

**KE ARAH DESENTRALISASI HAKMILIK PENDAFTAR
KAJIAN KES : HAKMILIK PENDAFTAR NEGERI JOHOR**

ADIB AZHARI BIN DAUD

Projek sarjana ini dikemukakan sebagai memenuhi sebahagian daripada
syarat penganugerahan Ijazah Sarjana Sains
(Pentadbiran Dan Pembangunan Tanah)

Fakulti Kejuruteraan Dan Sains Geoinformasi
Universiti Teknologi Malaysia

OKTOBER, 2004

Dedikasi.....

*Ingatan murni untuk emak dan abah,
Buat isteriku tercinta, Hajjah Saleha Mohd. Salleh,
Untuk anak-anakku.....
Haziqah (kakak), Fahmeeda (aim), Zarifah (uda),
Izzat Fahmi (abang), Ameer Iqbal (adik)
.....jadikanlah ilmu pengetahuan teman sejati*

PENGHARGAAN

Dengan nama Allah, Yang Maha Pemurah lagi Maha Mengasihani. Alhamdulillah, kerana dengan limpah kurniaNya projek sarjana dapat disempurnakan.

Setinggi-tinggi penghargaan dan terima kasih kepada Prof Datuk Dr Nik Mohd Zain bin Hj. Nik Yusof selaku penyelia projek sarjana yang telah banyak memberi bimbingan dan pandangan di sepanjang tempoh projek ini dilaksanakan. Terima kasih diucapkan kepada pihak panel yang telah memberi pandangan yang bernas.

Terima kasih khas diucapkan kepada Cik Subanah binti Yusof (Penolong Pengarah Tanah dan Galian Negeri Johor) yang sentiasa memberi kerjasama dalam memberi maklumat-maklumat kajian. Terima kasih juga diucapkan kepada Cik Norezan binti Samad, En. Mohd Farid bin Sa'ad dan semua anggota Pentadbiran Tanah Negeri Johor yang telah memberi sokongan dan kerjasama yang padu sepanjang tempoh projek dilaksanakan.

Kepada Allah jualah dipohonkan taufik dan hidayah dalam segala keadaan.

ABSTRAK

Dokumen hakmilik tanah yang telah didaftarkan adalah proses terakhir kepada pemberimilikan yang membuktikan keempunyaan tanah. Dokumen hakmilik tanah yang didaftarkan adalah dalam bentuk Hakmilik Pendaftar atau Hakmilik Pejabat Tanah mengikut kriteria yang telah diperuntukkan dalam Kanun Tanah Negara atau peruntukan undang-undang terdahulu. Hakmilik Pendaftar adalah dokumen hakmilik yang didaftarkan oleh Pendaftar Hakmilik di Pejabat Pendaftar Hakmilik (satu di setiap negeri iaitu Pejabat Pengarah Tanah Dan Galian) dan Hakmilik Pejabat Tanah didaftarkan oleh Pentadbir Tanah di Pejabat Tanah bagi satu-satu daerah (satu di setiap daerah atau daerah kecil). Pemilik tanah dari seluruh daerah yang telah didaftarkan Hakmilik Pendaftar akan berurusan dengan Pejabat Pendaftar Hakmilik/Pejabat Pengarah Tanah Dan Galian untuk transaksi urusan niaga dan bukan urusan niaga. Pemilik tanah dari daerah tertentu yang telah didaftarkan Hakmilik Pejabat Tanah akan berurusan dengan Pejabat Tanah Daerah/Daerah Kecil untuk transaksi urusan niaga dan bukan urusan niaga. Aktiviti ini telah wujud sebelum negara mencapai kemerdekaan melalui peruntukan undang-undang terdahulu. Sistem Penyampaian Perkhidmatan Kerajaan adalah slogan yang sering disebut oleh Ketua Kerajaan pada masa kini dengan hasrat perkhidmatan oleh agensi awam kepada rakyat dapat dilakukan dengan berkesan. Desentralisasi Hakmilik Pendaftar bertujuan menempatkan semua urusan pendaftaran hakmilik, urusan niaga dan bukan urusan niaga dilakukan di Pejabat Tanah Daerah berdasarkan kepada lokasi Hakmilik Pendaftar. Pemilik tanah dari seluruh daerah yang telah didaftarkan Hakmilik Pendaftar tidak akan berurusan dengan Pejabat Pendaftar Hakmilik/Pejabat Pengarah Tanah Dan Galian tetapi akan terus berurusan dengan Pejabat Tanah Daerah mengikut kepada lokasi Hakmilik Pendaftar. Kajian telah dibuat dengan memilih dua belas sampel urusan tanah yang penting melibatkan Hakmilik Pendaftar yang diuruskan oleh anggota Pentadbiran Tanah Negeri Johor. Didapati urusan tanah Hakmilik Pendaftar memerlukan carian rasmi hakmilik. Hasil kajian menunjukkan tempoh masa carian Hakmilik Pendaftar yang diperoleh oleh responden melebihi 3 hari adalah 58.5 % berbanding dengan carian Hakmilik Pejabat Tanah 7.6 %. Hal ini menunjukkan desentralisasi Hakmilik Pendaftar perlu dilaksanakan di Pejabat Tanah Daerah dengan perwakilan kuasa oleh Pihak Berkuasa Negeri mengikut Seksyen 13 Kanun Tanah Negara 1965.

ABSTRACT

A registered document of a land title is the end product of alienation envisaged as an evidence of land ownership. The document of a land title can be registered either as a Registry or a Land Office title based on a criteria governed in the National Land Code or any other previously written law. Registry title is registered by the Registrar at the Registry of Titles/Director of Land and Mine Office which is located in each State and a Land Office title is registered by the Land Administrator at the District/Sub District Land Office. The proprietors throughout a district, being registered under Registry title, deal with the Registry Of Titles/Director of Land and Mine Office for transactions of dealings and non dealings. The proprietors from a specific district being registered Land Office title deal with Land Office of the district/sub district for transactions of dealings and non-dealings. This activity has existed before our country gained independence through previous written law. Government Delivery System is a slogan announced by our present leaders to ensure smooth and efficient services by government agencies to the public. The aim of decentralization of Registry titles is to place all matters pertaining to registration of titles, dealings and non dealings in the Land Office based on the location of Registry title. The proprietors throughout the district being registered Registry title will probably not deal with the Registry Of Titles/Director of Land and Mine Office but will probably deal directly with the Land Office based on the location of the Registry title. Twelve samples of land processes involving Registry title were selected from the core business managed by the staff of Johore Land Administration Department. Land processes need land search from Registry Title. This research aims to measure the time taken to get land search conducted by the staff. From the findings, 58.5 % of the respondents spent more than 3 days to search for the Registry Title as compared to 7.6 % of the respondents in searching for the Land Office Title. Thus, decentralization of the Registry Title needs to encounter by delegation of power from the State Authority conferred under Section 13 National Land Code 1965.

