



PENYATA

JAWATANKUASA PILIHAN MENGENAI
PEJABAT TANAH DAN DAERAH (JP-PADAT)
DEWAN NEGERI SELANGOR (DNS)

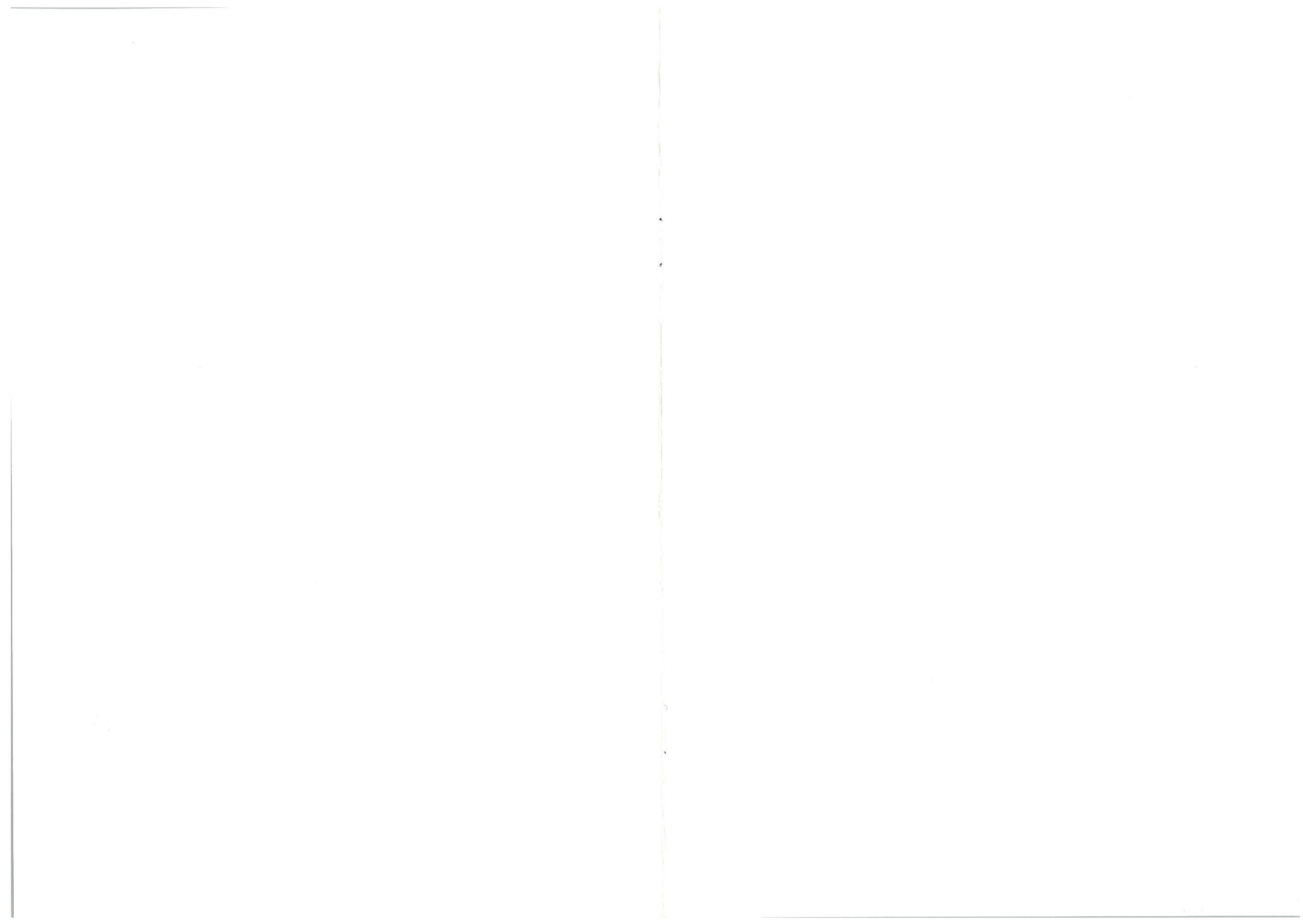
BIL. 1/2014



PEJABAT DEWAN NEGERI SELANGOR DARUL EHSAN

Tingkat 1, Bangunan Annex,
Bangunan Dewan Negeri Selangor,
40680 Shah Alam,
Selangor Darul Ehsan.

Telefon : 03-55447615, 55447616, 55447617, 55447618, 55447422



7. PENUTUP

- 7.1 Secara keseluruhannya, JP-PADAT dapat merumuskan tiga solusi utama yang sepatutnya dipertimbangkan oleh pihak Kerajaan Negeri di dalam memastikan kecekapan pengurusan Pejabat Tanah Galian Negeri dan juga Pejabat-Pejabat Tanah Daerah Selangor.
- i) Menetapkan beberapa Petunjuk Prestasi Utama atau KPI untuk PTGS dan PTD sebagai satu cara untuk mengukur prestasi PTGS dan PTD. Sekiranya masih tiada penambahbaikan drastik, maka cadangan pengasingan kuasa bagi Pejabat Tanah/Daerah harus dipertimbangkan semula.
 - ii) Menjalankan audit dalaman terhadap pematuhan PTGS dan PTD terhadap piagam pelanggan yang ditunjukkan kepada orang ramai. Kajian semula terhadap prosedur urusan tanah supaya harus dijalankan supaya ia dapat diproses dengan lebih cepat.
 - iii) Mempercepat sistem digitalisasi maklumat tanah dan memperbaiki sistem penyampaian di kaunter-kaunter supaya ia lebih mesra pelanggan, mudah diakses dan sekaligus melicinkan dan mempercepatkan urusan berkaitan tanah di negeri Selangor selaras dengan status negeri maju.
- 7.2 JP-PADAT akan meneruskan siasatan selanjutnya terhadap beberapa perkara yang telah dibangkitkan dalam penyata ini. JP-PADAT juga ingin merakamkan ribuan terima kasih kepada semua pegawai kerajaan yang telah tampil memberi keterangan dan juga pegawai-pegawai Dewan Negeri Selangor yang telah menjalankan tugas mereka dengan sempurna.
- 7.3 Semoga segalan saranan JP-PADAT yang terkandung dalam penyata ini boleh diberi pertimbangan sewajarnya oleh MMKN. Sekian, terima kasih.



