

PEMBATALAN DOKUMEN HAKMILIK DI PERINGKAT  
PENDAFTAR DAN PENTADBIR TANAH

FARHANA LINA BINTI MORSIT

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

Fakulti Alam Bina dan Ukur  
Universiti Teknologi Malaysia

JULAI 2019

## PENGHARGAAN

# بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Alhamdulillah, segala puji bagi Allah SWT atas limpahan rezeki, taufik dan hidayah serta kekuatan yang diberikan, maka projek sarjana ini dapat disiapkan dengan seadanya. Selawat dan salam ke atas junjungan besar Nabi Muhammad SAW. Semoga usaha yang telah dilakukan melalui kajian ini dapat dimanfaatkan oleh semua pihak dan seterusnya mendapat keberkatan Allah SWT.

Jutaan terima kasih diucapkan kepada Universiti Teknologi Malaysia (UTM) khususnya Fakulti Alam Bina dan Ukur (FABU) di atas ruang dan peluang yang diberikan kepada saya untuk segala curahan ilmu sepanjang tempoh pengajian di sini. Titipan istimewa ditujukan khas kepada penyelia saya, Dr. Siti Radiaton Adawiyah binti Zakaria yang sangat komited dan dedikasi dalam berkongsi ilmu, mengajar dan tidak pernah mengenal erti penat dan jemu dalam memberikan tunjuk ajar di sepanjang tempoh penyediaan tesis ini serta sangat memahami setiap kekangan dan keperluan pelajar-pelajar di bawah seliaannya. Teringat kata-kata azimat beliau 'I won't give up on my students, so why don't you feel the same way on yourself'. Terima kasih Dr., tanpa Dr. siapalah kami.

Terima kasih juga diucapkan kepada ahli panel viva saya iaitu Dr. Norhidayah binti Md. Yunus dan Dr. Aminah binti Mohsin di atas pandangan dan pendapat ilmiah terhadap penambahbaikan tesis ini. Di kesempatan ini juga, saya ingin menyampaikan penghargaan kepada pensyarah-pensyarah lain yang turut terlibat secara langsung atau tidak langsung dalam mencurahkan ilmu sepanjang pengajian sarjana ini serta tidak dilupakan rakan seperjuangan yang sentiasa berada di sisi dalam memberikan sokongan dan semangat bagi menyiapkan tesis ini.

Kepada semua individu yang terlibat secara langsung dan tidak langsung, kepada responden-responden yang terlibat, terima kasih tidak terhingga dari lubuk hati ini.

## **ABSTRAK**

Amalan kini, proses pembatalan dokumen hakmilik adalah di bawah bidang kuasa Mahkamah seperti yang termaktub di dalam Seksyen 417 sehingga Seksyen 419 Kanun Tanah Negara (KTN) 1965. Punca kuasa ini dilihat sangat baik bagi menjamin pemilikan tanah seseorang individu. Namun, terdapat beberapa keadaan di mana dokumen hakmilik yang wujud berikutan isu pentadbiran di peringkat dalaman yang boleh dipertimbangkan untuk penyelesaian di peringkat Pendaftar dan Pentadbir Tanah yang boleh diselesaikan dengan lebih cepat dan proses yang tidak kompleks. Satu kajian yang bertujuan untuk mewujudkan satu punca kuasa pembatalan dokumen hakmilik di peringkat Pendaftar dan Pentadbir Tanah dilihat perlu bagi menangani desakan orang awam supaya proses tidak mengambil masa yang lama menunggu keputusan di Mahkamah. Oleh itu, objektif bagi kajian ini adalah mengenalpasti tatacara dan kaedah pembatalan dokumen hakmilik mengikut perundangan sedia ada dan mengkaji tatacara dan kaedah pembatalan dokumen hakmilik yang boleh dilaksanakan di bawah bidangkuasa Pendaftar dan Pentadbir Tanah. Kajian ini dijalankan di empat Daerah di dalam Negeri Selangor iaitu Daerah Petaling, Daerah Sepang, Daerah Kuala Selangor dan Daerah Sabak Bernam. Temubual dilakukan secara kumpulan fokus kepada Pegawai Daerah, Ketua Penolong Pegawai Daerah, Penolong Pegawai Daerah, Pendaftar dan Pengamal Undang-Undang. Hasil Kajian menunjukkan bahawa terdapat satu keperluan terhadap pengwujudan punca kuasa pembatalan dokumen hakmilik di peringkat Pendaftar dan Pentadbir Tanah bersama tatacara dan kaedah yang perlu dibuat selain dari bidang kuasa Mahkamah. Oleh itu, kajian ini diharapkan supaya dapat menjadi satu panduan tetap proses pembatalan hakmilik dapat dilakukan agar tadbir urus di dalam pentadbiran tanah dapat dipertingkatkan.

## **ABSTRACT**

In practice, the process of cancellation of titles documents is under the Court's jurisdiction as set out in Section 417 up to Section 419 National Land Code (NLC) 1965. This source of power is seen to be very good to guarantee the ownership of an individual's land. However, there are some circumstances where the title document exists due to internal issues that may be considered to be resolve at the level of Registrar and Land Administrator in shortern period of time without complex processes. A study aimed at establishing a source of cancellation of title documents at the Registrar and Land Administrator level is seen as necessary to address the urgency of the public so that the process does not take a long time to await the decision in Court. Therefore, the objectives of this study is to identify the procedures and methods of cancellation of title documents in accordance with the existing legal jurisdiction and to determine the procedures and methods of cancellation of title documents that may be executed under the jurisdiction of the Registrar and Land Administrator. This study was conducted in four Districts in Selangor namely District of Petaling, District of Sepang, District of Kuala Selangor and District of Sabak Bernam. Interviews were conducted in a focus group of District Officer, Chief Assistant District Officer, Assistant District Officers, Registrars and Public Legal Practitioners. The findings shown that there is a need for the creation of a power source cancellation of title documents at the Registrar and Land Administrator level together with the procedures and methods to be made apart from jurisdiction by the Court. Therefore, this study is expected to be a proper guideline of the cancellation process could be done so that governance in land administration can be enhanced,

## SENARAI KANDUNGAN

	TAJUK	MUKA SURAT
	<b>PENGAKUAN</b>	ii
	<b>DEDIKASI</b>	iii
	<b>PENGHARGAAN</b>	iv
	<b>ABSTRAK</b>	v
	<b>ABSTRACT</b>	vi
	<b>SENARAI KANDUNGAN</b>	vii
	<b>SENARAI JADUAL</b>	xi
	<b>SENARAI RAJAH</b>	xii
	<b>SENARAI SINGKATAN</b>	xiv
	<b>SENARAI LAMPIRAN</b>	xv
<b>BAB 1</b>	<b>PENDAHULUAN</b>	<b>1</b>
	1.1 Pengenalan	1
	1.2 Penyataan Masalah	5
	1.3 Matlamat Kajian	9
	1.4 Objektif Kajian	9
	1.5 Skop Kajian	10
	1.6 Kepentingan Kajian	12
	1.7 Metodologi Kajian	13
	1.8 Susun Atur Bab	25
<b>BAB 2</b>	<b>UNDANG-UNDANG TANAH MALAYSIA</b>	<b>29</b>
	2.1 Pengenalan	29
	2.2 Prinsip Sistem Torrens	30
	2.2.1 Kepentingan Pendaftaran Hakmilik Dalam Sistem Torrens	32
	2.2.2 Implikasi Sistem Pendaftaran	33
	2.2.3 Kebaikan Sistem Torrens	34

2.2.4	Sejarah Pemakaian Sistem Torrens di Malaysia	34
2.3	Pengenalan Kepada Kanun Tanah Negara (KTN) 1965	36
2.3.1	Sistem Torrens Dalam Kanun Tanah Negara (KTN) 1965	40
2.3.2	Pemakaian Undang-Undang Islam dan Adat Melayu dan Ekuiti <i>Common Law</i> bersama KTN 1965	42
2.4	Pemakaian Sistem Pendaftaran Tanah Berkomputer (SPTB) Dalam KTN 1965	43
2.5	Definisi Penamatan	46
2.6	Definisi Pembatalan	46
2.7	Prinsip Penamatan dan Pembatalan Hakmilik Di Dalam KTN 1965	47
2.7.1	Penamatan Dan Pembatalan Hakmilik Oleh Pihak Berkuasa Negeri (PBN)	48
2.7.2	Penamatan Dan Pembatalan Hakmilik Melalui Bidang Kuasa Mahkamah	51
2.8	Pembatalan Dokumen Hakmilik Menerusi Pelaksanaan Pembersihan Data Hakmilik di Negeri Selangor	58
2.9	Rumusan	60
<b>BAB 3</b>	<b>KAWASAN KAJIAN</b>	<b>61</b>
3.1	Pengenalan	61
3.2	Sejarah Negeri Selangor Darul Ehsan	61
3.3	Taburan Penduduk Negeri Selangor Darul Ehsan	64
3.4	Perkembangan Pemilikan Tanah di Negeri Selangor Darul Ehsan	67
3.4.1	Latar Belakang Daerah Petaling	69
3.4.2	Latar Belakang Daerah Sepang	71
3.4.3	Latar Belakang Daerah Kuala Selangor	74
3.4.4	Latar Belakang Daerah Sabak Bernam	77
3.5	Rumusan	79

