

PENERBITAN

© Bahagian Kemajuan Pengurusan dan Perundangan, JKPTG.

Pengecualian

Dokumen ini disediakan oleh **Seksyen Kajian, Penyelidikan dan Pembangunan**, Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian (Persekutuan) hanya untuk kegunaan rujukan persendirian sahaja dan bukan tujuan komersil. Dokumen ini tidak boleh dianggap sebagai pernyataan autoriti perundangan yang sempurna ataupun mewakili apa-apa amalan di mahkamah. Walaupun usaha telah diambil untuk memastikan maklumat yang disediakan adalah tepat, namun ianya bukan sebahagian daripada pandangan perundangan atau nasihat daripada lain-lain profesional. Pihak kami tidak akan bertanggungjawab ke atas mana-mana kesilapan atau ketinggalan akibat kecuaiian ataupun sebaliknya.

KERTAS PERUNDINGAN
SEMAKAN SEMULA KANUN TANAH NEGARA 1965

**Dalam Konteks Transformasi Rangka Kerja Undang-undang, Pentadbiran
Dan Prosedur Ke Arah Pemantapan Sistem Penyampaian Pentadbiran
Tanah Di Semenanjung Malaysia**

Tarikh Keluaran: **1 Februari 2012**
Tarikh Tutup: **18 Mei 2012**

Kertas perundangan ini adalah diterbitkan oleh Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian (Persekutuan) (JKPTG). Kertas ini juga boleh didapati melalui laman sesawang JKPTG di www.jkptg.gov.my.

KANDUNGAN

Prakata	ii
Penghargaan	iv
1. Pengenalan	1
2. Objektif Semakan	2
3. Latar Belakang	2
4. Pendekatan Rundingan	3
5. Semakan Semula Borang-borang Berkanun Untuk Kesesuaian Pemakaian Dalam Persekitaran Elektronik Dan Mesra Pengguna	6
6. Semakan Semula Rangka Kerja Perundangan Bagi Membangunkan Transaksi Tanah Secara Elektronik	9
7. Semakan Semula Terhadap Isu-isu Konsep, Prosedur Dan Teknikal Dalam Pentadbiran Tanah	13
8. Kajian Semula Pembinaan Keupayaan Dalam Menyelaras Kecekapan Sistem Pentadbiran Tanah	48
9. Bagaimana Mengemukakan Maklum Balas	54
10. Kesimpulan	59
Lampiran – A: Perakuan Penambahbaikan Bagi Borang-borang Berkanun Dalam Kanun Tanah Negara 1965	60
Lampiran – B: Cadangan “Certificate Of Correctness” Dalam Kanun Tanah Negara 1965	91
Lampiran – C: Contoh Format Maklum Balas Dan Komen Awam/Responden	92

Sistem pentadbiran tanah di Semenanjung Malaysia adalah berasaskan sistem Torrens; iaitu satu sistem perolehan hak dan kepentingan ke atas tanah melalui proses pendaftaran instrumen urus niaga. Sistem ini adalah satu warisan penjajah British yang diperkenalkan bagi tujuan menjamin keselamatan transaksi urus niaga tanah kepada rakyat. Undang-undang yang pertama berasaskan sistem Torrens telah diluluskan pemakaiannya pada 1870 di Australia Selatan dan kemudiannya ia tiba di perairan Semenanjung Malaysia pada tahun 1920-an. Sistem ini telah dan sedang melalui penambahbaikan ketara dalam memudah cara proses pindahmilik hak dan kepentingan ke atas tanah berbanding dengan sistem surat ikatan yang pada awalnya dibangunkan oleh penjajah British dalam memperkenalkan sistem pentadbiran tanah di semua jajahan takluknya.

Pengenalan sistem Torrens yang berorientasikan pendaftaran urus niaga tanah di Semenanjung Malaysia adalah hasil usaha *International Bank of Reconstruction and Development* dalam menyatukan pelbagai undang-undang tanah yang terpakai di Negara ini. Sistem tersebut telah dijadikan teras penggubalan Kanun Tanah Negara 1965 yang berkuat kuasa pemakaiannya pada 1 Januari 1966. Mulai tarikh tersebut, satu sistem seragam bagi pentadbiran urusan pemegangan tanah telah diwujudkan di semua dua belas buah negeri di Semenanjung Malaysia.

Kanun Tanah Negara 1965 kini berusia hampir 45 tahun dan, sebahagian besar kandungannya adalah hasil penggubalan undang-undang tanah yang terdahulu. Bahagian-bahagian utama Kanun Tanah Negara didapati telahpun terkebelakang dan tidak pernah dibuat semakan semula. Terdapat lebih kurang 40 kali pindaan kecil ke atas Kanun Tanah Negara, telah dilakukan bilamana terdapat keperluan mendesak bagi menangani isu-isu pentadbiran tanah; umpamanya, penggubalan Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318) yang berhubung kait dengan masalah pendaftaran hakmilik strata bagi bangunan berbilang tingkat; pengenalan Jadual Keempat Belas yang bertujuan mengiktiraf pemakaian sistem pendaftaran tanah secara berkomputer; dan pengenalan Jadual Keenam Belas yang bertujuan mengiktiraf pembangunan sistem pentadbiran tanah secara elektronik.

Pindaan terkini yang dilaksanakan ke atas Kanun Tanah Negara pada tahun 2008 boleh dijadikan landasan asas kepada evolusi sistem pentadbiran tanah secara elektronik bagi negeri-negeri Semenanjung Malaysia. Sudah sampai masanya untuk mewujudkan kecekapan dan keberkesanan sistem pentadbiran tanah elektronik di Pejabat-pejabat Pendaftaran Tanah walaupun keseluruhan rangka kerja undang-undang Kanun Tanah Negara sekarang adalah digubal pada ketika sistem pentadbiran tanah masih berorientasikan penggunaan kertas; dan justeru itu, adalah menjadi satu keperluan untuk menyemak semula undang-undang sedia ada ini bagi menampung keperluan menangani isu-isu perundangan dan keselamatan yang berbangkit dari pengenalan pendaftaran dan urusan niaga tanah berasaskan komputer.

Menjadi satu keperluan untuk mengenal pasti bentuk pembaharuan ke atas Kanun Tanah Negara 1965 bagi menyediakan rangka kerja yang berupaya menyokong pelaksanaan sistem pentadbiran tanah secara elektronik dengan berkesan. Kebanyakan daripada peruntukan-peruntukan dalam Kanun Tanah Negara 1965 adalah *out-dated* dan tidak berupaya menyokong kelangsungan evolusi sistem pentadbiran tanah di Semenanjung Malaysia. Kanun Tanah Negara 1965 memerlukan klasifikasi dalam pelbagai aspek bagi mengelakkan ketidakpastian dan kesamaran dalam penggunaan gaya bahasa termasuklah menyediakan jalan penyelesaian terhadap isu-isu konsep, teknikal, prosedur dan operasi

yang berbangkit. Ini perlu dalam memudah cara evolusi sistem pentadbiran tanah untuk berhadapan dengan cabaran global dan kemajuan teknologi di abad ke 21 di mana elemen-elemen mudah, berpusatkan pelanggan dan keberkesanan penyampaian perkhidmatan adalah menjadi keutamaan.

Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian (Persekutuan) (JKPTG) telah mengambil inisiatif menerajui kerja-kerja semakan semula Kanun Tanah Negara dengan kerjasama perunding tempatan, International Islamic University Malaysia (IIUM) Entrepreneurship and Consultancies Sdn. Bhd.

Semakan ini antara lain bertujuan mengenal pasti kekurangan yang wujud dalam Kanun Tanah Negara 1965 dan memperakukan keperluan pembaharuan rangka kerja institusi dan perundangan. Penekanan utama ditumpukan kepada pindaan-pindaan yang perlu dilakukan bagi menyelesaikan berbagai isu teknikal dan prosedur yang berbangkit di samping perubahan dalam pelaksanaan sistem pentadbiran tanah elektronik dan pemantapan sistem penyampaian perkhidmatan.

Selaras dengan aspirasi Kerajaan yang menggalakkan penyertaan orang awam dalam pembangunan dasar berpusatkan rakyat, JKPTG telah mencadangkan satu Kertas Perundingan bagi memenuhi keperluan serta kehendak rakyat ke arah pembaharuan perundangan Kanun Tanah Negara 1965 dan sistem penyampaian perkhidmatan pentadbiran tanah di Semenanjung Malaysia. Kertas Perundingan ini telah dipersetujui oleh Menteri Sumber Asli dan Alam Sekitar sebagai satu mekanisme bagi mendapatkan maklum balas dan pandangan pihak awam.



(DATO' HAJI AZEMI BIN KASIM)

Ketua Pengarah Tanah dan Galian (Persekutuan),
Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian (Persekutuan),
Kementerian Sumber Asli dan Alam Sekitar,
Putrajaya.

31 Januari 2012

PENGHARGAAN

Projek semakan semula Kanun Tanah Negara 1965 ini diusahakan oleh Pasukan Penyelidikan Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian (Persekutuan) (JKPTG) dengan kerjasama International Islamic University Malaysia Entrepreneurship and Consultancies Sdn. Bhd (UIAM). JKPTG dan UIAM amat menghargai kerjasama dan sumbangan idea yang tidak ternilai daripada Pengarah Seksyen Kajian, Penyelidikan dan Pembangunan, dan kesemua kakitangan Seksyen, Pengarah-pengarah Pejabat Tanah dan Galian Negeri-negeri Semenanjung Malaysia, Sabah dan Sarawak, dan pegawai-pegawai tanah dari pelbagai Pejabat Daerah dan Tanah yang dilawati. JKPTG dan UIAM juga amat menghargai sumbangan dan kerjasama yang diberikan oleh pelbagai pihak dalam penyelidikan dan rundingan awal kepada kerja-kerja semakan semula ini.

