

## ความยั่งยืน ในการบริหารจัดการระบบที่ดิน ของกรมที่ดิน

Sustainability in Land Administration System of the Department of Lands

ศักดิ์ชัย เอกอินทุมาศ<sup>1</sup> และ ดร.รุ่งรัศมี บุญดาว<sup>2</sup>

### บทคัดย่อ

การวิจัยครั้งนี้เป็นการวิจัยเชิงคุณภาพ มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษา 1) สภาพปัญหาที่ดินจากการบริหารจัดการระบบที่ดิน 2) กระบวนการจัดการด้านความมั่นคง การถือครอง การประเมินราคา การใช้ และการพัฒนาที่ดินในการบริหารจัดการระบบที่ดินอย่างยั่งยืน การวิจัยแบ่งออกเป็น 2 ขั้นตอน คือ ขั้นตอนที่ 1 การเก็บรวบรวมข้อมูลจากการศึกษาเอกสาร และการสนทนากลุ่มกับข้าราชการสำนักงานที่ดินจังหวัดอุบลราชธานี และจังหวัดเชียงใหม่ แห่งละ 15 คน เครือข่ายประชาชน แห่งละ 10 คน ด้วยวิธีเจาะจง สัมภาษณ์เชิงลึกบุคคลสำคัญ จำนวน 7 ท่าน วิเคราะห์ข้อมูลด้วยการวิเคราะห์เนื้อหา ขั้นตอนที่ 2 นำข้อมูลที่ได้มากำหนดกระบวนการจัดการด้านความมั่นคง การถือครอง การประเมินราคา การใช้ และการพัฒนาที่ดิน ในการบริหารจัดการระบบที่ดินอย่างยั่งยืน ประเมินความเหมาะสมโดยผู้เชี่ยวชาญ 5 ท่าน และทำการทดลองกระบวนการ จากการสนทนากลุ่มกับข้าราชการสำนักงานที่ดินจังหวัดสงขลา 15 คน และเครือข่ายประชาชน 10 คน ด้วยวิธีเจาะจง

ผลการศึกษาพบว่า 1) รัฐต้องนำข้อมูลที่ดินที่ถูกต้อง สมบูรณ์ และทันสมัยมาวางแผน กำหนดนโยบายที่ดินให้เกิดความมั่นคงในการถือครองที่ดิน สนับสนุนการปรับปรุงแนวเขตที่ดินของรัฐ ใช้ข้อมูลเชิงพื้นที่จำกัดสิทธิการถือครองที่ดิน และการบังคับใช้การทำประโยชน์ที่ดิน การทำแผนที่ภาษี การกำหนดพื้นที่เพื่อกระจายการถือครองที่ดิน จำแนกการใช้ที่ดิน และการพัฒนาที่ดิน ตลอดจนสนับสนุนการมีส่วนร่วมของประชาชนในการบริหารจัดการระบบที่ดิน การพัฒนาระบบสารสนเทศที่ดินเป็นเงื่อนไขที่จำเป็น ในการบริหารจัดการระบบที่ดิน 2) ผลการประเมินความเหมาะสมของกระบวนการจัดการด้านความมั่นคง การถือครอง การประเมินราคา การใช้ และการพัฒนาที่ดิน ในการบริหารจัดการระบบที่ดินอย่างยั่งยืน พบว่าโดยรวมมีความเหมาะสมอยู่ในระดับมาก (ค่าเฉลี่ย = 4.22 จากคะแนนเต็ม 5) และการทดลองกระบวนการ โดยรวมพบว่าคะแนนเฉลี่ยหลังการอบรมสูงกว่าคะแนนเฉลี่ยก่อนการอบรมอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

**คำสำคัญ:** ความยั่งยืน การบริหารจัดการระบบที่ดิน ระบบสารสนเทศที่ดิน

### Abstract

This qualitative study aims to study (1) problems of land administration system and (2) management processes of land tenure security, land value, land use, and land development. It is a two-step process. Step 1: collecting data from documents, focus groups (using purposive sampling technique) with 15 bureaucrats at Ubon Ratchathani Provincial Land Office and another 15 at Chiang Mai Provincial Land Office and 10 participants from each of people's networks (December 2010), and in-depth interviews with 7 important people (December 2010 – February 2011) and conducting content analysis of the collected data. Step 2: using the information from Step 1 to develop the management processes of

<sup>1</sup> นักศึกษาระดับปริญญาเอก สาขาวิชาพัฒนบูรณาการศาสตร์ คณะบริหารศาสตร์ มหาวิทยาลัยอุบลราชธานี

<sup>2</sup> ผู้ช่วยศาสตราจารย์ คณะบริหารศาสตร์ มหาวิทยาลัยอุบลราชธานี อาจารย์ที่ปรึกษา

land tenure security, land value, land use, and land development for sustainable land administration system. The suitability of the processes was approved by 5 specialists and tested in a focus group by purposive samples of 15 bureaucrats at Songkhla Provincial Land Office and 10 participants from people's networks (March 2011).

The study found that (1) the government needs to consider its land policy and planning based on accurate, complete, and updated land information to ensure the security of land tenure, support the reshaping of state land boundary lines, provide land-related information for the public, impose a limit on land holdings, enforce the law on underutilized land, enhance land taxation, land allocation, land use classification and land development, and encourage people to participate in managing land administration system. The development of cadastral information system is a necessary condition for sound land administration system and (2) the assessment of the suitability of the management processes of land tenure security, land value, land use and land development showed a high level (average = 4.22 from a 5-point scale) and the mean post-test score of the workshop participants was higher than the pre-test at the significance level of 0.05.

**Keywords:** Sustainability, Land Administration System, Land Information System

### ความสำคัญของปัญหาการวิจัย

ความคิด และทัศนคติของสังคมในอดีต “ที่ดิน” เป็นฐานทรัพยากรที่มีคุณค่าทางธรรมชาติต่อการเจริญเติบโตของทรัพยากรประเภทอื่น เช่น ป่าไม้ แหล่งน้ำ และทรัพยากรความหลากหลายทางชีวภาพ ฯลฯ ทำให้คุณค่าของ “ที่ดิน” หมายถึง ความมั่นคงในการดำรงชีวิตของมนุษย์ เป็นปัจจัยทั้งที่ทำกิน ที่อยู่อาศัย และเป็นแหล่งเก็บเกี่ยวทรัพยากรอื่นๆ ที่ชุมชนสามารถเข้าถึง และจัดการได้ แนวความคิด และทัศนคติทั้งของภาครัฐ และคนในสังคมให้คุณค่าของ “ที่ดิน” เป็น “ทุนของสังคม”

ปัจจุบัน “ที่ดิน” เป็นทั้งเศรษฐกิจทรัพย์ และเป็นทุนซึ่งหมายความว่า ที่ดินเป็นทรัพย์ที่มีมูลค่าในตัวเอง สามารถซื้อขายแลกเปลี่ยนเป็นเงินได้ สามารถนำไปจำนองกับสถาบันการเงิน เพื่อนำเงินมาลงทุนในกิจการต่างๆ ได้ ในขณะที่เดียวกันที่ดินก็เป็นปัจจัยการผลิตที่สามารถนำไปใช้ปลูกพืชเลี้ยงสัตว์ ทำธุรกิจเชิงพาณิชย์ และอุตสาหกรรมได้ตามความเหมาะสม ช่วงเวลา 5 ทศวรรษที่ผ่านมาการพัฒนาประเทศทั่วโลกรวมทั้งประเทศไทยที่ตกอยู่ในกระแสโลกาภิวัตน์ สถานการณ์เศรษฐกิจมีแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงที่รุนแรงมากขึ้น อุดมการณ์ “เสรีนิยมใหม่” (Neoliberalism) เน้นการจัดการเศรษฐกิจให้สามารถดำเนินไปได้อย่างเสรี

ผ่านกลไกราคาของระบบตลาด ระบบนี้กำหนดให้ “ที่ดิน” เป็นสินค้า โดยกลไกตลาดเป็นผู้ควบคุมการซื้อขาย การถือครองที่ดินกระจุกตัวอยู่กับกลุ่มคนที่มีเงินทุน และสามารถทำประโยชน์ทางเศรษฐกิจได้เต็มที่ แนวความคิดและทัศนคติทั้งภาครัฐ และคนในสังคมให้คุณค่าของ “ที่ดิน” เป็น “ทุนทางเศรษฐกิจ” (ณรงค์ศักดิ์ โอสถธนากร, 2554) และมีวิวัฒนาการของการพัฒนาเศรษฐกิจมาอย่างต่อเนื่อง