<b>BAB 4</b>	<b>ANALISIS KAJIAN</b>	<b>81</b>
4.1	Pengenalan	81
4.2	Analisis Kajian	82
4.2.1	Latar Belakang Responden	83
4.2.2	Pengetahuan Am Tentang Pembatalan Dokumen Hakmilik	84
4.2.3	Definisi Tatacara dan Kaedah Pembatalan Dokumen Hakmilik yang boleh dilaksana di Peringkat Pendaftar dan Pentadbir Tanah	86
4.2.3.1	Pengwujudan Punca Kuasa Pembatalan Dokumen Hakmilik di Peringkat Pendaftar dan Pentadbir Tanah	86
4.2.3.2	Jenis Dokumen	88
4.2.3.3	Pihak Bertanggungjawab	91
4.2.3.4	Tatacara Pembatalan Dokumen Hakmilik	93
4.3	Rumusan	95
<b>BAB 5</b>	<b>CADANGAN DAN KESIMPULAN</b>	<b>97</b>
5.1	Pengenalan	97
5.2	Penemuan Kajian	97
5.2.1	Penemuan Objektif Pertama: Mengenalpasti Tatacara Dan Kaedah Pembatalan Dokumen Hakmilik Mengikut Perundangan Sedia Ada	98
5.2.2	Penemuan Objektif Kedua: Mengkaji Tatacara dan Kaedah Pembatalan Dokumen Hakmilik Yang Boleh Dilaksana Di Peringkat Pendaftar dan Pentadbir Tanah	99
5.3	Cadangan Kajian	100
5.3.1	Peringkat Pertama: Pentadbiran Daerah dan Tanah	100

5.3.1.1	Mewujudkan Proses Kerja Pembatalan Dokumen Hakmilik Secara Bertulis	100
5.3.1.2	Kuasa Pendaftar dan Pentadbir Tanah Sebagai Pihak Yang Diwakil Kuasa Oleh PBN melulus Pembatalan Dokumen Hakmilik Terhadap Kepada Isu Kesilapan Pentadbiran Semasa Proses Tukarganti Manual Kepada Sistem	101
5.3.1.3	Mewujudkan Satu Seksyen Khusus Di Bawah Unit Perundangan Daerah Sebagai Penyelaras Pembatalan Dokumen Hakmilik Di Peringkat Pentadbir Tanah	102
5.3.2	Peringkat Kedua : Pihak Berkuasa Negeri	102
5.3.2.1	Pindaan Klausa Bagi Kuasa Pembatalan Dokumen Hakmilik Yang Boleh Dilaksana Peringkat Pendaftar dan Pentadbir Tanah Di Dalam Kaedah Tanah Negeri Selangor	102
5.3.3	Peringkat Ketiga : Persekutuan	103
5.3.3.1	Penggubalan Di Dalam Jadual Keempat Belas KTN 1965	103
5.4	Limitasi Kajian	104
5.5	Kajian Lanjutan	105
5.6	Kesimpulan	105
	<b>RUJUKAN</b>	107



## **SENARAI JADUAL**

<b>NO. JADUAL</b>	<b>TAJUK</b>	<b>MUKA SURAT</b>
Jadual 1.1	Senarai Responden Yang Ditemu Bual	17-18
Jadual 3.1	Taburan Penduduk Negeri Selangor mengikut Daerah	65
Jadual 3.2	Taburan Penduduk Mengikut Pihak Berkuasa Tempatan, 2010	66-67
Jadual 3.3	Jumlah Hakmilik Tanah Daerah Petaling mengikut Jenis Hakmilik	71
Jadual 3.4	Jumlah Hakmilik Tanah Daerah Sepang mengikut Jenis Hakmilik	72-73
Jadual 3.5	Jumlah Hakmilik Tanah Daerah Kuala Selangor mengikut Jenis Hakmilik	75
Jadual 3.6	Jumlah Hakmilik Tanah Daerah Sabak Bernam mengikut Jenis Hakmilik	77-78
Jadual 4.1	Pengalaman Responden di dalam Pentadbiran dan Pengurusan Tanah dan Pengalaman di dalam Perundangan Pendaftaran Tanah	83

## SENARAI RAJAH

<b>NO. RAJAH</b>	<b>TAJUK</b>	<b>MUKA SURAT</b>
Rajah 1.1	Hubung kait metodologi dalam kajian	14
Rajah 1.2	Carta Aliran Metodologi Kajian	24
Rajah 2.1	Pelan Tindakan Pembersihan Data Hakmilik	58
Rajah 2.2	Carta Alir Hakmilik Telah dinaiktaraf tetapi belum dibatalkan	59
Rajah 3.1	Peta Negeri Selangor	64
Rajah 3.2	Peta Daerah Petaling	69
Rajah 3.3	Peta Daerah Sepang	74
Rajah 3.4	Peta Daerah Kuala Selangor	76
Rajah 4.1	Keperluan Pengwujudan Punca Kuasa pembatalan Dokumen Hakmilik di Peringkat Pendaftar dan Pentadbir Tanah	86
Rajah 4.2	Maklumbalas Responden Terhadap Jenis Dokumen Hakmilik di bawah kuasa Pihak Berkuasa Negeri (PBN)	88
Rajah 4.3	Pihak Bertanggungjawab Ke Atas Pembatalan Dokumen Hakmilik	91

## SENARAI SINGKATAN

A.A	-	<i>Approved Application</i>
DYMM	-	Duli Yang Maha Mulia
EMR	-	<i>Entry Mukim Registry</i>
GM	-	Geran Mukim
GRN	-	Geran
HS(D)	-	Hakmilik Sementara Daerah
HS(M)	-	Hakmilik Sementara Mukim
JKPTG	-	Jabatan Ketua Pengarah Tanah Galian
KLIA	-	<i>Kuala Lumpur International Airport</i>
KPTGP	-	Ketua Pengarah Tanah Galian Persekutuan
KTN	-	Kanun Tanah Negara
KTS	-	Kaedah Tanah Selangor
MBPJ	-	Majlis Bandaraya Petaling Jaya
MBSA	-	Majlis Bandaraya Shah Alam
MDKS	-	Majlis Daerah Kuala Selangor
MDSB	-	Majlis Daerah Sabak Bernam
MMKN	-	Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri
MPS	-	Majlis Perbandaran Sepang
MPSJ	-	Majlis Perbandaran Subang Jaya
NMB	-	Negeri Melayu Bersekutu
NMTB	-	Negeri Melayu Tidak Bersekutu
PBN	-	Pihak Berkuasa Negeri
PDT	-	Pejabat Daerah Tanah
PM	-	Pajakan Mukim
PN	-	Pajakan Negeri
PTG	-	Pejabat Tanah dan Galian
SPTB	-	Sistem Pendaftaran Tanah Berkomputer
YAB	-	Yang Amat Berhormat

## SENARAI LAMPIRAN

LAMPIRAN	TAJUK	MUKA SURAT
Lampiran A	Borang Soalan Temu Bual	102

# BAB 1

## PENDAHULUAN

### 1.1 Pengenalan

Secara dasarnya, perundangan tanah di Malaysia adalah terdiri daripada tiga perundangan utama iaitu Kanun Tanah Negara 1965 di Semenanjung Malaysia, Kanun Tanah Sarawak (Cap 81) di Negeri Sarawak dan Ordinan Tanah Sabah (Cap 68) di Negeri Sabah. Pemakaian undang-undang Inggeris di Malaysia berada dalam empat (4) sistem sosio politik yang berbeza iaitu Negeri-Negeri Selat, Negeri Melayu Bersekutu (NMB), Negeri-Negeri Melayu Tidak Bersekutu (NMTB) dan Negeri Borneo iaitu Sabah dan Sarawak.

Antara kesan penjajahan yang memberikan impak kepada Malaysia adalah melibatkan sistem pentadbiran tanah di Malaysia yang berasaskan Sistem Torrens yang diperkenalkan oleh Sir Robert Torrens yang berasal daripada Australia Selatan. Sistem ini telah di bawa masuk oleh penjajah British, Sir Benson Maxwell. Bagi Negeri Selat, pemakaian undang-undang *common law* Inggeris dan ekuiti bermula melalui Piagam Keadilan yang pertama bagi Pulau Pinang manakala bagi Melaka dan Singapura tertakluk kepada undang-undang Inggeris melalui Piagam Keadilan yang kedua. Piagam-piagam keadilan ini telah menyebabkan negeri-negeri Selat menerima pakai undang-undang tanah yang berasaskan Surat ikatan Inggeris yang terus digunapakai sehingga ia dimansuhkan melalui Akta Kanun Tanah Negara (Hakmilik Pulau Pinang dan Melaka 1963) dan digantikan dengan Sistem Torrens melalui penguatkuasaan Kanun Tanah Negara (KTN) 1965.

Undang-undang Inggeris di NMB mula berkuatkuasa melalui Sistem Residen di Perak menerusi Perjanjian Pangkor pada tahun 1873. Secara khususnya, undang-undang tanah yang berasaskan Sistem Torrens bagi NMB mula dilaksanakan di Selangor pada tahun 1882. Namun begitu, terdapat beberapa peringkat pelaksanaan Sistem Torrens di NMB iaitu menerusi Peraturan Tanah Am yang seragam, Peraturan Pendaftaran Hakmilik yang seragam, Enakmen Tanah NMB dan Enakmen Pendaftaran Hakmilik NMB 1911 yang memansuhkan semua undang-undang negeri yang berasingan. Pada tahun 1928, Kanun Tanah telah diwujudkan sekaligus memasukan kedua-dua enakmen terdahuludan terus berkuatkuasa sehingga ia dimansuhkan menerusi pemakaian KTN 1965. Manakala bagi NMTB, undang-undang Inggeris yang berasaskan sistem Torrens telah diperkenalkan secara berasingan menerusi enakmen undang-undang negeri masing-masing. Enakmen tersebut terus berkuatkuasa di negeri masing-masing sehingga dimansuhkan melalui pemakaian KTN 1965 (Muhammad Fathi Yusof, 2006).