Individu-individu yang telah meluangkan sepenuh masa mereka dalam melaksanakan semakan semula ini ialah:-

Pasukan Penyelidik JKPTG, NRE

- En. Mohd Shukri Bin Hj. Ismail, Pengarah Seksyen Kajian Penyelidikan dan Pembangunan, Pengerusi Pasukan Penyelidikan
- En. Yusri Bin Zakariah, Ketua Penolong Pengarah I
- En. Anesh Ganason, Ketua Penolong Pengarah II (2010 – 2011)
- Cik Roziana Bt. Omar, Ketua Penolong Pengarah II
- Pn. Norsyimalaila Bt. Mohamad Hashim, Penolong Pengarah I
- Cik Nazratul Ain Bt. Mohamad Ali, Penolong Pengarah I (2011)
- Pn. Rahayu Binti Maspan, Penolong Pengarah II (2010 – 2011)
- Pn. Norbaini Bt. Yusof, Penolong Pengarah II
- En. Mohd Solehuddin Bin Hanafiah, Penolong Pengarah III
- Tn. Hj. Mohd Supuddin Bin Awang, Pesara Kerajaan dalam Pentadbiran Tanah (2010)

Pasukan Penyelidik UIAM

- Pensyarah Dr. Ainul Jaria Maidin, Konsultan Kanan IIUM Entrepreneurship and Consultancies Sdn. Bhd., Pengarah Projek, Konsultan bagi Rangka Undang-undang, Prosedur dan Pentadbiran bagi Pentadbiran Tanah dan Pentadbiran Tanah Elektronik; Pembangunan Kapasiti dan Penandaarasan; Perspektif Perbandingan)
- Pensyarah Dr. Nor Shahriza Abdul Karim, UIAM Entrepreneurship and Consultancies Sdn Bhd, (Komponen ICT)
- Dato' Mohamed Hashim Kasmon, Subjek Pakar (SME) dalam Sistem Pentadbiran Tanah Negeri
- Tn. Haji Zainal Abidin Nordin, Subjek Pakar (SME) dalam Sistem Pentadbiran Tanah Elektronik – Sistem Pengkomputeran, Prosedur-prosedur & Proses Kerja Pejabat Daerah dan Tanah
- YM Raja Azrina Raja Osman –Subjek Pakar (SME) dalam Aspek Keselamatan Komponen ICT.
- Pn. Nurul Fatimah Waziruddin, Setiausaha Projek, Pegawai Penyelidik ICT
- En. Mohamad Faiezzad Razali, Pegawai Penyelidik Undang-undang
- Cik Nuru Farhina Abdul Rahim, Pegawai Penyelidik Undang-undang
- Cik Raja Habibatul Raja Chulan, Pegawai Penyelidik Undang-undang
- Cik Aishath Muneeza, Pegawai Penyelidik Undang-undang

1. PENGENALAN

- 1.1 JKPTG sedang melaksanakan semakan semula ke atas aspek-aspek konsep, teknikal dan prosedur yang diperuntukkan dalam Kanun Tanah Negara 1965 (Akta 56 dalam 1966) sebagai sebahagian daripada usaha berterusan dalam memantapkan undang-undang, menjadikannya responsif kepada perubahan serta membangunkan urusan tanah berdasarkan kawalan peraturan yang meyakinkan bagi sistem penyampaian pentadbiran tanah.
- 1.2 Pada Januari 2010, JKPTG telah melantik konsultan tempatan, IIUM Entrepreneurship and Consultancies Sdn. Bhd., bagi menjalankan kerja-kerja Semakan Semula Fasa Pertama. Fokus semakan Fasa Pertama ini menitikberatkan keperluan-keperluan segera dalam menyediakan rangka kerja yang memadai ke arah transformasi sistem penyampaian pentadbiran tanah.
- 1.3 Terma-terma rujukan bagi semakan fasa pertama ini sebagaimana dinyatakan di bawah.

Tema: Transformasi sistem penyampaian pentadbiran tanah

Tempoh: Januari – Disember 2010

Skop:

1.3.1 Mewujudkan Borang-borang Berkanun Mesra Pengguna dan Mesra Elektronik.

- Menyemak Borang-borang Berkanun Kanun Tanah Negara ('Kanun') dan memperkenalkan borang baru yang lebih mudah, mesra pelanggan serta sesuai diguna pakai sama ada secara manual dan elektronik.

1.3.2 Menambah baik rangka kerja perundangan bagi membangunkan transaksi urusan tanah secara elektronik.

- Mengenal pasti langkah-langkah yang perlu diperkenalkan bagi memelihara integriti sistem pendaftaran tanah secara elektronik dan menyediakan cadangan penambahbaikan yang bersesuaian; dan
- Menganalisis rangka kerja undang-undang dan institusi sedia ada yang mengawal sistem pendaftaran tanah secara elektronik dan membuat analisa perbandingan dengan beberapa model yang dilaksanakan di Negara-negara yang mengamalkan sistem Torrents.

1.3.3 Menyelesaikan isu-isu konsep, teknikal dan prosedur dalam sistem pentadbiran tanah.

- Mengetengahkan isu-isu konsep, teknikal dan prosedur di bawah kawalan peruntukan Kanun yang didapati telah terkebelakang, menyulitkan, bertindih dan melambatkan proses kerja; dan
- Meneliti konflik peruntukan terdapat dalam Kanun dan menjadikannya lebih proaktif bagi menghubungkan perubahan yang terdapat dalam pelbagai perundangan lain, pentafsiran kehakiman dan lain-lain kekangan pentadbiran.

1.3.4 Menyemak semula rangka kerja institusi dalam pembinaan keupayaan untuk memenuhi keperluan cabaran global.

- Mencadangkan pembaharuan ke atas profesionalisme pentadbiran tanah melalui kuat kuasa peruntukan undang-undang Kanun dan menjadikannya lebih relevan dalam memberikan perkhidmatan berpusatkan rakyat yang cekap dan berkualiti tinggi.

1.4 Kami mengalu-alukan mana-mana organisasi dan pihak yang berminat untuk memberikan pandangan atau komen berhubung isu-isu atau cadangan yang diketengahkan dalam Kertas Perundingan ini. Responden-responden adalah juga dipelawa memberikan lain-lain cadangan atau perakuan yang boleh memantapkan lagi sistem pentadbiran tanah. Kami amat menghargai sekiranya semua maklum balas tersebut dapat dikemukakan sebelum **18 Mei 2012**.

2. OBJEKTIF SEMAKAN

2.1 Objektif utama semakan semula ini ialah untuk menganalisis dan memastikan perundangan pendaftaran tanah dan rejim peraturan yang berkaitan dengannya di Semenanjung Malaysia adalah progresif, berupaya menyumbang kepada kecekapan sistem penyampaian pentadbiran tanah serta mencapai tahap pro-persekitaran urusan niaga yang meyakinkan. Jika dilihat dari kecenderungan pembangunan di peringkat antarabangsa, rejim peraturan dan pendaftaran tanah di Negara ini seharusnya setanding dengan Negara-negara maju. Justeru melalui semakan semula ini, kami juga membuat penelitian ke atas peruntukan-peruntukan Kanun yang berkaitan dan status keserasiannya dalam memenuhi keperluan persekitaran urusan niaga semasa, globalisasi dan persekitaran elektronik sistem pentadbiran tanah.

2.2. Secara strategiknya, semakan ini ialah sebahagian daripada suatu program yang lebih besar yang dijalankan bagi memperbaharui rangka kerja pentadbiran dan perundangan yang mana matlamat akhirnya adalah untuk memperkenalkan satu rangka kerja undang-undang bersepadu dan lengkap bersesuaian dengan pelaksanaan Sistem Pentadbiran Tanah Elektronik di Semenanjung Malaysia. Matlamat utama yang ingin dicapai ialah memodenkan Kanun Tanah Negara 1965 yang akan memperkukuhkan lagi sistem pendaftaran tanah dan, dalam usaha sedemikian, terdapat keperluan untuk menggantikan peruntukan-peruntukan sedia ada, yang sebahagiannya telahpun terkebelakang dan tidak serasi lagi untuk menampung keperluan teknologi semasa. Menjadi hasrat semakan semula ini supaya diwujudkan satu asas bagi merangka Kanun Tanah Negara 1965 yang distrukturkan semula (cadangan untuk mewujudkan Model Baru) dalam masa yang terdekat.

3. LATAR BELAKANG

3.1 Cadangan-cadangan dan perakuan-perakuan yang terkandung dalam dokumen ini adalah merupakan hasil semakan ke atas Kanun Tanah Negara 1965 yang dijalankan oleh IIUM Entrepreneurship and Consultancies Sdn. Bhd. Dalam melaksanakan semakan ini, pihak Konsultan telah mengambil kira cadangan-cadangan daripada Pentadbir-pentadbir Tanah di negeri-negeri Semenanjung Malaysia. Semakan yang

dijalankan itu memperakukan cadangan pindaan ke atas Kanun Tanah Negara 1965 bagi menyediakan:

- 3.1.1 Pentafsiran yang teratur dan tepat ke atas peruntukan-peruntukan undang-undang selaras dengan niat penggubal undang-undang;
 - 3.1.2 Pengenalan amalan-amalan pentadbiran ke dalam Kanun yang telah berjaya dilaksanakan dan memberikan faedah kepada pengguna;
 - 3.1.3 Mengurangkan beban pentadbiran yang menghalang kecekapan penyampaian perkhidmatan dalam sistem pentadbiran tanah dengan menambah baik amalan-amalan dan prosedur-prosedur urusan di Pejabat-pejabat Tanah dan Pejabat Pendaftar.
- 3.2 Di samping mencadangkan pindaan kepada prosedur-prosedur dan amalan-amalan perundangan sedia ada, semakan semula ini turut memperkenalkan amalan-amalan baru. Beberapa amalan baru dicadangkan termasuklah yang berikut:
- cadangan untuk menggabungkan Borang 12A dan Borang 12B sebagai satu Borang Berkanun untuk tujuan permohonan penyerahan tanah, sama ada sebahagian atau keseluruhan, bagi tujuan pembangunan.
 - memperkenalkan peruntukan undang-undang dan Borang Berkanun bagi tujuan memudah cara urusan pembaharuan tempoh pegangan pajakan tanah.

