



**BORANG PENYERTAAN  
PENULISAN ILMIAH TERBAIK  
HARI INOVASI INSTUN 2015**



Nama	AHMAD HAIRIDAN BIN ISMAIL
Nombor Kad Pengenalan	750926-08-5101
Alamat Surat Menyurat	PEJABAT DAERAH DAN TANAH LENGGONG 33400 LENGGONG
Nama dan Alamat Organisasi / Institusi	- SDA -
Nombor Telefon	Rumah:
	Tel. Bimbit: 013 4045505
Alamat Emel	hairidan@yahoo.com
Kategori	PENGURUSAN
Tajuk Artikel	PEMERKASAAN PENTADIRIAN TANAH PENGGERAK PEMBANGUNAN LUAR BANDAR

**PENGHANTARAN MELALUI E-MEL**

Sila lampirkan borang penyertaan ini bersama penulisan anda dan hendaklah dikirimkan menerusi e-mel kepada [yaplh@instun.gov.my](mailto:yaplh@instun.gov.my)

**PENGHANTARAN DENGAN TANGAN/MANUAL**

Sila cetak borang penyertaan ini dan penuhkan maklumat seperti yang dikehendaki dan hantar kepada:

**TARIKH TUTUP PENYERTAAN : 31 JULAI 2015**

Bahagian Penyelidikan dan Pembangunan  
Institut Tanah dan Ukur Negara  
Behrang, 35950 Tanjung Malim  
Perak Darul Ridzuan

## **PEMERKASAAN PENTADBIRAN TANAH PENGGERAK PEMBANGUNAN LUAR BANDAR**

Isu jurang pembangunan antara bandar dan luar bandar sering di utrakan dalam agenda pelan strategik pembangunan negara sama ada dalam Pelan Luar Bandar, Rancangan Struktur Negeri (RSN) atau Rancangan Tempatan Daerah (RTD). Ketidaksamarataan pembangunan fizikal, kelemahan ekonomi dan pendapatan, penghijrahan generasi muda dan sebagainya menjadi topik dalam memperhalusi isu – isu pembangunan luar bandar.

Senario itu mewujudkan kawasan luar bandar yang semakin di tinggalkan oleh penduduknya oleh kerana penghijrahan dan akhirnya tanah yang mempunyai nilai ekonomi terbiar dan tidak di uruskan sehingga beberapa generasi menyebabkan keupayaan bangkit membangun dan bersaing dengan kawasan bandar atau pinggir bandar tidak dapat disaingi lagi. Isu ini di buktikan dari contoh data tunggakan cukai tahun 2013 dan sepuluh tahun kebelakang di Pentadbiran Tanah Lenggong menunjukkan 30% dari jumlah keseluruhan hasil yang perlu di kutip adalah hasil tunggakan cukai tanah iaitu kira-kira sejuta ringgit daripada 1/3 jumlah hakmilik yang di daftar di daerah ini merangkumi kira-kira 4000 hakmilik. Hakmilik-hakmilik ini kebanyakannya adalah tanah-tanah terbiar yang telah ditinggalkan oleh pemiliknya samada pemilik itu telah meninggal dunia ataupun telah berpindah tanpa memaklumkan pertukaran alamat oleh pemilik atau waris.

Permulaan kepada membangkitkan semula persaingan kawasan luar bandar bagi mencapai wawasan merapatkan jurang pembangunan fizikal dan ekonomi, adalah bermula dengan tanah. Dinamika peranan Pentadbiran Tanah dalam penumpuan penguatkuasaan dan pembangunan tanah dan perancangan tanah membolehkan wawasan ini cepat di capai. Pengembelian pelbagai agensi kerajaan samada sektor pendidikan, kesihatan, infrastruktur, perumahan dan sektor sosial lain untuk usaha pembangunan kawasan luar bandar memerlukan tanah dalam merancang pembangunannya. Oleh demikian adalah wajar pemerksaan pentadbiran tanah di ambil perhatian dalam pengurusan pembangunan negara. Sebagai contoh, beberapa projek kerajaan yang terpaksa di tanguhkan pelaksanaannya kerana tiada tanah dan lokasi yang sesuai dan akhirnya peruntukan tersebut terpaksa di belanjakan untuk tujuan lain. Akhirnya timbullah perancangan yang bersifat *ad-hoc* yang tidak lebih utama untuk di laksanakan. Selain itu perancangan yang telah di rangka mengambil masa lebih sepuluh tahun untuk dapat di laksanakan.