Perbezaan paling ketara ke atas prinsip pegangan tanah yang diamalkan dengan penggunaan sistem Torrens adalah penekanan ke atas konsep pendaftaran bagi setiap urusan berkaitan dengan tanah perlu menggunakan borang-borang berkaitan yang telah ditetapkan dan didaftarkan bagi menjamin kesahan setiap urusan tanah yang dilakukan. Pendaftaran yang dilakukan mengikut prosedur yang telah ditetapkan akan memberikan hak yang tidak boleh disangkal kepada pemilik. Ini bermakna mengikut sistem Torrens, hak pemilik berdaftar adalah mutlak dan tidak boleh dipersoalkan oleh sesiapa pun. Hak pemilik mengikut Torrens adalah dijamin oleh pihak berkuasa negeri (Ainul Jaria, 2008). Bahasa mudahnya sistem Torrens dan kepentingan pendaftaran berpisah tiada sehingga mampu mewujudkan ungkapan pada masa kini bahawasanya “pendaftaran adalah segala-galanya” (Siti Radiaton Adawiyah, 2013).

Peruntukan Kanun Tanah Negara 1965 yang menjadi rujukan utama perundangan tanah di Semenanjung Malaysia adalah berasaskan penyesuaian kepada Sistem Torrens yang melibatkan dua prinsip utama iaitu prinsip Cermin dan prinsip Tabir. Prinsip yang pertama iaitu prinsip Cermin, mencerminkan segala fakta material berhubung hakmilik seseorang ke atas tanahnya. Hakmilik itu tidak boleh disangkal

serta selamat, terang dan mudah (Ridzuan Awang, 1994). Fakta material yang wujud di dalam hakmilik adalah termasuk nama pemilik, butir-butir mengenai tanah, luas kawasan dan lokasinya, pelan ukur dan had sempadannya. Dengan kata lain, prinsip ini mencerminkan dalam rekod apa yang ada di atas tanah dengan daftar hakmilik. Daftar hakmilik adalah seperti satu cermin yang mampu menunjukkan segala maklumat yang penting mengenai tanah yang mungkin dikehendaki oleh seorang bakal pembeli atau bakal pemegang gadaian (Das, Sk, 1963). Prinsip ini telah diperuntukkan di dalam seksyen 340 Kanun Tanah Negara 1965, bahawa pendaftaran sesuatu tanah atas nama seseorang atau badan sebagai tuan punya, memberi hakmilik dan kepentingan yang tidak boleh disangkal kecuali dalam keadaan-keadaan tertentu sahaja seperti penipuan, salah nyataan, pemalsuan atau instrumen yang tidak sah.

Manakala prinsip yang kedua iaitu prinsip Tabir pula membawa maksud setiap transaksi antara pemilik berdaftar dengan bakal pembeli, bakal pembeli hanya dikehendaki memberi perhatian kepada daftar dan tidak lebih daripada itu. Prinsip Tabir ini menitik beratkan tujuan pembeli dengan turut diberi perhatian terhadap pendaftaran yang dianggap sebagai suatu sumber maklumat berhubung dengan hakmilik yang sah dari segi undang-undang. Prinsip ini mementingkan maklumat yang tercatat di dalam rekod daftar dan tidak perlu melihat di sebalik tabir seperti sejarah tanah dan sebagainya. Pendaftaran yang sah akan memberikan hak dan kepentingan yang tidak boleh disangkal kepada individu yang namanya tercatat dalam daftar. Objektif utama sistem Torrens ialah untuk menjadikan pendaftaran dokumen hakmilik sebagai bukti konklusif terhadap pemilikan sesuatu hartanah (Ainul Jaria, Hunud, 2010).

Walaupun bagaimanapun, pemilikan seseorang itu boleh dibatalkan sekiranya dokumen hakmilik didapati tidak sempurna iaitu dalam keadaan seperti yang dinyatakan di dalam pekeliling Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan Bilangan 14/1980. Dalam pekeliling ini ada menyatakan tiga (3) contoh hakmilik tidak sempurna seperti berikut:

- i. Dokumen hakmilik sementara di mana kawasan tanah yang dimaksudkan di dalam hakmilik sementara itu tidak dapat ditentukan kedudukannya;
- ii. Dokumen hakmilik sementara yang didaftarkan bertentangan dengan kehendak seksyen 77 Kanun Tanah Negara (KTN) 1965 iaitu dokumen hakmilik Pejabat Tanah telah didaftarkan dan dikeluarkan bagi tanah bandar atau pekan;
- iii. Dokumen hakmilik sementara yang didaftarkan bagi kawasan tanah yang mempunyai hakmilik.

Selaras dengan kemajuan teknologi dan peredaran zaman, sistem pentadbiran tanah di Semenanjung Malaysia juga tidak terkecuali apabila Sistem Pendaftaran Tanah Berkomputer (SPTB) mula diperkenalkan di Jabatan Tanah dan Galian Kuala Lumpur. Manakala pada tahun 2000, SPTB telah mula digunapakai di Negeri Selangor. SPTB merupakan satu sistem dibangunkan oleh Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan (JKPTG) yang menyimpan rekod pendaftaran hakmilik secara seragam. Pengwujudan sistem ini adalah bertujuan untuk memperkasakan pentadbiran tanah secara keseluruhan, lebih mudah dan pantas dalam mengemaskini maklumat. Berdasarkan Pekeliling Ketua Pengarah Tanah dan Galian Bilangan 1/2012, peruntukan di bawah Jadual Keempat Belas Kanun Tanah Negara (Jadual Ke-14 KTN) terpakai apabila SPTB dikuatkuasakan di Pejabat Pendaftaran Tanah. Hakikatnya, ianya memberi kesan kepada pentadbiran tanah di Semenanjung Malaysia pada masa kini apabila telah terdapat kes-kes mahkamah yang wujud hasil transisi sistem pentadbiran tanah daripada dahulu sehingga kini dan menimbulkan kesukaran pada Pendaftar Hakmilik dan Pentadbir Tanah masa kini dalam menyelesaikan masalah yang berbangkit khususnya melibatkan kepada prinsip tidak boleh disangkal. Sistem perekodan maklumat tanah di dalam hakmilik telah bermula dengan fasa perekodan secara manual yang mana maklumat hakmilik dan urusan ke atas tanah direkod dengan catitan tangan.



## 1.2 Penyataan Masalah

Kuasa mahkamah termasuk pembatalan dokumen hakmilik oleh pihak mahkamah dinyatakan di dalam dua (2) seksyen di dalam KTN iaitu mengikut Seksyen 417 dan 419. Selain itu, satu pekeliling berkaitan pembatalan hakmilik di bawah kuasa mahkamah lebih jelas dinyatakan di Pekeliling JKPTG bil. 14/1980 (Disemak 2007) dilihat rasional bagaimana undang-undang tanah menekankan unsur jaminan terhadap sesuatu pegangan tanah terutamanya mengelakkan masalah berkaitan penipuan dan pemalsuan dokumen. Namun dalam senario harini, dalam memberikan hak dan bidang kuasa pihak mahkamah yang mutlak sahaja dalam pembatalan dokumen hakmilik tanah yang tidak sempurna menyebabkan timbulnya beberapa isu yang berbangkit di peringkat pentadbiran tanah.

Menurut rekod pembersihan data hakmilik PDT Petaling, peningkatan sebanyak 10% setiap tahun bagi kes-kes yang melibatkan hakmilik dan trend sejak tiga (3) tahun kebelakangan ini iaitu tahun 2016-2018 menunjukkan trend kes adalah melibatkan hakmilik bertindih. Pecahan kepada isu hakmilik bertindih wujud adalah seperti berikut:

- i. Wujud lebih daripada satu (1) hakmilik di atas lot yang sama kesan daripada kesilapan pentadbiran yang tidak membatalkan hakmilik lama sewaktu pelaksanaan proses tukar ganti manual kepada Sistem Pendaftaran Tanah Berkomputer (SPTB)
- ii. Pertindihan hakmilik berlaku semasa hakmilik terdahulu sebelum pemakaian KTN 1965 iaitu pertindihan semasa hakmilik Daftar Mukim (EMR) dan *Approved Application* (A.A).
- iii. Berlaku proses serah balik dan beri milik semula di mana hakmilik yang diserahkan merupakan hakmilik Pejabat Tanah dan diberi milik semula merupakan hakmilik Pejabat Pendaftar. Tetapi hakmilik yang diserahkan masih tidak dibatalkan di dalam rekod Pejabat Tanah.
- iv. Wujud semasa proses tukar ganti (*conversion*) hakmilik daripada hakmilik manual kepada hakmilik SPTB semasa pemakaian SPTB di

Negeri Selangor pada tahun 2000 tetapi tidak memberi kesan kepada rekod pemilikan kerana melibatkan pemilik yang sama.

- v. Hakmilik yang telah luput tempoh pajakan tetapi masih berstatus daftar di dalam SPTB

Melalui pengamatan yang dibuat, peningkatan terhadap beberapa kes berlaku adalah disebabkan oleh rentetan proses pembatalan hakmilik yang tidak sempurna perlu dibuat oleh Mahkamah (Pekeliling Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan, Bilangan 14/1980 disemak 2007) sedangkan dalam kes – kes tertentu seperti yang berkaitan dengan serah balik kurnia semula (rujuk para iii) , proses tukar ganti hakmilik (rujuk para iv) dan hakmilik yang telah luput tempoh (rujuk para v) boleh diselesaikan melalui satu tindakan dalaman sahaja tanpa memerlukan pembatalan di peringkat mahkamah memandangkan ianya tidak akan memberi kesan kepada pelucutan hak mutlak kepada pegangan tanah kerana melibatkan pemilik yang sama.

