pengkajian ini meneliti permasalahan yang disebutkan di atas dari perspektif Pengurusan Fasiliti (FM). Secara umumnya FM dikatakan bertanggungjawab mengkoordinasi keseluruhan usaha berkaitan merancang, rekaan dan pengurusan bangunan termasuklah sistem, peralatan dan perabot untuk meningkatkan keupayaan organisasi bagi bersaing dalam perubahan dunia yang pesat (Kelly et al, 2005).

Di Malaysia, FM bermula selepas penyerahan siap projek kepada pemilik atau pelanggan (Zuhairi, 2004). Penerapan prinsip FM seharusnya bermula pada peringkat perancangan lagi. Beberapa persoalan timbul dalam pengkajian ini antaranya ialah adakah ruang-ruang yang disediakan bagi pentadbiran tanah daerah semasa peringkat perancangan pembangunan diasaskan kepada fungsinya yang jelas? Apakah penyediaan ruang kerja di pentadbiran tanah ini mengikuti mana-mana garis panduan terpakai dalam Negara dan adakah garis panduan tersebut sesuai serta kondusif terhadap bidang kerja yang ada di pentadbiran tanah daerah?

1.3 Matlamat Kajian

Matlamat yang ingin dicapai dalam kajian ini adalah untuk menyediakan asas pertimbangan dalam penetapan piawaian terhadap perancangan ruang kerja di pentadbiran tanah daerah.

1.4 Objektif Kajian

Berdasarkan matlamat di atas, objektif yang diletakkan adalah seperti berikut:-

- i. Mengenalpasti fungsi penggunaan ruang-ruang yang ada dalam pentadbiran tanah daerah berdasarkan skop kerja.
- ii. Mengkaji dan menentukan asas pertimbangan penyediaan ruang kerja di pentadbiran tanah.

1.5 Skop Kajian

Skop kajian merangkumi penyediaan ruang sahaja di dalam perancangan dan reka bentuk bangunan. Kajian ini tidak termasuk aspek "*Anthropometrik*" dan "*Ergonomik*". Kajian ini juga tidak mengukur produktiviti pentadbiran tanah daerah atau para pegawai yang terlibat.

Kajian ini akan menumpukan kepada Pejabat Tanah Johor Bahru (PTJB) sahaja sebagai sebuah pentadbiran tanah yang dianggap paling sibuk dan mempunyai bilangan permohonan pelbagai kelulusan berkaitan tanah yang paling tinggi jumlahnya.

Suatu kajian telah dijalankan oleh Fatimah Hanum (2010) dengan tajuk “*The Effects of Physical Work Environment on Attitudes*” iaitu kajian ini bertujuan mengkaji mengenai kesan persekitaran fizikal di tempat kerja seperti ruang pejabat, jenis perkerjaan dan perkakasan ergonomic terhadap sikap pekerja seperti kepuasan hati terhadap pekerjaan, kawalan (control) dan komitmen terhadap organisasi. Seramai seratus tiga orang penjawat awam dari sebuah Hospital Besar di selatan Malaysia telah terlibat di dalam kajian ini. Dapatan kajian menunjukkan bahawa terdapatnya kesan-kesan signifikan dan hubungan di antara kedua-duanya adalah kompleks dan saling berkait. Didapati perbezaan jenis ruang pejabat dan jenis pekerjaan memberikan kesan terhadap tahap kepuasan hati pekerja. Penjawat awam yang melahirkan kepuasan hati terhadap persekitaran fizikal di tempat kerja seperti perkakasan dan kemudahan yang disediakan juga melahirkan perasaan puas hati terhadap pekerjaan dan berkait dengan komitmen terhadap organisasi.

Kajian oleh Kamisan (2008) adalah penyelidikan tentang bagaimana piawaian kepada ruang dan fasiliti fizikal dalaman yang ditetapkan berbagai-bagai agensi dan organisasi kajian dipatuhi oleh majikan melalui kaedah audit ke atas fasiliti-fasiliti tersebut selain melihat kepada kepuasan pelanggan terhadap fasiliti yang disediakan.