Stategi pembangunan dengan mewujudkan kawasan luar bandar lokasi strategik bagi pusat ilmu, pembangunan pelancongan dan pertanian yang memberi sokongan kepada permintaan kawasan di bandar boleh menjadi faktor pemangkin pembangunan kawasan luar Bandar. Usaha ini memerlukan pemerksaan pentadbiran tanah dalam menyediakan tanah melalui tindakan dan perancangan yang strategik. Kerjasama antara agensi dan mengezonkan lokasi sama ada tanah kerajaan atau pengambilan melalui Akta Pengambilan Tanah 1960. Cadangan penyediaan lebuh raya dan jalanraya baru, cadangan bandar baru, taman pertanian dan sebagainya dapat di

zonkan dari peringkat awal perancangannya jika telah digariskan dalam RTD atau RSN. Pentadbiran tanah perlu terkehadapan dalam memberi idea, nasihat teknikal dan memastikan perancangan dalam pelan strategik tercapai.

Bagi memperkasakan lagi pentadbiran tanah pada masa hadapan adalah disyorkan beberapa langkah untuk mencapai objektif pembangunan pesat kawasan luar bandar. Pertamanya, Pentadbir Tanah melalui jentera pentadbiran tanah harus menjalankan kerja-kerja perancangan dan di pertanggungjawabkan dalam memastikan pelaksanaan perancangan dalam pelan RTD dicapai melalui mesyuarat Jawatankuasa Tindakan Daerah (JKTD) ataupun pembentukan Mesyuarat Perancangan Daerah dengan melibatkan agensi-agens pelaksana di dalam daerah. Mesyuarat ini khusus membincangkan strategi pembangunan dalam pelan perancangan dan fokus pelaksanaan setiap strategi yang telah di gariskan. Sebagai contoh keperluan perumahan, bertindak melalui unjuran keperluan perumahan semasa dan merangka pendekatan pelaksanaan perancangan seperti mengenal pasti tanah kerajaan atau pengambilan balik tanah untuk tujuan perumahan kepada penduduk atau melaksanakan inisiatif dan galakkan kepada sektor swasta di atas tanah milik persendirian. Agensi seperti Syarikat Perumahan Negara Berhad (SPNB), PRIMA dan ushasama antara kerajaan negeri dan swasta dapat di bentuk untuk membantu sektor perumahan ini. Oleh demikian, peranan pentadbiran tanah tidak hanya dilabel sebagai agensi yang mengutip cukai tetapi agensi ini juga harus bertindak memohon untuk mendapatkan peruntukan pembangunan seperti pengambilan jalan utama dalam

sesebuah kampung, penyediaan tapak dewan atau cadangan tapak perkampungan tersusun untuk melaksanakan pelan strategik yang telah di rancang dalam RTD.

Keduanya, Pentadbiran Tanah harus fokus dengan tenaga kerja yang berkemahiran dalam aspek perundangan tanah dalam menjalankan tugas penguatkuasaan dengan niat untuk membangunkan pembangunan luar bandar. Setiap tindakan penguatkuasaan menjadi kewajipan tugas pentadbiran ini dan jangan dihalangi dan dipolitikkan jika ia masih dalam lunas perundangan yang telah ditetapkan dalam KTN dan tidak menzalimi rakyat. Asas-asas dalam melaksanakan penguatkuasaan sememangnya adalah bertujuan untuk mempercepatkan tindakan pembangunan ke atas sesuatu tanah yang merupakan sumber ekonomi yang tidak harus di lepaskan oleh masa. Penguatkuasaan tuntutan tunggakan sewa atau cukai tanah, penguatkuasaan syarat-syarat tanah, penguatkuasaan perkembalian dalam ketiadaan tuannya seperti Seksyen 351 dan Seksyen 352 KTN adalah bertujuan memastikan tuannya milik sentiasa berusaha memajukan tanah dan mengambil peduli atas pegangan tanah mereka. Jika tanah terbiar tidak dipedulikan oleh pemilik, nilai ekonomi yang menjadi sumber ekonomi luarbandar tidak dapat diupayakan.