KANDUNGAN

BAB	PERKARA	MUKA SURAT
	Borang Pengesahan Tesis	
	Borang Pengakuan Penyelia	
	Judul	i
	Borang Pengakuan Penulis	ii
	Dedikasi	iii
	Penghargaan	iv
	Abstrak	v
	Abstract	vi
	Kandungan	vii
	Senarai Jadual	xiii
	Senarai Rajah	xv
	Senarai Singkatan	xvii
	Senarai Lampiran	xix
1	PENDAHULUAN	
1.1	Pengenalan	1
1.2	Pernyataan Masalah	6

1.3	Matlamat Kajian	10
1.4	Objektif Kajian	10
1.5	Skop Kajian	11
1.6	Kepentingan Kajian	11
1.7	Metodologi Kajian	13
	1.7.1 Peringkat Perancangan	13
	1.7.2 Peringkat Pengumpulan Data	13
	1.7.3 Peringkat Analisis Data	15
1.8	Struktur Penyusunan Bab Kajian	16

II PENTADBIRAN DAN HAKMILIK TANAH

2.1	Pengenalan	18
2.2	Kuasa Pentadbiran Tanah	20
	2.2.1 Peringkat Pentadbiran Persekutuan	23
	2.2.2 Peringkat Pentadbiran Negeri	26
	2.2.3 Peringkat Pentadbiran Daerah	30
2.3	Ciri-Ciri Sistem Pemilikan Tanah	31
2.4	Kanun Tanah Negara 1965	34
2.5	Bentuk dan Jenis-Jenis Hakmilik	37
	2.5.1 Hakmilik Pendaftar	38
	2.5.2 Hakmilik Pejabat Tanah	39
	2.5.3 Jenis-Jenis Hakmilik Dalam Kanun Tanah Negara 1965	39
	2.5.3.1 Hakmilik Sementara	39
	2.5.3.2 Hakmilik Kekal	40
	2.5.3.3 Hakmilik Dalam Peruntukan Undang-Undang Terdahulu	40
	2.5.3.4 Hakmilik Sambungan	41

	2.5.3.5 Hakmilik Pendua	44
	2.5.3.6 Salinan Dokumen Hakmilik Keluaran	44
	2.5.3.7 Hakmilik Gantian	44
2.6	Sistem Pendaftaran Tanah Berkomputer (SPTB)	45
	2.6.1 Kriteria SPTB	46
	2.6.2 Penguatkuasaan SPTB	47
2.7	Kesimpulan	48

III URUSAN HAKMILIK PENDAFTAR

KAJIAN KES: HAKMILIK PENDAFTAR NEGERI JOHOR

3.1	Pengenalan	50
3.2	Organisasi Pentadbiran Tanah Johor	56
3.3	Proses Permohonan Pembangunan Tanah	59
	3.3.1 Serahbalik dan Kurniasemula Agensi Setempat	60
	3.3.2 Pecah Sempadan dan Ubahsyarat dalam Seksyen 124A KTN melalui Agensi Setempat	66
	3.3.3 Serahbalik dan Kurniasemula untuk Tanah Empat Hektar dan Kurang	72
	3.3.4 Pecah Sempadan dan Ubahsyarat dalam Seksyen 124A KTN untuk Tanah Empat Hektar dan Kurang	76
	3.3.5 Pengeunaan Syarat dan Ubahsyarat Tanah kepada Pertanian	80
	3.3.6 Pengeunaan Syarat dan Ubahsyarat Tanah kepada Bangunan	84
	3.3.7 Pengeunaan Syarat dan Ubahsyarat Tanah kepada Industri	87
	3.3.8 Pecah Sempadan Tanah	90
	3.3.9 Pecah Bahagian Tanah	93

	3.3.10	Penyatuan Tanah	96
3.4		Proses Permohonan Pecah Bahagian Bangunan	99
3.5		Proses Pengambilan Tanah (Akta Pengambilan Tanah 1960)	101
3.6		Proses Permohonan Tanah Kerajaan (Tanah yang Dirampas atau Luput Tempoh Pajakan)	106
3.7		Proses Permohonan Penyerahan Keseluruhan atau Sebahagian Tanah	109
3.8		Pendaftaran Hakmilik Pendaftar	111
3.9		Kesimpulan	114
1V		ANALISIS KAJIAN	
4.1		Pengenalan	118
4.2		Peringkat Pengumpulan Data	119
	4.2.1	Peringkat Awalan	119
	4.2.2	Peringkat Kajian Rintis	120
		4.2.2.1 Struktur Borang Soal Selidik	120
		4.2.2.2 Kaedah Analisis	122
		4.2.2.3 Responden	123
4.3		Latar Belakang Responden	125
4.4		Urusan Hakmilik Pendaftar	127
	4.4.1	Kekerapan Permohonan	127
	4.4.2	Carian Hakmilik	131
		4.4.2.1 Keperluan Carian dalam Urusan Permohonan	131
		4.4.2.2 Keperluan Carian Mengikut Bahagian	135
		4.4.2.3 Tempoh Masa Carian	135
	4.4.3	Pendaftaran Bentuk Hakmilik	138
		4.4.3.1 Pendaftaran Hakmilik Sambungan	138
		4.4.3.2 Kriteria Pendaftaran Hakmilik	140

4.5	Organisasi Pentadbiran Tanah	142
4.6	Memindahkan Hakmilik Pendaftar Ke Pejabat Tanah Daerah	144
4.7	Analisis Dari Perspektif Perundangan	152
4.7.1	Peruntukan Kanun Tanah Negara, 1965	152
4.7.2	Perwakilan Kuasa	156
4.7.3	Desentralisasi Hakmilik Pendaftar ke Pejabat Tanah Daerah	157
4.8	Kesimpulan	158

V RUMUSAN DAN CADANGAN

5.1	Pendahuluan	162
5.2	Rumusan	163
5.2.1	Pencapaian Objektif kajian	163
5.2.1.1	Objektif Pertama	163
5.2.1.2	Objektif Kedua	164
5.2.1.3	Objektif Ketiga	165
5.2.2	Penemuan Kajian	166
5.2.2.1	Proses Kerja	166
5.2.2.2	Sistem Pendaftaran Tanah Berkomputer	168
5.2.2.3	Perpindahan Hakmilik Pendaftar	168
5.2.2.4	Penempatan Hakmilik Pendaftar	169
5.3	Cadangan	173
5.3.1	Tukarganti Dokumen Hakmilik Daftar	173
5.3.2	Sambung Tukarganti Dokumen Hakmilik Daftar	174
5.3.3	Pelaksanaan Pasukan Petugas Khas	174
5.3.4	Tugas-Tugas Khas	175
5.3.5	Pendaftaran Hakmilik	176
5.3.6	Proses Kerja	176

		xii
	5.3.7 Perwakilan Kuasa	177
5.4	Cadangan Kajian Lanjutan	177
5.5	Limitasi Kajian	178
5.6	Kesimpulan	178
	BIBLIOGRAFI	180
	LAMPIRAN A - B	183 - 208
	LAMPIRAN C	