Y.B. TUAN LAU WENG SAN

Pengerusi

Jawatankuasa Pilihan Mengenai Pejabat Tanah dan Daerah (JP-PADAT)

Mac 2014



PENYATA JAWATANKUASA PILIHAN MENGENAI PEJABAT TANAH DAN
DAERAH (JP-PADAT) DEWAN NEGERI SELANGOR (DNS) BIL. 1/2014

PENYATA JAWATANKUASA PILIHAN MENGENAI PEJABAT TANAH DAN DAERAH (JP-PADAT) DEWAN NEGERI SELANGOR (DNS) BIL. 1/2014

1. PENDAHULUAN

JP-PADAT telah mengadakan enam kali mesyuarat pada 30 Disember 2013, 6 Januari, 13 Januari, 20 Januari, 27 Januari dan 7 Februari 2014. Dalam mesyuarat pertama bertarikh 30 Disember 2013, takwim bagi tahun 2014 telah dibentangkan di mana JP-PADAT telah bersetuju untuk menjemput individu/jabatan yang berkaitan bagi membantu JP-PADAT mengenalpasti permasalahan serta isu-isu yang dihadapi oleh Pejabat Tanah/Daerah di Negeri Selangor.

2. TAKLIMAT DARIPADA JAWATANKUASA TASK FORCE TANAH NEGERI SELANGOR TAHUN 2008, YAB DATO' MENTERI BESAR DAN JAWATANKUASA PEMINDAHAKKAN (CONVEYANCING COMMITTEE) BADAN PEGUAM MALAYSIA SERTA LAWATAN SUSULAN KE PEJABAT TANAH DAN GALIAN NEGERI SELANGOR.

2.1 JP-PADAT telah bermesyuarat (Bil. 03/2013) pada 30 Januari 2014 dan mesyuarat ini dihadiri oleh Ahli-Ahli JP-PADAT seperti yang berikut:

i)	Y.B. Tuan Lau Weng San (Ahli Dewan Negeri Kawasan Kampung Tunku)	Pengerusi
ii)	Y.B. Tuan Hasbullah bin Mohd Ridzwan (Ahli Dewan Negeri Kawasan Gombak Setia)	Ahli
iii)	Y.B. Datuk Abdul Shukur bin Idrus (Ahli Dewan Negeri Kawasan Kuang)	Ahli

2.2 JP-PADAT telah bersetuju untuk menjemput individu/jabatan berkaitan memberikan input, pandangan dan penjelasan berhubung pengurusan tanah, harta tanah dan Pejabat Tanah/Daerah serta Pejabat Tanah dan Galian Negeri selaras dengan skop kerja serta bidangkuasa JP-PADAT. Individu/Jabatan tersebut adalah:

- i) Y.Bhg. Profesor Datuk Dr. Nik Mohd Zain bin Nik Yusof, Mantan Pengerusi bersama Task Force Tanah Tahun 2008;
- ii) YAB Tan Sri Dato' Seri Mohd. Khalid Bin Ibrahim, Dato' Menteri Besar Selangor; dan
- iii) Tuan Haji, wakil daripada Jawatankuasa Pemindahhakkan (Conveyancing Committee) Badan Peguam Malaysia.

2.3 PADAT juga telah bersetuju untuk mengadakan lawatan susulan ke Pejabat Tanah dan Galian Negeri serta Pejabat-Pejabat Tanah dan Daerah

bahagian 'front end' iaitu di bahagian kaunter-kaunter di mana satu ruang di bahagian Lobi Bangunan SUK sedang dibaik pulih untuk dijadikan pusat khidmat setempat. Untuk mengatasi masalah status dokumen sama ada ianya sudah siap diproses atau belum, PTGS telah membangunkan satu aplikasi dalam talian e-pungutan di mana para pengguna dapat menyemak sama ada dokumen yang dihantar sudah sedia untuk dipungut atau belum. Ianya telah beroperasi sejak tahun 2011 lagi.

6.2.4 JP-PADAT juga mendapat bahawa bagi urusan di kaunter, hanya dua kaedah pembayaran yang diterima iaitu melalui bayaran tunai ataupun '*bank draft*'. Namun demikian, pihak PTGS juga memberitahu bahawa bagi proses pembayaran cukai tanah, kaedah bayaran melalui kad kredit turut diterima bagi kemudahan pengguna.

6.2.5 Namun demikian, secara keseluruhannya JP-PADAT mendapat masih banyak lagi proses yang perlu dilalui bagi memastikan satu-satu transaksi atau urusan dapat dilaksanakan walaupun proses-proses tersebut, sebagai contoh proses mendapatkan '*consent*' di mana segala dokumen telah disediakan dan lengkap, masih memerlukan masa yang agak panjang untuk diproses.

