

# POLISI UNTUK MEMANJANGKAN TEMPOH PEGANGAN TANAH

## 1. HALA TUJU KERAJAAN NEGERI

Ketetapan untuk memanjangkan tempoh pegangan tanah

- Tanah-tanah Industri - kepada 99 tahun
- Tanah-tanah Komersial - kepada 99 tahun
- Tanah-tanah Kediaman - kepada Pegangan Kekal

Kenyataan Akhbar.

- Tarikh – 25.5.2008 – New Sunday Times

Kesediaan kerajaan negeri untuk menerimapiakai satu polisi memanjangkan tempoh pegangan tanah kepada 99 tahun bagi tanah-tanah industri dan komersial dan pegangan kekal bagi tanah-tanah kediaman.

- Tarikh 30.5.2008 – The Star

Penukaran tanah kepada status pegangan kekal dilaksanakan melalui cara 'serah' dan 'bermilik semula'.

## 2. PERUNTUKAN UNDANG-UNDANG

2.1. Kanun Tanah Negara - tiada peruntukan seksyen khusus yang membolehkan untuk memanjangkan tempoh pegangan tanah atas hakmilik yang sama.

2.2. Pilihan Pendekatan - menggunakan pendekatan iaitu;

☐ **Pendekatan**  
Menggunakan 2 seksyen;

- Seksyen 197 KTN – penyerahan balik keseluruhan lot.
- Seksyen 76 KTN – permohonan pemberimilikan

**( Dengan syarat hakmilik mestilah bebas daripada sebarang bebanan)**

\*Bagi mengelak kesulitan, kedua-dua permohonan tersebut perlu dibuat serentak

## ☐ Pendekatan : PENYERAHAN DI BAWAH SEKSYEN 197 KTN DAN PEMBERIMILIKAN DI BAWAH SEKSYEN 76 KTN

### 3. PENYERAHAN BALIK TANAH

#### 3.1. Kuasa Untuk Menyerah Balik

Seksyen 195(1) KTN – Hanya terhad kepada tuanpunya tanah sahaja (Proprietor).

#### 3.2. Maksud Penyerahan

- Penyerahan secara sukarela untuk maksud awam, keagamaan, pendidikan, kebajikan dll.
- Untuk mendapatkan kembali tanah melalui proses bermilik bagi maksud:
- Mendapatkan tempoh hakmilik yang lebih panjang.
- Menyelesaikan masalah pertikaian hakmilik.
- Menyelesaikan isu ketidak seragaman syarat dan sekatan kepentingan tanah.

#### 3.3. Pihak Berkuasa Yang Meluluskan Penyerahan Balik

Seksyen 195(2) KTN – “Dalam ketiadaan apa-apa arahan yang berlawanan daripada Pihak Berkuasa Negeri” - Kelulusan oleh PTG (bagi hakmilik Pejabat Pendaftar) dan oleh PTD (bagi hakmilik Pejabat Tanah).

#### 3.4. Kesan Penyerahan Tanah

Seksyen 199(1) KTN – setelah memorial penyerahan balik dilaksanakan dalam Dokumen Hakmilik daftar (DHD), maka tanah dengan resminya menjadi hak kerajaan.

#### 3.5. Syarat-Syarat Kelulusan Penyerahan/Ciri-Ciri Utama

- a) Menggunakan Borang 12A (dalam enam (6) salinan).
- b) Bayaran permohonan – RM100.00.
- c) Penyerahan keseluruhan lot – Seksyen 197 KTN.
- d) Permohonan dibuat oleh tuan tanah.
- e) Bebas daripada sebarang bebanan.
- f) Tiada tunggakan cukai tanah.
- g) Tanah tidak terlibat dengan mana-mana kes mahkamah.
- h) Salinan surat hakmilik keluaran bagi tanah berkenaan (DHKK).