SENARAI JADUAL

NO.JADUAL	TAJUK	MUKA SURAT
1.1	Tunggakan Pendaftaran Urusniaga/Bukan Urusniaga di PTG Mengikut Negeri. (sehingga 31 Disember 2003)	7
3.1	Bilangan Hakmilik Keseluruhan dan Bilangan Hakmilik Sementara yang Belum Ditukar kepada Hakmilik Kekal (Disember 2003)	52
3.2	Jumlah Hakmilik Pendaftar Negeri Johor Mengikut Daerah (sehingga 1 Januari 2003)	55
3.3	Permohonan Diluluskan/Ditolak oleh Jawatankuasa Teknikal	87
3.4	Perhubungan Struktur antara Bahagian dan Organisasi	117
4.1	Peraturan Pembahagian Borang Soal Selidik	124
4.2	Peraturan Borang yang Dianalisis	125
4.3	Kumpulan Perkhidmatan dan Pengalaman Bertugas Responden di Seluruh Bahagian dan Bahagian Pendaftaran	126
4.4	Skala Skor dan Takrifan Kekerapan Permohonan Urusan	127
4.5	Julat Indeks bagi Setiap Kategori Skor untuk Kekerapan Permohonan Urusan Hakmilik Pendaftar	129
4.6	Analisis Terhadap Permohonan Urusan Hakmilik Pendaftar	130
4.7	Skala Skor dan Takrifan Keperluan Carian	131
4.8	Julat Indeks bagi Setiap Kategori Skor untuk Keperluan Carian dalam Permohonan Urusan Hakmilik Pendaftar	133

4.9	Analisis Terhadap Keperluan Carian dalam Urusan Hakmilik Pendaftar	134
4.10	Kekerapan Memerlukan Carian mengikut Bahagian	135
4.11	Perbandingan Tempoh Masa Carian Hakmilik Pendaftar di Pejabat PTG dengan Hakmilik Pejabat Tanah di Pejabat PTD	136
4.12	Tempoh Masa Carian mengikut Organisasi	137
4.13	Pendaftaran Hakmilik/Hakmilik Sambungan Mengikut Urusan	139
4.14	Kriteria Pendaftaran Bentuk Hakmilik Mengikut Jenis Urusan	141
4.15	Frekuensi dan Peratusan Bebanan Tugas	142
4.16	Frekuensi dan Peratusan Keutamaan Tugas yang Perlu Diselesaikan	144
4.17	Skala skor dan Takrifan Peranan/Fungsi Pejabat PTG	145
4.18	Julat Indeks bagi Setiap Kategori Skor untuk Jangkaan Peranan Pejabat PTG	147
4.19	Analisis Jangkaan Peranan Pejabat PTG Kesan daripada Desentralisasi Hakmilik Pendaftar	147
4.20	Skala skor dan Takrifan Jangkaan Kesan kepada Pejabat PTD	148
4.21	Julat Indeks bagi Setiap Kategori Skor untuk Jangkaan Kesan Desentralisasi kepada Pejabat PTD	150
4.22	Analisis Jangkaan Kesan kepada Pejabat PTD apabila Desentralisasi Hakmilik Pendaftar dilaksanakan	151
5.1	Kedudukan Hakmilik di Pejabat PTD dalam SPTB. (Kesan Desentralisasi Hakmilik Pendaftar)	170
5.2	Perbandingan Saiz Bilik Kebal dengan Jumlah Hakmilik (Cadangan Keluasan Bilik Kebal)	172

SENARAI RAJAH

NO. RAJAH	TAJUK	MUKA SURAT
1.1	Carta Alir Metodolgi Kajian	14
2.1	Perhubungan antara Majlis Tanah Negara, Kementerian Sumber Asli dan Alam Sekitar serta Pihak Berkuasa Negeri	24
3.1	Struktur Organisasi Pentadbiran Tanah Negeri Johor	58
3.2	Carta Alir Proses Permohonan Serahbalik dan Kurniasemula Agensi Setempat Peringkat 1	63
3.3	Carta Alir Proses Permohonan Serahbalik dan Kurniasemula Agensi Setempat Peringkat II	65
3.4	Carta Alir Proses Permohonan Pecah Sempadan dan Ubahsyarat dalam Seksyen 124A KTN Melalui Agensi Setempat Peringkat 1 bagi Tanah yang Lebih daripada Empat Hektar (10 Ekar)	69
3.5	Carta Alir Proses Permohonan Pecah Sempadan dan Ubahsyarat dalam Seksyen 124A KTN melalui Agensi Setempat Peringkat II bagi Tanah yang Lebih daripada Empat Hektar (10 Ekar)	71
3.6	Carta Alir Proses Permohonan Serahbalik dan Kurniasemula untuk Tanah Empat Hektar (10 Ekar) dan Kurang	75

3.7	Carta Alir Proses Permohonan Pecah Sempadan dan Ubahsyarat dalam Seksyen 124A KTN untuk Tanah Empat Hektar dan Kurang	79
3.8	Carta Alir Proses Permohonan Pengenaan Syarat dan Ubahsyarat Tanah kepada Pertanian	83
3.9	Carta Alir Proses Permohonan Pengenaan Syarat dan Ubahsyarat Tanah kepada Bangunan	86
3.10	Carta Alir Proses Permohonan Pengenaan Syarat dan Ubahsyarat Tanah kepada Industri	89
3.11	Carta Alir Proses Permohonan Pecah Sempadan Tanah	92
3.12	Carta Alir Proses Permohonan Pecah Bahagian Tanah	95
3.13	Carta Alir Proses Permohonan Penyatuan Tanah	98
3.14	Carta Alir Proses Permohonan Pecah Bahagian Bangunan	100
3.15	Carta Alir Proses Pengambilan Tanah	105
3.16	Carta Alir Proses Permohonan Tanah Kerajaan (Tanah yang Dirampas atau Luput Tempoh Pajakan)	108
3.17	Carta Alir Proses Permohonan Penyerahan Keseluruhan atau Sebahagian Tanah	110
4.1	Pendaftaran Bentuk Hakmilik Selepas Melalui Proses Pembangunan Tanah	138
5.1	Proses Urusan Kerja Hakmilik Pendaftar (Kesan Desentralisasi Hakmilik Pendaftar)	167

SENARAI SINGKATAN

AHS	Akta Hakmilik Strata
AL	<i>Agriculture Lease</i>
APT	Akta Pengambilan Tanah
CT	<i>Certificate of Title</i>
DHD	Dokumen Hakmilik Daftar
DHDK	Dokumen Hakmilik Daftar Komputer
DHDS	Dokumen Hakmilik Daftar Strata
DHK	Dokumen Hakmilik Keluaran
DHKK	Dokumen Hakmilik Keluaran Komputer
DHKS	Dokumen Hakmilik Keluaran Strata
DV	Dokumen Verifikasi
GN	Geran
GSA	<i>Group Settlement Act</i>
HS(D)	Hakmilik Sementara (Daftar)
JKHB	Jawatankuasa Hasil Bumi
JKPTG	Jabatan Ketua Pengarah Tanah Dan Galian
JUPEM	Jabatan Ukur Dan Pemetaan Malaysia
KPTG	Ketua Pengarah Tanah Dan Galian
KTN	Kanun Tanah Negara
KTPK	Kementerian Tanah dan Pembangunan Koperasi
MAMPU	Unit Pemodenan Tadbiran Dan Perancangan Pengurusan Malaysia
MG	<i>Malay Grant</i>