Pembatalan dokumen hakmilik oleh Mahkamah akan mengambil masa yang lama sehingga memakan tahun dan ini akan memberi kesan kepada pentadbiran tanah secara keseluruhannya. Mengambil contoh kes mahkamah di PDT Petaling di antara Hong Bee Inn dan Syarikat Tonsoon Sdn. Bhd. dan Pentadbir Tanah Negeri Selangor dan Pendaftar Hakmilik Negeri Selangor yang telah memulakan prosiding Mahkamah pada tahun 2016 dan sehingga kini masih belum selesai. Akibatnya, masih wujud rekod hakmilik bagi kedua-dua pemilik tersebut sedangkan hakikatnya, lot yang dipertikaikan merupakan satu (1) lot yang sama. (fail Mahkamah Unit Pendaftaran, PDT Petaling)

Kesan kepada undang-undang tidak memberi kuasa atau membolehkan Pendaftar atau Pentadbir Tanah untuk membatalkan dokumen hakmilik dalam beberapa kes tersebut telah menyebabkan berlakunya peningkatan pertindihan hakmilik dan dikhuatiri jika tindakan pembatalan hakmilik ini tidak dilakukan dalam tempoh yang singkat kesan kepada kesahihan dokumen dan juga kredibiliti

penyampaian perkhidmatan di dalam sistem tadbir urus kerajaan akan dipersoalkan. Pergantungan kepada prinsip kedua sistem torrens iaitu prinsip tadbir mula akan melihatkan kekurangan. Ini kerana, maklumat yang dipaparkan di dalam hakmilik adalah kesan daripada data yang disenggara di dalam sistem. Lanjutan itu, adalah menjadi satu tanggungjawab yang besar kepada Pendaftar atau Pentadbir Tanah dalam memastikan maklumat yang dipaparkan merupakan maklumat yang sahih dan tepat. Pergantungan masyarakat kepada rekod maklumat yang disenggara oleh Pendaftar atau Pentadbir Tanah dapat dibuktikan dengan urusan yang wujud di dalam SPTB iaitu Carian Rasmi dan Carian Persendirian. Selain itu, urusan salinan diakui sah juga merupakan urusan yang menjadi bukti keperluan penyenggaraan rekod maklumat yang tepat adalah kritikal. Ini kerana dengan urusan yang dibuat, masyarakat akan bergantung sepenuhnya ke atas maklumat yang diterima. Kesan daripada itu, pengwujudan maklumat yang tidak sahih mampu memberi kesan kerugian kepada negeri sekaligus imej dan kredibiliti perkhidmatan awam tercalar.

Mengambil contoh satu kes mahkamah di antara Halaman Mantap Sdn. Bhd dan Pentadbir Tanah Petaling di mana Pentadbir Tanah Petaling telah disabit atas kesalahan cuai semasa menjalankan tugas sebagai pendaftar dan mengeluarkan hakmilik tanah. Kes ini bermula apabila wujud pertindihan hakmilik yang berlaku sewaktu proses tukarganti daripada manual kepada penggunaan Sistem Pendaftaran Tanah Berkomputer (SPTB) yang dikendalikan oleh vendor swasta iaitu Syarikat Ematera pada tahun 2000. Pertindihan berlaku apabila, proses tukarganti daripada hakmilik asal, EMR 2084, Lot 573, Mukim Petaling kepada hakmilik berkomputer ditukarganti sebanyak dua kali kerana hakmilik asal tidak dibatalkan sejurus selepas proses tukar ganti yang pertama dilakukan. Akibat daripada itu, telah menyebabkan pihak Plaintiff kehilangan hak sebagai pemilik yang sah. Lanjutan daripada itu, kesan kehilangan itu, pihak Plaintiff telah memohon ganti rugi dengan Kerajaan Negeri sebanyak RM 30 juta atas setiap kerugian yang ditanggung. Namun begitu, hasil rayuan dan rundingan, maka Kerajaan Negeri diperintahkan untuk membayar ganti rugi sebanyak 16 juta kepada Plaintiff. Daripada kes tersebut, jelas ianya memberi kerugian kepada Kerajaan Negeri apabila terpaksa mengeluarkan sejumlah wang yang besar untuk membayar ganti rugi ke atas kekhilafan yang wujud di peringkat pentadbiran tanah berpunca daripada kesilapan semasa proses tukar ganti dilakukan.

Kesilapan ini tidak akan berlaku sekiranya, wujud panduan yang jelas semasa proses tukar ganti berlaku dan pembatalan hakmilik asal dibuat secara teratur. (fail Mahkamah Unit Pendaftaran, PDT Petaling)

Selain itu, PDT Petaling telah merekodkan jumlah tunggakan hasil yang sangat tinggi iaitu sebanyak RM 109,551,536.52 pada tahun 2018. Daripada jumlah tunggakan hasil cukai tanah tersebut, telah terdapat 2 pelarasan tunggakan cukai tanah yang dibuat melibatkan 127 hakmilik dengan anggaran pelarasan cukai sebanyak RM 24.1 juta (sistem e-hasil PDT Petaling). Kedua-dua urusan ini melibatkan isu berkaitan dengan proses serah balik dan beri milik semula tetapi hakmilik asal yang wujud di Pejabat Tanah tidak dibatalkan sebelum diberimilik dan dinaiktaraf kepada hakmilik Pejabat Pendaftar. Kesannya, akibat daripada rekod hakmilik yang tidak dikemaskini memberi impak kepada ketepatan pelaporan jumlah hasil negeri yang sepatutnya dikutip sekaligus akan memberi kesan kepada anggaran belanjawan tahunan negeri. Ini kerana jumlah hasil cukai dan bukan cukai di daerah Petaling khususnya adalah sebanyak 30% daripada jumlah keseluruhan hasil negeri seperti yang dibentangkan oleh YAB Dato' Menteri Besar Selangor di dalam ucapan pembukaan Sidang Dewan Negeri Selangor pada tahun 2016.

Pembatalan dokumen hakmilik oleh Mahkamah juga akan memerlukan kos untuk membawa kes tersebut ke Mahkamah. Dalam hal ini, kewujudan kos tersebut bakal menimbulkan persoalan pihak yang bertanggungjawab untuk menanggung kos dan membawa kes tersebut ke Mahkamah walhal sepertimana dalam keadaan tertentu yang telah dibincangkan sebelum ini hakmilik boleh dibatalkan di peringkat Pendaftar atau Pentadbir Tanah sahaja.

Melihatkan kepada semua faktor dan rekod di PDT Petaling, adalah menjadi satu kewajaran kepada pengkaji untuk mengkaji pembatalan dokumen hakmilik di peringkat Pendaftar atau Pentadbir Tanah bagi contoh-contoh hakmilik yang boleh di kategorikan di bawah faktor kesilapan administratif namun tidak memberikan mudarat kepada hak dan kepentingan lain. Kajian ini juga bertepatan dengan prinsip

penyampaian perkhidmatan yang yang cepat dan berkesan seperti yang diwar-warkan oleh Kerajaan. Tambahan pula, kajian ini mampu memberikan impak kepada pelaksanaan pembersihan data hakmilik Negeri Selangor yang sedang berlangsung kini sehingga 2020 selari dengan tujuan kedua pembersihan data dokumen hakmilik, wujud elemen pembatalan dokumen hakmilik yang ditekankan bagi memenuhi keperluan penyelarasan cukai tanah yang dibuat (minit mesyuarat *data cleaning* hakmilik negeri Selangor bil. 1/2018). Berdasarkan isu-isu yang wujud seperti yang dinyatakan, adalah wajar satu kajian mengenainya dibuat dalam mencari titik kesudahan ke atas pelbagai persoalan yang diajukan berkaitan kaedah pembatalan dokumen hakmilik yang dapat dikaitkan dengan punca kuasa pembatalan.

### **1.3 Matlamat Kajian**

Matlamat kajian ini adalah bertujuan memberi panduan dan penjelasan kepada Pendaftar atau Pentadbir Tanah berkaitan tatacara dan kaedah pembatalan dokumen hakmilik yang boleh dilaksana di peringkat Pendaftar dan Pentadbir Tanah sebagai usaha meningkatkan kecekapan penyampaian perkhidmatan dalam pentadbiran tanah secara keseluruhannya.

### **1.4 Objektif Kajian**

Berikut digariskan dua (2) objektif yang telah dikenalpasti dalam kajian ini:

- i. Menenalpasti tatacara dan kaedah pembatalan hakmilik mengikut bidang kuasa perundangan sedia ada.

- ii. Mengkaji tatacara dan kaedah pembatalan hakmilik yang boleh dilaksana di bawah bidang kuasa Pendaftar atau Pentadbir Tanah

## **1.5 Skop Kajian**

Terdapat kajian sebelum ini berkenaan dengan pembatalan hakmilik. Antaranya kajian yang bertajuk pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah Karena Cacat Pentadbiran Serta Implikasinya Apabila Hak Atas Tanah Sedang Dijaminkan oleh Fani Martiawan Kumara Putra (2015) daripada Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya, Indonesia. Walaupun Kajian yang dibuat mempunyai persamaan senario dengan pengkaji bagi penentuan kaedah pembatalan namun wujud perbezaan dengan pengkaji dari segi peruntukan undang-undang yang digunakan. Selain itu, pengkaji melihat aspek-aspek yang disentuh sama ada di dalam bentuk kes mahkamah, pekeliling, kaedah tanah negeri yang telah diwartakan masih terdapat ruang kosong yang perlu ditambahbaik terutamanya di peringkat teknikal pentadbiran dalaman Pendaftar dan Pentadbir Tanah. Jika ditelusuri, waima di dalam pekeliling, mahupun kaedah tanah serta undang-undang sedia ada tidak menyentuh berkaitan dengan kekhilafan Pendaftar dan Pentadbir Tanah semasa membuat proses tukar ganti yang mengakibatkan kewujudan 2 hakmilik dengan rekod pemilik yang sama. Sebagai contoh, dalam ketiga-tiga keadaan dokumen hakmilik yang tidak sempurna yang dikenalpasti di dalam pekeliling ini dilihat seperti meluas dan mendorong pemahaman menurut tafsiran masing-masing. Sehubungan dengan itu, pengkaji merasakan wujud ruang penambahbaikan dalam keadaan selain daripada yang dinyatakan bagi membolehkan pembatalan hakmilik dilakukan di peringkat Pendaftar dan Pentadbir Tanah.