### 3.6. PROSEDUR PENYERAHAN

#### **PENYERAHAN BALIK KESELURUHAN TANAH**

<b>Langkah Utama</b>	<b>Perkara-Perkara Untuk Diambil Perhatian</b>	<b>Rujukan</b>
1. PT menerima permohonan penyerahan balik keseluruhan tanah.	<p>1.1. Permohonan hendaklah dibuat dengan menggunakan Borang 12A.</p> <p>1.2. Permohonan hendaklah disertakan dengan:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) Bayaran yang ditetapkan dalam Kaedah-Kaedah Tanah Negeri.</li><li>b) Persetujuan daripada mereka yang disenaraikan dalam Seksyen 196(2).</li><li>c) Salinan DHKK atau jika ada pada pemegang gadaian atau pemegang lien, satu salinan surat kepadanya meminta supaya dikemukakan kepada Pejabat Tanah dalam masa 14 hari daripada tarikh surat itu.</li><li>d) Dokumen surat kuasa wakil yang berkenaan jika permohonan dibuat oleh sesiapa di bawah surat kuasa wakil (dalam hal ini, PT hendaklah mengambil tindakan mengikut Seksyen 157B.)</li></ul>	<p>Seksyen 197(1) KTN</p> <p>Seksyen 197(1)(a) KTN.</p> <p>Seksyen 197(1)(b) KTN.</p> <p>Seksyen 197(1)(c) dan (2) KTN.</p> <p>Seksyen 157A(2) KTN</p>
2. PT mengendorse atau dalam hal hakmilik Pejabat Pendaftar, meminta PH untuk mengendorse nota permohonan dalam DHDK berkenaan.	2.1. Endorsemen penerima permohonan dengan menggunakan Form 19 (Rule 54) Penang Land Rules.	Seksyen 197(3) KTN.
3. Jika tanah pegang di bawah hakmilik Pejabat Pendaftar, PT mengemukakan permohonan kepada PTG untuk pertimbangan.	<p>3.1. PT hendaklah membuat pengesahan dalam ruang berkenaan dalam Borang 12A bahawa cukai bagi tahun semasa telah dibayar.</p> <p>3.2. PT juga hendaklah mengemukakan kenyataan bahawa tiada hasil tanah yang tertunggak berkenaan tanah ini.</p>	Seksyen 198(1) KTN

<p>4. PTG/PT memutuskan sama ada untuk meluluskan atau menolak permohonan.</p>	<p>Permohonan boleh diluluskan jika:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Tiada butiran hasil tanah yang tertunggak berkenaan dengan tanah ini.</li> <li>b) Tanah ini tidak akan mewujudkan atau menjadi tanggungan kepada Pihak Berkuasa Negeri.</li> <li>c) Tanah ini tidak di bawah tahanan mana-mana mahkamah.</li> <li>d) Setiap orang/badan yang dinyatakan dalam Seksyen 196(2) telah memberikan persetujuan bertulis berhubung permohonan itu.</li> <li>e) Dalam hal orang yang membuat permohonan di bawah surat kuasa wakil, kehendak Seksyen 157A dipatuhi.</li> </ol>	<p>Seksyen 196 KTN</p>
<p>5. Jika permohonan ditolak, PT hendaklah memaklumkan kepada pemohon dan hendaklah membatalkan ingatan nota yang dibuat para 2 di atas atau dalam hal hakmilik Pejabat Pendaftar, meminta PH untuk membatalkannya.</p>	<p>Endorsemen pembatalan dengan menggunakan Form 20 (Rule 56) PLR.</p>	<p>Seksyen 198(5) KTN.</p>
<p>6. Jika permohonan diluluskan, PT hendaklah memaklumkan kepada pemohon dan hendaklah membuat ingatan atau, dalam hal hakmilik Pejabat Pendaftar meminta PH untuk membuat ingatan penyerahan balik dalam DHDK.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>6.1. Endorsemen penyerahan dengan menggunakan Form 21 (Rule 57) PLR</li> <li>6.2. PH/PT hendaklah memusnahkan DHKK jika ada padanya.</li> <li>6.3. Jika DHKK tidak dikemukakan oleh pemegang gadaian atau pemegang lien setelah diminta berbuat demikian oleh tuannya seperti yang dinyatakan mengikut Seksyen 197(2), PT hendaklah menuntut daripada sesiapa antara mereka dengan menyerahkan notis dalam Borang 2B.</li> </ol>	<p>Seksyen 198(4) dan 199(2) KTN</p> <p>Seksyen 199(2) KTN</p>
<p>7. Pembatalan Rekod Hasil</p>	<p>Rekod hasil hendaklah dibatalkan dalam Daftar Hasil.</p>	

### 3.7. BORANG-BORANG DIGUNAKAN

- a) Borang 12A, Seksyen 197 KTN (untuk kegunaan pemohon).
- b) Form 19 (Rule 54) )
- c) Form 20 (Rule 56) ) untuk kegunaan Pentadbir.
- d) Form 21 (Rule 57) )

### 3.8. LAIN-LAIN

- a) Semua permohonan hendaklah dikemukakan melalui Pentadbir Tanah Daerah di mana tanah berkenaan berada.
- b) Permohonan boleh diserahkan sendiri oleh pemohon atau Pejabat Peguam.
- c) Borang 12A perlu disertakan dengan dokumen-dokumen berikut:
  - i) Bayaran permohonan
  - ii) Salinan resit cukai tanah berbayar
  - iii) Salinan dokumen hakmilik
  - iv) Salinan Memorandum Articles Of Association (jika berkaitan).
  - v) Meterai syarikat (jika berkaitan).
  - vi) Satu (1) salinan kad pengenalan pemohon (bagi permohonan individu).