เป็นเหตุผลการพัฒนาเศรษฐกิจช่วงที่ผ่านมา ยึดเอาเศรษฐศาสตร์กระแสหลักเพียงศาสตร์เดียว ในการพัฒนาเศรษฐกิจ ขาดการให้ความสำคัญกับศาสตร์อื่นๆ โดยรัฐต้องสนับสนุนการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานได้แก่ การสร้างเขื่อน การตัดถนน และการเดินสายไฟฟ้าแรงสูง ฯลฯ ส่งผลกระทบต่อสภาพของทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม รวมทั้งการเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วของจำนวนประชากร การขยายตัวทางด้านเศรษฐกิจ ทำให้ประชาชนใช้ประโยชน์ทรัพยากรจากป่าไม้มากขึ้น ทั้งการใช้เป็นที่อยู่อาศัย การตัดไม้เพื่อการค้า การบุกรุกพื้นที่ป่าเพื่อการเกษตร และการเปลี่ยนพื้นที่ป่าเป็นพื้นที่ท่องเที่ยว เช่น สถานที่พักผ่อน สถานที่ตากอากาศ สนามกอล์ฟ และการกว้านซื้อที่ดินเพื่อการเก็งกำไร เป็นสาเหตุของ “การพัฒนาแบบไม่ยั่งยืน” ใช้ทรัพยากรเกินความพอเพียง ทำลายความสมดุลระหว่างการพัฒนากับ

สิ่งแวดล้อมธรรมชาติ เป็นปัญหาสังคมที่ขาดความยุติธรรม และความเสมอภาคในการเข้าถึงทรัพยากรธรรมชาติ จากการบริหารจัดการระบบที่ดินของรัฐ

### วัตถุประสงค์

1. เพื่อศึกษาสภาพปัญหาที่ดินจากการบริหารจัดการระบบที่ดินของรัฐ
2. เพื่อศึกษากระบวนการจัดการด้านความมั่นคง ในการถือครอง การประเมินราคา การใช้ และการพัฒนา ที่ดิน ในการบริหารจัดการระบบที่ดินของรัฐอย่างยั่งยืน

### ขอบเขตของการวิจัย

การศึกษาวิจัยเรื่อง “ความยั่งยืนในการบริหารจัดการระบบที่ดินของกรมที่ดิน” ครอบคลุมถึงรายละเอียดในการศึกษาวิจัยดังนี้

1. ประชากร และกลุ่มตัวอย่าง คือ ข้าราชการกรมที่ดิน ผู้บริหารกรมที่ดิน นักวิชาการ ผู้เชี่ยวชาญด้านระบบที่ดิน เทคโนโลยีสารสนเทศที่ดิน เครือข่ายประชาชนและบุคคลสำคัญ
2. พื้นที่ในการวิจัย ผู้วิจัยได้กำหนดพื้นที่ทางภูมิศาสตร์ ซึ่งมีสภาพปัญหาและการใช้ประโยชน์ในที่ดินต่างกัน โดยเฉพาะจังหวัดอุบลราชธานี เป็นจังหวัดที่มีพื้นที่มาก ประกอบกับมีการเรียกร่องสิทธิที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย และที่ดินทำกิน จากเครือข่ายชุมชนหนองกินเพล และชุมชนสะพานใหม่ (สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน, 2550) การศึกษาสภาพปัญหาและการใช้ประโยชน์ในที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ซึ่งเป็นพื้นที่ของโครงการนำร่องการใช้ระบบสารสนเทศที่ดินเพื่อการบริหารจัดการระบบที่ดิน ของกรมที่ดิน และกำหนดให้จังหวัดสงขลา เป็นพื้นที่ของการทดลองและประเมินผล เพื่อสร้างความสมดุลเชิงพื้นที่ในการศึกษาสภาพปัญหาที่ดิน และการกำหนดกระบวนการการบริหารจัดการระบบที่ดินอย่างยั่งยืน ให้เกิดความยุติธรรม ความเสมอภาค และการยอมรับจากสังคม
3. องค์ประกอบการศึกษา คือ การปรับปรุงกฎหมายและระเบียบต่าง ๆ ให้ทันสมัย การจำกัดสิทธิการถือครองที่ดิน โฉนดชุมชน ป่าชุมชน การกระจายการถือครองที่ดินและการสนับสนุนการจัดเก็บภาษีที่ดินและทรัพย์สิน ธนาคารที่ดิน และการมีส่วนร่วมประชาชน

### การทบทวนวรรณกรรม

เป็นที่ทราบกันว่าโครงสร้างเกี่ยวกับที่ดินยากต่อการเปลี่ยนแปลงสิ่งที่จัดตั้งขึ้นแล้ว และได้ปฏิบัติสืบต่อกันมาจนเป็นที่ยอมรับ แต่การออกแบบที่เหมาะสม และประสบความสำเร็จเป็นสิ่งที่เป็นไปได้ ซึ่งผู้เชี่ยวชาญ นักวิชาการ และผู้จัดการของการบริหารจัดการที่ดินจะเป็นผู้ช่วยตัดสินใจให้กับระบบที่ดินในเรื่องที่เกี่ยวข้อง โดยการสร้างรูปแบบการบริหารจัดการระบบที่ดี และง่ายกว่า ตลอดจนการทบทวนเครื่องมือที่เป็นแนวความคิดทันสมัยในการจัดการทรัพย์สิน และทรัพยากร ให้เกิดการพัฒนาอย่างยั่งยืน

#### 1. การพัฒนาอย่างยั่งยืน (Sustainable Development)

“การพัฒนาอย่างยั่งยืน” เป็นแนวคิดการพัฒนาที่เข้ามามีบทบาทในสังคมโลก และสังคมไทยในทุกๆ ด้าน แนวคิดนี้เกิดขึ้นเป็นผลต่อเนื่องจากรายงานการศึกษาการพัฒนา และสถานะแวดล้อมของโลก ของคณะกรรมการโลกในเรื่องสิ่งแวดล้อม และการพัฒนา ที่รู้จักกันในชื่อ “Brundtland Report” มีชื่อเรียกเป็นทางการว่า “Our Common Future” ได้นิยามคำว่า การพัฒนาอย่างยั่งยืนว่าหมายถึง “การพัฒนาที่สนองต่อความต้องการของคนในรุ่นปัจจุบันโดยไม่ทำให้คนในรุ่นอนาคตต้องประนีประนอมลดทอนความสามารถในการที่จะตอบสนองความต้องการของตนเอง” (Sustainable development is development that meets the needs of the present without compromising the ability of future generations to meet their own needs) (กระทรวงการต่างประเทศ, 2537)

สำหรับประเทศไทยได้นำแนวคิดของการพัฒนาที่ยั่งยืนเข้ามาเป็นกระแสหลักของการพัฒนาประเทศ ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2535 โดยนำมาปรับใช้ตามลำดับความสำคัญของประเทศ เป็นการพัฒนาที่มุ่งเน้นการสร้างสมดุลใน 3 มิติ ได้แก่ เศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม โดยการพัฒนาด้านให้มีความสัมพันธ์ และเกี่ยวเนื่องกัน

**มิติการพัฒนาสังคม** หมายถึง การพัฒนาคน และสังคม ให้เชื่อมโยงกับการพัฒนาเศรษฐกิจ ทรัพยากรธรรมชาติ และสิ่งแวดล้อมได้อย่างสมดุล ปรับตัวรู้เท่าทัน การเปลี่ยนแปลง มีจิตสำนึก และวิถีชีวิตที่เกื้อกูลต่อธรรมชาติ มีสิทธิ และโอกาสที่จะได้รับการจัดสรรทรัพยากร

มีผลประโยชน์จากการพัฒนา และได้รับการคุ้มครองโดยทั่วถึงอย่างเป็นธรรม พึ่งพาตนเองได้อย่างมั่นคง สร้างการมีส่วนร่วมจากทุกฝ่าย มีการนำทุนทางสังคมที่มีอยู่หลากหลายมาใช้ที่เหมาะสม

**มิติทางเศรษฐกิจ** หมายถึง ระบบเศรษฐกิจที่มีเสถียรภาพอย่างต่อเนื่องในระยะยาว และเป็นการขยายตัวทางเศรษฐกิจอย่างมีคุณภาพ เป็นไปอย่างสมดุล และเอื้อประโยชน์ต่อคนส่วนใหญ่ มีความสามารถในการแข่งขัน กระบวนการผลิตที่ใช้เทคโนโลยีสะอาด ลดปริมาณของเสีย และไม่ทำลายสภาพแวดล้อม รวมทั้งเป็นข้อจำกัดในการพัฒนาเศรษฐกิจอย่างมีประสิทธิภาพ และอย่างยั่งยืน

**มิติทางสิ่งแวดล้อม** หมายถึง การใช้ทรัพยากรธรรมชาติ และสิ่งแวดล้อมในขอบเขตที่คงไว้ซึ่งความหลากหลายทางชีวภาพ และสามารถพลิกฟื้นให้กลับคืนสู่สภาพใกล้เคียงกับสภาพเดิม เพื่อให้คนรุ่นหลังได้มีโอกาส และมีปัจจัยในการดำรงชีพ ปรับเปลี่ยนทัศนคติในการใช้ทรัพยากรธรรมชาติ ให้เกิดสมดุล รวมถึงการชะลอการใช้ (สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, 2545)

## 2. การพัฒนาอย่างยั่งยืนกับการบริหารจัดการระบบที่ดิน

ระบบงานที่ดินในปัจจุบันได้ถูกพัฒนาโดยผู้เชี่ยวชาญ และนักวิชาการจากหลายๆ ประเทศทั่วโลก เพื่อรองรับวัตถุประสงค์การพัฒนาระบบเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม มีเป้าหมายที่สำคัญคือ “การพัฒนาอย่างยั่งยืน” โดยอาศัยการบริหารจัดการระบบที่ดินที่ทันสมัย