Kajian oleh Nazirol (2015) pula adalah tentang faktor-faktor persekitaran fizikal dalaman pejabat yang mempengaruhi tahap kepuasan perkerja yang terdiri daripada suhu persekitaran, pencahayaan matahari dan lampu, kualiti udara dalaman, bunyi, ruang pejabat, ruang kerja, ergonomik dan estetika di mana bangunan Pejabat Harta Bina UTM dijadikan sebagai kawasan kajian kes.

1.6 Kepentingan Kajian

Kajian ini adalah penting dalam menjadi asas rujukan kepada Kerajaan khususnya pihak FM dalam menyediakan piawaian ruang pejabat dan tempat kerja yang sesuai kepada pegawai serta kakitangandi pentadbiran tanah daerah. Selain itu kajian ini dapat membantu pengkaji-pengkaji bagi mendapatkan sumber rujukan dalam menjalankan kajian mereka.

1.7 Metodologi Kajian

Penulisan ini dilaksanakan berasaskan beberapa peringkat kajian sebagaimana berikut:-

- Peringkat 1 : Kajian Awalan
- Peringkat 2 : Kajian Literatur
- Peringkat 3 : Pengumpulan Data
- Peringkat 4 : Analisis Kajian
- Peringkat 5 : Kesimpulan dan Cadangan

a) Peringkat 1 : Kajian Awalan

Di peringkat kajian awalan, sesi perjumpaan di antara penulis dan penyelia projek dilakukan untuk proses penyelaasan. Peringkat ini juga dilakukan dengan merujuk minit-minit mesyuarat, laporan dan ucapan pemimpin yang berkaitan dengan pernyataan masalah telah dikenalpasti setelah kajian awal dilaksanakan bagi membentuk objektif-objektif, skop serta kepentingan kajian.

b) Peringkat 2 : Kajian Literatur

Peringkat ini amat penting dengan memberi penekanan terhadap pembacaan ke atas bahan-bahan rujukan yang telah dikumpulkan untuk memperolehi teori-teori penilaian yang sedang digunakan serta fakta-fakta berkenaan perundangan yang berkaitan dengan kaedah penyediaan "*User Requirements*" dan sebagainya. Pembacaan berkenaan kajian ini akan menjurus kepada bahan-bahan bercetak seperti buku, jurnal, tesis dan lain-lain.

c) Peringkat 3 : Pengumpulan Data

Pengumpulan data akan dibuat secara kualitatif. Data kualitatif diperolehi melalui temu bual dan laporan "*user requirements*" yang disediakan dalam perancangan pembangunan pejabat pentadbiran tanah sedia ada. Perolehan data-data primer dan sekunder yang berkenaan adalah amat ditekankan bagi menjayakan kajian penambahbaikan sistem penyampaian perkhidmatan pentadbiran tanah ini. Data-data yang diperolehi daripada laporan cadangan pembangunan terdahulu akan membantu penulis memenuhi objektif kajian ini. Data yang diambil kira meliputi skop kajian iaitu perancangan ruang kerja bagi pejabat pentadbiran tanah.

Kajian ini meliputi data-data seperti berikut:-

i) Data Primer

Data primer ini diperolehi melalui penyelidikan dan iaitu menggunakan kaedah temubual dengan beberapa orang responden termasuk pihak pemaju yang dilantik untuk membangunkan pejabat Kerajaan, pegawai-pegawai kanan di pentadbiran tanah negeri dan daerah, serta Pentadbir Tanah Daerah yang tertentu.

ii) Data Sekunder

Data sekunder adalah jurnal-jurnal berkaitan penyediaan ruang kerja atau pejabat yang digunakan di dalam dan di luar negara, undang-undang tanah, pekeliling Kerajaan dan Laporan Cadangan Pembangunan. Data-data ini akan membantu bagi mencapai objektif pertama dan kedua kajian ini.

d) Peringkat 4 : Analisis Kajian

Kajian deskripsi akan digunakan untuk menganalisa data-data primer dan sekunder yang diperolehi. Data primer dan sekunder akan dibandingkan dalam proses memastikan kesahihan data-data primer.

e) Peringkat 5 : Kesimpulan dan Cadangan

Pada peringkat ini, penulis akan merumuskan pandangan semua responden yang ditemubual dalam menggarap beberapa cadangan ke arah menyediakan garis panduan penyediaan ruang kerja yang baik dan kondusif bagi kakitangan pentadbiran tanah dalam hasrat memperkasakan perkhidmatan di pentadbiran tanah dalam Negeri Johor. Objektif-objektif kajian juga akan dipastikan tercapai di peringkat ini.