6.3 Saran Jawatankuasa

6.3.1 JP-PADAT menyeru supaya Kerajaan Negeri melalui PTGS dapat mengambil langkah-langkah yang berikut:

- i) Mempercepatkan usaha mendigitalisasikan kesemua dokumen-dokumen berkaitan tanah supaya sistem-sistem dalam talian yang lebih cekap dan moden dapat dibangunkan. Ini dapat memastikan proses pendaftaran dan urusniaga dapat dilaksanakan dengan pantas dan efektif.
- ii) Mengkaji semula beberapa prosedur yang mungkin dapat mempercepatkan lagi satu-satu urusan terutama sekali permohonan-permohonan yang lengkap.
- iii) Menjalankan penerangan dari semasa ke semasa terhadap pelanggan-pelanggan utama PTGS agar pembaharuan-pembaharuan dan kemudahan-kemudahan baru diketahui umum.

PTGS. Pejabat Tanah/Daerah (PTD) hanya akan menerima hakmilik strata untuk urusan pendaftaran urusniaga (pindahmilik, gadaian) dan bukan urusniaga sahaja (caveat).

- 6.1.6 JP-PADAT diberi peluang untuk melawat sendiri Bahagian Hakmilik Strata di mana pegawai-pegawai terlibat telah memberikan penerangan kepada Ahli-Ahli JP-PADAT tentang bagaimana hakmilik strata didaftarkan dan diuruskan. Kebanyakan proses yang dilakukan oleh Bahagian ini masih lagi dilakukan secara manual disebabkan kekangan-kekangan terutama sekali di dalam aspek sistem ICT. Namun demikian, JP-PADAT difahamkan bahawa Bahagian ICT PTGS sedang di dalam proses membangunkan Sistem Pemilikan Strata atau (e-Strata).
- 6.1.7 Fungsi sistem e-Strata ini adalah untuk mengurus maklumat urusniaga dan bukan urusniaga bagi hakmilik strata setelah permohonan pembangunan strata diluluskan. Selain itu, JP-PADAT juga sempat melawat beberapa bahagian lain seperti bahagian Pendaftaran Hakmilik di mana JP-PADAT telah melawat kaunter penyerahan , kaunter pembayaran dan sebagainya.

6.2 Penemuan Jawatankuasa

- 6.2.1 JP-PADAT mendapati bahawa sistem SeLIS dan LBLS adalah dua sistem yang penting di dalam memastikan pengurusan dan pendaftaran tanah yang efektif di mana maklumat-maklumat berkenaan hakmilik tanah dan transaksi-transaksi yang terlibat dapat disimpan di dalam bentuk digital bagi memudahkan akses dan pengurusan dokumen-dokumen tersebut. Namun demikian, proses pembangunan kedua-dua sistem tersebut masih belum diselesaikan 100%.
- 6.2.2 Kekangan dalam aspek sistem ICT melambatkan proses pendaftaran hakmilik strata. PTGS masih menggunakan sistem manual untuk sesetangah perkara dan ianya mengambil masa dan tenaga kerja yang agak banyak. Namun demikian, JP-PADAT mendapati bahawa staf-staf PTGS cuba dengan sedaya upaya untuk menggunakan segala sumber yang ada untuk memastikan pendaftaran hakmilik dapat dilakukan dengan sepeantas yang mungkin.
- 6.2.3 JP-PADAT juga mendapati bahawa pihak PTGS sedang berusaha untuk memperbaiki sistem penyampaian mereka terutama sekali di

di Negeri Selangor bagi melihat sendiri cara kerja dan operasi pejabat-pejabat tersebut serta mengenalpasti masalah-masalah yang dihadapi mereka.

3. TAKLIMAT DARIPADA JAWATANKUASA TASK FORCE TANAH NEGERI SELANGOR TAHUN 2008

JP-PADAT telah bermesyuarat (Bil. 01/2014) pada 6 Januari 2014 dan mesyuarat ini dihadiri oleh Ahli-Ahli JP-PADAT seperti yang berikut:

- | | | |
|------|--|-----------|
| i) | Y.B. Tuan Lau Weng San
(Ahli Dewan Negeri Kawasan Kampung Tunku) | Pengerusi |
| ii) | Y.B. Tuan Mat Shuhaimi bin Haji Shafie
(Ahli Dewan Negeri Kawasan Sri Muda) | Ahli |
| iii) | Y.B. Puan Gan Pei Nei
(Ahli Dewan Negeri Kawasan Rawang) | Ahli |
| iv) | Y.B. Tuan Mohd Shafie bin Ngah
(Ahli Dewan Negeri Kawasan Bangi) | Ahli |

Sementara itu, Y.Bhg. Profesor Datuk Dr. Nik Mohd Zain bin Nik Yusof, Mantan Pengerusi bersama Task Force Tanah Tahun 2008 telah hadir bagi memberi keterangan lanjut tentang permasalahan yang dihadapi tentang pengurusan hal ehwal tanah, hartanah, Pejabat Tanah/Daerah dan Pejabat Tanah dan Galian Negeri hasil penemuan Task Force Tanah Tahun 2008.