4. PENDEKATAN PERUNDINGAN

A. Perundingan Bersama *Stakeholder*

- 4.1 Penemuan-penemuan semakan semula telah dibentangkan kepada *stakeholder-stakeholder* utama sistem pentadbiran tanah dari semua pejabat Pendaftar di negeri-negeri dan pejabat-pejabat tanah yang terpilih untuk memperoleh maklum balas yang merangkumi keseluruhan skop kerja semakan ini. Maklum balas daripada pendekatan perundingan ini telah dimasukkan ke dalam penemuan Laporan Akhir Semakan. **Jadual 1** di bawah menghuraikan aktiviti sesi-sesi perundingan yang telah dijalankan bersama *stakeholder-stakeholder* tersebut.

Jadual 1: Perundingan Bersama *Stakeholder* Dan Sesi Maklum Balas

Tarikh	Tempat	Nota/Aktiviti
Januari 2010	JKPTG Pejabat Pendaftar Negeri-negeri	Pihak Konsultan memberi penerangan ringkas kepada ahli mesyuarat yang terdiri daripada wakil-wakil dari pelbagai agensi kerajaan berkaitan tanah. Pejabat Tanah dan Galian Pulau Pinang Pejabat Tanah dan Daerah Timur Laut Pulau Pinang Pejabat Tanah dan Galian Perak Pejabat Tanah dan Daerah Kuala Kangsar Pejabat Tanah dan Galian Kelantan

Tarikh	Tempat	Nota/Aktiviti
		Pejabat Tanah dan Daerah Kota Bharu
Februari 2010	JKPTG	Mesyuarat bersama Seksyen Kajian Penyelidikan dan Pembangunan, Pembentangan hasil awal kajian berdasarkan kajian literatur dan lawatan ke negeri-negeri. Pejabat Tanah dan Survei Sarawak Pejabat Tanah dan Galian Johor Pejabat Tanah dan Galian Melaka
Mac 2010	JKPTG	Pembentangan hasil awal kajian berdasarkan kajian literatur dan lawatan ke negeri-negeri dan Laporan Kemajuan berserta konsultasi dengan JKPTG, Seksyen Kajian Penyelidikan dan Pembangunan. Pejabat Tanah dan Galian Negeri Sembilan
April 2010	Pentadbir-pentadbir Tanah Negeri Ketua Pengarah Tanah dan Galian JKPTG Pegawai Persekutuan	Pembentangan kajian lapangan dalam dan luar negara Pembentangan Laporan Kemajuan dan konsultasi dengan JKPTG, Seksyen Kajian Penyelidikan dan Pembangunan.
Mei 2010	JKPTG	Pembentangan Laporan Kemajuan dan konsultasi dengan JKPTG, Seksyen Kajian Penyelidikan dan Pembangunan.
Jun 2010	JKPTG	Pembentangan Laporan Kemajuan dan konsultasi bersama Ketua Pengarah Tanah dan Galian, JKPTG dan Pentadbir-pentadbir Tanah Negeri. Mesyuarat bersama JUPEM bagi membincangkan cadangan pembaharuan dan meneliti pandangan mereka. Pembentangan Laporan Kemajuan dan konsultasi dengan JKPTG, Seksyen Kajian Penyelidikan dan Pembangunan.
Julai 2010	JKPTG	Pembentangan Laporan Kemajuan dan konsultasi dengan JKPTG, Seksyen Kajian Penyelidikan dan Pembangunan.
Ogos 2010	JKPTG	Pembentangan Laporan Kemajuan dan konsultasi dengan JKPTG, Seksyen Kajian Penyelidikan dan Pembangunan.
September 2010	JKPTG	Pembentangan Laporan Kemajuan dan konsultasi dengan JKPTG, Seksyen Kajian Penyelidikan dan Pembangunan.
4-5 Oktober 2010	Klana Resort, Seremban, Negeri Sembilan	Konsultasi bersama semua Pentadbir-pentadbir Tanah Negeri dan Agensi-agensi Persekutuan
19 Oktober 2010	JKPTG	Pembentangan penemuan kepada KSU, KPTG, Pengarah -pengarah Seksyen

Tarikh	Tempat	Nota/Aktiviti
19 November 2010	JKPTG	Penyerahan Laporan Akhir Mesyuarat membincangkan Laporan Akhir bersama JKPTG, Seksyen Kajian Penyelidikan dan Pembangunan
Minggu pertama Disember 2010	JKPTG	Mesyuarat membincangkan Laporan Akhir bersama JKPTG, Seksyen Kajian Penyelidikan dan Pembangunan
14 Disember 2010		Pembentangan penemuan dan konsultasi bersama Pentadbir-pentadbir Tanah bagi memuktamadkan hasil penemuan semakan serta penyerahan Laporan Akhir.

B. Perundingan Awam

- 4.2 Dokumen perundingan ini bertujuan mendapatkan pandangan-pandangan terhadap cadangan-cadangan yang dihasilkan selaras dengan skop kerja semakan ini. Cadangan-cadangan tersebut disegmenkan mengikut kumpulan yang berkaitan di bawah tajuk-tajuk yang bersesuaian untuk memudahkan rujukan.
- 4.3 Setiap cadangan diiringi dengan nota keterangan yang menyediakan latar belakang maklumat asas dan menghuraikan implikasi pelaksanaan cadangan pindaan tersebut ke atas sistem sedia ada.
- 4.4 Beberapa siri soalan telah dirangka sebagai panduan memperoleh pendapat kesemua *stakeholder* dan pengguna. Soalan-soalan yang dirangka tersebut akan membolehkan pemakaian pelbagai teknik analisa sebagai ukuran kepada setiap maklum balas. Kami mengalu-alukan supaya maklum balas dan jawapan dihantar menggunakan sistem atas talian sebagaimana dinyatakan di bawah tajuk “Bagaimana Memberikan Maklum Balas”, akan tetapi maklum balas dalam format yang berlainan adalah juga dialu-alukan.
- 4.5 Perundingan awam ini adalah ditujukan terutamanya kepada pihak-pihak yang mengendalikan transaksi tanah, ahli-ahli akademik, pemberi-pemberi pinjaman, institusi kewangan dan perbankan, badan-badan dan pertubuhan-pertubuhan perwakilan (seperti Majlis Peguam Malaysia, Persatuan Pemaju Hartanah dan Perumahan (REHDA), Persatuan Pembeli-pembeli Rumah (HBA), ejen-ejen hartanah dan lain-lain), ahli-ahli politik dan lain-lain kumpulan profesional seperti juruukur-juruukur dan penilai-penilai hartanah.
- 4.6 Kami amat menghargai jika lebih banyak pandangan diperoleh ke atas cadangan-cadangan yang diketengahkan dalam kertas perundingan ini dan seterusnya menggalakkan penerima kertas ini membuat salinan untuk edaran kepada semua orang atau badan yang berminat dengan semakan semula Kanun Tanah Negara 1965. Responden-responden tidaklah perlu memberikan komen ke atas semua soalan; dan kami juga mengalu-alukan maklum balas yang hanya menyentuh satu aspek tertentu sahaja kepada kertas perundingan ini.
- 4.7 Tempoh proses perundingan ini adalah ditetapkan selama **16 minggu** bermula dari **1 Februari 2012** dan berakhir pada **18 Mei 2012**.

5. SEMAKAN SEMULA BORANG-BORANG BERKANUN UNTUK KESESUAIAN PEMAKAIAN DALAM PERSEKITARAN ELEKTRONIK DAN MESRA PENGGUNA

Isu 1 | Borang-borang Berkanun yang diperuntukkan dalam Jadual-jadual kepada Kanun Tanah Negara 1965 rumit untuk digunakan, terkebelakang dan tidak memenuhi kehendak persekitaran sistem elektronik pentadbiran tanah.

- 5.1 Borang-borang Berkanun adalah merupakan ciri penting kepada amalan sistem Torrens dalam pentadbiran tanah; sebagaimana yang diperuntukkan sedemikian di bawah seksyen 207 Kanun Tanah Negara 1965 bahawa pendaftaran urus niaga, bukan urus niaga dan lain-lain transaksi yang dijalankan di Pejabat Tanah atau Pejabat Pendaftar adalah dikehendaki menggunakan Borang-borang Berkanun stereotaip yang sedia ada.
- 5.2 Ciri terpenting sistem Torrens ialah pendaftaran. Manakala borang-borang pula adalah perkara 'instrumental' kepada proses kerja pendaftaran yang digunakan untuk mengutip maklumat berkaitan tanah, membuat hebahan awam akan transaksi yang hendak dilakukan bagi mengelakkan timbulnya isu-isu halangan perundangan, kehakiman ataupun pentadbiran, di samping mengekalkan kemuktamadan Dokumen Hakmilik Daftar. Keperluan untuk meneliti semula semua borang-borang yang terkandung dalam Kanun Tanah Negara 1965 adalah perkara mendesak pada masa ini bagi mengurangkan pertindihan dan mengelirukan pengguna; manakala keperluan mengadakan Borang-borang Berkanun yang baru pula adalah bersesuaian dengan evolusi sistem pentadbiran tanah.
- 5.3 Borang-borang Berkanun sedia ada didapati rumit dan mengelirukan. Masyarakat moden hari ini memerlukan penggunaan borang-borang yang mudah, kurang teknikal dan mesra pengguna. Borang-borang sedia ada memerlukan penambahbaikan dan dipadankan dengan ciri-ciri kepantasan penyampaian perkhidmatan serta berpusatkan pengguna. Semakan ini telah mengenal pasti kelemahan-kelemahan borang-borang sedia ada seperti yang berikut:–
- Rumit dan bersifat teknikal yang menyebabkan ianya sukar difahami oleh pengguna biasa; memerlukan bantuan profesional dan melibatkan penguanaan bayaran;
 - Tidak bercirikan satu dokumen tunggal; di mana pengguna dikehendaki mengisi beberapa kombinasi borang bagi mendaftarkan instrumen sesuatu urus niaga;
 - Saiz borang adalah terhad kepada ukuran lebar 420 milimeter dan panjang 297 milimeter sebagaimana dinyatakan dalam Jadual Kesepuluh. Berdasarkan peruntukan undang-undang, saiz borang-borang ini tidak boleh ditukar ganti kepada saiz A4 bagi membolehkannya dimuat-turun melalui capaian Internet;
 - Direka bentuk untuk kegunaan satu urusan spesifik dan tidak bercirikan pelbagai urusan;
 - Peraturan-peraturan penggunaan borang dalam Jadual Pertama tidak memenuhi kehendak pemakaian persekitaran sistem pendaftaran tanah secara elektronik; dan