Faktor ketiga yang perlu ada dalam pentadbiran tanah untuk pengalakkan pembangunan luar bandar ialah inisiatif dan pengenalan pengalakkan insentif. Inisiatif perlu lahir dari kepekaan tekanan pembangunan dan dari sumber isu sosial setempat. Inisiatif inilah yang akan di bawa kepada pihak PBN untuk mendapatkan kelulusan yang akan di laksanakan di peringkat daerah luar bandar. Ia mungkin tidak sama antara satu

daerah dengan satu daerah lain dan ia juga boleh dikenal pasti melalui potensi sesuatu tempat. Manakala penggalakan insentif pula, dinamika keputusan PBN melalui Pentadbiran Tanah perlu di gembeng dalam mewujudkan persaingan pembangunan tanah. Faktor kelemahan modal adalah satu daripada isu pembangunan tanah luar bandar dan tentulah faktor penggalak ini perlu di wujudkan. Misalannya penggalakkan pembangunan tanah rizab Melayu seperti insentif tukar syarat tanah kepada kediaman bagi lot hadapan jalan utama dengan syarat permohonan yang lebih mudah, pengurangan caj pembangunan, penyediaan pelan setara oleh Pentadbiran Tanah, premium yang lebih rendah dan pelbagai intensif lain boleh di bentuk. Ini akhirnya akan menggalakkan pemilik tanah memohon untuk membangunkan tanah yang akan meningkatkan jual beli, pertambahan lot yang akhirnya kerajaan akan nikmati daripada kutipan cukai yang lebih tinggi.

Pelaksanaan setiap langkah yang di gariskan di atas sudah tentulah memerlukan sebuah jentera pembangunan tanah yang cekap. Ia juga harus menjadi satu pentadbiran yang dinamik dan peka dengan keperluan semasa dan desakan keperluan penduduk dari aspek sosial dan ekonomi. Segala keputusan yang akan di ambil memerlukan kelulusan peringkat Majlis Mesyuarat Kerajaan (MMK) dan Pejabat Pengarah Tanah dan Galian (PTG) yang seharusnya juga dinamik dan cepat membuat dasar mengikut keperluan semasa dan keperluan sesebuah daerah luar bandar.

Kecekapan-kecekapan yang dinamik ini memerlukan sokongan dalam beberapa aspek khususnya untuk pentadbiran tanah di kawasan luar bandar. Pertama, perlu lahir

daripada pengurusan kakitangan yang mencukupi yang mahir dan berilmu untuk menggerakkan jentera pentadbiran tanah. Jika di kawasan bandar, pembangunan tanah di gerakkan dengan pembangunan sektor perumahan oleh swasta yang melengkapinya keperluan infrastrukturnya, namun di kawasan luar bandar inisiatif dan faktor penggerak harus di bentuk oleh jentera pentadbiran khasnya pentadbiran tanah. Inisiatif membina jalan sebagai satu pemangkin pembangunan, inisiatif pembangunan tanah terbiar, inisiatif pembangunan tanah pertanian, dan sebagainya harus di ambil tindakan melalui kecekapan tindakan pembangunan tanah, pengambilan tanah ataupun penguatkuasaan tanah. Pihak Kerajaan perlu memastikan kumpulan pegawai yang pakar dan sentiasa peka terhadap tekanan pembangunan serta cepat bertindak dalam penyelesaian pembangunan sosial masyarakat luar bandar melalui perundangan yang telah ditetapkan.