3.1 Keterangan daripada Y.Bhg. Profesor Datuk Dr. Nik Mohd Zain bin Nik Yusof, Mantan Pengerusi Bersama Task Force Tanah Tahun 2008

- 3.1.1 Tujuan penubuhan Task Force Tahun 2008 adalah untuk menjalankan kajian di seluruh Pejabat-Pejabat Tanah/Daerah dan Pejabat Tanah dan Galian Negeri bagi mengenalpasti masalah yang dihadapi mereka berkaitan pengurusan hal ehwal tanah, hartanah dan organisasi.
- 3.1.2 Masalah utama yang dihadapi di dalam urusan pentadbiran tanah di negeri Selangor adalah masalah kelewatan terutama sekali kelewatan dalam memproses permohonan tanah dan pendaftaran urusniaga tanah baik oleh individu maupun bukan individu seperti syarikat/perbadanan.
- 3.1.3 Kelewatan proses pendaftaran urusniaga tanah merupakan antara masalah yang paling ketara di mana ianya kadangkala mengambil masa sehingga 6 bulan. Urusniaga-urusniaga tanah yang terlibat

- termasuk pindahmilik tanah/ lien/ gadaian/ easement/ pajakan dan lain-lain.
- 3.1.4 JP-PADAT turut dimaklumkan bahawa tunggakan cukai tanah oleh individu/syarikat/perbadanan turut memberikan masalah besar kepada negeri kerana ianya akan menjaskan hasil pendapatan kerajaan Negeri. Difahamkan Yayasan Basmi Kemiskinan Negeri Selangor tidak mebsayar tunggakan sebanyak RM 1 juta kepada Kerajaan Negeri.
- 3.1.5 Task Force Tanah 2008 mencadangkan supaya Kerajaan Negeri mengeluarkan satu notis secara rasmi kepada semua pemilik tanah untuk menjelaskan tunggakan cukai tersebut. Sekiranya mereka masih enggan, JP-PADAT difahamkan bahawa Kerajaan Negeri boleh mengeluarkan Borang 6A di mana tanah tersebut boleh dirampas.
- 3.1.6 JP-PADAT juga diberitahu bahawa sekiranya permohonan untuk membangunkan kediaman atau bangunan-bangunan perindustrian telah diberi dan pemilik tanah tersebut, dalam masa dua tahun, gagal untuk mendirikan kediaman/bangunan tersebut, Kerajaan Negeri boleh menghantar remedii akan dihantar kepada pemilik berkenaan dan Kerajaan Negeri boleh merampas tanah tersebut tanpa sebarang pampasan.
- 3.1.7 Sekiranya pemilik tanah ingin menukar tanah pertanian kepada tanah bangunan, pemilik tanah perlu melakukan penukaran syarat tanah di mana kegagalan untuk berbuat demikian akan mengakibatkan pemilik tanah membayar premium tambahan. Task Force Tanah 2008 mencadangkan supaya Kerajaan Negeri membuat pengiraan secara nominal bagi penukaran syarat tanah daripada pertanian kepada bangunan bagi menggalakkan pemilik tanah berbuat sedemikian. Ini dapat menyumbang kepada penambahan hasil kerajaan negeri.
- 3.1.8 JP-PADAT juga dimaklumkan bahawa ketika kajian dijalankan oleh Task Force Tanah 2008, pemindahan bahan batuan secara haram, termasuk pasir di negeri Selangor sedang berleluasa. Cadangan Task Force Tanah 2008 adalah supaya Jawatankuasa Audit perlu untuk turun dan memantau kejadian ini kerana ianya berlaku akibat kekurangan pengurusan audit dan juga pemantauan.
- 6.1.2 Timbalan Pengarah (Pengurusan) PTGS dan pegawai-pegawai yang lain.
- 6.1.3 Antara isu yang menarik perhatian JP-PADAT adalah berkenaan sistem ICT yang dikelolakan oleh PTGS. JP-PADAT difahamkan oleh Bahagian Teknologi Maklumat bahawa sistem ICT PTGS dibahagikan kepada Sistem Aplikasi Tanah, Sistem Aplikasi Sokongan Pengurusan dan Sistem Aplikasi Guna Sama Kerajaan. Bahagian ICT telah membangunkan beberapa sistem pemudahcara bagi urusan tanah seperti Sistem Pendaftaran Tanah Bersepadu, e-Perserahan, Sistem Pungutan Dokumen dan sebagainya.
- 6.1.4 JP-PADAT juga difahamkan bahawa bagi urusan tanah, satu '*Land Bank Library System*' atau LBLS telah dibangunkan dimana ianya berfungsi sebagai satu sistem mengurus dokumen urusniaga dan bukan urusniaga secara digital. Sejumlah 1.9 juta dokumen '*landed*' serta strata sudah diimbas buat masa ini. JP-PADAT juga dimaklumkan sistem ini turut dilengkapkan dengan sistem '*SeLIS*' atau '*Selangor Land Information System*' seperti mana yang diarahkan oleh YAB Dato' Menteri Besar pada mesyuarat Jawatankuasa Tetap Pembangunan Tanah dan Sumber Alam Bil 10/2009.
- 6.1.5 Projek ini dibangunkan oleh kontraktor yang dilantik oleh pihak *Ministeri Besar Incorporated (MBI)* di mana pihak PTGS turut meletakkan seorang staf PTGS bagi memantau projek tersebut. Namun demikian, projek ini dibiayai, diurus dan dikawal selia sepenuhnya oleh pihak MBI. JP-PADAT turut diberitahu buat masa ini, dokumen-dokumen '*hard copy*' disimpan di dalam bilik kebal di PTGS dan juga di sebuah ruang yang disewa (RM 9,000 sebulan) oleh PTGS di Stadium Shah Alam. JP-PADAT berpeluang untuk melihat sendiri bilik kebal yang terdapat di PTGS.
- 6.1.6 Satu lagi isu yang menjadi tumpuan Ahli-Ahli JP-PADAT adalah berkenaan hakmilik strata. Bahagian Hakmilik Strata telah memaklumkan JP-PADAT bahawa jumlah hakmilik strata di seluruh negeri Selangor melebihi 430,000 merangkumi hakmilik Pejabat Pendaftar (PTGS) dan Pentadbir Tanah (PTD). Proses permohonan strata dan lain-lain urusan berkenaan strata seperti pendaftaran urusniaga (pindahmilik, gadaian) dan bukan urusniaga (caveat) bagi tanah pajakan negeri (PN) serta urusan carian hakmilik bagi tanah pajakan negeri (PN) dan pajakan mukim (PM) boleh dibuat di Kaunter Proses Setempat atau '*One Stop Centre*' yang terletak di