## 4. PERMOHONAN PEMBERIMILIKAN TANAH

### 4.1. Pendahuluan

- 4.1.1. Pemberimilikan tanah di bawah Seksyen 76 Kanun Tanah Negara.
- 4.1.2. Pengertian 'Pemberimilikan' – Tanah pada asalnya dimiliki Pihak Berkuasa Negeri. Kebenaran Pihak Berkuasa Negeri tanah itu diduduki secara hak milik, Lesen Pendudukan Sementara, Rezab atau Permit untuk mengambil dan mengeluarkan bahan-bahan batuan. Pihak Berkuasa Negeri cuma berkuasa melupuskan tanah-tanah kerajaan sahaja.
- 4.1.3. Mengikut Seksyen 5, Kanun Tanah Negara, pemberimilikan ditakrifkan sebagai;

*‘To dispose of State Land in perpetuity or for a term of years in consideration of the payment of rent and otherwise in accordance with the provision of Section 7 or when used in relation to the period before commencement of this act, to dispose of State Land in perpetuity or for a term of years under the previous land law’.*

#### 4.2. Kuasa Melupuskan Tanah

4.2.1. Seksyen 42 KTN – adalah kuasa Pihak Berkuasa Negeri. Walau bagaimanapun ianya masih tertakluk kepada peruntukan Perlembagaan Persekutuan Perkara 91(5) iaitu dasar-dasar yang ditetapkan oleh Majlis Tanah Negara (MTN) dan Seksyen 76 KTN 1965.

#### 4.2.2. **Seksyen 76 Kanun Tanah Negara 1965**

i) Setiap proses pemberimilikan yang diluluskan oleh PBN adalah mengikut peruntukan Seksyen 76 KTN 1965 adalah seperti berikut:-

*“The alienation of State Land under this Act shall consist of its disposal by the State Authority-*

*(a) for a term not exceeding ninety-nine years;*

*(aa) in perpetuity –*

*(i) where the Federal Government requires the State Authority to cause a grant in perpetuity to be made to the Federal Government or to a public authority or where the Federal Government and the Government of the state agree to make a grant in perpetuity to the Federal Government;*

*(ii) where the State Authority is satisfied that the land is to be used for a public purpose; or*

*(iii) where the State Authority is satisfied that there are special circumstances which render it appropriate to do so;”*

ii) Di bawah Seksyen 76 (aa)(iii) KTN, PBN boleh memberimilik tanah-tanah kerajaan secara pegangan kekal bagi tujuan selain Kerajaan

Persekutuan dan tujuan awam jika dalam keadaan-keadaan khas (*special circumstances*).

#### 4.3. Kepada Siapakah Tanah Boleh Dilupuskan

- a) Manusia dewasa (menurut Age of Majority Act 1971) di bawah Seksyen 43(a), KTN.
- b) Perbadanan yang diberi kuasa di bawah Akta tubuh atau perlembagaannya untuk memiliki tanah di bawah Seksyen 43(b), KTN.
  - i) Perbadanan yang didaftarkan di bawah Akta Syarikat 1965, yang diberi kuasa memiliki tanah di bawah memorandum persatuannya.
  - ii) Pertubuhan yang ditubuhkan di bawah undang-undang Persekutuan atau negeri dan diberi kuasa untuk memiliki tanah di bawah Akta atau Enakmen penubuhannya.
  - iii) Syarikat kerjasama yang ditubuhkan di bawah Co-operative Societies Ordinance, 1948.
  - iv) Raja pemerintah, kerajaan, pertubuhan dan orang-orang lain yang dibenarkan memiliki tanah di bawah peruntukan Diplomatic & Consular Privileges Ordinance, 1957 di bawah Seksyen 43(c), KTN.
  - v) Pertubuhan yang didaftarkan di bawah Akta Pertubuhan, 1966 dan kesatuan sekerja yang didaftarkan di bawah Trade Union Ordinance, 1959 Seksyen 43(d), KTN.
- c) Warganegara asing dan syarikat-syarikat asing tidak boleh memiliki tanah tanpa kelulusan Pihak Berkuasa Negeri kecuali pemberimilikan tanah untuk tujuan industri (Bahagian 33(A) Kanun Tanah Negara).