- Kekeliruan dalam penggunaan jenis Borang yang betul; seperti Borang 16A dan 16B (Borang Gadaian) disebabkan penggunaan bahasa yang tidak jelas yang digunakan dalam Borang dan juga dalam peruntukan Kanun Tanah Negara 1965.
- 5.4 Tiada dasar yang khusus bagi menyatakan hala tuju yang jelas berkaitan penyediaan Borang Berkanun dalam pindaan-pindaan Kanun Tanah Negara 1965 yang terdahulu. Contohnya, tatacara penggunaan Borang Berkanun dalam Jadual Pertama telah tidak disemak semula semasa memasukkan Jadual Keempat Belas bagi tujuan mengiktiraf pemakaian Sistem Pendaftaran Tanah Berkomputer (SPTB). Ini adalah disebabkan objektif SPTB hanya berteraskan pendaftaran hakmilik atau kepentingan ke atas tanah melalui penggunaan semata-mata, dan, ia tidak melibatkan perkara-perkara atau proses urusan di peringkat pra-pendaftaran. Borang-borang tersebut sekarang masih belum dipinda dan masih kekal diguna pakai secara manual (berasaskan penggunaan pen dan dakwat). Situasi ini berterusan walaupun peruntukan Sistem Pentadbiran Tanah Elektronik di bawah Jadual Keenam Belas telah diperkenalkan; dan menyebabkan pindaan/pengubahsuaian borang-borang tersebut perlu dilakukan bagi menyesuaikan penggunaannya dalam persekitaran elektronik. Kedudukan Borang-borang Berkanun sedia ada itu tidak berupaya memenuhi keperluan fleksibel persekitaran elektronik.
- 5.5 Bagi memastikan sebarang cadangan perubahan, Borang-borang Berkanun tersebut perlulah dirangka tanpa mengabaikan keupayaannya menampung kesemua maklumat yang perlu diselenggarakan mengikut kehendak daftar Sistem Torrens.

Cadangan Pembaharuan:

- 5.6 Semakan semula ini memperakukan cadangan-cadangan yang berikut:–
- Mereka bentuk borang-borang yang sesuai digunakan dalam kedua-dua persekitaran, sama ada secara manual atau melalui sistem elektronik pentadbiran tanah;
 - Meminda atau memansuhkan peruntukan-peruntukan Kanun Tanah Negara 1965 yang berkaitan bagi menyelaraskan pemakaiannya mengikut kesesuaian pindaan atau pengubahsuaian borang-borang;
 - Memenuhi kehendak-kehendak statut yang mengawal transaksi elektronik dan aktiviti-aktiviti kerajaan elektronik di Malaysia seperti Akta Tandatangani Digital 1997 (Akta 562), Akta Keterangan 1950 (Akta 56), Akta Aktiviti Kerajaan Elektronik 2007 (Akta 680), Akta Jenayah Komputer 1997 dan lain-lain undang-undang bertulis yang berkaitan;
 - Membolehkan capaian Borang-borang Berkanun dalam Jadual Pertama diakses melalui perkhidmatan berasaskan teknologi web;
 - Borang-borang yang akan dipinda, diubahsuai, disatukan atau dimansuhkan adalah bergantung kepada keadaan dan keperluan sistem pendaftaran tanah berasaskan teknologi web.
 - Menyediakan perkhidmatan yang murah dan pantas dengan mempermudah kaedah perserahan instrumen urus niaga menggunakan perkhidmatan berasaskan teknologi sesawang;

- Membolehkan borang-borang dalam Jadual Pertama dicetak atau dicetak semula menggunakan kertas putih bersaiz A4 dengan ditambah ciri-ciri tahan lama dan bersadur bagi mengelakkan kesan kekaburan dakwat;
- Memperkenalkan ciri-ciri keselamatan borang seperti kod bar, tanda tangan digital dan lain-lain bagi memastikan tahap keselamatan dan keyakinan sistem dipelihara serta menghindari kritikan yang mendakwa hakmilik elektronik mudah dicerobohi;
- Memperkenalkan peruntukan bagi mengawal proses pendaftaran, dokumen hakmilik, pengimejan dokumen untuk keselamatan penyimpanan, dan capaian dokumen imejan sebagai bahan bukti sekiranya berlaku keadaan atau dakwaan kejadian penipuan dan pemalsuan;
- Menyediakan garis panduan mesra pengguna dan mudah difahami bagi membantu pengguna berhubung tatacara penggunaan borang-borang;
- Meneliti borang-borang tertentu dalam Kaedah-Kaedah Tanah Negeri yang sesuai dimasukkan ke dalam Kanun Tanah Negara 1965 bagi kegunaan semua negeri. Ini akan mengelakkan ketidakseragaman dalam penggunaan Borang-borang; dan
- Merangka semula borang bagi memenuhi kesesuaian kegunaan teknologi (rujuk penambahbaikan yang dicadangkan kepada Borang-borang Berkanun sebagaimana **Lampiran – A**).

Peruntukan-peruntukan Yang Terlibat:

5.7 Peruntukan-peruntukan yang dikenal pasti untuk pindaan bagi tujuan pembaharuan:

- (a) Seksyen 207 – Borang instrumen urus niaga;
- (b) Seksyen 208 – Instrumen mengandungi keterangan, dan lain-lain, ke atas pihak-pihak;
- (c) Seksyen 209 – Instrumen mengandungi keterangan berhubung tanah yang terlibat;
- (d) Seksyen 210 – Pelaksanaan instrumen urus niaga;
- (e) Seksyen 211 – Penyaksian ke atas instrumen urus niaga;
- (f) Seksyen 209 – Dokumen-dokumen yang dilampirkan dengan instrumen urus niaga;
- (g) Seksyen 436 – Peruntukan Tambahan sebagaimana diterangkan dalam Jadual Kesepuluh untuk mengisi Borang dan prosedur berkaitan;
- (h) Jadual Pertama yang menerangkan Borang Berkanun berkaitan yang diguna pakai;
- (i) Jadual Kelima yang menerangkan penyaksian ke atas instrumen;
- (j) Jadual Kesepuluh– Peruntukan Tambahan berhubung Borang dan Prosedur;
- (k) Jadual Keempat Belas – Peraturan yang mengawal selia Sistem Pendaftaran Tanah Berkomputer;
- (l) Jadual Keenam Belas –Peraturan yang mengawal selia Sistem Pentadbiran Tanah Secara Elektronik;
- (m) Kaedah-kaedah Tanah Negeri; dan
- (n) Semua peruntukan berkaitan dengan pindaan atau pengubahsuaian borang.

Soalan 1:

Pada pandangan anda, apakah cadangan-cadangan dan input yang sesuai bagi penggunaan Borang Berkanun di Pejabat Tanah atau Pejabat Pendaftar yang boleh diterapkan untuk menggalakkan amalan seragam dan menambah baik sistem penyampaian yang berkesan?

Soalan 2:

Bolehkah anda mengenal pasti mana-mana Borang Berkanun tertentu yang rumit dan perlu kepada pembaharuan?

Soalan 3:

Adakah anda mempunyai cadangan-cadangan lain bagi memantapkan kualiti dan ciri-ciri Borang Berkanun berdasarkan pengalaman yang anda alami sendiri dan juga rungutan pengguna awam?

Soalan 4:

Adakah anda bersetuju supaya Borang Berkanun bagi kemasukan Kaveat Pemegang Lien sedia ada yang bertujuan melindungi kepentingan lien itu dibatalkan atau dimansuhkan dan digantikan dengan satu borang khusus untuk mendaftar lien sebagai sekuriti urus niaga?

Soalan 5:

Adakah anda bersetuju dengan cadangan pembaharuan Borang-borang Berkanun sebagaimana dilampirkan dalam kertas perundangan ini?

Soalan 6:

Adakah anda bersetuju sama ada borang instrumen urus niaga (pindahmilik, pajakan, gadaian) hendaklah mengekalkan ruangan lampiran (column annexure) bagi melampirkan dokumen-dokumen sokongan (seperti perjanjian jual beli, pajakan atau gadaian) apabila melaksanakan transaksi atau hanya menyediakan ruangan dalam borang tersebut yang khusus untuk kegunaan perjanjian tersebut?

6. SEMAKAN SEMULA RANGKA KERJA PERUNDANGAN BAGI MEMBANGUNKAN TRANSAKSI TANAH SECARA ELEKTRONIK

Isu | **Rangka kerja perundangan sedia ada yang diperkenalkan melalui Kanun Tanah Negara (Pindaan) 2008 (Akta A1333) tidak berupaya memenuhi keperluan menyediakan sistem elektronik bagi pendaftaran dan pentadbiran tanah bersepadu.**

6.1 Kanun Tanah Negara 1965 dipinda pada tahun 2008 melalui Pindaan Akta A1333 dengan memasukkan seksyen 5D dan Jadual Keenam Belas (Sistem Pentadbiran Tanah Secara Elektronik) bagi menyatakan keperluan rangka kerja institusi dan

perundangan dalam membangunkan sistem pentadbiran tanah elektronik. Sebelum ini, Kanun Tanah Negara telah dipinda pada tahun 1992 (Akta A832) bagi menyediakan rangka kerja undang-undang yang mengawal operasi Sistem Pendaftaran Tanah Secara Berkomputer (SPTB). Akta pindaan 1992 tersebut telah memperkenalkan Seksyen 5A dan Jadual Keempat Belas bagi menyediakan tatacara pendaftaran melalui sistem pendaftaran tanah berkompuser. Pindaan Kanun Tanah Negara yang telah dilaksanakan melalui pengenalan Jadual Keempat Belas (Sistem Pendaftaran Tanah Secara Berkomputer) dan Jadual Keenam Belas (Sistem Pentadbiran Tanah Secara Elektronik) adalah tidak memadai untuk menyokong pembangunan masa hadapan Sistem Pentadbiran Tanah Elektronik (eLAS); di mana satu sistem automatik keseluruhannya dicadangkan untuk diperkenalkan.