5.3.2 Kerajaan negeri juga diseru supaya mengkaji semula Standard of Procedure, bidang kuasa serta dasar-dasar berkaitan pengurusan tanah supaya ianya lebih pantas. Sebagai contoh, bagi permohonan 'consent' untuk pertukaran hakmilik, sekiranya semua dokumen berada dalam keadaan teratur maka 'consent' boleh diberikan tanpa perlu merujuk kepada Pengarah Pejabat Tanah dan Galian atau MMKN sendiri.

5.3.3 JP-PADAT juga menyarankan supaya kaedah-kaedah pembayaran di kaunter diperbanyakkan. Penggunaan kaedah bayaran secara online/elektronik dan bank draft boleh diguna bagi mengurangkan masalah penipuan.

6. LAWATAN JP-PADAT KE PEJABAT TANAH DAN GALIAN NEGERI SELANGOR

JP-PADAT pada 27 Januari 2014 telah mengadakan satu lawatan ke Pejabat Tanah dan Galian Negeri Selangor (PTGS) di mana lawatan ini diadakan untuk mendapatkan maklumbalas daripada pihak PTGS mengenai permasalahan serta isu-isu yang telah dibangkitkan oleh wakil daripada Task Force Tanah 2008, YAB Dato' Menteri Besar dan juga Wakil daripada Jawatankuasa Pemindahhakkan Badan Peguam Malaysia.

Lawatan tersebut telah dihadiri oleh Ahli-Ahli JP-PADAT seperti yang berikut:

- | | |
|---|-----------|
| i) Y.B. Tuan Lau Weng San
(Ahli Dewan Negeri Kawasan Kampung Tunku) | Pengerusi |
| ii) Y.B. Tuan Mat Shuhaimi bin Haji Shafiei
(Ahli Dewan Negeri Kawasan Sri Muda) | Ahli |

Pihak pengurusan tertinggi PTGS yang diketuai oleh Pengarah PTGS, Dato' Kamarulzaman Bin Jamil hadir untuk memberikan taklimat berkenaan struktur organisasi, fungsi serta cara kerja PTGS. JP-PBT juga telah berpeluang untuk melawat beberapa unit dan bahagian di PTGS untuk melihat sendiri bagaimana unit-unit atau jabatan tersebut diuruskan dan apakah kekangan dan permasalahan yang dihadapi mereka.

6.1 Taklimat daripada Pengurusan Tertinggi dan Pegawai-Pegawai PTGS

6.1.1 Sesi taklimat dimulakan dengan penerangan ringkas mengenai PTGS oleh Pengarah PTGS YBHg Dato' Kamarulzaman Bin Jamil. Taklimat kemudian diteruskan oleh Pn. Sarul Bahiyah Binti Abu,

3.1.9 Task Force Tanah 2008 juga mencadangkan supaya pihak Kerajaan Negeri meggunakan dan menguatkuaskan Seksyen 426 Kanun Tanah Negara atau mendaftarkan kaveat persendirian keatas tanah tersebut selaras dengan Seksyen 322 Kanun Tanah Negara bagi membendung masalah ini.

3.1.10 Pentadbiran Pejabat Tanah dan Dareah dicadang agar diasingkan supaya kedua-dua pejabat ini dapat berfungsi dengan lebih efektif dan efisyen dalam menjalankan tugas masing-masing. Cadangan ini melibatkan skop kerja dikhurasukan kepada hal ehwal tanah bagi Pejabat Tanah dan hal ehwal pentadbiran daerah kepada Pejabat Daerah. JP-PADAT dimaklumkan bahawa pernah ada satu kajian yang mendapati Pegawai Daerah secara purata perlu menghadiri antara 500 hingga 600 mesyuarat atau program setiap tahun. Ini bermakna Pegawai Daerah perlu menghadiri lebih daripada satu program atau mesyuarat hampir setiap hari dan ini menunjukkan beban tugas yang begitu berat atasnya.

3.1.11 Namun demikian JP-PADAT difahamkan bahawa peranan Pengarah Pejabat Tanah dan Galian Negeri perlu dikaji semula dan diambil kira kerana tugasnya adalah sama dengan Penguasa Tanah Daerah. Difahamkan juga bahawa Kerajaan Negeri Johor telah mengamalkan pengasingan antara Pejabat Tanah dan Pejabat Daerah sejak dahulu lagi.

3.2 Penemuan Jawatankuasa:

3.2.1 JP-PADAT dimaklumkans bahawa antara masalah-masalah pengurusan tanah dan harta tanah di Negeri Selangor adalah pertama; kelambatan pemprosesan pendaftaran dan permohonan hak milik tanah, kedua tunggakan cukai tanah yang tidak dibayar kerana kurangnya penguatkuasaan oleh pihak Kerajaan Negeri dan ketiga pemerlukan fungsi kepada Pejabat Tanah dengan Pejabat Daerah yang menyebabkan longgokan kerja sekaligus melambatkan proses-proses pendaftaran dan permohonan hakmilik tanah.