“Sustainable Development is not attainable without Sound Land Administration” (Bathurst Declaration, UN-FIG,1999)

Stig Enemark (2005) ได้กล่าวถึงการบริหารจัดการระบบที่ดินที่ทันสมัย ว่าจะง่ายต่อการพัฒนาอย่างยั่งยืน บนพื้นฐานสามด้านของเศรษฐกิจ สังคมและความยั่งยืนของสิ่งแวดล้อม โดยผ่านการมีส่วนร่วมสาธารณะ การให้ข้อมูล และความรับผิดชอบของรัฐในการตัดสินใจเกี่ยวกับการก่อสร้าง และดูแลสิ่งแวดล้อมธรรมชาติ หน้าที่ของการบริหารจัดการระบบที่ดินจะยึดถือหลักความง่าย และความสะดวกของข้อมูลพื้นฐานทางที่ดิน รวมทั้งการจัดทำทะเบียนรูปแปลงที่ดิน (ระวางแผนที่) การแสดงแนวเขตที่ดินแต่ละแปลง อ้างอิงกับข้อมูลภูมิสารสนเทศ เพื่อ

การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน รวมทั้งการจัดการเข้าถึงข้อมูลที่ดินที่ถูกต้อง สมบูรณ์ และทันสมัยการณณ์ ของข้อมูลที่ดินที่ได้สร้างขึ้น

Abbas Rajabifard (2007) ได้กล่าวถึงการจัดการระบบการใช้ที่ดิน (Land-Use Management System) ว่าเป็นความหลากหลายทางด้านผลประโยชน์ ที่จะต้องมีความสมดุลในการพัฒนาวัตถุประสงค์ทั้งหมด สำหรับการให้ตำแหน่งที่ดิน ดังนั้นลักษณะสำคัญในการควบคุมการใช้ที่ดินในอนาคตโดยผ่านการวางแผน การอนุญาต เช่น การอนุญาตการก่อสร้างอาคาร และการอนุญาตให้ใช้ที่ดินตามความแตกต่างของกฎหมายการใช้ที่ดิน การใช้ข้อมูลที่ดินจะช่วยให้การตัดสินใจได้อย่างตรงประเด็น ซึ่งผลลัพธ์เชิงพื้นที่จะสะท้อนกลับไปยังที่ดิน เป็นผลดีกับประชาชน และในหลักการนี้สามารถประกันได้ว่าการทำให้เป็นผลสำเร็จจะสนับสนุนการพัฒนาอย่างยั่งยืน ด้วยการบริหารจัดการระบบที่ดินทันสมัย

## 3. การบริหารจัดการระบบที่ดิน (Land Administration System: LAS)

ปรัชญาและแนวความคิดในการบริหารจัดการระบบที่ดินในความหมายปัจจุบันของระบบที่ดินสมัยใหม่มีความสัมพันธ์กับภารกิจของรัฐในหลายด้านคือ

- (1) ที่ดินเป็นสินทรัพย์ และระบบที่ดินเป็นการบันทึกข้อมูลพื้นฐาน และเป็นเครื่องมือในการจัดหารายได้ (Land as wealth and cadastral as record and fiscal tool)
- (2) ที่ดินเป็นสินค้าที่มีการซื้อขายแลกเปลี่ยน และระบบที่ดินเป็นเครื่องมือของตลาดที่ดิน (Land as commodity and cadastral as land market tool)
- (3) ที่ดินเป็นทรัพยากรที่มีจำกัด และระบบที่ดินเป็นเครื่องมือในการวางแผน (Land as scarce resource and cadastral as planning tool)
- (4) ที่ดินเป็นทรัพยากรชุมชนที่มีจำกัด และระบบที่ดินเป็นเครื่องมือในการบริหารจัดการที่ดิน (Land as scarce community resource and cadastral as land management tool)
- (5) ที่ดินเป็นการพัฒนาสภาพแวดล้อมที่ยั่งยืน (Land as environmental and sustainable development)

ภาพรวมของระบบที่ดินจะมียอดประกอบที่สำคัญ 3 ประการ คือ ที่ดิน กฎหมายและประชาชน แต่ละองค์ประกอบมีความสัมพันธ์ที่เป็นมิติในการบริหารจัดการที่ดิน 3 ด้าน คือ 1) ด้านระบบทะเบียนที่ดิน (Land Registration System) 2) ด้านเศรษฐศาสตร์ที่ดิน (Land Economy) และ 3) ด้านการบริหารจัดการที่ดิน (Land Administration) เป็นความสัมพันธ์ในการบริหารจัดการระบบที่ดิน สามารถกำหนดภารกิจหน้าที่ของระบบที่ดินภายใต้กรอบการบริหารจัดการที่ดินสมัยใหม่ได้ 3 องค์ประกอบ คือ

(1) ภารกิจทางด้านการเงิน (Fiscal Function) เป็นกลไกเกี่ยวข้องกับการบันทึกมูลค่าที่ดิน กำหนดภาษีเกี่ยวกับที่ดิน การจัดทำข้อมูล และแผนที่ภาษี เพื่อเป็นเครื่องมือในการสร้างรายได้ให้รัฐ

(2) ภารกิจทางด้านกฎหมาย (Legal Function) เป็นกระบวนการบันทึกข้อมูลการเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับที่ดิน จากการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน

(3) ภารกิจแบบอเนกประสงค์ (Multipurpose Function) เป็นการบริหารระบบที่ดิน โดยรัฐใช้เป็นเครื่องมือกำหนดนโยบายเกี่ยวข้องกับเศรษฐกิจ การบริหารทรัพยากรสิ่งแวดล้อม การบังคับใช้กฎหมาย การรักษาความสงบสุข และความมั่นคงของสังคม (ณรงค์ศักดิ์ ใสสถธนากร, 2554)

การบริหารจัดการระบบที่ดิน เป็นแนวความคิดทันสมัยถูกพัฒนาเพื่อจัดการทรัพยากรและทรัพยากร ตามแนวความคิดการจัดการเพื่อการพัฒนาประเทศอย่างยั่งยืนสำหรับประเทศที่เพิ่งก้าวเข้าสู่เวทีการพัฒนา สามารถปรับปรุงการบริหารจัดการระบบที่ดินผ่านการออกแบบระบบที่เหมาะสมได้ Ian Williamson (2000) ได้กล่าวถึงระบบการบริหารจัดการที่ดินว่ามีหลักการสำคัญ คือแนวความคิดการจัดการที่ดิน จะเป็นหลักการและหลักปฏิบัติที่ให้ความหมายที่แน่นอนกับการบริหารจัดการระบบที่ดินเป็นการฝึกฝนให้มีระเบียบวินัย และหลักการปฏิบัติจะสัมพันธ์กับหน้าที่ 4 ด้าน ของการบริหารจัดการระบบที่ดิน คือ การถือครองที่ดิน (Land tenure) การประเมินราคาที่ดิน (Land value) การใช้ที่ดิน (Land use) และการพัฒนาที่ดิน (Land development) การมีปฏิสัมพันธ์ร่วมกันทั้ง 4 หน้าที่ จะสนับสนุนปฏิบัติการอย่างมีประสิทธิภาพ และมีประสิทธิผลกับการบริหารจัดการระบบที่ดิน บนพื้น

ฐานการสร้างแนวความคิดด้านสิทธิ (Right) การจำกัด (Restriction) และความรับผิดชอบ (Responsibility) ซึ่งสัมพันธ์กับนโยบาย สถานที่และประชาชน ซึ่งสิทธิในที่ดินเป็นเรื่องปกติที่เกี่ยวข้องกับเจ้าของและการถือครองที่ดิน โดยปกติมีการจำกัด การควบคุมการใช้ การมีกิจกรรมในที่ดิน และความรับผิดชอบซึ่งมีความสัมพันธ์อย่างมากกับสังคม เป็นข้อผูกมัดด้านจริยธรรม หรือทัศนคติที่มีต่อสิ่งแวดล้อมอย่างยั่งยืน 3R (Right, Restriction, Responsibility) จึงเป็นเงื่อนไขที่สำคัญในการบริหารจัดการระบบที่ดินอย่างยั่งยืน