Justeru, kajian ini berasaskan kepada Pekeliling KPTGP Bilangan 14/1980 Pembatalan Dokumen Hakmilik Yang Tidak Sempurna Oleh Mahkamah (Disemak 2007) yang menetapkan pembatalan dokumen hakmilik oleh mahkamah bagi tiga

contoh hakmilik yang tidak sempurna. Pekeliling ini juga adalah lanjutan daripada pencerahan kepada Seksyen 417 sehingga 419 KTN 1965 di bawah autoriti am Mahkamah. Namun begitu telah terdapat contoh hakmilik yang tidak terkandung di dalam kategori yang dinyatakan di dalam pekeling tersebut yang dijadikan kajian utama pengkaji. Pengkaji mengkaji kepada contoh-contoh hakmilik yang tidak termaktub di dalam senarai contoh hakmilik yang disenaraikan di dalam pekeling yang digunakan sebagai punca kuasa pembatalan dokumen hakmilik. Selain itu, kajian ini juga menumpukan kepada tatacara dan kaedah yang digunakan di peringkat Pendaftar atau Pentadbir Tanah dalam membatalkan dokumen hakmilik dan mencadangkan penambahbaikan penyeragaman tatacara dan kaedah pembatalan dokumen hakmilik yang boleh dilaksanakan di bawah bidang kuasa Pendaftar dan Pentadbir Tanah.

Pengkaji memilih Selangor Darul Ehsan sebagai negeri sampel di dalam meneliti tatacara dan kaedah pembatalan dokumen hakmilik yang digunakan sejajar dengan pelaksanaan pembersihan data hakmilik di negeri terbabit. Pembersihan data hakmilik Negeri Selangor yang telah bermula sejak tahun 2017 sehingga tahun 2020 merupakan satu inisiatif terbesar yang sedang dilaksanakan oleh Kerajaan Negeri dalam memastikan data hakmilik yang wujud merupakan data yang reliable. Selain itu, Negeri Selangor dipilih kerana telah diisytihar sebagai negeri termaju di Malaysia menurut laporan Belanjawan Negeri Selangor pada tahun 2018. Dengan penetapan tersebut, maka dapat dilihat pembangunan dan kemajuan pesat negeri tersebut adalah selari dengan kecekapan penyampaian perkhidmatan di pentadbiran tanah khususnya dalam menyenggara data dan rekod hakmilik tanah yang sah dan tepat.

Selain itu, pemilihan 4 daerah daripada 9 daerah di dalam Selangor sebagai sampel daerah mengambil kira faktor daerah termaju iaitu Petaling, daerah yang sedang membangun iaitu Sepang, daerah Kuala Selangor dan daerah Sabak Bernam yang masih mengekalkan populasi tanah pertanian yang paling besar di negeri terbabit. Responden yang terlibat adalah terdiri daripada Pendaftar Hakmilik Negeri Selangor, Pegawai Daerah, Penolong Pegawai Daerah Pendaftaran, Penasihat Undang-Undang Negeri Selangor, Penolong Penasihat Undang-Undang Negeri Selangor serta

Kakitangan di Pejabat Tanah dan Galian (PTG) dan di PDT yang terlibat secara langsung dengan proses pembatalan dokumen hakmilik di daerah terlibat.

## **1.6 Kepentingan Kajian**

Kajian ini amat penting dalam memastikan pembatalan dokumen hakmilik dapat diselesaikan dengan lebih cepat dan proses yang tidak kompleks bagi isu dokumen hak milik yang terlibat dengan isu pentadbiran sekali gus mampu mempertingkatkan tadbir urus di dalam pentadbiran tanah di masa hadapan.

### **1.6.1 Pendaftar Hakmilik dan Pentadbir Tanah**

Kajian ini boleh dijadikan panduan dan rujukan dalam mengambil tindakan pembersihan data hakmilik secara teratur. Dengan kewujudan kajian ini juga, penyeragaman kepada tatacara yang standard dapat diperkenalkan dan dilaksanakan dengan jelas sekaligus mencerminkan imej pentadbiran tanah yang lebih cekap.

### **1.6.2 Pihak Berkuasa Negeri**

Pengkaji menjangkakan kajian ini dapat membantu PBN dalam membuat keputusan yang tepat sekaligus mampu mengurus tadbir sistem penyampaian perkhidmatan kerajaan dengan lebih baik dan efisien. Selain itu, tadbir urus yang baik



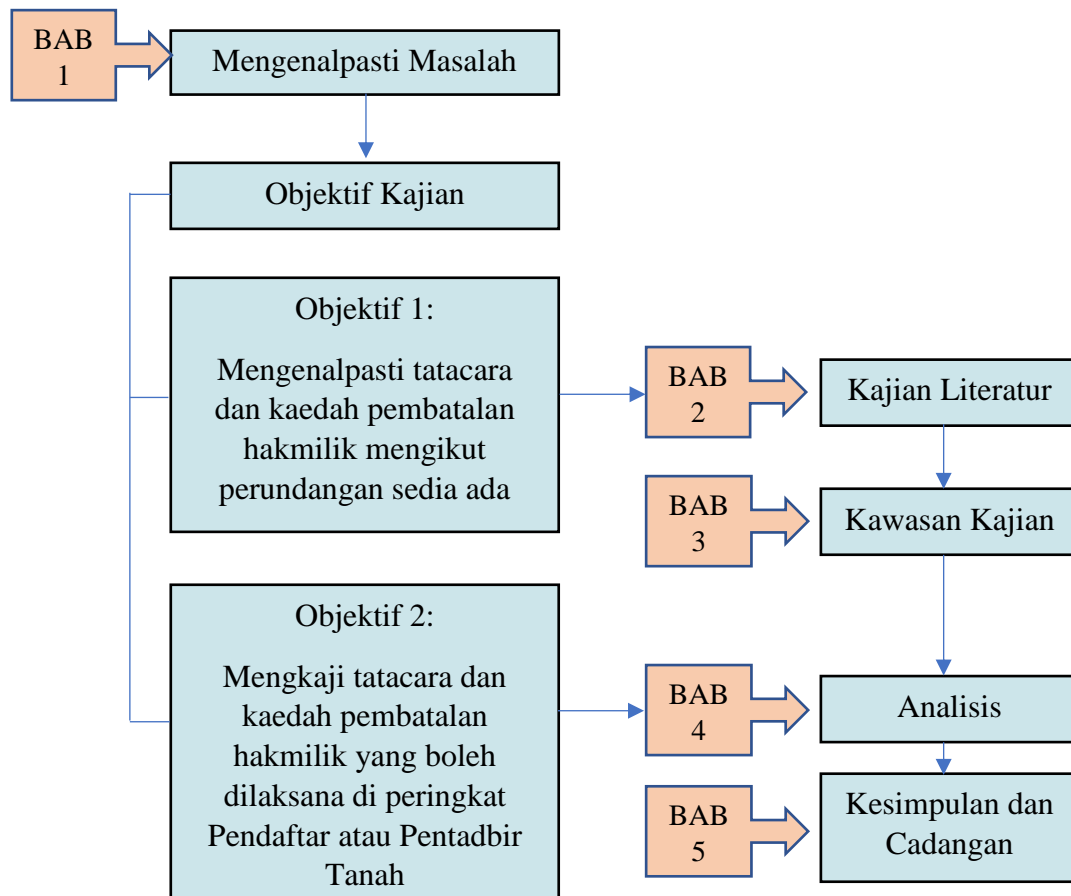
mampu mencerminkan kredibiliti perkhidmatan awam yang mengurus selia pentadbiran tanah di Malaysia amnya dan Negeri Selangor khususnya.

### **1.6.3 Pemilik-Pemilik Tanah**

Menerusi kajian ini, data hakmilik yang wujud di dalam SPTB dapat diklasifikasikan sebagai data yang *reliable*, sah dan tepat tanpa menimbulkan prejudis kepada pemilik-pemilik tanah yang mana terlibat dengan contoh-contoh dokumen hakmilik yang tidak sempurna tetapi tidak memudaratkan hak dan kepentingan pemilik. Ini kerana, kelewatan bagi pengesahan dan penyelesaian bagi isu hakmilik kesan kekhilafan tukarganti daripada manual dan sistem memberi kesan yang besar dalam menyalurkan maklumat carian dan cukai tanah yang tidak tepat.

## **1.7 Metodologi Kajian**

Kajian metodologi ini bermula daripada pengenalpastian masalah, pengutipan dan penganalisaan data yang telah diperolehi. C.R Kothari (2004), menyatakan metodologi adalah cara atau kaedah yang sistematik untuk menyelesaikan masalah kajian yang dikaji. Reka bentuk kajian adalah di mana keadaan pengumpulan data dibuat bagi menentukan cara yang digunapakai oleh pengkaji dalam menjalankan kajian bagi memastikan objektif dan matlamat kajian dicapai. Kajian ini memperincikan kepada dua (2) fokus iaitu mengenalpasti tatacara dan kaedah pembatalan hakmilik mengikut perundangan sedia ada serta mengkaji tatacara dan kaedah pembatalan hakmilik yang boleh dilaksanakan untuk diturunkan kuasa di peringkat Pendaftar atau Pentadbir Tanah. Berikut merupakan hubungkait di antara metodologi kajian yang dilakukan bagi mencapai objektif kajian yang telah ditetapkan oleh pengkaji.