MG.C	<i>Mining Certificate</i>
MG.L	<i>Mining Lease</i>
ML	<i>Malay Lease</i>
MML	<i>Malay Mining Lease</i>
MTEN	Majlis Tindakan Ekonomi Negara
MTN	Majlis Tanah Negara
MyGDI	Malaysian Geospatial Data Infrastructure
PBN	Pihak Berkuasa Negeri
PBT	Pihak Berkuasa Tempatan
PK.PTJ.(PEM)	Prosedur Kualiti Pentadbiran Tanah Johor (Pembangunan)
PN	Pajakan Negeri
PTD	Pentadbir Tanah Daerah
PTG	Pengarah Tanah Dan Galian
PTM	Pengarah Tanah SeMalaysia
QT	<i>Qualified Title</i>
S	Seksyen
SBKS	Serahbalik dan Kurniasemula
SPHT	Sistem Pungutan Hasil Tanah
SPSS	<i>Statistical Package For Social Science</i>
SPTB	Sistem Pendaftaran Tanah Berkomputer
SUK	Setiausaha Kerajaan Johor
UPEN	Unit Perancang Ekonomi Negeri
WPKL	Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur.
YAB	Yang Amat Berhormat

SENARAI LAMPIRAN

LAMPIRAN	TAJUK	MUKA SURAT
A	Borang Soal Selidik	183
B	Hasil Analisis	193
C	Keratan Akhbar	

BAB 1

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Pengenalan.

Dokumen Hakmilik Tanah adalah bukti kepemilikan tanah. Dokumen Hakmilik Tanah boleh dalam bentuk Hakmilik Pendaftar atau Hakmilik Pejabat Tanah. Hakmilik Pendaftar didaftarkan oleh Pendaftar di Pejabat Pendaftar Hakmilik (Pejabat Pengarah Tanah Dan Galian [PTG] - satu di setiap negeri/ibu negeri) dan Hakmilik Pejabat Tanah didaftarkan oleh Pentadbir Tanah Daerah (PTD) di Pejabat PTD bagi satu-satu daerah (satu di setiap daerah atau daerah kecil). Pendaftaran Hakmilik Pendaftar atau Hakmilik Pejabat Tanah adalah sebagaimana seksyen (S) 77(3) (a) dan (b) Kanun Tanah Negara (KTN) 1965. Dokumen Hakmilik Daftar (DHD) adalah dokumen hakmilik yang disimpan oleh pentadbiran tanah dan Dokumen Hakmilik Keluaran (DHK) adalah yang dipegang oleh pemilik tanah.

Dokumen Hakmilik adalah menggambarkan perihal tanah, tempat, luas, kedudukan, sempadan-sempadan, tuannya dan apa-apa kepentingan lain yang

wujud atas tanah berkenaan. Dalam KTN 1965 terdapat perkara-perkara yang menentukan pendaftaran jenis dokumen hakmilik iaitu:-

- a. Tempat- sama ada tanah tersebut terletak di bandar, pekan atau desa.
- b. Keluasan - sama ada luasannya lebih atau kurang daripada empat hektar.
- c. Tempoh pegangan- sama ada tanah itu diberi milik selama-lamanya atau untuk satu tempoh.

S 77(3)(a) KTN memperuntukkan bahawa Hakmilik Kekal untuk pendaftaran Hakmilik Pendaftar didaftarkan bagi tanah-tanah seperti berikut:-

- i. Tanah bandar,
- ii. Tanah pekan,
- iii. Tanah desa yang luasnya lebih daripada empat hektar,
- iv. Tanah tepi pantai atau dasar laut,
- v. Tanah desa yang kurang daripada empat hektar tetapi pada pandangan Pihak Berkuasa Negeri (PBN) perlu dikeluarkan.

S 77(3)(b) KTN pula memperuntukkan Hakmilik Kekal untuk pendaftaran Hakmilik Pejabat Tanah didaftarkan bagi tanah-tanah seperti berikut:-

- i. Tanah desa yang luasnya kurang daripada empat hektar.
- ii. Tanah yang diluluskan di bawah Akta Tanah Petempatan Berkelompok (GSA) 1960.

Kewujudan bentuk-bentuk hakmilik iaitu Hakmilik Pendaftar dan Hakmilik Pejabat Tanah telah ada sebelum KTN 1965 dikuatkuasa. Kewujudan ini terbukti melalui S 160 KTN iaitu hakmilik-hakmilik yang didaftarkan sebelum KTN 1965, masih terus digunakan sehingga hakmilik disambung atau diganti dengan hakmilik mengikut KTN 1965 atau dibatalkan oleh sebab-sebab tertentu.

Menurut Salleh Hj. Buang (2001), pada peringkat awal undang-undang Torrens mula dilaksanakan pada tahun 1911, Negeri-negeri Melayu Bersekutu yang terdiri dari Perak, Selangor, Negeri Sembilan dan Pahang telah mengamalkan dua undang-undang yang seragam iaitu Enakmen Tanah Negeri Melayu Bersekutu 1911 dan Enakmen Pendaftaran Hakmilik Negeri Melayu Bersekutu 1911. Kedua-dua undang-undang yang dipakai telah mengekalkan pengelasan tanah dalam negara kepada dua kategori yang berlainan. Enakmen Tanah dipakai bagi semua tanah desa yang luasnya tidak melebihi 100 ekar dan diletakkan dalam Daftar Mukim iaitu semua tanah yang selama ini digolongkan dalam kategori pemegang tanah adat. Enakmen Pendaftaran Hakmilik dipakai bagi semua tanah bandar dan tanah desa yang melebihi 100 ekar.

Dalam sejarah pentadbiran tanah di Negeri Johor, peraturan tanah mengikut adat resam Melayu yang digunapakai sebelum 1910 telah diubahsuai kepada Enakmen Tanah 1910 yang telah diluluskan oleh Kerajaan Johor pada 17 September 1910. Enakmen Tanah 1910 telah memperkenalkan sistem Geran diwujudkan untuk pemegangan tanah lebih daripada 10 ekar dan Daftar Mukim untuk pemegangan tanah kurang daripada 10 ekar. Menurut Rahimah Abdul Aziz (2000), undang-undang Enakmen Tanah 1910 yang memperkenalkan pendaftaran hakmilik tanah Daftar Mukim bertujuan membolehkan seseorang penduduk memiliki tanah dan membuat semua transaksi urusan dan bukan urusan atas tanah miliknya sendiri. Enakmen Tanah (No. 1) yang digubal melalui beberapa siri pindaan undang-undang sehingga 31 Disember 1952, telah memberi kategori tanah mengikut persempadanan tanah iaitu tanah bandar dan tanah desa yang perlu didaftarkan dalam Borang "*Schedule C*" iaitu sebagai Geran. S 38 dalam enakmen yang sama, lebih menjelaskan peranan Pentadbir Tanah untuk mengawal selia Pendaftaran Mukim dengan memberi nombor siri dalam Borang "*Schedule D*" untuk setiap mukim dalam satu daerah dan juga mengenakan syarat-syarat khas atas tanah jika perlu. Dalam S 2, Enakmen Tanah (No. 1), telah memberi tafsiran DHD sebagaimana berikut:-

“Register document of title” means a grant, lease of State land, certificate of title, entry in the mukim register or other document evidencing title registered or kept by the Commisioner or a Collector.