การทำหน้าที่อย่างสมบูรณ์ ต่อเนื่อง และรวดเร็ว ในระบบที่ดิน จะได้รับการสนับสนุนจากสารสนเทศที่ดิน ที่ถูกต้อง สมบูรณ์ และทันสมัยสารสนเทศ สอดคล้องกับการพัฒนาระบบสารสนเทศที่ดินตาม “โครงการพัฒนาระบบสารสนเทศที่ดินเพื่อการบริหารจัดการระบบที่ดิน” ของกรมที่ดิน (Cadastral Information System: CIS) ปัจจุบันได้รับการพัฒนาเป็นโครงการศูนย์ข้อมูลที่ดินและแผนที่แห่งชาติ เป็นการพัฒนาระบบสารสนเทศที่ดินสำหรับการบริหารจัดการโครงสร้างพื้นฐานเกี่ยวกับที่ดิน เพื่อรองรับการพัฒนาเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อมของประเทศ ประกอบด้วย (1) **ระบบที่ดิน** เป็นมิติที่ทำให้ประชาชนและรัฐเกิดความเชื่อมั่นในการถือครองที่ดิน (2) **เศรษฐศาสตร์ที่ดิน** เป็นมิติที่จะเกิดผลตอบแทนทางเศรษฐกิจของประเทศ และ (3) **การบริหารจัดการที่ดิน** เป็นมิติที่ใช้สารสนเทศที่ดินแบบอเนกประสงค์ (Multipurpose Cadastral System) เพื่อเป็นพื้นฐานที่สำคัญในการพัฒนาทางเศรษฐกิจ การบริหารจัดการสิ่งแวดล้อม ความมั่นคง และความสงบสุขของสังคม ประกอบด้วยหลักการสำคัญของโครงการ คือ การนำเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร (Information and Communication Technology : ICT) ระบบสารสนเทศเพื่อการบริหาร (Management Information System : MIS) และใช้ระบบภูมิสารสนเทศ (Geographic Information System: GIS) มาใช้เป็นเครื่องมือในการบริหารจัดการระบบที่ดิน (กรมที่ดิน, 2553 ก) ระบบสารสนเทศที่ดินดังกล่าว เป็นสิ่งจำเป็นในการกำหนดนโยบาย การวางแผน สนับสนุนการบริหารจัดการระบบที่ดิน (นิธินาถ และปวีณา, 2557) เป็นแกนกลางในการการพัฒนาทางเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม เพื่อการพัฒนาประเทศอย่างยั่งยืน

#### 4. ระบบสารสนเทศที่ดิน

ระบบสารสนเทศที่ดิน เป็นทั้งกระบวนการและกลไกในการนำข้อมูล คือ ที่ดิน (Land) ธุรกรรมต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับระบบที่ดิน (Activities) มาประมวลผล และแปลงเป็นข้อมูลข่าวสาร (Information) เพื่อสนับสนุนการบริหารจัดการระบบที่ดินของรัฐบาลในส่วนราชการที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการระบบที่ดินโดยตรง และหน่วยงานภาครัฐที่ต้องนำข้อมูลข่าวสารจากระบบสารสนเทศที่ดินไปใช้ประโยชน์ในการดำเนินงานตามภารกิจหลักของแต่ละหน่วยงาน การใช้ประโยชน์ในที่ดินของภาคธุรกิจเอกชน และประชาชน ลักษณะการบริหารจัดการระบบสารสนเทศที่ดินสามารถจำแนกเป็น 3 ส่วนคือ

(1) ปัจจัยนำเข้า (Input) เป็นภารกิจในการจัดหา รวบรวม และนำเข้าข้อมูลเกี่ยวกับระบบที่ดิน และธุรกรรมต่างๆ ที่เกิดขึ้นในสำนักงานที่ดินทั่วประเทศ และอื่นๆ นำข้อมูลเข้าคอมพิวเตอร์จำแนกได้เป็น 3 ประเภท ได้แก่ ข้อมูลเชิงอรรถาธิบาย (Attribute data) คือ ข้อมูลที่คัดลอกจากโฉนดที่ดิน และสารบบที่ดินที่จำเป็น ข้อมูลเชิงแผนที่ (Spatial Data) คือ ข้อมูลที่ระบุตำแหน่งของแปลงที่ดินบนแผนที่ ข้อมูลภาพลักษณ์ (Document Image) คือ ข้อมูลที่ได้จากการสแกนระวางแผนที่ และระบบสารสนเทศที่ดินที่จำเป็น

(2) กระบวนการ (Process) เป็นการบริหารจัดการข้อมูลที่ได้จัดหา รวบรวม และนำเข้า จากเขตพื้นที่การให้บริการ ที่มีการเคลื่อนไหว และเปลี่ยนแปลงข้อมูลเกี่ยวกับระบบที่ดิน โดยการใชระบบเทคโนโลยีสารสนเทศในการประมวลผล และพัฒนาข้อมูลดิบ (Data) ให้เป็นข้อมูลข่าวสาร (Information)

(3) ผลผลิต (Output) เป็นภารกิจในการส่งมอบผลผลิต คือ ข้อมูลข่าวสาร จากระบบสารสนเทศที่ดินไปสู่กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย 4 กลุ่ม คือ รัฐบาล หน่วยงานภาครัฐ ภาคธุรกิจเอกชน และประชาชน โดยรัฐบาลกับหน่วยงานภาครัฐส่วนหนึ่งต้องการนำข้อมูลข่าวสารที่ผ่านการศึกษาวิเคราะห์ตามหลักวิชาการ (Intelligence) มาใช้ประกอบการตัดสินใจเพื่อกำหนดนโยบายแผนงานด้านที่ดิน

ผลผลิตของระบบสารสนเทศที่ดินที่ปรากฏออกมาในรูปแบบของข้อมูลข่าวสารที่ผ่านการวิเคราะห์ตามหลัก

วิชาการ และการให้บริการที่สืบเนื่องจากระบบสารสนเทศที่ดิน (Service) จะเป็นปัจจัยสะท้อนกลับ (Feedback) ที่ก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงข้อมูลด้านทะเบียนที่ดิน ธุรกรรมต่างๆ ซึ่งเป็นวัฏจักรที่มีการเคลื่อนไหว และเปลี่ยนแปลงตลอดเวลา โดยมีลักษณะของปฏิสัมพันธ์ที่ก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงของข้อมูลระบบที่ดิน (ขวัญภักดิ์สรจางทอง, 2557)

#### วิธีดำเนินการวิจัย

การศึกษาวิจัยดำเนินการตามระเบียบวิธีการวิจัยเชิงคุณภาพ โดยกำหนดวิธีการดำเนินการวิจัยไว้ 2 ขั้นตอน ดังนี้

**ขั้นตอนที่ 1** การศึกษาสภาพปัญหาที่ดินจากการบริหารจัดการระบบที่ดิน เก็บรวบรวมข้อมูลด้วยวิธี 1) การศึกษาวิเคราะห์จากข้อมูลเอกสาร งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง และการศึกษาสภาพปัญหาที่ดิน ตามบริบทที่ดิน 2) การสำรวจข้อมูลภาคสนาม โดยการสนทนากลุ่มกับข้าราชการสำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ ฝ่ายวิชาการ 5 คน ฝ่ายทะเบียนสิทธิและนิติกรรม 5 คน ฝ่ายรังวัด 5 คน รวม 15 คน เครือข่ายประชาชน 10 คน (ประชาชน และแกนนำป่าชุมชนบ้านทุ่งยาว) เมื่อ ธันวาคม 2553 ณ ห้องประชุมสำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ และการสนทนากลุ่มกับข้าราชการสำนักงานที่ดินจังหวัดอุบลราชธานี ฝ่ายวิชาการ 5 คน ฝ่ายทะเบียนสิทธิและนิติกรรม 5 คน ฝ่ายรังวัด 5 คน รวม 15 คน เครือข่ายประชาชน 10 คน (ประชาชน และแกนนำชุมชนหนองกินเพล) ด้วยวิธีเจาะจง เมื่อ ธันวาคม 2553 ณ ห้องประชุมสำนักงานที่ดินจังหวัดอุบลราชธานี 3) การสัมภาษณ์เชิงลึกบุคคลสำคัญ 7 คน (นักวิชาการ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด และแกนนำชุมชน) ช่วง ธันวาคม - กุมภาพันธ์ 2554 แล้วนำข้อมูลที่ได้มาสังเคราะห์ และวิเคราะห์ข้อมูลเชิงสาระเนื้อหา สำหรับข้อมูลที่ต้องการตามแผนงานการวิจัย (ชายโพธิ์สีตา, 2549) โดยมีจุดเน้นการวิเคราะห์ประเด็นนโยบายกฎหมาย ความมั่นคงในการถือครองที่ดิน การประเมินราคา การใช้ และการพัฒนาที่ดิน เพื่อการพัฒนาอย่างยั่งยืน

**ขั้นตอนที่ 2** กระบวนการจัดการด้านความมั่นคง การถือครอง (Land tenure) การประเมินราคา (Land value) การใช้ (Land use) และการพัฒนาที่ดิน (Land development) ในการบริหารจัดการระบบที่ดิน

อย่างยั่งยืน โดยอาศัยข้อมูลจากการศึกษาสภาพปัญหาที่ได้จากการศึกษาในขั้นตอนที่ 1 มาวิเคราะห์ปัจจัยที่มีความสัมพันธ์กับการพัฒนาอย่างยั่งยืน และกำหนดกระบวนการในการบริหารจัดการระบบที่ดินให้สอดคล้องกับสภาพปัญหา ความจำเป็น วัตถุประสงค์ เพื่อการสร้างคามยุติธรรม และความเสมอภาคในการบริหารจัดการระบบที่ดินอย่างยั่งยืน ผ่านการประเมินความเหมาะสมโดยผู้เชี่ยวชาญ 5 ท่าน และทำการทดลองกระบวนการ จากการสนทนากลุ่มกับข้าราชการสำนักงานที่ดินจังหวัดสงขลา จากฝ่ายวิชาการ 5 คน ฝ่ายทะเบียนสิทธิและนิติกรรม 5 คน ฝ่ายรังวัด 5 คน รวม 15 คน และเครือข่ายประชาชน 10 คน ด้วยวิธีเจาะจงเมื่อ มีนาคม 2554