Rajah 1.1 : Hubung kait metodologi dalam kajian  
(Sumber : Olahan pengkaji (2019))

### 1.7.1 Kaedah Kajian

Kajian yang dipilih dan digunakan oleh pengkaji adalah merupakan kajian kualitatif di mana data-data yang dikumpulkan dan diperolehi menerusi temubual atau pemerhatian yang teliti yang berbentuk naratif dalam meningkatkan kefahaman, menghuraikan kenyataan serta menggunakan kajian kes dalam reka bentuk kajian (Chua Yan Piaw, 2014). Kaedah ini memberatkan usaha untuk mencari dan memberikan keterangan serta pemerhatian bukan numerikal walaupun terdapat keterangan yang merujuk kepada statistik. Kebanyakan kajian dalam bidang ini

memberikan keterangan, interpretasi atau makna dalam sesuatu komunikasi. Melalui kaedah kualitatif, pengkaji berusaha untuk memperoleh maklumat berkualiti dengan memberikan tumpuan terhadap kumpulan sasar yang kecil. Kaedah temubual fokus merupakan kaedah kualitatif yang dilihat bertepatan dengan kajian ini. Melalui kaedah ini, pengkaji memilih sekumpulan orang yang mempunyai ciri tertentu untuk mengadakan sesi perbincangan dan temubual. Maklumat yang diperoleh daripada hasil perbincangan dan temubual dengan responden merupakan data penting dan kaedah ini memberi peluang untuk berkongsi dan membuat perbandingan tentang pengalaman dan pandangan responden

Selaras dengan itu, kajian deskriptif adalah bertepatan kerana kajian deskriptif dijalankan bertujuan untuk menerangkan data secara fakta berkaitan dengan tatacara dan kaedah pembatalan hakmilik yang boleh dilaksana di peringkat Pendaftar dan Pentadbir Tanah yang dapat memberi kesan kepada keberkesanan penyampaian dan mencapai prinsip tadbir urus yang baik di dalam sistem penyampaian perkhidmatan khusus berkaitan pentadbiran tanah.

### **1.7.2 Pengumpulan Data**

Pengumpulan data yang dibuat adalah menerusi dua kaedah pengumpulan data iaitu data primer dan data sekunder. Pengumpulan data yang dilaksanakan adalah dengan menggunakan data primer iaitu melalui temubual dan data sekunder berbentuk rekod secara bertulis. Borang temubual telah disediakan untuk responden yang terlibat secara langsung dalam pembatalan dokumen hakmilik di daerah masing-masing.

### 1.7.2.1 Data Primer

Data primer merupakan data yang diperoleh daripada penyediaan soalan temu bual kepada kumpulan fokus di dalam kajian ini. Sesuatu temubual yang ingin dibuat adalah terhasil daripada kajian tinjauan. Kajian tinjauan merupakan kajian yang menggunakan temubual atau soal selidik sebagai instrumen. Berdasarkan Jasmi K. A., (2012) temubual insentif melibatkan soalan bersifat terbuka, lebih luas dan boleh terdiri daripada soalan berstruktur dan tidak berstruktur. Kaedah ini dipilih bagi menepati objektif kajian yang memerlukan dapatan kajian berbentuk pandangan. Kelebihan pemilihan kaedah temubual adalah seperti berikut:

- a. Manusia bertindak lebih mudah secara lisan daripada bertulis.
  - b. Penemubual dapat menjelaskan objektif dan maksud soalan kepada responden bagi mengelakkan salah tafsir.
  - c. Responden dapat memberikan maklumat yang lengkap, tepat serta mendalam.
  - d. Soalan tambahan dapat diutarakan bagi mendapatkan maklumat tambahan daripada responden.
- 
- i. Pemilihan Sampel Kajian

Daripada segi pemilihan Sampel Kajian melibatkan proses memilih bilangan subjek daripada sesuatu populasi bagi dijadikan responden kajian (Chua, 2014). Lanjutan daripada itu, responden yang dipilih berdasarkan kepada kecenderungan kepakaran responden terhadap pembatalan hakmilik yang mana penglibatan secara langsung daripada pengamal undang-undang, penggubal dasar dan pelaksana di peringkat operasi. Di samping itu, input berupa pandangan dan cadangan daripada responden berkaitan pelaksanaan pembersihan data hakmilik yang dilaksanakan oleh Kerajaan Negeri Selangor juga turut diambil perhatian sebagai salah satu daripada penanda aras ke atas salah satu tindakan lanjut yang perlu diselesaikan menerusi pembersihan data hakmilik iaitu pembatalan dokumen hakmilik di dalam rekod SPTB

dan data sistem hasil negeri. Seramai 9 orang responden yang terdiri daripada pelbagai jawatan dan agensi yang terlibat secara langsung dengan intipati kajian ini di mana responden-responden yang dipilih atau dikenalpasti ialah dari kalangan pegawai dan kakitangan yang terlibat secara langsung di dalam urusan pembatalan dokumen hakmilik dan pegawai perundangan yang terlibat sebagai penasihat kepada Kerajaan Negeri berkaitan hal ehwal perundangan tanah. Mereka terdiri daripada Pendaftar Hakmilik Negeri Selangor, Pegawai Daerah, Penolong Pegawai Daerah Pendaftaran, Penasihat Undang-Undang Negeri Selangor, Penolong Penasihat Undang-Undang Negeri Selangor serta Kakitangan di Pejabat Tanah dan Galian (PTG) dan di PDT di empat (4) daerah iaitu Petaling, Sepang, Kuala Selangor dan Sabak Bernam. Senarai responden adalah seperti di dalam Jadual 1.1

Jadual 1.1: Senarai responden yang ditemu bual

<b>RES</b>	<b>JAWATAN SEMASA</b>	<b>SKOP TUGAS</b>	<b>TEMPAT BERTUGAS / JABATAN</b>
R1	Pegawai Daerah dan diwarta sebagai Pentadbir Tanah	Ketua Jabatan yang memantau pentadbiran daerah dan tanah di daerah Petaling	Pejabat Daerah Tanah Petaling
R2	Ketua Penolong Pegawai Daerah (Tanah) dan diwarta sebagai Penolong Pentadbir Tanah	Ketua Bahagian Pengurusan Tanah bertanggungjawab ke atas kelancaran operasi setiap unit di bahagian tanah	Bahagian Pengurusan Tanah, pejabat Daerah Tanah Petaling
R3	Penolong Pegawai Daerah dan diwarta sebagai Penolong Pentadbir Tanah dan Pendaftar	Menyelia unit pendaftaran, Mendaftar dan menguruskan urusan pendaftaran hakmilik	Unit Pendaftaran, Pejabat Daerah Tanah Sepang
R4	Penolong Pegawai Daerah dan diwarta sebagai Penolong Pentadbir Tanah dan Pendaftar	Menyelia unit pendaftaran, Mendaftar dan menguruskan urusan pendaftaran hakmilik	Unit Pendaftaran, Pejabat Daerah Tanah Kuala Selangor
R5	Penolong Pegawai Daerah dan diwarta sebagai Penolong Pentadbir Tanah dan Pendaftar	Menyelia unit pendaftaran, Mendaftar dan menguruskan urusan pendaftaran hakmilik	Unit Pendaftaran, Pejabat Daerah Tanah Sabak Bernam

<b>RES</b>	<b>JAWATAN SEMASA</b>	<b>SKOP TUGAS</b>	<b>TEMPAT BERTUGAS / JABATAN</b>
R6	Penolong Penasihat Undang-Undang	Penasihat kepada kerajaan Negeri bagi hal ehwal berkaitan perundangan tanah.	Unit Penasihat(Letigasi), kamar Penasihat Undang-Undang Negeri Selangor
R7	Pegawai Undang-Undang	Penasihat kepada Pejabat Tanah dan Galian Selangor bagi hal ehwal berkaitan perundangan tanah.	Bahagian Perundangan, Pejabat Tanah dan Galian Selangor
R8	Penolong Pegawai Tadbir dan diwarta sebagai Pendaftar	Menguruskan hakmilik bermasalah berkaitan endorsan nota dan pendaftaran hakmilik sambungan dan hakmilik muktamad.	Unit Permasalahan Hakmilik, Bahagian Pendaftaran Hakmilik, Pejabat Tanah dan Galian Selangor
R9	Penolong Pegawai Tadbir dan diwarta sebagai Penolong Pentadbir Tanah dan Pendaftar	Menguruskan hakmilik hilang dan mendaftar bagi urusiaga dan bukan urusiaga serta pendaftaran hakmilik baharu menerusi pemberimilikan	Unit Pendaftaran, Pejabat Daerah Tanah Petaling

Sumber : Kajian Pengkaji (2019)

Melihat kepada dua kumpulan yang berbeza tetapi saling berkaitan dan bergantung antara satu sama lain dalam urusan perundangan dan pentadbiran tanah, maka responden-responden ini boleh dibahagi kepada lima komponen iaitu komponen pertama terdiri daripada Ketua Jabatan yang melihat pengurusan dan pentadbiran di daerah dalam hal ehwal tanah secara holistik. Komponen kedua pula adalah terdiri daripada Ketua Bahagian Pengurusan Tanah bagi daerah yang paling kecil tetap paling maju di dalam negeri Selangor. Komponen ketiga terdiri daripada kumpulan ketua unit Pendaftaran yang terlibat secara langsung dengan pembatalan dokumen hakmilik, komponen keempat pula adalah terdiri daripada kumpulan sokongan 1 yang mempunyai pengalaman dan pengetahuan di dalam selok belok urusan pendaftaran dan pembatalan hakmilik, faktor pemilihan komponen keempat ini adalah mengambil kira pengalaman serta dijadikan pakar rujuk di dalam permasalahan berkaitan

pendaftaran. Manakala komponen terakhir terdiri daripada pengamal undang-undang dan sering menjadi penasihat kepada Kerajaan Negeri dalam isu berkaitan perundangan tanah

ii. Kaedah Temu bual

Temubual merupakan satu instrumen perbualan di antara pengkaji dan responden kajian yang bertujuan bagi mendapatkan maklumat relevan dengan kajian. Menerusi temubual, data diperoleh daripada pemerhatian dapat diperkukuh dan diperlengkap. Menurut (Rozmi Ismail, 2015) temubual diisitilahkan sebagai trigulasi yang bertujuan untuk mengesah data dan maklumat yang diperolehi. Temu bual dilakukan secara lisan (perbualan) dan jawapan direkod secara bertulis, melalui rakaman kaset, video & media elektronik yang lain (Chua Yan Piaw, 2010).