3.2.2 Satu lagi cadangan ialah dengan mengasingkan Pejabat Daerah/Pejabat Tanah di mana Pejabat Daerah akan lebih tertumpu kepada kerja-kerja pengurusan daerah manakala Pejabat Tanah akan lebih fokus mengendalikan hal ehwal tanah. Dengan cara ini, sebahagian daripada kerja yang dilakukan oleh Pejabat Tanah dan Galian Negeri yang tidak memerlukan kelulusan MMKN boleh diberikan kepada Pejabat Daerah.

3.2.3 JP-PADAT juga dimaklumkan bahawa kebanyakkan pegawai atasan yang berkhidmat di Pejabat Tanah/Daerah dan Pejabat Tanah dan Galian Negeri terdiri daripada pegawai-pegawai khidmat awam Persekutuan yang boleh ditukar-tukar daripada jabatan-jabatan atau kementerian-kementerian yang berbeza. Ini mengakibatkan kesukaran untuk mendapat perkhidmatan pegawai yang arif tentang pengurusan tanah.

3.3 Saranan Jawatankuasa:

3.3.1 JP-PADAT berpendapat bahawa satu langkah drastik perlu diambil bagi membendung masalah longgokkan kerja kepada Pejabat-Pejabat Tanah/Daerah dan Pejabat Tanah Galian Negeri memandangkan urusniaga harta tanah di negeri ini makin meningkat.

3.3.2 Kerajaan Negeri perlu lebih proaktif di dalam memantau isu pengambilan batu-batuhan (pasir) dan penggunaan tanah secara haram yang kian berleluasa. Tindakan undang-undang perlu diambil bagi membendung masalah ini supaya hasil kekayaan negeri tidak terbazir atau disalahguna dengan sewenang-wenangnya.

3.3.3 JP-PADAT juga menyeru supaya Kerajaan Negeri mengambil langkah proaktif di dalam pengutipan cukai-cukai yang tertunggak dengan mengiklankan nama-nama mereka yang berhutang dengan kerajaan. Rampasan tanah harus dijadikan sebagai cara terakhir. Namun demikian, sebelum tindakan seperti perampasan tanah dilakukan, Kerajaan Negeri perlu mengambil kira dan meneliti sebab mengapa cukai tersebut tertunggak.

3.3.4 Pengasingan kuasa Pejabat Tanah/Daerah derlu dikaji untuk jangka masa panjang untuk memastikan pentadbiran Pejabat-Pejabat Tanah di Negeri Selangor lebih efisyen, pantas dan efektif. Namun demikian, sekiranya ia tidak dapat dilakukan dalam jangka masa yang terdekat ini, maka JP-PADAT merasakan bahawa latihan serta kursus-kursus yang berterusan perlu diberi kepada para pegawai, pentadbir dan staf-staf Pejabat-Pejabat Tanah supaya kecekapan dan profesionalisme mereka dapat dibentuk agar mereka dapat berkhidmat dalam apa jua keadaan sekalipun

dalam masa 14 hari dari tarikh hakmilik itu disiapkan, denda sebanyak RM 100 perlu dibayar oleh pengguna. Masalah timbul apabila Pejabat Tanah tidak dapat menyediakan hakmilik tersebut dalam tempoh yang dinyatakan. Pejabat Tanah tidak pula perlu membayar pampasan kepada pengguna.

5.1.6 Masalah keempat adalah berkaitan urusan kaunter yang terlalu rumit dan melibatkan proses yang banyak. Seseorang pengguna perlu menunggu sekurang-kurangnya 4 jam untuk mendapatkan geran gantian.

5.1.7 Masalah terakhir yang dibangkitkan adalah berkenaan tuduhan penipuan yang berlaku di kaunter pembayaran oleh ‘runner’ dan juga pegawai kaunter yang bertugas. Para peguam biasanya akan menggunakan khidmat ‘runner’ bagi urusan di Pejabat Tanah. Pernah berlaku satu kejadian di mana ‘runner’ memberi resit kononya dikeluarkan oleh Pejabat Tanah tetapi pada hakikatnya ianya adalah palsu. JP-PADAT diberitahu bahawa Pejabat Tanah hanya menerima bayaran tunai dan ini adalah punca utama penipuan ini boleh berlaku.

5.2 Penemuan Jawatankuasa

5.2.1 JP-PADAT telah mendapati bahawa masa pemprosesan satu-satu transaksi adalah sangat lama dan ianya tidak mencerminkan sistem pengurusan sebuah negeri maju.

5.2.2 JP-PADAT juga mendapati bahawa kes penipuan adalah sangat ketara di mana JP-PADAT dimaklumkan bahawa ianya disebabkan kaedah pembayaran yang diterima di kaunter hanya bayaran tunai sahaja.

5.3 Saranan Jawatankuasa

5.3.1 JP-PADAT menyeru Kerajaan Negeri supaya membuat satu kajian teliti mengenai sistem pendaftaran dan permohonan hakmilik supaya ianya lebih pantas dan efisyen. Sebagai contoh, projek digitalisasi dokumen-dokumen perlu dipercepat supaya permohonan-permohonan mudah dapat dilakukan dalam kadar segera. Kerajaan negeri juga perlu merombak semula sistem kaunter yang sedia ada supaya satu kaunter sehenti atau ‘one-stop counter’ dapat diadakan di mana pengguna tidak perlu untuk berurus di lebih daripada dua kaunter untuk satu-satu transaksi.