Perincian Metodologi kajian ini akan dibincangkan sepenuhnya di dalam Bab 4.

1.8 Susun Atur Bab

Susunatur bab adalah bertujuan untuk menjadi panduan kepada penulisan dan pembaca mengenai gambaran keseluruhan kajian. Ia dipecahkan kepada 6 tajuk utama sebagaimana diterangkan di bawah.

1.8.1 Bab 1 : Pendahuluan

Bab 1 memberi gambaran awal dan pengenalan mengenai keseluruhan kajian di mana ianya merangkumi latar belakang kajian, isu dan permasalahan yang menjadi punca kajian dan seterusnya mewujudkan matlamat dan objektif kajian. Selain itu, perkara yang terkandung di dalam Bab Pendahuluan ini adalah kepentingan kajian, limitasi dan metodologi kajian seterusnya gambaran susunatur semua bab.

1.8.2 Bab 2 : Penyediaan Ruang Kerja Dalam Pentadbiran Tanah

Bab 2 menerangkan kajian literatur yang merangkumi teori, kaedah dan pernyataan sarjana terdahulu dalam bidang perancangan ruang pejabat, faktor-faktor yang mempengaruhi ruang, pengukuran ruang kerja dan kajian-kajian lain yang berkaitan. Kajian ini adalah berdasarkan sumber-sumber yang diperoleh daripada bahan bacaan seperti buku-buku, jurnal dan penulisan-penulisan yang lain.

1.8.3 Bab 3 : Kajian Kes Penyediaan Ruang Kerja Di Pejabat Tanah Daerah Johor Bahru

Bab 3 menjurus kepada Pejabat Tanah Daerah Johor Bahru (PTJB) yang telah dipilih sebagai kajian kes berdasarkan kesesuaiannya di peringkat penilaian awalan. Penerangan dalam bab ini akan menfokuskan dengan terperinci permasalahan yang di hadapi berdasarkan skop kajian.

1.8.4 Bab 4 : Metodologi Kajian

Berdasarkan permasalahan dan kajian teoritikal yang telah digariskan dalam Bab 2 dan 3, strategi pelaksanaan dan metodologi kajian akan diterangkan di dalam Bab 4. Bab ini adalah amat penting dalam memastikan pelaksanaan dan dapatan kajian di tapak selaras dengan kajian teoritikal dan seterusnya menghasilkan output yang diharapkan.

Kajian ini telah meletakkan strategi pengumpulan maklumat melalui kaedah temubual dengan pegawai yang terlibat di setiap bahagian dalam Pentadbiran PTJB.

1.8.5 Bab 5 : Asas Pertimbangan Penetapan Piawaian Ruang Kerja Di Pentadbiran Tanah Daerah

Berdasarkan permasalahan dan kajian teoritikal yang telah digariskan dalam Bab 2 dan 3, strategi pelaksanaan dan metodologi kajian akan diterangkan di dalam Bab 4. Bab ini adalah amat penting dalam memastikan pelaksanaan dan dapatan kajian di tapak selaras dengan kajian teoritikal dan seterusnya menghasilkan output yang diharapkan.

1.8.6 Bab 6 : Kesimpulan Dan Cadangan

Bab yang terakhir ini akan merumuskan penemuan kajian hasil daripada keputusan kajian di tapak dan perbandingannya dengan amalan yang betul berdasarkan kajian teoritikal. Seterusnya, cadangan asas-asas pertimbangan kepada pembentukan ruang-ruang kerja di pentadbiran tanah daerah akan disenaraikan dalam usaha meningkatkan kecekapan pentadbiran tanah di Negeri Johor dan bidang Pentadbiran Dan Pembangunan Tanah di Malaysia secara umumnya.