Manakala (Denzin, 2001) menyatakan temubual adalah perbualan dua hala yang bertujuan untuk mengumpul maklumat kajian. Ianya merupakan satu interaksi bersemuka antara penemubual dan responden yang bertujuan untuk mendapatkan maklumat dari responden secara lisan. Temubual yang dijalankan seharusnya bersifat reflektif dan dapat mencerminkan keadaan sebenar mengenai sesuatu situasi. Terdapat tiga (3) jenis temu bual iaitu temu bual berstruktur, temu bual semi struktur dan temu bual tidak berstruktur (Chua Yan Piaw, 2014).

Berbalik kepada kajian ini, temubual yang dijalankan adalah bersifat semi struktur di mana pengkaji menyoal soalan formal yang telah dirangka tetapi pada masa yang sama pengkaji juga diberi kebebasan untuk menyoal lebih mendalam lagi tentang jawapan responden yang telah ditanya secara formal. (Chua Yan Piaw, 2010). Dalam istilah lain, temu bual semi struktur dilakukan secara separa formal dengan soalan temubual dirangka dan disusun semasa sesi temubual dan dijalankan dengan keadaan yang lebih fleksibel bersesuaian dengan keperluan soalan, penjelasan yang diberikan oleh responden dan diselaraskan dengan keupayaan kumpulan fokus responden yang

dipilih dalam memastikan data yang diperoleh adalah memenuhi keperluan objektif kajian. Kaedah temubual yang digunakan adalah temubual secara bersemuka terus dengan responden. Namun begitu, makluman awal kepada responden dibuat menerusi emel bagi kemudahan responden untuk bersedia dengan maklumat dan data yang berkaitan dengan skop kajian. Dengan makluman awal tersebut pengkaji telah mendapatkan gambaran awal berkaitan maklumat awal sebelum mendapatkan maklumat secara lisan hasil daripada temu bual bersemuka dengan responden sekaligus catatan kepada hasil temu bual ditambah baik ke dalam borang temu bual yang telah di terima pada peringkat awal.

iii. Borang temu bual

Borang temubual kepada responden ini dibahagikan kepada empat (4) bahagian yang mengandungi 28 soalan secara keseluruhan dengan perincian seperti berikut :

Bahagian A

Bahagian ini merupakan bahagian yang memfokuskan kepada perkara berkaitan demografik berkaitan dengan latar belakang responden yang terdiri daripada jawatan, agensi atau jabatan tempat responden berkhidmat, pengalaman dalam pentadbiran dan pengurusan tanah, pengalaman di dalam bahagian pendaftaran.

Bahagian B

Bahagian ini pula mengandungi tiga (3) soalan yang memfokuskan kepada pengetahuan am responden tentang pembatalan hakmilik

Bahagian C

Bahagian ini mengandungi Tiga Belas (13) soalan utama dan lima (5) soalan soalan kecil berkaitan keperluan satu punca kuasa pembatalan hakmilik di peringkat Pendaftar dan Pentadbir Tanah serta jenis dokumen yang terlibat. Bahagian ini merupakan sebahagian daripada jantung objektif kedua kajian ini.



## Bahagian D

Bahagian ini merupakan bahagian terakhir di dalam set soalan temubual ini dan mempunyai lapan (8) soalan berkenaan tatacara pembatalan hakmilik. Bahagian ini juga adalah bahagian yang kritikal dalam mencapai objektif kedua kajian ini.

### iv. Analisis Data

Analisis data merupakan suatu proses yang sistematik dalam mengurus dan memaparkan hasil dapatan kajian dalam cara yang mudah difahami melibatkan proses menguruskan data dan mensintesis data, mengkaji hasil dapatan kajian serta menginterpretasikan hasil dapatan kajian (Mohd Khairul Firdaus, 2015). Teknik penganalisaan yang digunakan ialah deskriptif analisis di mana ia berdasarkan kepada sumber maklumat yang diperolehi melalui data primer. Teknik ini lebih bersesuaian dan bertepatan untuk digunakan mengambilkira bahawa soalan-soalan yang dirangka lebih berbentuk kepada semi struktur. Jawapan-jawapan yang diberikan pula akan diolah dan dirumus agar ianya boleh menjawab persoalan-persoalan kajian dan seterusnya mencapai objektif yang dirangka.

Berbalik kepada kajian ini, segala maklumat yang diterima hasil daripada sesi temu bual ke atas responden diteliti, diterjemah dan dianalisis mengikut aturan soalan dan menjawab kepada objektif kajian. Hasil maklumbalas tersebut boleh diambilkira dan diberi pertimbangan untuk dijadikan asas kepada penambahbaikan proses yang dicadangkan. Tambahan maklumat seperti cadangan, pandangan dan komen yang diberikan dalam borang dan sesi temu bual akan digabungkan dan dijadikan maklumat yang dapat memenuhi keperluan objektif kajian. Pengkaji menjangkakan data yang diperolehi melalui data primer lebih dominan untuk menjawab persoalan dan objektif kajian berikutan dapatan data primer adalah menerusi temubual dengan individu-individu yang melaksanakan tugas tersebut secara langsung di lapangan.

### 1.7.2.2 Data Sekunder

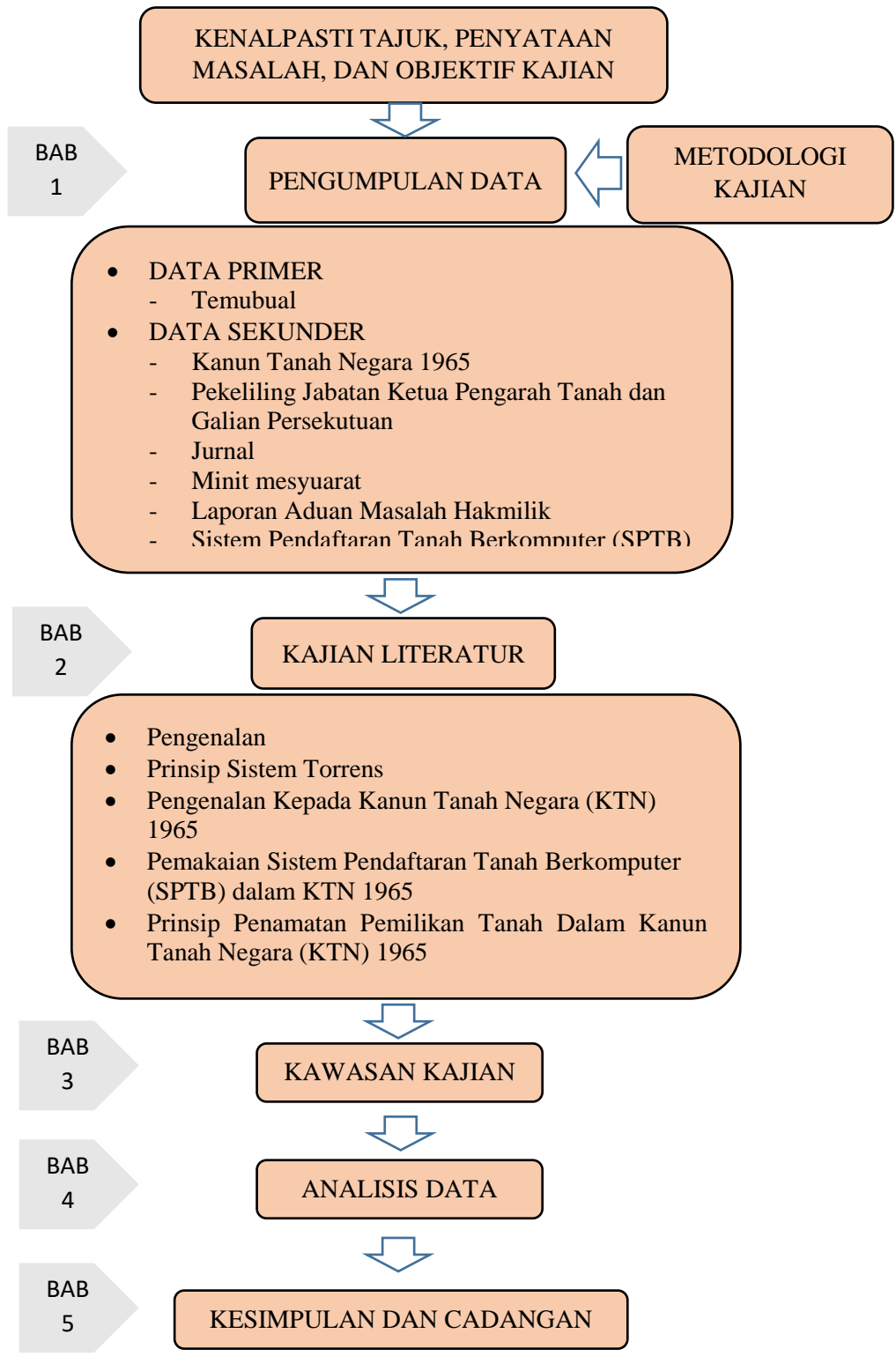
Data Sekunder diperolehi daripada rekod secara bertulis dan maya berkaitan pembatalan hakmilik iaitu:

- i. Kanun Tanah Negara 1965
- ii. Pekeliling Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan
- iii. Jurnal
- iv. Minit Mesyuarat
- v. Laporan Aduan masalah hakmilik
- vi. Sistem Pendaftaran Tanah Berkomputer

Data sekunder adalah dapatan daripada pembacaan, semakan dan penelitian maklumat berkaitan kajian ini. Pembacaan ilmiah ini menerusi buku kanun, akta, jurnal, pekeliling, artikel, Keputusan Mesyuarat MMKN Selangor pada 24 Mei 2017, Minit Mesyuarat Status Pelaksanaan Pembersihan Data Hakmilik Negeri Selangor, bahan-bahan bercetak dan elektronik serta lain-lain bahan rujukan yang berkaitan. Dapatan data sekunder juga adalah menerusi fail hakmilik bermasalah Unit Pendaftaran, PDT Petaling dalam menyelesaikan isu berkaitan pembatalan hakmilik. Selain itu, rujukan kepada kes-kes mahkamah yang berkaitan dengan isu hakmilik bertindih juga diambil perhatian untuk dijadikan sebagai data sekunder. Ia diperlukan sebagai bahan rujukan dalam mengupas teori-teori yang berkaitan dengan kajian yang dijalankan.

Di peringkat ini, penekanan terhadap pembacaan ke atas bahan-bahan rujukan yang diperolehi adalah melibatkan kajian teoritikal ke atas Pekeliling Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan Bilangan 14/1980 berkaitan Pembatalan Dokumen Hakmilik Yang Tidak Sempurna Oleh Mahkamah (Disemak 2007). Selain itu kaedah pembatalan hakmilik yang telah termaktub di dalam Kaedah Tanah Selangor 2003 tetapi hanya memfokuskan kepada pembatalan AA juga dijadikan rujukan bagi bahan-bahan rujukan yang berkaitan. Kajian ini juga akan menekankan perkaitan ciri dan tadbir urus yang baik di dalam Kerajaan khususnya dalam pentadbiran tanah. Kajian

ini dibuat melalui sumber-sumber sekunder yang diperolehi seperti buku, kajian lepas, laporan dan jurnal, minit mesyuarat, serta sumber sumber penulisan yang berkaitan di internet. Menerusi kajian literatur, ia dapat membantu pengkaji dalam proses pengumpulan data dan penyediaan soal selidik yang akan dilakukan di peringkat seterusnya. Minit Mesyuarat Pembersihan Data Hakmilik tahun 2018 juga akan dijadikan rujukan dalam kajian ini kerana elemen pembatalan dokumen hakmilik wujud di dalam pelaksanaan pembersihan data hakmilik negeri Selangor



Rajah 1.2 Carta Aliran Metodologi Kajian

Sumber: Olahan pengkaji (2019)

Metodologi kajian adalah satu bentuk kaedah dan teknik untuk mengumpul dan menganalisis data bagi menghasilkan bukti yang boleh menyokong sesuatu kajian yang dijalankan. Metodologi kajian juga membantu merancang *blue-print* penyelidikan pada fasa awal dan membimbing penyelidik untuk menjalankan penyelidikan mengikut perancangan. Selain itu, metodologi juga menerangkan kaedah berkenaan masalah yang dikaji dan sebab kaedah tersebut digunakan bagi mencapai objektif kajian. Tujuan metodologi adalah untuk membantu dalam memahami dengan lebih luas dan lebih terperinci tentang aplikasi kaedah kajian yang dijalankan dengan menjelaskan proses kajian tersebut.

## **1.8 Susunatur Bab**

Secara keseluruhannya, susunatur kajian ini terbahagi kepada lima bab iaitu pendahuluan, kajian literatur, kajian kes, kaedah dan analisis kajian serta kesimpulan dan cadangan. Tujuan pembahagian bab ini adalah untuk memastikan kajian projek sarjana ini lebih tersusun, sistematik dan mudah difahami. Setiap bab yang diolah mempunyai perkaitan dan kesinambungan untuk menerangkan keseluruhan kajian.

### **1.8.1 Bab 1 – Pendahuluan**

Bab 1 merupakan pendahuluan dalam kajian ini. Bab ini secara keseluruhannya menerangkan pengenalan, latar belakang, isu yang dikaji dan pernyataan masalah. Bab pendahuluan juga menerangkan matlamat dan objektif kajian yang hendak dicapai serta membincangkan metodologi kajian. Selain itu, skop kajian akan ditetapkan supaya objektif di peringkat awal dapat dicapai sekaligus mengaitkan kepentingan kajian kepada pihak-pihak berkepentingan.

### **1.8.2 Bab 2 – Kajian Literatur**

Bab ini merupakan bahagian teoritikal dan kajian literatur. bab ini secara keseluruhannya menerangkan berkaitan dengan Undang-Undang tanah di Malaysia, pemakaian Sistem Torrens dalam Undang-Undang Tanah Malaysia, kepentingan pendaftaran dalam KTN 1965, definisi penamatan dan pembatalan, prinsip penamatan dan pembatalan dokumen hakmilik mengikut perundangan sedia ada dan pembatalan dokumen hakmilik menerusi pelaksanaan pembersihan data hakmilik di Negeri Selangor.

### **1.8.3 Bab 3 – Kawasan Kajian**

Bab ini akan menerangkan tentang kawasan kajian yang dipilih serta latar belakang kes kajian iaitu Negeri Selangor Darul Ehsan yang memfokuskan kepada empat daerah yang terlibat iaitu Daerah Petaling, Daerah Sepang, Daerah Kuala Selangor dan Daerah Sabak Bernam. Penerangan tersebut termasuk sejarah penubuhan Negeri Selangor Darul Ehsan dan huraian perkembangan pemilikan tanah serta pemilihan empat daerah sebagai kawasan kajian dalam melaksanakan kajian ini.

### **1.8.4 Bab 4 – Analisis Kajian**

Bab ini akan melibatkan penjelasan terhadap kaedah kajian ini dijalankan dan data-data yang diperolehi akan dihuraikan melalui pendekatan kaedah kualitatif serta analisis secara deskriptif dengan melaksanakan temubual fokus terhadap pihak-pihak yang terlibat secara langsung di peringkat pelaksana iaitu di peringkat operasi dan

## RUJUKAN

- Ainul Jaria Maidin, Hunud Abia Kadouf, *Weaknesses in The Registration of Land Dealings System in Malaysia: Suggestions for Improvements for Enhancing the System*. [2010] 1 LNS 1.
- Ainul Jaria Maidin, Sharifah Zubaidah Syed Abdul Kader, Bashiran Begum Haji Mobarak Ali, Nor Asiah Mohamad, Azlinor Sufian, Ratna Azah Rosli, Fauziah Md. Nor (2008), *Principles of Malaysian Land Law*, Lexis Nexis, Singapore.
- Das, SK (1963), *The Torrens System in Malaya*, MLJ, Singapore.
- Jerald Gomez, *Section 340 of the National Land Code, Before and After Boonsom Boonyanit*. [2008] 1 MLJ lxxii.
- Joshua Kevin Sathiaselan (2006), *Prinsip-prinsip Penting Perundangan Tanah di Malaysia*, Lexis Nexis, Malaysia.
- Rabi'ah Muhammad Serji (2012), *Pemakaian Undang-undang Inggeris Common Law dan Kaedah-kaedah Ekuiti, dlm Pengantar Kepada Sistem Perundangan di Malaysia*. Jabatan Undang-undang, AI, KUIS, Selangor.
- Ridzuan Awang (1994), *Undang-undang Tanah Islam; Pendekatan Perbandingan*, Dewan Bahasa dan Pustaka, Kuala Lumpur.
- Salleh Buang (1993), *Undang-undang Tanah di Malaysia*, Dewan Bahasa dan Pustaka, Kuala Lumpur.
- Salleh Buang (2007), *Malaysian Torrens System*, Second Edition, Dewan Bahasa dan Pustaka, Kuala Lumpur.
- Teo Keang Sood, Khaw Lake Tee (1995), *Land Law in Malaysia, Cases and Commentary*, Second Edition, Butterworths Asia, Malaysia.
- Abdul Aziz Hussin (2015), *Aspek Terpilih Dalam Undang-Undang Pentadbiran*, Dewan Bahasa dan Pustaka, Kuala Lumpur
- Judith E. Sihombing, *National Land Code: A Commentary, Malayan Law Journal*, K.L. 1981
- Teo Keang Sood & Khaw Lake Tee, *Land Law in Malaysia: Cases and Commentary*, Butterworths, Malaysia 1995
- Ainul Jaria Maidin, Hunud Abia Kadouf, *Weaknesses in The Registration of Land Dealings System in Malaysia: Suggestions for Improvements for Enhancing the System*. [2010] 1 LNS 1.
- Das, SK (1963), *The Torrens System in Malaya*, MLJ, Singapore.
- Rabi'ah Binti Muhammad Serji, *Pengecualian Kepada Hakmilik Tidak Boleh Disangkal Dalam Undang-Undang Tanah Di Malaysia* (2014)
- Pekeliling KPTG 14/1980