- 6.2 Diperhatikan bahawa, terdapat jurang arah tuju dasar yang jelas dan kekurangan kajian mendalam untuk menetapkan keperluan rangka kerja undang-undang bagi mengadakan sistem elektronik dalam pentadbiran tanah (yang merupakan migrasi sistem manual kepada persekitaran elektronik) tanpa menjejaskan keunikan konsep sistem Torrens.

Cadangan Pembaharuan:

- 6.3 Subseksyen 5D (4) Kanun Tanah Negara 1965 telah menjangkakan keperluan masa hadapan bagi pengembangan bidang liputan Sistem Pentadbiran Tanah Elektronik (eLAS) sebagaimana diperuntukkan dalam Jadual Keenam, dengan menyediakan ruang perluasan skop dalam keadaan – keadaan “perlu, wajar dan suai manfaat”.
- 6.4 Ini, antara lain, termasuklah:–
- (a) Keperluan melaksanakan penambahbaikan sistem pentadbiran tanah bersesuaian dengan evolusi yang berterusan dan memenuhi perubahan keperluan masyarakat;
 - (b) Keperluan menyediakan peruntukan undang-undang bagi membolehkan pembangunan semua sistem aplikasi berasaskan sesawang seperti borang atas talian, penyaksian atas talian, penghantaran atau serahan secara elektronik, perserahan secara elektronik, urus niaga tanah secara elektronik, carian rasmi tanah secara elektronik, penyaksian secara elektronik, pemindahan tanah berikutan kematian secara elektronik, hakmilik strata elektronik, lelongan atas talian;
 - (c) Keperluan memantapkan langkah keselamatan elektronik di setiap peringkat operasi sistem elektronik dalam pentadbiran tanah bagi meningkatkan keyakinan pengguna terhadap sistem;
 - (d) Keperluan memasukkan aspek-aspek berikut ke dalam peruntukan undang-undang bagi menyediakan rangka kerja perundangan sistem pentadbiran tanah elektronik yang lebih efisien:
 - Tukar ganti hakmilik manual kepada hakmilik elektronik dan mengadaptasi Borang-borang Berkanun serta daftar hakmilik daripada sistem semi-automatik kepada sistem elektronik sepenuhnya;
 - Menukar cara melaksanakan perserahan instrumen di Pejabat Tanah/Pejabat Pendaftar; memasukkan ciri-ciri keselamatan dalam

mengawal “penyimpanan selamat” maklumat dan data daftar hakmilik;

- Akses maklumat tanah melalui kemudahan carian rasmi berasaskan teknologi sesawang dengan mewujudkan “*interlinking gates*” bagi capaian maklumat-maklumat ukur, pihak berkuasa perancang, penilaian tanah, Lembaga Hasil Dalam Negeri dan lain-lain agensi ke arah menyediakan perkhidmatan yang lebih pantas;
- Mengadakan ciri-ciri keselamatan pada setiap peringkat dalam memperteguh kehendak keselamatan bagi tujuan menghalang penipuan, pemalsuan dan salah nyata;
- Memperluaskan kuasa Pendaftar untuk membuat pembetulan kesilapan pendaftaran dalam sistem elektronik dan menyelenggarakan Buku Pembetulan Kesilapan secara elektronik bagi merekodkan segala kesilapan dan kesalahan kemasukan dalam daftar hakmilik elektronik yang dilakukan oleh kakitangan Pejabat Pendaftar dan Pejabat tanah;
- Memperluaskan kuasa Pendaftar dalam menentukan kelayakan sesuatu instrumen yang diserahkan bagi tujuan pendaftaran;
- Menetapkan peraturan undang-undang berhubung piawaian data saling kendali (*interoperability of data*) yang diperlukan bagi tujuan integrasi dan perkongsian maklumat antara agensi-agensi yang mempunyai kepentingan ke atas tanah dan juga pembangunan hartanah; dan
- Menyelaraskan keperluan, pernyataan dan sekatan yang terkandung dalam undang-undang yang berikut; Akta Jenayah Komputer 1997, Akta Aktiviti Kerajaan Elektronik 2007, Akta Tanda Tangan Digital 1997, Akta Perdagangan Elektronik 2006, Akta Perlindungan Pengguna 1999, Akta Komunikasi dan Multimedia 1998 (Akta 588) dan (Akta 589), Akta Hak Cipta (Pindaan) 1997 (Akta A994), Akta Perlindungan Data Peribadi 2004, Akta Arkib Negara 2003, Akta Keterangan 1950 (Akta 56), Akta Kontrak 1950 (Akta 136), Kanun Keseksan, Kaedah Mahkamah Tinggi 1980, Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976, Akta Kerajaan Tempatan 1976, Akta Parit, Jalan dan Bangunan 1974, Akta Pencegahan Pengubahan Wang Haram dan Pencegahan Pembiayaan Keganasan 2001 (Akta A613) dan akta-akta lain yang berkaitan.

Peruntukan-peruntukan Yang Terlibat:

- 6.5 Peruntukan-peruntukan berikut dikenal pasti memerlukan pindaan bagi mencerminkan perubahan yang dicadangkan ke atas Borang-borang Berkanun dalam membangunkan rangka kerja undang-undang transaksi tanah secara elektronik:–
- (a) Jadual Pertama–Borang
 - (b) Jadual Kelima–Menyatakan tentang penyaksian instrumen
 - (c) Jadual Kesepuluh–Peruntukan Tambahan kepada Borang dan Prosedur

- (d) Jadual Keempat Belas–Sistem Pendaftaran Tanah Berkomputer
- (e) Jadual Keenam Belas–Sistem Pentadbiran Tanah Elektronik
- (f) Seksyen 83-92 –Pelupusan atau Pemberimilikan bagi Hakmilik Kekal
- (g) Seksyen 157A-157B – Surat Kuasa Wakil
- (h) Seksyen 158-160C – Daftar-daftar
- (i) Seksyen 164-175C –Hakmilik Kekal dan Penggantian Dokumen Hakmilik Daftar
- (j) Seksyen 176-179 –Hakmilik Sementara
- (k) Seksyen 180-182 – Pelupusan atau Pemberimilikan di bawah Hakmilik Sementara
- (l) Seksyen 189-194 – Penukaran Hakmilik Sementara kepada Hakmilik Kekal
- (m) Seksyen 205-213 – Urusniaga
- (n) Seksyen 215 – Borang-borang Pindahmilik
- (o) Seksyen 242 – Borang Gadaian
- (p) Seksyen 260 – Permohonan kepada Pentadbir Tanah bagi Perintah Jualan
- (q) Seksyen 266A – Pembayaran Genap Masa
- (r) Seksyen 267A-268A – Permohonan Wang Belian
- (s) Seksyen 292-308 – Pendaftaran Urusniaga
- (t) Seksyen 309-311 – Kuasa bagi Penyaksian
- (u) Seksyen 312-315 – Pembatalan Pendaftaran
- (v) Seksyen 319-333 – Kaveat
- (w) Seksyen 340-341 – Hakmilik dan Kepentingan Tak Boleh Sangkal
- (x) Seksyen 344 –Pendaftaran ke atas Amanah
- (y) Seksyen 346-350 – Pemindahan berikutan kematian dan muflis
- (z) Seksyen 375-383 – Kuasa Am Pendaftar
- (aa) Seksyen 384-386 – Carian
- (ab) Seksyen 410-413 – Pelan-pelan yang didepositkan
- (ac) Seksyen 414-416E – Pendaftaran ke atas Perletakhakan
- (ad) Seksyen420 – Pendaftaran ke atas Perintah Perletakhakan
- (ae) Seksyen430-433 – Penyampaian dan Penyiaran Notis
- (af) Seksyen436 – Peruntukan Tambahan kepada borang dan prosedur
- (ag) Seksyen437 – Borang kepada Buku Daftar Perserahan

6.6 Peruntukan-peruntukan di atas akan dipinda secara berturutan bagi memastikan pindaan-pindaan yang dicadangkan ke atas Borang-borang Berkanun adalah memadai dan bersesuaian.

Soalan 7:

Apakah rangka kerja sistem elektronik yang munasabah atau sesuai diterapkan dalam pentadbiran tanah di negeri-negeri Semenanjung Malaysia; adakah sistem semi-elektronik di samping mengekalkan sebahagiannya dikendalikan secara manual ataupun sistem elektronik sepenuhnya ataupun kedua-duanya dilaksanakan secara serentak bagi memenuhi keperluan jurang infrastruktur ICT di kawasan luar bandar atau terpencil?

Soalan 8:

Sama ada pindaan ke atas Kanun Tanah Negara 1965 bagi memasukkan peruntukan-peruntukan yang perlu bagi mengawal pembangunan sistem elektronik adalah mencukupi atau adakah lebih sesuai jika undang-undang khusus digubal secara berasingan bagi mengawal Sistem Pentadbiran Tanah Elektronik?

Soalan 9:

Adakah kita sudah bersedia untuk memperkenalkan “e-conveyancing” sepertimana Australia dan New Zealand ataupun mana-mana negara lain yang mengamalkan sistem Torrens?

Soalan 10:

Bolehkah anda berkongsi pengalaman anda dalam berurusan dengan Sistem Pendaftaran Tanah Berkomputer (SPTB) dan Sistem Pentadbiran Tanah Elektronik serta sila nyatakan perbezaan antara kedua-dua sistem tersebut (jika ada)?