#### 4.4. PERMOHONAN

- a) Menggunakan Borang Form 1 (Dalam 2 Salinan).
- b) Bayaran proses permohonan – RM100.00 perlot.

#### 4.5. **Proses Kerja Permohonan Pemberimilikan Tanah (Selepas Penyerahan Balik Tanah Diluluskan).**

Tindakan	Butir-Butir	Rujukan/Catatan
1. Pentadbir Tanah menerima permohonan di	1.1. Permohonan hendaklah dibuat dengan	Kelayakan pemohon - Seksyen 43 KTN.

<p>bawah Seksyen 76, KTN.</p>	<p>menggunakan Borang Jadual 1 PLR yang boleh diperolehi di Pejabat Tanah Daerah.</p> <p>1.2. Permohonan hendaklah disertai dengan perkara-perkara berikut:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Pelan tapak.</li> <li>b. Bayaran proses permohonan.</li> <li>c. Salinan kad pengenalan (bagi pemohon individu).</li> <li>d. Salinan Memorandum Articles Of Associations (bagi pemohon dari syarikat yang ditubuhkan di bawah Akta Syarikat, 1965)</li> </ul>	<p>Permohonan boleh dibuat melalui serahan kaunter atau melalui pos.</p> <p>Kadar RM100.00 bagi satu lot mengikut Jadual 21, PLR.</p>
<p>2. Proses permohonan dan notanda (note charting).</p>	<p>2.1. Kerani pemberimilikan membuka fail dan mendaftarkan permohonan.</p> <p>2.2. Rujuk kepada Pelukis Pelan – untuk membuat notanda (note charting) atas syit piawai.</p>	
<p>3. Laporan Tanah</p>	<p>Laporan tanah oleh Penolong Pegawai Tanah. Laporan hendaklah mengandungi :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Pengesahan semula lot yang terlibat.</li> <li>b) Butir-butir terperinci tanah yang dipohon.</li> <li>c) Laporan fizikal tanah – keadaan semasa tanah dan kegunaan tanah sekeliling.</li> <li>d) Kesesuaian permohonan.</li> <li>e) Semak sejarah dan lot indeks.</li> </ul>	<p>Penolong Pegawai Tanah perlu melawat tapak.</p>
<p>4. Rujuk Penilaian Jabatan dan</p>	<p>PT hendaklah dapatkan nilai daripada JPPH</p>	



Perkhidmatan Harta (JPPH)	<p>untuk dua jenis nilai:</p> <p>i) Nilai bagi tempoh pajakan baru (kekal/ 99 tahun).</p> <p>ii) Nilai bagi baki pajakan sedia ada.</p>	
<p>5. Kertas permohonan untuk Mesyuarat Jawatankuasa Tanah.</p>	<p>5.1. PT menyediakan kertas untuk Mesyuarat Jawatankuasa Tanah. Kertas hendaklah mengandungi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Tujuan permohonan.</li> <li>b) Latar belakang permohonan.</li> <li>c) Perihal tanah.</li> <li>d) Perihal pemohon.</li> <li>e) Ulasan dan perakuan Pentadbir Tanah.</li> </ul> <p>5.2. Kertas permohonan dikemukakan kepada PTG seperti berikut :-</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) 13 salinan kertas permohonan.</li> <li>b) 2 salinan pelan tapak serta pelan akui. (jika berkaitan)</li> <li>c) 2 salinan pelan saiz A4.</li> <li>d) Salinan memorandum Articles Of Association (jika permohonan daripada syarikat).</li> </ul> <p>5.3. Jika PT memperaku supaya permohonan diluluskan, perkara-perkara berikut perlu dinyatakan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Jenis kegunaan tanah.</li> <li>b) Jenis suratan hakmilik sama ada Geran/Geran Mukim/Pajakan Negeri/Pajakan</li> </ul>	