Sementara itu, Tuan Haji Abdul Murad bin Che Chik, Pengerusi Bersama Jawatankuasa Pemindahakkan (*Conveyancing Committee*), Badan Peguam Malaysia turut hadir bagi memberikan taklimat kepada JP-PADAT mengenai permasalah yang sering dihadapi oleh para peguam selaku wakil atau agen kepada pengguna (*end-user*) semasa berurusan dengan Pejabat-Pejabat Tanah/Daerah dan Pejabat Tanah dan Galian Negeri .

5.1 Keterangan daripada Tuan Haji Abdul Murad bin Che Chik, Pengerusi Bersama Jawatankuasa Pemindahakkan (*Conveyancing Committee*), Badan Peguam Malaysia.

5.1.1 Jawatankuasa Pemindahakkan ditubuhkan bagi memantau amalan-amalan/dasar-dasar yang melibatkan pengurusan dan pendaftaran tanah/hartanah yang tidak melibatkan mahkamah (*non-contentious*). JP-PADAT difahamkan, mengikut satu kajian antarabangsa, Malaysia menduduki tangga ke 144 di dalam kajian '*ease of registration of property*' pada tahun 2007 di mana negara jiran, Thailand, menduduki tangga kelapan.

5.1.2 Atas sebab ini, satu unit telah ditubuhkan oleh Jabatan Perdana Menteri bagi mengenalpasti punca kesulitan di dalam pendaftaran hartenah dan beberapa inisiatif telah dilakukan untuk memperbaiki situasi ini. Setelah empat tahun dan beberapa perubahan yang dilakukan, Malaysia kini berada di tangga ke 35.

5.1.3 Antara permasalahan yang sering dihadapi di Pejabat Tanah/Daerah dan Pejabat Tanah dan Galian Negeri adalah seperti berikut. Pertama, kesilapan di dalam mengeluarkan geran tanah seperti kesalahan nombor kad pengenalan atau butir-butir pemilik/tanah.

5.1.4 Masalah kedua adalah mengenai tempoh pengeluaran satu-satu hakmilik, terutamanya hak milik strata dan pemberian '*consent*' bagi proses pemidahan hakmilik. JP-PADAT difahamkan bahawa pengeluaran hamilik strata ini mengambil masa lebih kurang sembilan atau sepuluh bulan walaupun yuran pendaftaran bagi pendaftaran/permohonan bagi hakmilik jenis strata adalah tinggi. JP-PADAT juga diberitahu bahawa tempoh bagi mendapatkan '*consent*' boleh mencapai tiga hingga empat minggu.

5.1.5 Masalah ketiga adalah berkaitan bayaran denda yang terlalu tinggi dan tidak munasabah. JP-PADAT difahamkan bahawa sekiranya satu-satu hakmilik yang sudah sedia untuk diambil tidak diambil di

4. TAKLIMAT DARIPADA YAB TAN SRI DATO' SERI MOHD. KHALID BIN IBRAHIM, DATO' MENTERI BESAR SELANGOR

JP-PADAT telah bermesyuarat (Bil. 02/2014) pada 13 Januari 2014 dan mesyuarat ini dihadiri oleh Ahli-Ahli JP-PADAT seperti yang berikut:

- | | | |
|------|--|-----------|
| i) | Y.B. Tuan Lau Weng San
(Ahli Dewan Negeri Kawasan Kampung Tunku) | Pengerusi |
| ii) | Y.B. Puan Gan Pei Nei
(Ahli Dewan Negeri Kawasan Rawang) | Ahli |
| iii) | Y.B. Tuan Mohd Shafie bin Ngah
(Ahli Dewan Negeri Kawasan Bangi) | Ahli |
| iv) | Y.B. Tuan Hasbullah bin Mohd Ridzwan
(Ahli Dewan Negeri Kawasan Gombak Setia) | Ahli |

Sementara itu, YAB Tan Sri Dato' Seri Mohd. Khalid Bin Ibrahim, Dato' Menteri Besar Selangor turut hadir bagi memberi keterangan lanjut tentang dasar-dasar Kerajaan Negeri dalam pengurusan dan pentadbiran tanah-tanah di Negeri Selangor.

4.1 Keterangan daripada YAB Tan Sri Dato' Seri Mohd. Khalid Bin Ibrahim, Dato' Menteri Besar Selangor

4.1.1 Kuasa untuk mentadbir dan mengurus tanah diberi kepada Kerajaan Negeri melalui peruntukan-peruntukan di dalam Perlembagaan Persekutuan. Namun demikian, Kerajaan Persekutuan melalui Parlimen telah menggubal Kanun Tanah Negara bagi menyeragamkan pentadbiran tanah di negara ini di mana Kerajaan Persekutuan juga mempunyai kuasa di dalam pentadbiran dan pengurusan tanah.

4.1.2 Ini dapat dilihat melalui penubuhan Mesyuarat Majlis Tanah Negara di mana Kerajaan Persekutuan bersama negeri-negeri di Malaysia mengadakan mesyuarat berhubung pentadbiran dan pengurusan tanah-tanah negara. Mesyuarat tersebut turut membentangkan beberapa agenda seperti pelaksanaan undang-undang dan dasar-dasar pentadbiran tanah di mana ianya telah dipersetujui oleh semua negeri di Malaysia.