Kesan sejarah pendaftaran tanah di Semenanjung Malaysia telah mewujudkan pendaftaran bentuk-bentuk hakmilik iaitu Hakmilik Pendaftar dan Hakmilik Pejabat Tanah yang berasaskan kepada dua faktor yang utama iaitu faktor sosial dan faktor pentadbiran. Faktor sosial terdiri daripada keluasan tanah dan kategori lokasi tanah. Faktor pentadbiran pula memberikan peranan pihak yang mengawal selia pendaftaran hakmilik tanah sama ada PTG atau PTD. Daripada faktor tersebut maka wujudlah dua bentuk hakmilik iaitu Hakmilik Pendaftar diletakkan di Pejabat PTG dan Hakmilik Pejabat Tanah di semua Pejabat PTD. Hakmilik Pejabat Tanah khusus kepada pendaftaran tanah yang berada di lokasi daerah yang ada Pejabat PTD. Hakmilik Pendaftar yang diuruskan oleh PTG pula boleh didaftarkan tanah yang berada di semua lokasi daerah dalam sesebuah negeri.

Urusan urusanniaga dan bukan urusanniaga pula berlaku bergantung kepada jenis hakmilik. Jika dokumen hakmilik adalah jenis Hakmilik Pendaftar, segala urusan urusanniaga dan bukan urusanniaga dalam aktiviti carian, penyerahan dan pendaftaran akan dilakukan di Bahagian Pendaftaran Pejabat PTG. Jika dokumen hakmilik adalah jenis Hakmilik Pejabat Tanah, segala urusan urusanniaga dan bukan urusanniaga dalam aktiviti carian, penyerahan dan pendaftaran akan dilakukan di Bahagian Pendaftaran Pejabat PTD. Peningkatan pembangunan hartanah dari semasa ke semasa telah memberi kesan kepada pertambahan pendaftaran dokumen hakmilik. Kepesatan pembangunan di negara kita turut memberi kesan ke atas jumlah transaksi urusanniaga dan bukan urusanniaga yang perlu didaftarkan dalam Dokumen Hakmilik. Ini menyebabkan perlunya diagihkan bidang tugas pendaftaran dari Pejabat PTG kepada Pejabat PTD dalam bentuk desentralisasi Hakmilik Pendaftar.

Desentralisasi Hakmilik Pendaftar adalah bermaksud semua urusan pendaftaran Hakmilik Pendaftar dilakukan di Pejabat PTD mengikut daerah Hakmilik Pendaftar didaftarkan. Princetown University (1997) telah mendefinisikan desentralisasi sebagai perluasan kuasa dari pusat kepada bahagian-bahagian dalam kerajaan. Dictionary.com (2004) pula telah mendefinisikan desentralisasi seperti berikut:-

- i. *“To distribute the administrative functions or powers of (a central authority) among several local authorities.*
- ii. *To bring about the redistribution of (an urban population and industry) to suburban areas and to cause to withdraw or disperse from a center of concentration;*
- iii. *To undergo redistribution or dispersal away from a central location or authority”.*

Ensiklopedia Wikipedia mendefinisikan desentralisasi sebagai pengagihan kuasa membuat keputusan supaya lebih dekat dengan tujuan dan tindakan perkhidmatan. Kamus Dewan Edisi Ketiga (1997), memberi tafsiran yang tidak jauh bezanya dengan ensiklopedia Wikipedia iaitu:-

“ perihal memberi kuasa yang lebih kepada Kerajaan Negeri (daerah) yang bersekutu oleh Kerajaan Pusat, pengagihan kuasa pusat”.

Daripada tafsiran di atas, desentralisasi Hakmilik Pendaftar dari Pejabat PTG kepada semua Pejabat PTD akan menyentuh dari segi agihan urusan Hakmilik Pendaftar ke daerah-daerah, fungsi dan tanggungjawab pentadbiran sama ada PTG atau PTD dan kuasa-kuasa PBN, PTG dan PTD sebagaimana dinyatakan dalam S 12, 13 dan 14 KTN .

1.2 Pernyataan Masalah.

Kelewatan pendaftaran urusanniaga dan bukan urusanniaga telah menjadi isu utama dalam akhbar-akhbar tempatan. Malahan perkara ini juga telah diutarakan oleh pemimpin-pemimpin kerajaan melalui media massa. Antara isu kelewatan yang seringkali ditimbulkan adalah kelewatan pendaftaran suratcara urusanniaga dan bukan urusanniaga.

Pada 3 November 2000, akhbar The New Straits Time telah melaporkan keluhan seorang peguam dari Batu Pahat, Johor yang sering berurusan dengan PTG Johor. Antara masalah yang dihadapi adalah carian hakmilik yang memakan masa, keupayaan PTG Johor menerima jumlah perserahan dalam sehari, maklumat hakmilik yang tidak dikemas kini dan jarak perjalanan yang jauh bagi pelanggan-pelanggan dari luar daerah Johor Bahru. Pejabat peguam menghadapi masalah untuk melengkapkan sesuatu urusan transaksi yang bermula daripada carian hakmilik sebelum sesuatu perjanjian jual beli hartanah ditandatangani antara penjual dengan pembeli. Selepas surat perjanjian jual beli ditandatangani, urusan pinjaman dengan institusi kewangan akan dilakukan. Semua urusan jual beli dan pinjaman akan ditandatangani dalam suratcara. Sebelum suratcara diserahkan kepada PTG Johor, carian akan dibuat terlebih dahulu untuk memastikan tiada halangan daripada pihak yang berkepentingan. Beliau mencadangkan antaranya Kerajaan Johor perlu mengadakan Pejabat Pendaftar di setiap daerah atau mengadakan Pejabat Pendaftar yang kedua di zon utara Johor untuk mengatasi masalah yang dihadapi.

Dalam akhbar yang sama, seorang pelanggan dari daerah Kluang telah menyokong cadangan peguam tersebut. Alasan yang diberikan ialah projek perumahan telah bertambah dari semasa ke semasa di setiap daerah di Negeri Johor, menyebabkan PTG Johor dibebani dengan urusan transaksi urusanniaga dan bukan urusanniaga apabila hakmilik projek perumahan didaftarkan.