7. SEMAKAN SEMULA TERHADAP ISU-ISU KONSEP, PROSEDUR DAN TEKNIKAL DALAM PENTADBIRAN TANAH

- 7.1 Kanun Tanah Negara 1965 digubal bertujuan mewujudkan satu undang-undang yang seragam untuk diamalkan dalam pentadbiran tanah di Semenanjung Malaysia. Namun demikian sistem pentadbiran tanah kini sedang berhadapan dengan beberapa isu teknikal, prosedur dan konsep yang menghendaki undang-undang mengenainya mesti diperbaharui ke arah meningkatkan kecekapan sistem pentadbiran tanah dan memenuhi keperluan dinamik masyarakat moden.
- 7.2 Aspek pendaftaran tanah dan isu-isu yang berkaitan dengannya memerlukan penelitian dan adalah menjadi satu keperluan supaya isu-isu teknikal, prosedur dan konsep yang digariskan dalam Kanun Tanah Negara 1965 itu disemak semula bagi memenuhi perubahan pesat teknologi dan persekitaran perniagaan dalam negara. Justeru, prinsip-prinsip dan konsep-konsep sistem Torrens dalam konteks evolusi teknologi haruslah dipertahankan dan dipelihara bagi membolehkan kita memenuhi keperluan sistem pentadbiran tanah futuristik pada masa hadapan.

- 7.3 Penyelidikan yang dijalankan telah membuktikan bahawa kualiti-kualiti unggul sistem Torrens masih lagi relevan dan diperlukan di era digital moden. Lima kualiti unggul yang menjadi keperluan mana-mana sistem pentadbiran tanah adalah terdiri daripada “*reliability, simplicity, cheap, speed and suitable*”. Sir Robert Richard Torrens, iaitu pengasas sistem Torrens, menganjurkan kelima-lima kualiti ini dalam revolusi pendaftaran tanah dan sistem pindahmilik tanah (Ruoff, 1957)¹. Sistem Torrens adalah satu sistem pentadbiran tanah dan pendaftaran urus niaga tanah yang telah bertapak selama lebih 130 tahun tanpa mengalami pengubahsuaian ketara, di samping berjaya membawa perubahan besar kepada masyarakat Australia. Justeru, keadaan ini boleh ditafsirkan sebagai bermaksud sama ada sistem Torrens adalah satu sistem yang sememangnya berkesan dan cekap atau kerana undang-undang dan sistem pendaftaran tanah sememangnya cukup mantap untuk menentang perubahan dan pembaharuan.
- 7.4 Isu pada masa ini ialah sama ada sistem Torrens:–
- (a) Sesuai dan tepat;
 - (b) Berkeupayaan mencapai objektif;
 - (c) Memerlukan pengubahsuaian dari segi isu-isu konsep, prosedur dan teknikal untuk berhadapan cabaran abad ke-21 di mana globalisasi dan sistem elektronik mendominasi senario; dan
 - (d) Berupaya menyatupadukan profesion ukur dan undang-undang dalam menangani keperluan-keperluan perubahan.
- 7.5 Kanun Tanah Negara 1965 menyediakan rangka kerja undang-undang, pentadbiran dan prosedur dalam mengawal perjalanan pentadbiran tanah dan pendaftaran urus niaga. Peruntukan-peruntukan dalam Kanun Tanah Negara 1965 telah diteliti dengan terperinci bagi mengenal pasti keperluan pindaan undang-undang ke arah mewujudkan kecekapan dan keberkesanan prosedur yang akan memastikan matlamat, prinsip dan objektif sistem Torrens dipelihara dan kekal utuh dalam persekitaran elektronik. Mencadangkan pembaharuan adalah satu keperluan yang tidak boleh dielakkan bagi memastikan sistem pentadbiran tanah sentiasa berupaya memenuhi permintaan pasaran, melonjakkan keyakinan pemilik-pemilik hartanah dan pelabur-pelabur dan menyediakan keperluan kawal selia sistem pentadbiran tanah elektronik dengan cekap.
- 7.6 Isu-isu yang berikut telah diteliti, dan penyebab utama yang menjejaskan keberkesanan sistem pentadbiran tanah telah juga dikenal pasti dengan objektif untuk mencadangkan pembaharuan bagi memantapkan sistem penyampaian.

Isu 3

Pelaksanaan sistem satu hakmilik.

- 7.7 Kanun Tanah Negara 1965 memperuntukkan pengeluaran dua jenis hakmilik tanah, iaitu Hakmilik Pendaftar [iaitu GERAN, PAJAKAN NEGERI, H.S.(D)] dan Hakmilik Pejabat Tanah [iaitu GERAN MUKIM, PAJAKAN MUKIM, H.S.(M)]. Ini

¹ Ruoff, T., 1957, An Englishman looks at the Torrens System, Sydney.

menjadikan sistem pentadbiran tanah pada masa ini ditadbir melalui dua peringkat — Pejabat Tanah Daerah (yang mengawal pentadbiran ke atas daftar hakmilik pejabat tanah); dan pewujudan Pejabat Hakmilik Pendaftar — iaitu Pejabat Pengarah Tanah dan Galian Negeri (yang mengawal pentadbiran ke atas daftar hakmilik Pendaftar).

- 7.8 Subseksyen 292(2) Kanun Tanah Negara 1965 menghendaki perserahan instrumen urus niaga berkaitan tanah yang dipegang di bawah Hakmilik Pejabat Tanah difailkan di Pejabat Tanah Daerah yang berkenaan, manakala instrumen urus niaga berkaitan tanah yang dipegang di bawah Hakmilik Pendaftar pula hendaklah difailkan di Pejabat Hakmilik Pendaftar Negeri masing-masing.
- 7.9 Seksyen 375 Kanun Tanah Negara 1965 menghendaki Pejabat Pendaftaran Tanah (iaitu Pejabat Tanah Daerah atau Pejabat Pengarah Tanah dan Galian Negeri) untuk memastikan “penyimpanan selamat” yang berterusan “daftar-daftar hakmilik tanah” yang berada di bawah bidang kuasa masing-masing.
- 7.10 Keadaan ini telah membawa kepada kewujudan banyak pangkalan data daftar-daftar tanah di peringkat Negeri dan menyebabkan data tersebut tidak boleh diletakkan dalam satu pangkalan data berpusat di Pejabat Pengarah Tanah dan Galian Negeri, sebagaimana undang-undang menghendakinya sedemikian supaya ia berkedudukan teragih (*distributed*) atau ternyata pusat (*decentralized*) dan diselenggarakan di peringkat Daerah di mana hakmilik itu diwujudkan dan didaftarkan.
- 7.11. Situasi rangka kerja institusi dan perundangan ini telah menyebabkan wujudnya kekangan dalam melaksanakan sistem pentadbiran tanah secara elektronik. Kedudukan pangkalan data daftar tanah yang ternyatapusat ini tidak membantu pengesanan dan perkongsian maklumat yang berkesan. Ini sering menyebabkan jurang ketepatan maklumat dan keperluan membuat penyalinan maklumat yang tentunya melibatkan kapasiti pelayan data (*server*) dan ruang penyimpanan data (*data spaces*) yang lebih besar. Keadaan ini seterusnya meningkatkan kos dan juga memerlukan pelaksanaan aspek-aspek keselamatan tambahan bagi memastikan kejayaan sistem dan kemuktamadan data-data tanah.
- 7.12. Mengamalkan sistem dua hakmilik akan mengurangkan kecekapan urus niaga. Rakyat mahukan cara yang senang dan mudah untuk mengurus niaga. Sistem sedemikian ini boleh menyebabkan kerumitan apabila seseorang individu berurusan dengan Pejabat-pejabat Tanah berkenaan secara berasingan. Ini menunjukkan pentadbiran tanah kini harus menyediakan pelbagai jenis perkhidmatan yang berpusatkan rakyat yang boleh diperolehi di mana-mana pejabat tanah berhampiran bersesuaian dengan jenis hakmilik yang dikeluarkan dalam sesebuah negeri. Langkah sebegini akan memantapkan sistem penyampaian dan berupaya menyediakan asas pelaksanaan pembaharuan pentadbiran tanah yang lebih baik.

Cadangan Pembaharuan:

- 7.13 Sistem sedia ada sekarang yang menekankan pengeluaran dua jenis hakmilik iaitu Hakmilik Pejabat Tanah (Mukim) dan Hakmilik Pendaftar, adalah merumitkan rakyat. Dari sudut menggalakkan kecekapan penyampaian perkhidmatan dan sistem pentadbiran tanah elektronik, adalah dicadangkan supaya satu pangkalan data berpusat diwujudkan di Pejabat Pengarah Tanah dan Galian Negeri yang menyatukan

dan menyelenggarakan kedua-dua daftar hakmilik Pejabat Tanah Daerah dan daftar hakmilik Pejabat Pendaftar.

- 7.14. Konsep yang dicadangkan akan memperlihatkan semua hakmilik Pejabat Tanah ditukar ganti kepada hakmilik-hakmilik Pejabat Pendaftar; dan ini akan menyediakan satu landasan kepada pengenalan sistem satu hakmilik yang akan menjadikan urusan pentadbiran tanah akan lebih mudah dan pantas. Konsep ini bukan sahaja merupakan petunjuk arah keperluan pindaan undang-undang tetapi akan menjadi satu dorongan pembaharuan asas struktur institusi pentadbiran tanah global dalam memperkasa penyampaian perkhidmatan.

Peruntukan-peruntukan Yang Terlibat:

- 7.15 Bagi memenuhi objektif pelaksanaan sistem satu hakmilik, Bahagian Kesepuluh Penggal III Kanun Tanah Negara 1965 dicadangkan disemak semula dengan memasukkan selepas Bab 4, satu peruntukan baru, seksyen 175G yang memperjelaskan kaedah mewujudkan sistem satu hakmilik.

Contoh peruntukan yang dicadangkan:

“Chapter 5 – Conversion of Land Office Titles Into Registry Titles

Coming into force of the conversion of Land Office Title into Registry Title

175G.(1) For the purpose of section 5A or section 5D of this Act, as the case may be, the State Authority may, by notification in the Gazette, make conversion of any Land Office Title in any office of the Land Administrator to be held under Registry Title as he may consider necessary for the purpose of Electronic Land Administration System.