## ผลการวิจัย

1. ผลการตรวจสอบเอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับปัญหาที่ดินจากการบริหารจัดการระบบที่ดิน พบว่าเป็นปัญหาเชิงโครงสร้างที่สำคัญเกี่ยวข้องกับฐานทรัพยากรธรรมชาติที่มีอยู่อย่างจำกัด ประกอบกับผลกระทบจากกระแสโลกาภิวัตน์ และสถานการณ์ทางเศรษฐกิจ ซึ่งมีการเปลี่ยนแปลงอย่างรุนแรงมากขึ้นอันเป็นผลจากอุตสาหกรรม “เสรีนิยมใหม่” ที่เน้นการจัดการพัฒนาเศรษฐกิจให้สามารถดำเนินไปได้อย่างเสรี โดยปราศจากการแทรกแซงจากรัฐ เพื่อความเป็นธรรมทางสังคม ที่ดินถูกกำหนดให้เป็นสินค้าที่ถูกควบคุมโดยกลไกตลาด ทำให้ที่ดินซึ่งเป็นทรัพยากรที่มีอยู่อย่างจำกัด ถูกนำมาใช้เป็นทุนการผลิตจนเกินความพอเพียง และการมีประชากรเพิ่มมากขึ้น ทำให้ที่ดินทำกินของเกษตรกร และคนยากจนเป็นของหายได้ยากมากขึ้น การไม่มีแนวเขตป่าไม้และที่ดินสงวนหวงห้ามอย่างชัดเจนทั้งในรูปแผนที่ และที่ดินจริง เปิดโอกาสให้ผู้มีอิทธิพลนายทุน และคนยากจนต่างบุกรุกที่ป่าไม้ ที่ดินสงวนหวงห้าม (เพื่อการรักษาสมดุลทางธรรมชาติ) และการไม่มีหรือไม่มีเครพกฎหมายผังเมืองในการใช้ที่ดิน ตลอดจนการไม่มีกฎหมายจำกัดสิทธิในการถือครองที่ดิน และไม่สามารถบังคับใช้กฎหมายกับผู้ถือครองที่ดินซึ่งไม่ได้ทำประโยชน์ในที่ดิน ทำให้เกิดการกระจุกตัวเพื่อการเก็งกำไร และการไม่ทำประโยชน์ในที่ดินของกลุ่มทุน นักการเมืองและผู้มีอิทธิพล เพื่อแสวงหาประโยชน์ทางเศรษฐกิจตามนโยบายการพัฒนาที่ดินของภาครัฐ การที่ทั้งภาครัฐและคนในสังคมให้คุณค่าของ “ที่ดิน” เป็น “ทุนทางเศรษฐกิจ” สร้างผล

กระทบทางด้านความเป็นธรรมทางเศรษฐกิจ ขยายช่องว่างระหว่างคนจนและคนรวย ตลอดจนผลกระทบที่เกิดขึ้นกับทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมที่มีอย่างจำกัด จากการบริหารจัดการระบบที่ดินมากขึ้นเป็นลำดับและต่อเนื่อง รัฐบาลยังขาดเจตจำนงค์ทางการเมือง และไม่ปรับเปลี่ยนกระบวนการตัดสินใจในการบริหารจัดการระบบที่ดิน ขาดการสนับสนุนการสร้างองค์ความรู้ในระบบที่ดินอย่างถูกต้อง และชัดเจนให้กับสังคม เพื่อการพัฒนาประเทศอย่างยั่งยืน การบริหารจัดการเรื่องสิทธิในที่ดินมีความซับซ้อนมากขึ้น ตามกระแสโลกาภิวัตน์ และการพัฒนาเศรษฐกิจแนวเสรีนิยมใหม่ รัฐบาลกำหนดนโยบาย เพื่อสร้างความยุติธรรม ความเสมอภาค ตามหลักสิทธิ การจำกัด และการรับผิดชอบในระบบที่ดิน สิทธิตามกฎหมายรัฐธรรมนูญและสิทธิมนุษยชน เพื่อให้เกิดความสมดุลในการพัฒนาทั้งด้านเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม ให้สอดคล้องกับหลักการปฏิบัติตามแนวนโยบายด้านที่ดิน ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ตามรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พ.ศ. 2550 มาตรา 85 (1) กำหนดหลักเกณฑ์การใช้ที่ดินให้ครอบคลุมทั่วประเทศ (2) กระจายการถือครองที่ดินอย่างเป็นธรรม (3) จัดให้มีการวางผังเมืองเพื่อพัฒนา (4) จัดให้มีการบริหารจัดการทรัพยากร (5) ส่งเสริมบำรุงรักษาและคุ้มครองคุณภาพสิ่งแวดล้อมตามหลักการพัฒนาอย่างยั่งยืน และผลการศึกษาสภาพปัญหาการบริหารจัดการระบบที่ดิน ทั้งจังหวัดเชียงใหม่และจังหวัดอุบลราชธานี พบว่า

- (1) ปัญหาความมั่นคงในการถือครองที่ดินทั้งรัฐ เอกชน และประชาชน
- (2) ปัญหาการถือครองที่ดินขนาดใหญ่ และการไม่ทำประโยชน์ในที่ดิน
- (3) ขาดการสนับสนุนการกระจายการถือครองที่ดิน
- (4) การจำแนกเขตการใช้ที่ดิน (Zoning) ของผังเมืองยังไม่ครอบคลุมทุกพื้นที่
- (5) ขาดการมีส่วนร่วม ของประชาชนในการบริหารจัดการระบบที่ดิน

การแก้ปัญหาการบริหารจัดการระบบที่ดินจากการศึกษาพบว่า รัฐมีความต้องการสารสนเทศที่ดินที่ถูกต้อง สมบูรณ์ และทันสมัยสถานการณ์ ในการวางแผนตัดสินใจ กำหนดนโยบายที่สำคัญในระบบที่ดิน โครงการพัฒนาระบบ

สารสนเทศที่ดินเพื่อการบริหารจัดการระบบที่ดิน (Cadastral Information Systems: CIS) ของกรมที่ดิน ถือเป็นเงื่อนไขที่จำเป็น ต่อการบริหารจัดการระบบที่ดิน

2. การจัดการด้านความมั่นคง การถือครอง (Land tenure) การประเมินราคา (Land value) การใช้ (Land use) และการพัฒนาที่ดิน (Land development) ในการบริหารจัดการระบบที่ดินอย่างยั่งยืน โดยการนำข้อมูลการศึกษาสภาพปัญหาจากการศึกษาเอกสาร งานวิจัยที่เกี่ยวข้องและการศึกษาภาคสนาม ข้อที่ 1 มาสังเคราะห์และวิเคราะห์ข้อมูลเชิงสาระเนื้อหา สำหรับข้อมูลที่ต้องการในการกำหนดกระบวนการ ตามแผนงานการวิจัย เพื่อสร้างความยุติธรรมและความเสมอภาคด้านสิทธิ ในการบริหารจัดการระบบที่ดิน ให้สอดคล้องกับสภาพปัญหาที่ดิน คือ ความมั่นคงในการถือครอง การประเมินราคา การใช้ และการพัฒนาที่ดิน ความจำเป็น และวัตถุประสงค์ของการพัฒนาระบบสารสนเทศที่ดิน ของกรมที่ดิน คือ ระบบที่ดิน เศรษฐศาสตร์ที่ดิน และการบริหารจัดการที่ดินแบบอเนกประสงค์ ผ่านการประเมินความเหมาะสมจากผู้เชี่ยวชาญ 5 ท่าน มีความเหมาะสมอยู่ในระดับมาก (ค่าเฉลี่ย = 4.22 จากคะแนนเต็ม 5) และการทดลองกระบวนการ การบริหารจัดการระบบที่ดินอย่างยั่งยืน โดยรวมพบว่าคะแนนเฉลี่ยหลังการอบรมสูงกว่าคะแนนเฉลี่ยก่อนการอบรมอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 ผลการวิจัยพบว่า

1) **ความมั่นคงในระบบที่ดิน** รัฐต้องสร้างความเป็นเอกภาพของนโยบายที่ดิน ให้ทุกหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับระบบที่ดิน สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างเป็นรูปธรรมและต่อเนื่อง แม้จะมีการเปลี่ยนแปลงรัฐบาล สนับสนุนโครงการพัฒนาระบบสารสนเทศที่ดินเพื่อการบริหารจัดการระบบที่ดิน ของกรมที่ดิน สนับสนุนการกำหนดมาตรฐานระวางแผนที่ และแผนที่รูปแปลงที่ดินของรัฐ (การปรับปรุงแนวเขตที่ดิน : Reshape) ของทุกหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อสร้างความมั่นคงในการถือครองที่ดินทั้งรัฐ เอกชน และประชาชน ตลอดจนการให้บริการประชาชนอย่างโปร่งใสของทุกหน่วยงานที่เกี่ยวข้องที่ดิน