RUJUKAN

- Abdul Hakim Mohammed, Maimunah Sapri, Maizan Baba (2006). *Pengurusan Fasiliti*. Skudai :Universiti Teknologi Malaysia, Skudai.
- Aza Elliani Omar (2010). *Permasalahan Urusan Pentadbiran Pejabat di Pejabat Tanah Daerah Batu Pahat*.Projek Sarjana. Skudai : Fakulti Sains Geoinformasi, Universiti Teknologi Malaysia, Skudai.
- Ahmad Ariffian Bujang & Asmah Abu Zarin.(2001). Prinsip Penilaian Statut. Universiti Teknologi Malaysia, Skudai.
- Chua Yan Piaw. (2014). Kaedah Penyelidikan : Edisi Ketiga. McGraw-Hill Education (Malaysia) Sdn. Bhd. Shah Alam, Selangor.
- Kamisan bin Mat (2008). *Tahap Kepuasan Pelanggan Dari Aspek Audit Ruang Dan Fasiliti Fizikal Dalam*. Projek Sarjana. Skudai :Universiti Teknologi Malaysia.
- Kendig, Lane et. Al. (1980).*Performance Zoning*. Washington, D.C.: Planners Press.
In-text references : Ramdhatun Ajma Jemail (2013).
- Laing, A., Duffy, F., Jaunzens, D. and Willis, S. (1998) *New Environments for Working." The Redesignof Offices and Environmental Systems for New Ways of Working* (London: E&FN Spon).
- McCoy, J.M. (2005).Linking the physical work environment to creative context.*The Journal of Creative Behavior*. 39(3), 167-189.
- McAuslan, P. (1985). *Urban land and shelter for the poor*.London : International Institute for Environment and Development. In-text references : Ramlee Rahman (2000).
- Mohd Nazirol Syafiq bin Badrol Hisham (2015). *Faktor Persekitaran Fizikal Dalam Pejabat Terhadap Kepuasan Pekerja*. Projek Sarjana. Skudai : Fakulti Kejuruteraan dan Sains Geoinformasi, Universiti Teknologi Malaysia.

- Mohd Harith A. Hamid, (1992). *Landed Property in Malaysia : Disposal, Land Title Registration, Ownership, Conditions and Restriction in Interest, Monograf*. Fakulti Ukur, Universiti Teknologi Malaysia, Skudai.
- Mohd Shukri Ariffin. (1995). *Insentif dan Halangan Sistem Kawalan Pembangunan Bandar Kuala Terengganu*. UITM Shah Alam.
- Mohd Shahril bin Abdul Rahman (2011). *Pemanfaatan Ruang Pengajaran dan Pembelajaran Institusi Pengajian Tinggi*. Projek Sarjana. Skudai : Fakulti Kejuruteraan dan Sains Geoinformasi, Universiti Teknologi Malaysia.
- Nadila Hamidi (2006). *Aplikasi Pengurusan Nilai Dalam Pengurusan Ruang Kajian Kes : Unit Ubahsuai , Bahagian Harta, Pejabat Harta Bina, UTM*. Projek Sarjana. Skudai : Fakulti Kejuruteraan dan Sains Geoinformasi, Universiti Teknologi Malaysia.
- Othman Talib (2015). *Zero Draft Of Thesis*. MPWS Rich Publication Sdn Bhd. Bangi, Selangor.
- Tan Sri Mohd. Sidek Hassan(2007). *National Asset and Facilities Management Development.NAFAM Convention 2007*. 13 August 2007, PWTC Kuala Lumpur.
- Tay, L. dan Ooi, J. (2001). *Facilities Management : a Jack of All Trades*. Journal of Facilities. MCB University Press. Vol.19. (No.10). hlm 357-362.
- Wahab, A.A. (2012). *Pengurusan Sumber Fizikal IPT : Pengurusan Ruang*. Jurnal Teknologi, 43 (1), 15-28.
- Wes McGregor, Danny Shiem-Shin Then, (1999) Butterworth-Heinemann, Burlington
- Portal Rasmi Pentadbiran Tanah Johor. (2014, Oktober, 1) Objektif Bahagian Pelupusan Tanah. Website : <http://Ptj.Johor.Gov.My/Index.Php/Profil-Korporat/Bahagian/Pelupusan>

PERUNDANGAN

Kanun Tanah Negara Akta 56/ 1965

Surat Pekeliling Am Bil. 14 Tahun 1982

Garis Panduan dan Peraturan Bagi Perancangan Bangunan, Jabatan Perdana Menteri
Tahun 2005.