(2) Upon the coming into operation of the conversion in subsection (1), the State Authority may, by notification in the Gazette, in accordance with section 12 of the Code, appoint for the State—

- (a) *a State Director of Lands and Mines as a Registrar of Titles;*
- (b) *all Land Administrators as Deputy Registrars of Titles;*
- (c) *all Land Offices as branch offices of the Registry Title office.*

(3) In the circumstance of subsection (2), any reference to “Land Office Title” or “Land Administrator” appeared in this Act shall be read as Registry Title or Deputy Registrar of Titles respectively.

(4) Any conditions or restrictions or memorials or endorsements or encumbrances for the time being in force to the Land Office Title shall, but subject to any direction in contrary by the State Authority or by operation of law, continue to have effect in the converted register document of title pursuant to subsection (3).

(5) Provisions in this Chapter shall apply, mutatis mutandis, to any strata title of document in Form 4 in the First Schedule of the Strata Titles Act 1985 in which it's corresponding to the Land Office Title thereof.

(6) Nothing in this Chapter shall have the effect of conversion of any Land Office Title into Registry Title—

Provided that there shall be an online registration system in force pursuant to section 5A in respect of Computerized Land Registration System or pursuant to section 5D in respect of Electronic Land Administration System in any land Registry.”

Soalan 11:

Adakah anda bersetuju dengan cadangan untuk memasukkan peruntukan baru dalam Kanun Tanah Negara 1965 bagi memudah cara pewujudan dan pengenalan sistem satu hakmilik untuk diaplikasikan dalam pelaksanaan sistem pentadbiran tanah elektronik?

Isu

4

Pemansuhan hakmilik sementara.

- 7.16 Amalan mengeluarkan hakmilik sementara di Malaysia diperkenalkan bagi menyediakan langkah interim pendaftaran hakmilik keluaran sementara, iaitu membolehkan tanah diberimilik bagi tujuan pembangunan, sebelum pengukuran terperinci ke atas tanah dijalankan. Dari segi taraf pegangan, hakmilik sementara adalah diiktiraf di sisi undang-undang bahawa pemegangnya mempunyai hak-hak yang menyamai hak-hak yang dipegang oleh seseorang tuan punya hakmilik tetap, tertakluk kepada pengecualian, iaitu hakmilik sementara tidak dibenarkan mengadakan urusan permohonan bagi tujuan pecah sempadan tanah, pecah bahagian tanah dan penyatuan tanah. Pindaan terakhir kepada Kanun Tanah Negara 1965 melalui Akta A1104 telah memperkenalkan seksyen 79, 135, 140, 146, Bab 3 Bahagian Sebelas dan pindaan seksyen 204B berhubung dengan pengeluaran hakmilik sementara. Pada masa yang sama, seksyen 183A, 184A dan 185A turut dimasukkan dalam pindaan tersebut. Ini bermakna pejabat tanah boleh mengeluarkan hakmilik tetap secara terus tanpa perlu mengeluarkan hakmilik sementara terlebih dahulu. Pentadbir Tanah atau Pendaftar boleh berbuat demikian dalam keadaan ianya adil dan wajar menurut seksyen 183A, 184A dan 185A.
- 7.17 Selaras dengan hasrat memansuhkan pendaftaran dan pengeluaran hakmilik sementara, maka peruntukan berkaitan hakmilik sambungan sementara perlu dimansuhkan bagi memastikan pengeluaran hakmilik tetap sahaja diamalkan tanpa membazirkan sumber bagi mengeluarkan hakmilik sementara. Subseksyen 79(2) Kanun Tanah Negara 1965 berhubung keperluan dan penetapan borang-borang atau jenis-jenis hakmilik sementara telahpun dimansuhkan melalui Kanun Tanah Negara (Pindaan) 2001 dan dengan demikian, peruntukan subseksyen 204G(1) berhubung serah dan berimilik tanah turut adalah tertakluk kepada pindaan ini.

Cadangan Pembaharuan:

- 7.18 Dari sudut memantapkan sistem penyampaian pentadbiran tanah, cadangan pemansuhan amalan mengeluarkan hakmilik sementara (dan berikutnya ialah mengeluarkan hakmilik tetap sahaja) adalah merupakan satu langkah penting yang berupaya mengelakkan proses kerja berulang dan pembaziran sumber.

- 7.19 Cadangan ini menghendaki pihak-pihak yang terlibat mengadakan mengadakan mekanisme yang efektif antara JUPEM dan pejabat tanah dalam menyelaras perkara-perkara yang berkaitan dengan penyediaan dan pengeluaran pelan ukur untuk pengeluaran hakmilik.

Peruntukan-peruntukan Yang Terlibat:

- 7.20 Keseluruhan Bahagian Kesembilan, Bab 1, 2 dan 3 termasuklah seksyen 135 hingga 150 serta keseluruhan Bahagian Kesebelas dicadangkan untuk dimansuhkan.

Soalan 12:

Adakah anda bersetuju dengan cadangan untuk memansuhkan amalan mengeluarkan Hakmilik Sementara (QT) ke atas tanah bagi meningkatkan keberkesanan sistem penyampaian pentadbiran tanah?

**Isu
5**

Pengeluaran hakmilik dalam masa satu hari.

- 7.21 Sistem penyampaian pentadbiran tanah telah mengalami beberapa cabaran dalam menyempurnakan pendaftaran instrumen urus niaga mengikut tempoh masa yang ditetapkan. Walaupun Piagam Pelanggan menjanjikan hakmilik akan diperolehi dalam masa 14 hari, kelewatan yang tidak sepatutnya dilaporkan telah berlaku sehingga melewati 3 hingga 18 bulan di beberapa bahagian negeri-negeri Semenanjung Malaysia.
- 7.22 Pejabat-pejabat pendaftaran yang telah dilawati di seluruh negara pada dasarnya menzahirkan persetujuan bahawa mereka boleh melaksanakan pendaftaran instrumen urus niaga dengan sempurna dalam tempoh masa yang ditetapkan dengan syarat beberapa kelemahan dalam sistem yang beroperasi itu hendaklah dikenal pasti dan diatasi. Kelemahan-kelemahan yang dikenal pasti mengekang sistem penyampaian dan perlu diberi perhatian segera ialah kurangnya tenaga kerja terlatih dan berpengalaman dalam melaksanakan tugas dengan cekap dan pantas; bilangan tenaga kerja tidak mencukupi; faktor budaya kerja; infrastruktur dan ruang kerja yang sempit. Penambahbaikan prestasi sistem penyampaian pejabat tanah perlu dilakukan bagi menyemai keyakinan pelabur terhadap keupayaan sistem pentadbiran tanah dan keberkesanannya dalam menyediakan penyampaian perkhidmatan yang meliputi aspek-aspek keselamatan transaksi, perancangan pembangunan, penilaian tanah dan lain-lain.

Cadangan Pembaharuan:

- 7.23 Dicapangkan supaya satu bab baru dimasukkan di bawah Bab Kelapan Belas bertajuk Bab 4A — Penyampaian Dokumen Berdaftar dengan menyediakan peruntukan khusus mengenai tempoh yang munasabah bagi pengeluaran dan pendaftaran hakmilik kepada tuanpunya tanah.

- 7.24 Sebagai langkah alternatif, satu pekeliling dikeluarkan kepada Pejabat Tanah dan Pejabat Pendaftar untuk melaksanakan amalan seragam mengenai langkah-langkah yang perlu diambil dalam mempercepatkan pendaftaran dan pengeluaran hakmilik.

Soalan 13:

Adakah anda menyokong cadangan meminda Kanun Tanah Negara 1965 untuk menetapkan tempoh masa pendaftaran dan pengeluaran hakmilik dalam tempoh satu hari?

Isu
6

Memperbaharui tempoh pemegangan pajakan.

- 7.25 Pada masa kini pemegang hakmilik tanah berstatus pajakan menghadapi kesukaran dalam mendapatkan kemudahan kredit sekiranya baki tempoh pegangan pajakan adalah kurang daripada 30 hingga 50 tahun. Keadaan ini memberikan kesan langsung kepada nilai hartanah tersebut dan pasarannya dalam pasaran terbuka. Tuanpunya tanah akan menghadapi masalah untuk mendapatkan pinjaman kewangan dengan menjadikan tanahnya sebagai sandaran jika baki tempoh pemegangan pajakan tanah tersebut adalah kurang daripada tempoh bayaran balik pinjaman. Hakikatnya, pihak bank hanya berminat untuk memberikan pinjaman dengan syarat tempoh pemegangan pajakan tanah adalah lebih lama daripada tempoh bayaran balik pinjaman.
- 7.26 Situasi ini menghendaki tuan punya tanah membuat permohonan kepada Pihak Berkuasa Negeri bagi mendapatkan pemberimilikan baru ke atas tanahnya dengan menggunakan amalan perundangan dan Prosedur Operasi Piawai semasa yang rumit.
- 7.27 Seksyen 46 Kanun Tanah Negara 1965 memperuntukkan bahawa “tanah berimilik hendaklah terkembali dan terletak kepada Pihak Berkuasa Negeri apabila tamatnya tempoh pegangan yang dinyatakan dalam dokumen hakmilik”. Walaupun tuan punya tanah menyerahkan pemegangan pajakan ke atas tanah tersebut kepada Pihak Berkuasa Negeri sebelum tamatnya tempoh pegangan tersebut bagi tujuan mendapatkan suatu tempoh pemegangan pajakan baru ke atas tanah berkenaan, namun, tiada jaminan undang-undang di bawah Kanun Tanah Negara 1965 bahawa pemilik tanah dijamin akan memperoleh kembali tanah tersebut melalui pemberimilikan baru atau proses berimilik semula. Amalan semasa yang sedang dijalankan menunjukkan bahawa perkara ini adalah semata-mata bergantung kepada budi bicara Pihak Berkuasa Negeri sama ada memberimilik tanah yang diserahkan itu kepada tuanpunya tanah asal ataupun kepada mana-mana pemohon baru yang lain. Amalan yang sedang dilaksanakan itu adalah bersifat pentadbiran semata-mata dan ia bukan bersandarkan kuat kuasa mana-mana peruntukan undang-undang di dalam Kanun Tanah Negara 1965.
- 7.28 Malahan tidak terdapat peruntukan yang nyata dalam Kanun Tanah Negara 1965 yang menyediakan prosedur undang-undang bagi membolehkan perlanjutan atau pembaharuan tempoh pegangan pajakan secara automatik oleh Pendaftar atau Pentadbir Tanah apabila tamatnya tempoh pegangan tersebut. Kanun Tanah Negara 1965 pada masa ini hanya mempunyai prosedur yang lazim digunakan bagi

melanjutkan atau memperbaharui tempoh pemegangan pajakan dengan cara menyerahkan tanah tersebut kepada Pihak Berkuasa Negeri dan memohon “pemberimilikan baru” ke atas tanah yang berkenaan itu.