Permasalahan dikukuhkan lagi dengan wujudnya bukti data tunggakan sebenar pendaftaran urusan niaga dan bukan urusan niaga mengikut negeri. Sehingga 31 Disember 2003 sebanyak 325,744 perserahan yang belum didaftar. Data tunggakan perserahan urusan niaga dan bukan urusan niaga adalah sebagaimana dalam Jadual 1.1.

Jadual 1.1 : Tunggakan Pendaftaran Suratcara Urusniaga/Bukan Urusniaga di PTG Mengikut Negeri. (Sehingga 31 Disember 2003)

BIL.	NEGERI	BILANGAN TUNGGAKAN
1.	Perak	4,500
2.	Kedah	7,186
3.	Perlis	1,400
4.	Pahang	484
5.	Johor	187,209
6.	Selangor	58,218
7.	Kelantan	3,560
8.	Terengganu	6,000
9.	N.Sembilan	8,864
10.	WP Kuala Lumpur	8,001
11.	Pulau Pinang	31,593
13.	Melaka	7,368
JUMLAH		325,744

Sumber : Kertas Makluman Mesyuarat PTM Bil.1/1/2004

Sejak dari awal tahun 2003, isu dan masalah kelewatan serta tunggakan kerja dalam pentadbiran tanah mendapat liputan yang meluas di akhbar-akhbar dan media-media. Perkara tersebut juga telah dibangkitkan oleh Biro Pengaduan

Awam iaitu ekoran rungutan dan aduan orang ramai yang begitu hebat akhir-akhir ini.

Isu kelewatan dalam pentadbiran tanah juga dibangkitkan dalam mesyuarat Majlis Tindakan Ekonomi Negara (MTEN) sebagaimana dinyatakan dalam Kertas Makluman Mesyuarat Pengarah Tanah SeMalaysia (PTM) Bilangan 1/1/2004. Oleh itu isu kelewatan dan banyaknya tunggakan kerja urusan tanah telah mendapat perhatian yang serius daripada pihak kerajaan. Perhatian yang begitu besar diberikan kepada isu ini kerana antara lain masalah urusan tanah ini berkait secara langsung dengan rakyat dan secara keseluruhannya memberi kesan kepada perkembangan ekonomi negara, khususnya pembangunan projek-projek yang melibatkan urusan tanah. Pada 15 April 2003, Ketua Setiausaha Negara telah menyampaikan ucapan kepada semua PTG dan PTD seMalaysia dengan menjelaskan bahawa bidang pengurusan dan pentadbiran tanah ini juga berkait rapat dengan penerimaan orang ramai terhadap kualiti dan keberkesanan Sistem Penyampaian Perkhidmatan Kerajaan atau *Government Delivery System*. Pada 5 November 2003, Yang Amat Berhormat (YAB) Perdana Menteri dalam perutusan khas Mesyuarat Jemaah Menteri telah memaklumkan bahawa jentera pentadbiran Pejabat Daerah, Pejabat Tanah dan Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) akan dikaji semula dan direkayasa atau *re-engineer* supaya lebih berupaya memberi perkhidmatan yang cepat, cekap dan berintegriti kepada rakyat dan sektor swasta.

Berdasarkan saranan dan arahan daripada Ketua Setiausaha Negara serta daripada YAB Perdana Menteri, satu kajian khusus berkenaan jentera pentadbiran tanah termasuk cadangan penstrukturan semula Pejabat-Pejabat Tanah telah dibuat yang dianggotai oleh syarikat perunding yang dilantik iaitu Mandat Tiara (M) Sdn. Bhd bersama dengan Unit Pemodenan Tadbiran dan Perancangan Pengurusan Malaysia (MAMPU) dan Kementerian Tanah Dan Pembangunan Koperasi (KTPK). Beberapa perakuan jangka pendek dan jangka panjang telah dikemukakan hasil daripada kajian tersebut. Bagi menyelesaikan tunggakan kerja, perakuan jangka pendek memperakukan Pasukan Tindakan Khas Tunggakan Kerja Tanah

ditubuhkan di Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian (JKPTG). Isu utama dalam perakuan jangka panjang adalah Pejabat PTG Negeri memainkan peranan merancang dan menggubal dasar pentadbiran tanah, menambahbaik sistem, proses dan prosedur kerja tanah serta menyelia pelaksanaan operasi Pejabat PTD dengan:-

- (a) Pejabat PTG tidak lagi melaksanakan tugas-tugas operasi sebagaimana Pejabat PTD kecuali menyelaraskan tindakan penguatkuasaan undang-undang tanah di seluruh negeri;
- (b) Memindahkan Hakmilik Pendaftar ke Pejabat PTD;
- (c) Mewartakan PTD sebagai Timbalan Pendaftar Hak Milik.
- (d) Menubuhkan Unit Audit Pengurusan Tanah untuk memantau usaha-usaha peningkatan kualiti dan produktiviti, perekayasaan proses kerja, dan penggalakan inovasi pentadbiran tanah; dan
- (e) Mewujudkan satu jenis hakmilik sahaja sama ada Hakmilik Pendaftar atau Hakmilik Pejabat Tanah.

Menurut Laporan Kajian oleh MAMPU dan KTPK (2004), Pejabat PTG sukar melaksanakan peranan penggubalan dasar, perancangan, penyelarasan dan pemantauan. Hal ini sebahagiannya disebabkan oleh keterlibatan langsung Pejabat PTG dalam tugas-tugas operasi seharian. Kesannya Pejabat PTG kurang menyelia usaha-usaha inovasi, pembaharuan dan penambahbaikan dalam urusan pentadbiran tanah. Hal ini boleh menjejaskan sistem penyampaian perkhidmatan pentadbiran tanah. Dengan jumlah Hakmilik Pendaftar yang sentiasa meningkat, Pejabat PTG menghabiskan sebahagian besar masa dalam tugas operasi harian dan kurang memberi tumpuan kepada tugas-tugas penyeliaan.

Persoalan yang timbul daripada perakuan jangka panjang ialah adakah urusan Hakmilik Pendaftar boleh ditempatkan di Pejabat PTD? Dengan perkataan lain adakah desentralisasi urusan Hakmilik Pendaftar ke Pejabat PTD dibolehkan mengikut undang-undang yang sedia ada atau memerlukan pindaan kepada

undang-undang yang sedia ada? Apakah kesan Hakmilik Pendaftar jika ditempatkan di Pejabat PTD dari perspektif KTN 1965 secara keseluruhannya?

1.3 Matlamat Kajian.

Kajian perakuan jangka panjang yang telah dicadangkan oleh MAMPU dan KTPK (2004) telah memperakukan Pejabat PTD perlu bersedia dalam pengurusan pendaftaran hakmilik sama ada Hakmilik Pendaftar ditempatkan di Pejabat PTD di samping mengurus pendaftaran Hakmilik Pejabat Tanah yang sedia ada atau mewujudkan satu jenis hakmilik sahaja yang ditempatkan di Pejabat PTD. Matlamat kajian ini adalah untuk mengkaji cadangan kesesuaian desentralisasi Hakmilik Pendaftar ke Pejabat PTD.