4.1.3 JP-PADAT difahamkan bahawa urusniaga tanah di Selangor adalah yang tertinggi di antara negeri-negeri lain di Malaysia. Oleh yang demikian, Kerajaan Negeri telah menjalankan pelbagai pembaharuan bagi memastikan negeri Selangor kekal unggul

sebagai negeri yang mempunyai urusniaga tanah tertinggi di Malaysia. Salah satu pembaharuan ialah pemberian hakmilik tapak rumah kepada peneroka dan bayaran premium hanya sebanyak RM1000.00.

- 4.1.4 JP-PADAT telah diberitahu bahawa terdapat kes-kes di mana tanah-tanah dibangunkan/digunakan secara haram atau disalah guna oleh pihak-pihak tertentu. Antaranya; tanah hutan sebanyak 3500 ekar di Sabak Bernam di tanam dengan tanaman kelapa sawit, tanah FELDA lebih kurang 2000 ekar yang juga ditanam tanaman kelapa sawit dan projek perumahan terbengkalai yang tidak dapat disiapkan oleh pemaju di Alam Perdana, Kuala Selangor.
- 4.1.5 JP-PADAT juga dimaklumkan bahawa pengasingan Pejabat Tanah dan Pejabat Daerah seperti mana yang dicadangkan oleh Task Force Tanah 2008 dan telah dilakukan oleh Kerajaan Negeri Johor tidak sesuai kerana ianya akan melibatkan penggunaan lebih ramai tenaga kerja. Kerajaan Negeri berpendapat bahawa penggunaan tenaga kerja yang sedia ada memadai tetapi kualiti pegawai-pegawai boleh dipertingkatkan dan dioptimumkan.
- 4.1.6 Kerajaan Negeri juga sedang dalam proses merekodkan kesemua dokumen-dokumen hakmilik tanah ke dalam bentuk digital bagi mengurangkan masa untuk mencari dokumen-dokumen tersebut sekiranya perlu dan bagi melicinkan lagi pengurusan atau proses pendaftaran yang melibatkan dokumen-dokumen tersebut. Walaubagaimanapun, sistem tersebut masih belum beroperasi dengan sepenuhnya lagi.
- 4.1.7 YAB Dato' Menteri Besar juga mencadangkan supaya JP-PADAT dapat memohon minit-minit Mesyuarat Majlis Tanah Negara kerana di dalam minit tersebut ada menyatakan berhubung dasar-dasar serta undang-undang berkaitan pengurusan tanah di seluruh negeri di negara dan perkara-perkara yang dibangkitkan bagi mengukur kecekapan pentadbiran tanah di Negeri Selangor. YAB Dato' Menteri Besar juga mencadangkan supaya Kanun Tanah Negara dapat difahami dan diteliti.

4.2 Penemuan Jawatankuasa:

- 4.2.1 JP-PADAT telah mendapati bahawa Mesyuarat Majlis Tanah Negara telah menetapkan beberapa dasar seragam yang digunakan di semua negeri di Malaysia berkaitan hal ehwal tanah yang perlu

diiperhalusi dan dikaji samada ianya dilaksanakan atau tidak di Negeri Selangor.

- 4.2.2 JP-PADAT juga telah mendapati bahawa penyalahgunaan tanah di kalangan individu/syarikat di negeri ini masih berlaku dan kerajaan negeri sedang berusaha untuk membangunkan sistem teknologi maklumat yang lengkap untuk mempertingkatkan pengurusan maklumat tanah di Selangor.
- 4.2.3 JP-PADAT juga mengambil maklum pendirian kerajaan negeri untuk tidak mengasingkan Pejabat Tanah/Daerah atas alasan penjimatan kos operasi dan pentadbiran Pejabat Tanah dan Daerah.

4.3 Saranan Jawatankuasa:

- 4.3.1 JP-PADAT menyarankan Kerajaan Negeri supaya meneliti semula idea mengenai pengasingan kuasa dan skop kerja Pejabat Tanah/Daerah supaya satu solusi yang efektif dapat dilakukan bagi membendung masalah pengurusan di Pejabat Tanah/Daerah sekaligus berusaha untuk memberikan perkhidmatan yang efisien dan bertaraf antarabangsa kepada penduduk Negeri Selangor selaras dengan status negeri maju.
- 4.3.2 JP-PADAT juga menyarankan supaya pembangunan teknologi maklumat pengurusan maklumat tanah perlu disegearkan supaya pemeriksaan dan pemantauan kegunaan tanah boleh dijalankan dengan berkesan.

5. TAKLIMAT DARIPADA TUAN HAJI ABDUL MURAD BIN CHE CHIK, PENGERUSI BERSAMA JAWATANKUASA PEMINDAHAKKAN (CONVEYANCING COMMITTEE), BADAN PEGUAM MALAYSIA.

JP-PADAT telah bermesyuarat (Bil. 03/2014) pada 20 Januari 2014 dan mesyuarat ini dihadiri oleh Ahli-Ahli JP-PADAT seperti yang berikut:

- | | | |
|------|--|-----------|
| i) | Y.B. Tuan Lau Weng San
(Ahli Dewan Negeri Kawasan Kampung Tunku) | Pengerusi |
| ii) | Y.B. Puan Gan Pei Nei
(Ahli Dewan Negeri Kawasan Rawang) | Ahli |
| iii) | Y.B. Tuan Mohd Shafie bin Ngah
(Ahli Dewan Negeri Kawasan Bangi) | Ahli |
| iv) | Y.B. Tuan Hasbullah bin Mohd Ridzwan
(Ahli Dewan Negeri Kawasan Gombak Setia) | Ahli |