2) **การถือครองที่ดิน** รัฐควรร่างกฎหมายกำหนดสิทธิในการถือครองที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 34-49 ถูกยกเลิกไป พ.ศ. 2502 โดยคณะปฏิวัติกลับมาใช้ รวมทั้งการปรับปรุงประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 6 เรื่องการทำประโยชน์ในที่ดิน ให้เจ้าหน้าที่

ที่ดินสามารถนำไปปฏิบัติได้อย่างเป็นรูปธรรม และสนับสนุนการถือครองที่ดินแบบกรรมสิทธิ์ร่วม (Common property) หรือโฉนดชุมชน

3) **การประเมินราคาที่ดิน** รัฐควรสนับสนุนการประเมินราคาที่ดินรายแปลง การบัญญัติกฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอัตราก้าวหน้า และการจัดตั้งธนาคารที่ดินรองรับการกระจายการถือครองที่ดิน

4) **การใช้ที่ดิน** รัฐควรมีการจำแนกเขตการใช้ที่ดิน (Zoning) ของผังเมืองครอบคลุมทุกพื้นที่และสนับสนุนการจัดทำผังเมืองชุมชนเทศบาล ผังเมืองชุมชนองค์การบริหารส่วนตำบล ป่าชุมชน และเขตอนุรักษ์

5) **การพัฒนาที่ดิน** นอกจากการสนับสนุนโครงสร้างพื้นฐานแล้ว รัฐควรสนับสนุนการมีส่วนร่วมของประชาชน การเข้าถึงข้อมูลข่าวสาร การพัฒนาองค์ความรู้ทางด้านสิทธิการจำกัด และความรับผิดชอบในการบริหารจัดการระบบที่ดิน เพื่อการพัฒนาอย่างยั่งยืน

## สรุป อภิปรายผลและข้อเสนอแนะ

ผลการจัดการด้านความมั่นคงในการถือครอง การประเมินราคา การใช้ และการพัฒนาที่ดิน ในการบริหารจัดการระบบที่ดินอย่างยั่งยืน ผ่านการประเมินความเหมาะสมโดยผู้เชี่ยวชาญ 5 ท่าน สอดคล้องกับหน้าที่ของการบริหารจัดการระบบที่ดิน โดยอาศัยการพัฒนากระบวนการสารสนเทศที่ดินเพื่อการบริหารจัดการระบบที่ดิน ของกรมที่ดิน ซึ่งถือเป็นเงื่อนไขที่จำเป็น ในการผลิตข้อมูลที่ดินที่ถูกต้อง สมบูรณ์ และทันสมัยการณ สนับสนุนการกำหนดนโยบายที่ดิน และการวางแผน เพื่อการบริหารจัดการระบบที่ดินอย่างยั่งยืน โดยให้ความสำคัญในหน้าที่หลักของการบริหารจัดการระบบที่ดิน คือ

1) **ความมั่นคงในระบบที่ดิน** ผลการวิจัยพบว่ารัฐควรสร้างความเป็นเอกภาพของนโยบายที่ดินให้ทุกหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับระบบที่ดิน สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างเป็นรูปธรรม และต่อเนื่อง แม้จะมีการเปลี่ยนแปลงรัฐบาล สนับสนุนโครงการพัฒนาระบบสารสนเทศที่ดินเพื่อการบริหารจัดการระบบที่ดิน นำข้อมูลที่ดินที่ถูกต้อง สมบูรณ์ และทันสมัยการณ มาสนับสนุนการกำหนดมาตรฐานระวางแผนที่ และแผนที่รูปแปลงที่ดินของรัฐ (การปรับปรุงแนวเขตที่ดิน : Reshape) (กรมที่ดิน, 2553 ข) ตลอดจนการให้บริการประชาชนอย่างมีประสิทธิภาพ ของทุกหน่วย



งานที่เกี่ยวข้องกับระบบที่ดิน ป้องกันการบุกรุกพื้นที่สงวนหวงห้าม และลดความขัดแย้งเรื่องแนวเขตที่ดิน เพื่อสร้างความมั่นคงด้านการถือครองที่ดินทั้งของรัฐ เอกชน และประชาชน และยังสนับสนุนการออกเอกสารสิทธิ์ในที่ดินตามแนวเขตรอยต่อที่ดินของรัฐ การจัดที่ดินให้ประชาชน การสงวนหวงห้ามที่ดินของรัฐเพื่อให้ประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกัน ฯลฯ การใช้แผนที่กำกับการปฏิบัติงานของหลายหน่วยงานที่เกี่ยวกับที่ดินโดยมีข้อมูลที่ดินมาตรฐานเดียวกันในการกำหนดแนวเขตที่ดิน และการปรับปรุงแนวเขตที่ป่าและที่ดินสาธารณประโยชน์ทุกประเภท เป็นเงื่อนไขพอเพียง (Sufficiency Condition) ที่สำคัญ เพื่อสร้างความมั่นคงในการบริหารจัดการระบบที่ดินอย่างยั่งยืน

**2) การถือครองที่ดิน** ผลการวิจัยพบว่ารัฐควรนำกฎหมายการกำหนดสิทธิในการถือครองที่ดิน ตามประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา 34-49 ถูกยกเลิกไป พ.ศ. 2502 โดยคณะปฏิวัติ (ศิริ เกวลินสถิตย์, 2534) กลับมาใช้ใหม่ แทนกฎหมายเก่าที่ถูกยกเลิกไป ให้มีการจำกัดสิทธิในการถือครองที่ดิน สนับสนุนการกระจายการถือครองที่ดิน สอดคล้องกับคณะกรรมการปฏิรูปประเทศไทย พ.ศ. 2554 ที่มีนายอานันท์ ปันยารชุน เป็นประธาน ได้แถลงข่าว “พิมพ์เขียว” เพื่อการปฏิรูปประเทศไทย ระบุว่าต้องปฏิรูปการจัดการที่ดินเพื่อการเกษตรและเพื่อการยังชีพ โดยกำหนดเพดาน “การถือครองที่ดินไม่เกิน 50 ไร่” ต่อคนรวมทั้งการกระจายที่ดินจากการถือครอง 3 กลุ่มใหญ่ที่ประกอบด้วย บริษัทเอกชนเจ้าของที่ดินขนาดใหญ่ ที่ดินส่วนราชการ และที่ดินนักรการเมือง สิ่งที่เป็นต้นเหตุของปัญหาที่เกิดขึ้นในบ้านเมืองคือการขาดความยุติธรรมทำให้เกิดความเหลื่อมล้ำต่ำสูงในสังคม มีการกระจุกตัวของที่ดินและทรัพยากร (เดลินิวส์ ฉบับที่ 22,408 วันศุกร์ที่ 18 กุมภาพันธ์ 2554)

การไม่ทำประโยชน์ในที่ดิน มีผลจากการกักตุนที่ดิน การเก็งกำไรที่ดิน และความไม่มั่นใจในสัญญาเช่าที่ดิน หรือการละเลยไม่ทำประโยชน์ในที่ดินอย่างเหมาะสมตามสภาพพื้นที่ เจ้าหน้าที่ไม่สามารถบังคับใช้กฎหมายกับเจ้าของที่ดินได้อย่างเป็นรูปธรรม เมื่อไม่ทำประโยชน์ในที่ดิน เป็นผลเสียหายต่อระบบเศรษฐกิจของประเทศเป็นอย่างมาก งานวิจัยพบว่ารัฐควรปรับปรุงมาตรา 6 (ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497) เรื่องการทำประโยชน์ในที่ดิน

ให้สามารถบังคับใช้ได้อย่างเป็นรูปธรรม ทั้งการบังคับใช้การทำประโยชน์ในที่ดิน และการจำกัดสิทธิการถือครองที่ดิน จะทำให้เกิดความยุติธรรม ความเสมอภาค ในการถือครองที่ดิน ถือเป็นเงื่อนไขพอเพียง ในการบริหารจัดการระบบที่ดิน

ประเภทของกรรมสิทธิ์ที่ดิน มีอยู่ถึง 4 ระบบ (ปัทมาวดี โพนกุล ชูชุกิ, 2555) คือ ระบบกรรมสิทธิ์ส่วนบุคคล (Private property regimes) ระบบกรรมสิทธิ์ที่รัฐเป็นเจ้าของ (State property regimes) ระบบกรรมสิทธิ์ร่วม (Common property regimes) ชุมชนหรือกลุ่มคนเป็นเจ้าของทรัพยากรร่วมกัน และระบบกรรมสิทธิ์แบบเปิดกว้าง (Open access) ไม่มีใครเป็นเจ้าของควบคุมดูแล ไม่สามารถแบ่งแยกการใช้ได้ชัดเจน งานวิจัยพบว่าประเทศไทยยังคงใช้อยู่แค่สองระบบ คือ ระบบกรรมสิทธิ์ส่วนบุคคล และระบบกรรมสิทธิ์ที่รัฐเป็นเจ้าของ ยังขาดอีกหนึ่งระบบ คือ ระบบกรรมสิทธิ์ร่วม ซึ่งมีความจำเป็นและเหมาะสมในการนำมาใช้กับสังคมไทย ระบบกรรมสิทธิ์ที่ดินที่ใช้ปัจจุบันจึงไม่สอดคล้องกับ การเพิ่มขึ้นของประชากรและความต้องการทางสังคมที่มีต่อที่ดิน รัฐควรสนับสนุนระบบกรรมสิทธิ์ร่วม หรือ โฉนดชุมชน เพื่อการกระจายการถือครองที่ดินอย่างเป็นธรรมให้กับชุมชนหรือกลุ่มคน