<p>6. PTG menerima kertas permohonan daripada PT</p> <p>7. Mesyuarat Jawatankuasa Tanah</p>	<p>Mukim.</p> <p>c) Luas tanah yang disyorkan untuk diluluskan.</p> <p>d) Tempoh pajakan, sama ada 60 tahun/99 tahun atau untuk selamanya.</p> <p>e) Jumlah premium dan potongan yang disyorkan.</p> <p>f) Syarat nyata.</p> <p>g) Sekatan kepentingan.</p> <p>h) Syarat-syarat khas lain sekiranya perlu.</p> <p>5.4. Premium tanah boleh dikenakan berdasarkan kepada beberapa formula baru :</p> <p>a) Mengikut harga nilai pasaran (nilai ditentukan oleh Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta).</p> <p>PTG menyemak permohonan dan memastikan ianya teratur dan selaras mengikut undang-undang. Jika perlu, PTG dapatkan butir-butir dan maklumat tambahan daripada PT.</p> <p>7.1. Kertas permohonan yang disediakan oleh PT dibentangkan di Mesyuarat Jawatankuasa Tanah.</p> <p>7.2. Sekiranya perlu, pemohon dijemput hadir bagi memberikan penjelasan lanjut kepada Jawatankuasa Tanah.</p>	<p>Bagi maksud ini jumlah premium ditetapkan seperti berikut :-</p> <p>i) <u>Untuk pegangan kekal</u>  Nilai tanah atas pegangan kekal – nilai tanah atas baki pajakan.</p> <p>ii) <u>Untuk pegangan 99 tahun</u>  Nilai tanah atas pegangan 99 tahun – nilai tanah atas baki pajakan.</p>
---	---	--

<p>8. Penyediaan Kertas MMK</p>	<p>8.1. Kertas MMK disediakan selepas mendapat keputusan Mesyuarat Jawatankuasa Tanah. Kertas hendaklah mengandungi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Ringkasan kertas</li> <li>b. Undang-undang yang dirujuk.</li> <li>c. Dasar kerajaan negeri.</li> <li>d. Tujuan permohonan.</li> <li>e. Butir-butir pemohon.</li> <li>f. Butir-butir tanah.</li> <li>g. Laporan nilai tanah.</li> <li>h. Ulasan dan perakuan PT.</li> <li>i. Ulasan dan perakuan J/K Tanah.</li> <li>j. Pelan yang lengkap.</li> </ul> <p>8.2. Kertas MMK (bersama fail) dikemukakan ke Pejabat Urusetia MMK.</p>	
<p>9. Mesyuarat MMK</p>	<p>MMK menimbang dan membuat keputusan</p> <p style="text-align: center;">LULUS / TOLAK / TANGGUH</p>	
<p>10. Penyampaian keputusan MMK kepada pemohon</p>	<p>10.1. Selepas menerima keputusan MMK, PTG akan menyampaikan keputusan kepada PT dan salinan kepada pemohon.</p> <p>10.2. PT menyampaikan keputusan rasmi kepada pemohon.</p> <p>10.3. Jika permohonan diluluskan, butir-butir yang dimaklumkan kepada pemohon ialah :-</p>	<p>Kelulusan disampaikan melalui Borang 5A, Seksyen 81 dan 82 KTN</p>

<p>11. Tindakan-tindakan selepas Kelulusan.</p>	<p>a. syarat-syarat kelulusan – jenis kegunaan tanah, tempoh pajakan, cukai tanah yang dikenakan.</p> <p>b. Jumlah premium yang dikenakan.</p> <p>c. Syarat nyata.</p> <p>d. Sekatan kepentingan.</p> <p>e. Bayaran-bayaran lain.</p> <p>11.1. Bayaran-bayaran yang dituntut dibayar oleh pemohon.</p> <p>11.2. Rekod dalam buku daftar permohonan hendaklah dikemaskini.</p> <p>11.3. PT mengarahkan pelukis pelan supaya menyediakan pelan untuk surat hakmilik.</p> <p>11.4. Surat hakmilik didaftarkan dan fail dihantar ke Unit Hasil untuk direkodkan.</p> <p>11.5. Fail kemudiannya dikemukakan kepada Penolong Pegawai Tanah untuk penyediaan Permintaan Ukur (PU).</p>	
---	---	--

5. **BAYARAN PREMIUM**

Tanah-tanah yang diluluskan pemberian milik dikenakan premium. kadar premium yang dicadangkan.

a) **Untuk Pegagangan Kekal**

Nilai tanah semasa atas pegangan kekal **TOLAK** nilai tanah semasa atas baki tempoh pajakan.

b) **Untuk Pegangan 99 tahun**

Nilai tanah semasa atas pegangan 99 tahun **TOLAK** nilai tanah semasa atas baki tempoh pajakan.

6. **LAIN-LAIN HAL**

- 6.1 Tanah-tanah yang bebas bebanan boleh memohon di bawah seksyen 197 KTN (Penyerahan Keseluruhan Lot) dan Seksyen 76 KTN (pemberimilikan).

**SEKIAN TERIMA KASIH**