Keduanya dalam menyediakan kecekapan ini, pentadbiran tanah harus di bantu dengan teknologi serta ICT. Sistem Pendaftaran Tanah Berkomputer (SPTB) adalah satu contoh kecekapan ICT dalam pegurusan tanah ini. Namun sebelum penyediaan mendaftar, keperluan teknikal seperti penilaian kepada kelulusan tanah, ukur dan penyediaan pelan adalah satu lagi keperluan yang penting yang perlu diberi perhatian. Pentadbiran tanah masih lagi bergantung kepada data-data tanah yang terkandung di dalam helaian-helaian pelan atau di kenali dengan syit pelan secara manual yang telah lusuh yang di simpan di bilik pelan. Penggunaan teknologi terkini seperti melalui sistem *Geographical Information System (GIS)* setanding dengan agensi-agensi lain yang menggunakan peta atau pelan sebagai alat perancangan mereka seperti Jabatan Hutan

atau Jabatan Perancangan Bandar dan Desa (JPBD) harus di tumpukan pelaksanaan penggunaannya.

Melalui pengkalan data yang tersimpan, penyaluran dan penilaian maklumat dapat di rujuk dalam mengambil tindakan pembangunan tanah dengan lebih cekap. Permintaan kepada sesuatu lokasi dapat dinilai dengan lebih efisien dan penyediaan pelan hak milik serta pelan permintaan ukur dapat di satukan dalam tindakan pemberimilikan. Seterusnya data ini di simpan dalam pengkalan data yang akan digunakan untuk membuat penilaian bagi permohonan baru, penyelesaian hak milik kekal, data lot-lot baru, baki keluasan tanah kerajaan dan sebagainya boleh dilaporkan secara terperinci di dalam sesuatu permintaan maklumat atau bagi tujuan mencarta.

Sudah tibalah masanya, tulang belakang kepada pentadbiran akar umbi yang dekat di mata masyarakat dalam mendapatkan sumber terhad diberi perhatian. Imej kerajaan dan politik sudah tentunya terletak di bahu jabatan ini jika di rangkum melalui semua keperluan sosial yang memerlukan tanah dalam pelaksanaan pembangunannya. Pentadbiran tanah ini perlu di bantu dengan lebih giat oleh kerajaan Persekutuan melalui agensi Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian (JKPTG) untuk penyaluran peruntukan yang lebih besar kepada negeri yang menjaga hal ehwal tanah. Pentadbiran Persekutuan harus melihat aspek pengurusan pegawai, penyediaan kepakaran, keperluan perjawatan dan kemudahan selagi tidak bercanggah dengan kuasa negeri dalam usaha meningkatkan kecekapan-kecekapan dalam melaksanakan agenda pembangunan negara melalui keperluan tanah dalam pembangunannya.



Pentadbiran ini menjadi sandaran agar semua perancangan kerajaan berjalan dengan lancar dan menepati waktu perancangannya seperti menyediakan tapak untuk hospital, jalanraya baru, tadika, masjid, kawasan pertanian, sekolah, kawasan perumahan dan lain-lain lagi. Jabatan ini harus diperkasakan kerana masyarakat luar bandar ini hanya bergantung kepada tanah bagi bercucuk tanam dan lot rumah untuk tempat berteduh. Ia tidak mengimpikan taman permainan yang besar, atau pusat membeli belah yang mewah.

Kesimpulannya, peranan pentadbiran tanah bukan hanya fokus kepada tindakan penguatkuasaan dan kutipan cukai semata-mata tetapi tugas-tugas perancangan dan tindakan melaksanakan perancangan perlu di teraskan dalam pentadbiran tanah ini untuk memperkasa dan meningkatkan ekonomi tanah di luar bandar. Daerah luar bandar kini yang menjadi daerah penentuan parti memerintah perlulah diberi perhatian oleh kerajaan dalam menyediakan jentera pentadbirannya yang cekap untuk wawasan merapatkan jurang pembangunan dan ekonomi antara bandar dan luar bandar di masa hadapan.