**3) การประเมินราคาที่ดิน** ผลการวิจัยพบว่ามาตรฐานการประเมินราคาที่ดินรายแปลง จะสนับสนุนนโยบายการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอัตราก้าวหน้า รัฐจำเป็นต้องใช้การจัดระบบข้อมูลที่ดิน และแผนที่ในระบบภูมิสารสนเทศที่เป็นมาตรฐาน สำหรับนำไปจัดทำแผนที่ภาษี และเขตการใช้ประโยชน์ที่ดิน การประเมินราคาที่ดินรายแปลงต้องหลีกเลี่ยงผลประโยชน์ทับซ้อนระหว่างการประเมินราคาที่ดินกับการกำหนดอัตราภาษีที่นำมาใช้ ในหลายประเทศที่ยอมรับคือ หลักการประเมินฐานภาษี และการกำหนดอัตราภาษีจะถูกแยกออกอย่างเป็นอิสระ การประเมินราคาที่ดินสำหรับฐานภาษีได้จัดทำจากผู้ประเมินราคา และสร้างความโปร่งใสตามความต้องการทำตารางประเมินราคาที่ดินที่เสร็จสมบูรณ์และเปิดเผยต่อสาธารณะด้วยกระบวนการเปิดเผย (Kate Darymple, 2010) และเนื่องจากมูลค่าที่ดินจะมีการเปลี่ยนแปลงตลอดเวลา ฉะนั้นกฎหมายจำเป็นต้องกำหนดความต้องการของการตีราคาอย่างสม่ำเสมอเพื่อประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง 3 ประการ คือ (1) การกระจายการถือครองที่ดิน และกระตุ้นให้มี

การนำที่ดินรกร้างว่างเปล่ามาใช้ประโยชน์มากยิ่งขึ้น (2) การลดหย่อนและยกเว้นภาษีให้แก่เกษตรกร และเจ้าของโรงเรียนที่อยู่อาศัยตามความเหมาะสม (3) การจัดตั้งธนาคารกองทุนที่ดินเพื่อช่วยเหลือเกษตรกรและผู้ยากไร้ (กระทรวงการคลัง, 2552)

ในส่วนของธนาคารที่ดิน การจัดตั้งธนาคารที่ดินถือเป็นการรองรับการปฏิรูปที่ดิน รองรับการกระจายการถือครองที่ดินให้กับเกษตรกร คนยากจน และชุมชนที่ไม่สามารถเข้าถึงที่ดินทำกิน คุ้มครองและรักษาพื้นที่ที่เหมาะสมกับการเกษตรกรรมที่ได้มีการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานด้านชลประทานแล้ว ให้เป็นฐานการผลิตทางเกษตรในระยะยาวและช่วยฟื้นฟูคุณภาพดิน

**4) การใช้ที่ดิน** ผลการวิจัยพบว่า รัฐควรสนับสนุนทั้งการจำแนกการใช้ที่ดินเป็นเขตพาณิชย์ กรรมอุตสาหกรรม เกษตรกรรม ที่อยู่อาศัย ด้วยการจัดทำผังเมืองครอบคลุมในทุกพื้นที่ สนับสนุนการจัดทำผังเมืองชุมชนเทศบาล และผังเมืองชุมชนองค์การบริหารส่วนตำบล (กรมโยธาธิการและผังเมือง, 2549) ตามเจตจำนงค์ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช 2550 มาตรา 85 (3) ที่กำหนดให้รัฐควรจัดให้มีการวางผังเมืองพัฒนา และดำเนินการตามผังเมืองอย่างมีประสิทธิภาพ และประสิทธิผล เพื่อประโยชน์ในการดูแลรักษาทรัพยากรธรรมชาติอย่างยั่งยืน

ส่วนในเขตอนุรักษ์ ผลการวิจัยพบว่ารัฐควรสนับสนุนเขตอนุรักษ์ และป่าชุมชน เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ให้ผลตอบแทนทางด้านเศรษฐกิจ และทางสังคม เป็นการรักษาศิลปวัฒนธรรม เอกลักษณ์ท้องถิ่น รวมทั้งการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่ออนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติ สิ่งแวดล้อมและความหลากหลายทางชีวภาพ ตามหลักการจัดการอย่างยั่งยืน สอดคล้องกับรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช 2550 มาตรา 85 (4) รัฐต้องจัดให้มีแผนการบริหารจัดการทรัพยากรน้ำและทรัพยากรธรรมชาติอื่นอย่างเป็นระบบและเกิดประโยชน์ต่อส่วนรวม ทั้งควรให้ประชาชนมีส่วนร่วมในการสงวน บำรุงรักษาและใช้ประโยชน์จากทรัพยากรธรรมชาติ และความหลากหลายทางชีวภาพอย่างสมดุล

**5) การพัฒนาที่ดิน** ผลการวิจัยพบว่า การพัฒนาที่ดินมิได้พัฒนาเฉพาะโครงสร้างพื้นฐาน การพัฒนาอย่างแท้จริง รัฐควรสนับสนุนการพัฒนาที่ครอบคลุมด้านต่างๆ

ในการพัฒนาอย่างยั่งยืน คือ ทางเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม โดยอาศัยความสามารถเชิงพื้นที่ของการพัฒนาระบบสารสนเทศที่ดินเพื่อการบริหารจัดการระบบที่ดิน ของกรมที่ดิน วางนโยบายการพัฒนาที่ดิน ด้านต่างๆ ที่กล่าวถึง รัฐควรสนับสนุนนโยบายที่ดินที่เหมาะสมกับความยั่งยืน ปรับปรุงโครงสร้างทางกฎหมายและการมีส่วนร่วมของประชาชน ฯลฯ

สนับสนุนประชาธิปไตยแบบมีส่วนร่วมเพื่อสร้างความเป็นธรรมให้กับสังคม และสิ่งแวดล้อม เชื่อมโยงระหว่างการพัฒนากับการอนุรักษ์ เพื่อสร้างลักษณะที่เหมาะสมกับสังคมไทยให้มากที่สุด โดยการสนับสนุนการเข้าถึงข้อมูลข่าวสาร เพื่อสร้างองค์ความรู้ด้านสิทธิ การจำกัด และความรับผิดชอบในระบบที่ดิน สิทธิตามกฎหมาย รัฐธรรมนูญ สิทธิมนุษยชน และการพัฒนาอย่างยั่งยืน สอดคล้องกับรัฐธรรมนูญพุทธศักราช 2550 มาตรา 56 บุคคลย่อมมีสิทธิได้รับทราบและเข้าถึงข้อมูลหรือข่าวสารสาธารณะในครอบครองของหน่วยงานราชการ หน่วยงานของรัฐ รัฐวิสาหกิจ หรือราชการส่วนท้องถิ่น และรัฐควรมีการควบคุม และการอนุญาตการใช้ที่ดินอย่างเคร่งครัดตามกฎหมายกำหนด

**สรุป** ผลประโยชน์ที่จะได้รับจากการจัดการอย่างยั่งยืนด้านความมั่นคง การถือครอง การประเมินราคา การใช้ และการพัฒนาที่ดิน ในการบริหารจัดการระบบที่ดิน คือการลดปัญหาความขัดแย้งของสังคม สร้างความยุติธรรมและความเสมอภาคในระบบที่ดิน โดยใช้สารสนเทศที่ดินที่ถูกต้อง สมบูรณ์ และทันสมัยในการวางแผนงานระบบที่ดินของรัฐ และยังก่อให้เกิดประโยชน์ต่อประเทศโดยรวม คือการสนับสนุนนโยบายระดับชาติ ที่ส่งผลต่อเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม เพื่อการพัฒนาประเทศอย่างยั่งยืน

**ข้อเสนอแนะเชิงนโยบาย ด้านความรู้** พบว่าประชาชนทั่วไปยังไม่มีความรู้ที่ถูกต้องและชัดเจนในเรื่องสิทธิตามรัฐธรรมนูญ สิทธิมนุษยชน และสิทธิในระบบที่ดิน รวมทั้งแนวคิดการพัฒนาอย่างยั่งยืน และธรรมาภิบาล รัฐจึงควรเผยแพร่ความรู้ในเรื่องดังกล่าวแก่ประชาชน ในช่องทางที่สะดวก และราคาถูก **ด้านเจตคติ** การพัฒนาความเจริญก้าวหน้าเฉพาะด้านเศรษฐกิจที่ผ่านมา มีผลกระทบต่อสังคม และสิ่งแวดล้อม ควรให้ความสำคัญกับจริยศาสตร์การพัฒนา บนพื้นฐานความพอเพียงของสังคม