1.4 Objektif Kajian.

Bagi melanjutkan kajian perakuan jangka panjang yang telah dicadangkan oleh MAMPU dan KTPK (2004), maka kajian ini mempunyai objektif seperti berikut:-

- (i) Mengetahui pasti prosedur pendaftaran Hakmilik Pendaftar.
- (ii) Mengetahui pasti urusan Hakmilik Pendaftar dalam proses urusan tanah yang dipilih melibatkan struktur organisasi pentadbiran tanah di Negeri Johor.
- (iii) Mengetahui jangkakan kesan desentralisasi Hakmilik Pendaftar di Pejabat PTD mengikut lokasi daerah Hakmilik Pendaftar.

1.5 Skop Kajian.

Isu Hakmilik Pendaftar ke Pejabat PTG adalah merupakan satu keperluan setelah melihat peningkatan Hakmilik Pendaftar dari semasa ke semasa akibat daripada proses pembangunan tanah dan tunggakan pendaftaran suratcara urusniaga serta bukan urusniaga di Pejabat PTG. Kajian tertumpu kepada salah satu cadangan yang diusulkan oleh pihak MAMPU dan KTPK (2004) untuk desentralisasi Hakmilik Pendaftar. Perbincangan kajian lebih menumpukan kepada perspektif peruntukan KTN 1965 daripada aspek pendaftaran hakmilik tanah. Kajian ini tidak membincangkan dalam aspek kos dan sistem SPTB yang terlibat dalam melaksanakan desentralisasi Hakmilik Pendaftar ke Pejabat PTG. Kajian ini juga terbatas kepada urusan yang mempunyai hubungan dengan Hakmilik Pendaftar Negeri Johor sahaja. Melihat kepada permasalahan yang berlaku lebih tertumpu kepada pihak pelaksana dan pembuat keputusan, kajian dijalankan kepada anggota pentadbiran tanah di Negeri Johor sahaja.

1.6 Kepentingan Kajian.

Kepentingan kajian akan memberi faedah kepada golongan seperti berikut:-

i. Kerajaan Negeri.

Perlembagaan menetapkan bahawa hal ehwal tanah terletak di bawah bidang kuasa PBN. Oleh itu adalah menjadi tanggungjawab PBN untuk memastikan struktur pentadbiran tanah berjalan dengan lancar, cekap dan berkesan. Struktur pentadbiran tanah di peringkat negeri melibatkan pihak Majlis Mesyuarat Kerajaan, Jawatankuasa HasilBumi (JKHB), YAB Menteri Besar, Setiausaha Kerajaan Negeri Johor (SUKJ), Pejabat PTG dan

Pejabat-Pejabat PTD. Kajian ini dapat membantu Kerajaan Negeri dalam persediaan ke arah desentralisasi Hakmilik Pendaftar ke Pejabat-Pejabat PTD. Hasil kajian dapat menunjukkan sama ada cadangan MAMPU dan KTPK boleh dilaksanakan dan bertepatan dengan kehendak undang-undang.

ii. Pejabat Pengarah Tanah Dan Galian.

Pejabat PTG dikhususkan untuk membuat dasar, mengemaskini pekeliling-pekeliling, penguatkuasaan, pemantauan prestasi Pejabat-Pejabat PTD, perancangan tindakan kerja, menyelia usaha-usaha inovasi dan penambahbaikan serta boleh memberi pemerhatian yang lebih kepada Pejabat-Pejabat PTD. Pejabat PTG tidak akan dibebani dengan urusan Hakmilik Pendaftar.

iii. Pejabat-Pejabat Tanah Daerah.

Pengurusan Hakmilik Pendaftar yang ditempatkan di Pejabat PTD adalah merujuk kepada lokasi tanah di daerah-daerah berkenaan. Hal ini bermakna dari segi pengurusan rekod lebih mudah diurus oleh sebab semua maklumat lot tanah atau data-data atribut dan spatial boleh didapati di Pejabat PTD sendiri. Data-data atribut daripada Hakmilik Pendaftar adalah penting untuk Pejabat PTD bagi penyediaan laporan dan perakuan urusan permohonan pembangunan tanah.

iv. Orang Awam.

Hakmilik Pendaftar dimiliki oleh pemilik tanah dari seluruh daerah dalam Negeri Johor. Pada masa kini, pemilik tanah dan pihak yang berkepentingan dari seluruh daerah akan datang ke Pejabat PTG Johor yang terletak di Johor Bahru untuk urusan urusanniaga dan bukan urusanniaga.

Desentralisasi akan memudahkan dan mempercepat urusan untuk orang awam berurusan dengan Pejabat PTD tanpa datang ke Pejabat PTG.

1.7 Metodologi Kajian.

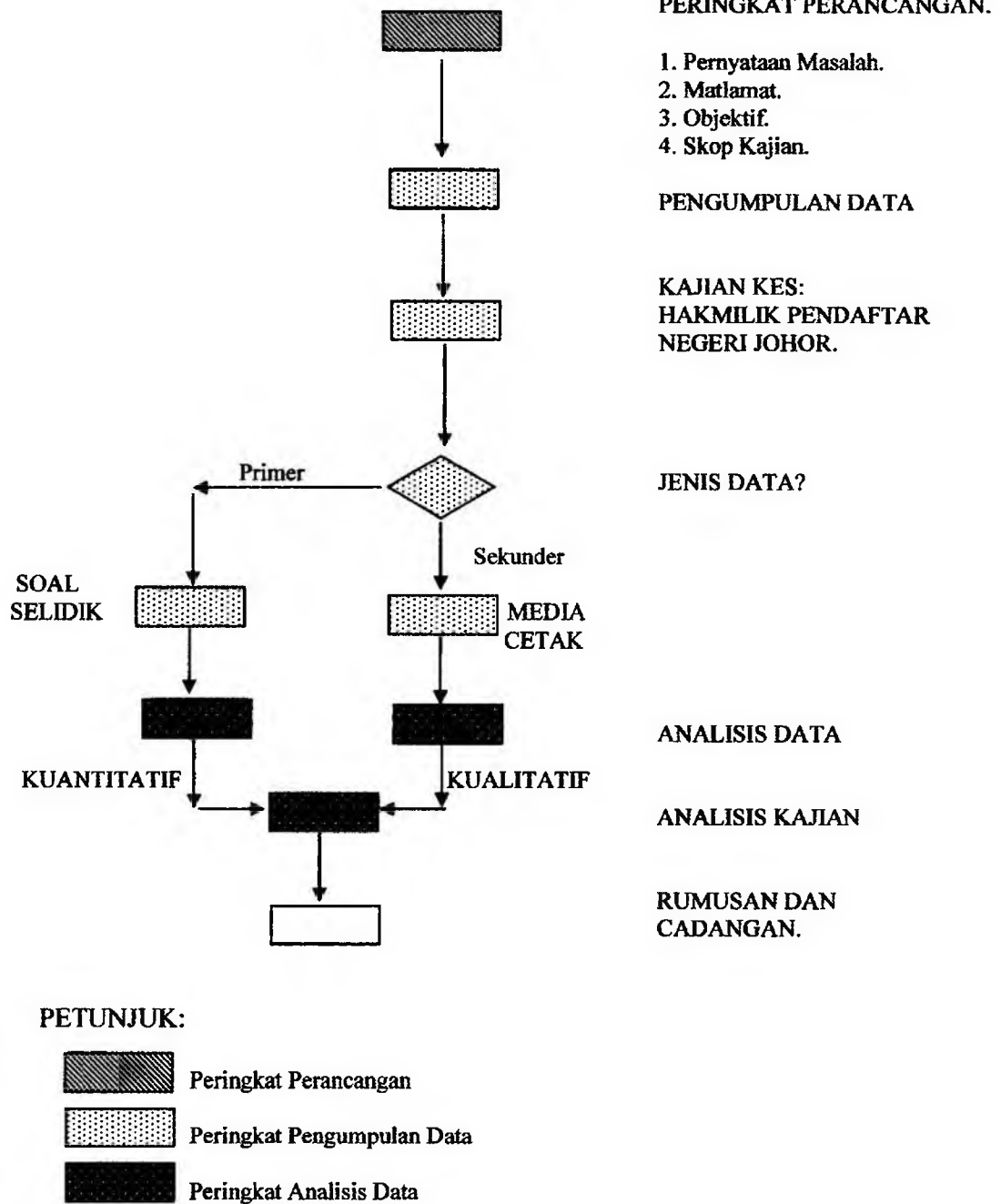
Kajian dibahagikan kepada tiga peringkat iaitu peringkat perancangan, pengumpulan data dan analisis data yang ditunjukkan dalam Rajah 1.1.