เพื่อสร้างความยุติธรรม และความเสมอภาคทางสังคม ตอบสนองความต้องการของคนรุ่นปัจจุบัน และคนรุ่นต่อไปในอนาคต **ด้านทักษะ** การอยู่เนืองนิตย์ของรัฐเท่ากับการยอมรับปัญหาของสังคมกับระบบที่ดิน รัฐควรบัญญัติกฎหมายการจำกัดสิทธิการถือครองที่ดินออกมาบังคับใช้ ให้เกิดความยุติธรรม และความเสมอภาคกับคนส่วนมากซึ่งเป็นเกษตรกรคนยากจน ได้มีโอกาสถือครองที่ดินโดยทั่วกัน อีกทั้งร่วมกันสร้างเจตจำนงค์ทางการเมืองจากทุกภาคส่วนในสังคมเกี่ยวกับระบบที่ดิน เพื่อการพัฒนาอย่างยั่งยืน

#### ข้อเสนอแนะในการศึกษาวิจัยครั้งต่อไป

1) การศึกษาวิธีการที่จะเร่งรัดให้รัฐบาลรีบเร่งสนับสนุนการพัฒนาาระบบสารสนเทศที่ดิน ของกรมที่ดินให้ถูกต้อง สมบูรณ์ และทันสมัยการณณ์ ในระยะเวลาที่สั้นกว่าที่เป็นอยู่ในปัจจุบันและสามารถแลกเปลี่ยนข้อมูลกับหน่วยงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกัที่ดิน ให้สามารถบริหารจัดการจัดการระบบที่ดินได้อย่างมีประสิทธิภาพ และทันต่อสถานการณ์

2) การศึกษาว่าจะมีวิธีการอย่างไรที่จะนำเอา มาตรา 34-49 (ประมวลกฎหมายที่ดิน, 2497) เรื่องการจำกัดสิทธิการถือครองที่ดินซึ่งถูกยกเลิกไป ได้นำกลับมาบังคับใช้ให้เกิดความยุติธรรม และความเสมอภาคกับสังคมโดยรวม ทั้งการปรับปรุงมาตรา 6 (ประมวลกฎหมายที่ดิน, 2497) เรื่องการไม่ทำประโยชน์ในที่ดิน ให้สามารถบังคับใช้ได้อย่างเป็นรูปธรรม และเกิดเป็นผลดีทางเศรษฐกิจ

3) การศึกษาว่าขณะนี้ที่มีที่ดินที่เป็นป่าชุมชนจำนวนกี่แปลง ที่ไหนบ้าง มีพื้นที่ใดบ้างที่ควรออกโฉนดชุมชนเพราะมีโครงการนำร่องไปแล้ว เพื่อรัฐสนับสนุนชุมชนในการพัฒนาตนเอง และการดูแลรักษาทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

4) การศึกษาการมีส่วนร่วมของทุกภาคส่วนของสังคมที่เกี่ยวข้องกับบริบทของระบบที่ดิน เพื่อสร้างเจตจำนงค์ทางการเมืองพร้อมกับการสร้างจิตสำนึกสาธารณะและค่านิยมสังคม เพื่อการพัฒนาอย่างยั่งยืนในระบบที่ดิน

## เอกสารอ้างอิง

- กระทรวงการคลัง. “การตรวจพิจารณาร่างกฎหมาย”, *ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง*. ค้นเมื่อ 20 มีนาคม 2554, จาก [http://www.Measwatch.Org/autopage/file/Mon July 2009 -16-6-7-landpro.pdf](http://www.Measwatch.Org/autopage/file/Mon%20July%202009%20-%2016-6-7-landpro.pdf).
- กระทรวงการต่างประเทศ. (2537). *แผนปฏิบัติการ 21 เพื่อการพัฒนาอย่างยั่งยืน*. กรุงเทพฯ : บริษัท อมรินทร์พริ้นติ้ง แอนด์ พับลิชชิ่ง จำกัด (มหาชน).
- กรมที่ดิน. (2553 ก). การวิเคราะห์ความเหมาะสมและความคุ้มค่าในการดำเนินงานโครงการศูนย์ข้อมูลที่ดินและแผนที่แห่งชาติ (Final Report). กรุงเทพฯ : ศูนย์บริการวิชาการแห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- \_\_\_\_\_ (2553 ข). *คณะกรรมการกำหนดมาตรฐานระวางแผนที่รูปแปลงที่ดินในที่ดินของรัฐ*. กรุงเทพฯ : กองการพิมพ์.
- กรมโยธาธิการและผังเมือง. (2551). *เกณฑ์และมาตรฐานผังเมืองรวม พ.ศ. 2549*. (พิมพ์ครั้งที่ 2). กรุงเทพฯ : ห้างหุ้นส่วนจำกัด สหายบล็อกและการพิมพ์.
- ขวัญปภัทสร จานทอง. (2557). “อิทธิพลของปัจจัยภูมิหลัง การมุ่งประกอบการและเครือข่ายสังคม ต่อความสำเร็จทางธุรกิจผู้ประกอบการจังหวัดราชบุรี”, *วารสารสมาคมนักวิจัย*. ปีที่ 19 ฉบับที่ 1 หน้า 123-134.
- ชาย โปธิสิตา. (2549). *ศาสตร์และศิลป์แห่งการวิจัยเชิงคุณภาพ*. (พิมพ์ครั้งที่ 2). กรุงเทพฯ : บริษัท อมรินทร์พริ้นติ้ง แอนด์ พับลิชชิ่ง จำกัด มหาชน.
- ณรงค์ศักดิ์ โอสธนากร. (2554). *ความคุ้มค่าในการดำเนินโครงการพัฒนาระบบสารสนเทศที่ดิน*. กรุงเทพฯ : สถาบันพัฒนาข้าราชการพลเรือน สำนักงาน ก.พ.
- นิธินาถ วงศ์สวัสดิ์ และปวีณา คำพุกกะ. (2557). “ความตั้งใจของผู้ซื้อขายหลักทรัพย์ผ่านอินเทอร์เน็ต”, *วารสารสมาคมนักวิจัย*. ปีที่ 19 ฉบับที่ 2 หน้า 56-67.
- บทบรรณาธิการ. (2554). “ตีแตกหน้าฝ่ามรสุมข่าว”, *เดลินิวส์*. 18 กุมภาพันธ์, 2554. หน้า 5.

- ปัทมาวดี โปชนกุล ชูชุกิ. (2555). “คนเรามีสิทธิโดยธรรมชาติ (Natural right) รัฐเป็นเจ้าของและควบคุมการใช้ทรัพย์สิน (John Locke)”, *ระบบกรรมสิทธิ์*. ค้นเมื่อ 12 มกราคม 2555, จาก <http://www.Econ.tu.ac.th/archan/patamawadee>.
- ศิริ เกวลินสฤทธ์. (2534). *คำอธิบายประมวลกฎหมายที่ดิน*. กรุงเทพฯ : บริษัท บพิตรการพิมพ์ จำกัด.
- สภาร่างรัฐธรรมนูญ. (2550). *รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช 2550 และพระราชบัญญัติประกอบรัฐธรรมนูญ*. กรุงเทพฯ : โรงพิมพ์ธรรมบัณฑิต.
- สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ. (2545). *แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 9 (พ.ศ. 2545-2549)*. กรุงเทพฯ : สำนักนายกรัฐมนตรี.
- สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน.(2554). *ชาวอุบลขุมหน้าทำเนียบ ยื่น สรุยทเร้งจังหวัดแก้ปัญหาคที่ดิน*. ค้นเมื่อ 1 มกราคม 2554, จาก [http://www.codi.or.th/landresolve/index.php?option=com\\_content](http://www.codi.or.th/landresolve/index.php?option=com_content).
- Dalrymple, K. (2010). “Expanding Rural Land Tenures to Alleviate Poverty”, *A thesis submitted to The University of Melbourn in fulfillment of the degree of Doctor of Philosophy*. Retrieved May 20, 2010, from [http://www.csdila.unimelb.edu.au/.../Dalrymple\\_PhD-Thesis.P](http://www.csdila.unimelb.edu.au/.../Dalrymple_PhD-Thesis.P).
- Enemark, S. (2005). *Supporting Capacity Development for Sustainable Land Administration Infrastructures*. Newyork: United Nations Headquarters.
- Rajabifard, A. (2007). *Toward a Spatially Enabled Society*. Australia: The University of Melbourne.
- UN-FIG. (1999). *The Bathurst Declaration on Land Administration for Sustainable Development*. Copenhagen: FIG Office.
- Williamson, I. P. (2000). “Best Practices for Land Administration Systems in Developing Countries”, *International Conference on Land Policy Reform, Jakarta, 25-27 July 2000*. Retrieved February 17, 2010, from [http://www.csdila.unimelb.edu.au/publication/journals/LandAdmin-CadTrends\\_framework\\_for\\_ReEngine](http://www.csdila.unimelb.edu.au/publication/journals/LandAdmin-CadTrends_framework_for_ReEngine).