1.7.1 Peringkat Perancangan.

Pada peringkat awal kajian, perancangan ditentukan untuk mengenal pasti masalah serta menetapkan matlamat, objektif, skop, kepentingan dan metodologi kajian. MAMPU, KTPK serta syarikat perunding yang dilantik iaitu Mandat Tiara (M) Sdn. Bhd telah membuat perakuan jangka panjang untuk rekayasa (*re-engineer*) pentadbiran tanah dengan cadangan memindahkan Hakmilik Pendaftar ke Pejabat PTD. Sehubungan itu, kajian ini meneliti melalui soal selidik, tatacara urusan Hakmilik Pendaftar daripada perspektif perundangan.

1.7.2 Peringkat Pengumpulan Data.

Pada peringkat pengumpulan data, dua jenis data yang dikumpul iaitu data sekunder dan data primer.



Rajah 1.1 : Carta Alir Metodologi Kajian.

Sumber: Penulis, 2004

(i) Data Sekunder.

Data ini diperoleh melalui pembacaan media cetak seperti undang-undang dan akta-akta yang berkaitan, pekeliling-pekeliling Ketua Pengarah Tanah Dan Galian (KPTG), PTG, pekeliling Am Kerajaan Johor serta kertas seminar, laman web dan penulisan ilmiah.

(ii) Data Primer.

Data Primer diperoleh melalui kaedah-kaedah berikut:-

- a. Perbincangan secara formal dan tidak formal dengan pegawai-pegawai Pejabat PTG Johor dan Pejabat-pejabat PTD dalam Negeri Johor.
- b. Pemerhatian atas urusan proses tanah melibatkan Hakmilik Pendaftar.
- c. Kajian soal selidik dengan anggota pentadbiran tanah di Negeri Johor yang meliputi staf Pejabat PTD dan Pejabat PTG Negeri Johor.

1.7.3 Peringkat Analisis Data.

Analisis daripada perspektif perundangan dibuat secara kualitatif atas data sekunder dan secara kuantitatif untuk data primer. Data yang diperoleh daripada soal selidik dianalisis dengan menggunakan kaedah frekuensi, 'Likert Scaling' dan 'Cross tabulation'. Perisian *Statistical Package For Social Science (SPSS) Version 12.0* digunakan untuk menjana data soal selidik.

1.8 Struktur Penyusunan Bab Kajian.

Struktur kajian disusun dalam lima bab seperti berikut:-

i. Bab 1 ; Pendahuluan.

Bab ini mengandungi latar belakang, isu dan permasalahan semasa, objektif kajian, skop dan metodologi kajian serta struktur susunatur Bab Kajian.

ii. Bab 2 ; Pentadbiran Dan Hakmilik Tanah.

Bab ini membincangkan kuasa pentadbiran tanah meliputi peringkat pentadbiran Persekutuan dan peringkat pentadbiran negeri dari sudut Perlembagaan Persekutuan. Kuasa pentadbiran tanah di peringkat pentadbiran negeri dan daerah disentuh dari perspektif peruntukan KTN. Dari segi pendaftaran hakmilik dalam KTN yang berasaskan Sistem Torrens dijelaskan meliputi bentuk-bentuk dan jenis-jenis hakmilik serta Sistem Pendaftaran Tanah Berkomputer (SPTB).

iii. Bab 3; Urusan Tanah Hakmilik Pendaftar.

Kes Kajian: Hakmilik Pendaftar Negeri Johor.

Bab ini menyentuh secara khusus prosedur urusan tanah melibatkan Hakmilik Pendaftar Negeri Johor. Dalam kes kajian, dikenalpasti tatacara sesuatu urusan tanah Hakmilik Pendaftar dengan mengambil beberapa proses yang melibatkan peranan, fungsi dan kuasa PTD, PTG dan PBN. Pemilihan urusan Hakmilik Pendaftar adalah melibatkan perkara seperti berikut:-

a. **Bahagian Pembangunan**

Urusan Serahbalik dan Kurniasemula (SBKS), Pecah Sempadan Dan Ubahsyarat Tanah S 124A KTN 1965, Ubahsyarat Tanah, Pecah Sempadan, Pecah Bahagian, Penyatuan Tanah dan Pecah Bahagian Bangunan dalam Akta Hakmilik Strata (AHS) 1985.

b. **Bahagian Kemajuan**

Urusan Pengambilan Tanah dalam Akta Pengambilan Tanah (APT) 1960, Penyerahan Sebahagian Tanah dan Penyerahan Keseluruhan Tanah.

c. **Bahagian Kurniaan**

Urusan Permohonan Tanah yang Luput Pajakan dan Permohonan Tanah yang Dirampas.

iv. Bab 4 ; Analisis Kajian.

Analisis kajian adalah tertumpu kepada proses desentralisasi urusan Hakmilik Pendaftar ke Pejabat-Pejabat PTD dari perspektif perundangan yang sedia ada. Selain itu, analisis kajian melihat kesesuaian urusan Hakmilik Pendaftar ke Pejabat-Pejabat PTD melalui soal selidik yang dijalankan berdasarkan urusan Hakmilik Pendaftar, organisasi pentadbiran tanah dan memindahkan Hakmilik Pendaftar ke Pejabat-Pejabat PTD.

v. Bab 5 : Rumusan Dan Cadangan.

Keseluruhan kajian dan hasil penemuan dinyatakan di bahagian ini. Beberapa cadangan dikemukakan berdasarkan kajian yang dibuat.