Cadangan Pembaharuan:

7.29 Adalah mustahak untuk memasukkan satu peruntukan baru dalam Kanun Tanah Negara 1965 bagi menyediakan prosedur yang akan membantu permohonan dan pemprosesan untuk pembaharuan tempoh pegangan pajakan tanah sebelum berakhirnya tempoh pegangan pajakan tersebut.

Peruntukan Yang Terlibat:

7.30 Cadangan ini melibatkan pindaan kepada Kanun Tanah Negara 1965 dengan memasukkan peruntukan baru seksyen 76A.

Contoh Peruntukan yang Dicadangkan

“Extension of Term of Land Leases

76A.(1) The proprietor of alienated land in which it subject for a term not exceeding ninety nine years may, in the absence of contrary provision contained in the document of title or any written law, may apply for an extension of the term of lease of the alienated land thereby secured:

Provided that, subject to any rules which may be prescribed, the State Authority may, upon such terms and conditions as it may impose, extends such a term not exceeding ninety nine years for the land covered by the document of title to the person who is the registered proprietor.

(2) For the purpose of subsection (1), an application for the approval of the State Authority shall be made before or upon the expiration of the leasehold term.

(3) Where the State Authority has approved any application made under subsection (1), he shall notify the Registrar or Land Administrator, as the case may be, of the approval and direct him to collect from the proprietor, any fees or further premium imposed thereof.

(4) As soon as may be after the fees or further premium referred to in subsection (3) have been duly paid, the Registrar or Land Administrator shall, as the case may be, make or cause to be made, an endorsement to effect such extended term on the register document of title to the land.”

Soalan 14:

Adakah anda bersetuju dengan cadangan untuk memasukkan peruntukan baru dalam Kanun Tanah Negara 1965 bagi tujuan memudah cara pembaharuan tempoh pemegangan pajakan?

- 7.31 Terdapat undang-undang bertulis lain di samping Kanun Tanah Negara 1965 yang memberi pengiktirafan hak undang-undang, kuasa dan bebanan melibatkan tanah di bawah Akta tersebut. Dalam sesetengah kes, apabila wujudnya konflik antara peruntukan Kanun Tanah Negara 1965 dan undang-undang bertulis yang lain, peruntukan undang-undang bertulis berkenaan didapati mengatasi (*override*) peruntukan Kanun Tanah Negara 1965. Perhatian berat berhubung situasi ini telah berbangkit terutamanya menyentuh implikasi konflik tersebut terhadap konsep hakmilik tidak boleh disangkal (*indefeasibility of title*) yang menunjangi sistem transaksi tanah di Malaysia. Hak-hak statutori (sebagaimana termaktub di dalam undang-undang bertulis itu) yang melibatkan pemilikan terhadap tanah di bawah Kanun Tanah Negara 1965, yang mana ianya tidak dicatatkan dalam Daftar Hakmilik, adalah dilihat mengatasi status pegangan hakmilik seseorang pemilik berdaftar. Bagaimanapun, untuk mendapatkan keutamaan terhadap kepentingan-kepentingan pemilik-pemilik berdaftar, seharusnya hak-hak ini mestilah disebut di dalam peruntukan-peruntukan statutori berkenaan yang menyatakan arahan yang nyata atau implikasi yang jelas, bahawa peruntukan-peruntukan Kanun Tanah Negara 1965 adalah tidak terpakai.

Cadangan Pembaharuan:

- 7.32 Disarankan supaya disebut di dalam Kanun Tanah Negara 1965 akan kedudukan statut-statut yang mengandungi peruntukan-peruntukan yang menganjurkan pengecualian ke atas prinsip hakmilik tak boleh sangkal, antara lainnya termasuklah Akta Kontrak (Akta 136) , Akta Dadah Merbahaya (Perampasan Harta) 1988 (Akta 340), Akta Kebankrapan 1967 (Akta 360), Akta Pencegahan Pengubahan Wang Haram dan Pencegahan Pembiayaan Keganasan 2001 (Akta A613) dan lain-lain.

Peruntukan Yang Terlibat:

- 7.33 Memasukkan peruntukan baru dalam Kanun Tanah Negara 1965 bagi menyatakan kedudukan perkara ini.

Soalan 15:

Adakah anda bersetuju dengan cadangan memasukkan peruntukan baru dalam Kanun Tanah Negara 1965 bagi menyediakan penyelesaian terhadap kedudukan “*overriding statutes*”?

- 7.34 Dalam semua bidang kuasa Torrens yang lain, rejim pampasan hakmilik pada asalnya disokong oleh dana asurans (*assurance fund*) yang diwujudkan hasil pengenaan sejumlah kecil levi yang kena dibayar apabila mengadakan urusan tanah di bawah penguasaan sistem Torrens. Disebabkan jumlah dana tersebut kemudiannya menjadi

agak besar dan jarang digunakan, maka kutipan levi tersebut dimansuhkan dan seterusnya diserapkan ke dalam “*Crown Bank Account*” atau kumpulan wang disatukan yang mana ia menjadi sumber kewangan ke atas tuntutan bayaran pampasan. Jika kos untuk menyelenggarakan rejim pampasan ini menjadi satu kebimbangan, maka pilihan yang ada dalam menyelesaikannya ialah mewujudkan semula pengenaan bayaran levi.

- 7.35 Meneliti keputusan Mahkamah dalam kes *Adorna Properties Sdn Bhd lwn. Boonsom Boonyanit (2001)* dan *Tan Ying Hong lwn. Tan Sian San & Anors (2010)*, adalah wajar supaya peruntukan Kanun tanah Negara 1965 disemak semula bagi menyediakan pampasan atas kerugian yang dialami oleh pihak-pihak yang teraniaya dan pembeli suci hati untuk balasan berharga yang menjadi mangsa akibat penipuan atau pemalsuan yang dilakukan tanpa pengetahuan sebenar mereka.
- 7.36 Dalam konteks hakmilik sistem Torrens di bawah Kanun Tanah Negara 1965, Pihak Berkuasa Negeri bertanggungjawab terhadap pengurusan dokumen hakmilik daftar. Justeru, Pihak Berkuasa Negeri seharusnya menyediakan pampasan sebagai satu kaedah menebus semula kerugian atas sebab kesilapan yang dilakukan di pejabat pendaftaran tanah. Konsep hakmilik tidak boleh disangkal sekarang adalah juga dilihat mempunyai kecenderungan untuk tidak berlaku adil yang menjadi penyebab terhalangnya tindakan untuk menebus balik tanah berikutan kerugian yang dialami itu. Justeru terdapat cadangan khususnya dari orang awam bahawa adalah bersesuaian diadakan pampasan bagi kerugian yang dialami akibat daripada keadaan ini.
- 7.37 Dalam keadaan ketiadaan peruntukan yang mencukupi di bawah Kanun Tanah Negara 1965 berhubung perkara ini, maka hak untuk memulihkan kembali “kerusakan” tersebut daripada Pihak Berkuasa Negeri (di mana pihak yang menuntut dinafikan hak atau kepentingan ke atas tanahnya) adalah juga dihalang di bawah Kanun Tanah Negara daripada meremedikannya. Penafian ini dilihat benar-benar berlaku.
- 7.38 Keputusan Kerajaan Malaysia untuk menerima pakai sistem Torrens yang diubahsuai dengan mengecualikan pelaksanaan dana asurans Torrens ini mestilah disemak semula. Perlu diambil perhatian bahawa “prinsip-prinsip ketidakbolehsangkalan’ (*indefeasibility*) dan ‘jaminan’ (*guarantee*) adalah saling berkaitan: iaitu tidak boleh disangkal bererti memberi perlindungan daripada berlaku penafian atau perlucutan hak; manakala jaminan pula bermaksud andaian berlaku kemungkinan penafian/perlucutan hak tersebut dan dibalas dengan pemberian bantuan kewangan jika ianya berbangkit.”

Cadangan Pembaharuan:

- 7.39 Langkah memantapkan penyampaian perkhidmatan juga merangkumi keupayaan menyediakan perlindungan keselamatan dan sistem pendaftaran hakmilik yang benar-benar terjamin. Sebelum konsep Prinsip Insurans Torrens ini diperkenalkan di Malaysia, pentadbiran tanah harus mencapai pra-syarat tertentu dalam memelihara integriti hakmilik atau kepentingan melalui proses pendaftaran, seperti:-
- (a) Tindakan pendaftaran hakmilik pada umumnya mestilah bersandarkan maklumat yang tepat, telus dan jarang berlaku kesilapan;

- (b) Penipuan dan pemalsuan adalah dikawal sewajarnya melalui sistem keadilan jenayah;
 - (c) Peguam-peguam transaksi tanah bertanggungjawab menentu sahkan seseorang individu yang ingin melaksanakan sesuatu instrumen adalah benar-benar tuannya tanah berdaftar sebenar; dan
 - (d) Kaedah-kaedah dan peraturan-peraturan undang-undang mengenai pertikaian-pertikaian membabitkan hal ehwal tanah adalah secara konsisten diterima pakai oleh mahkamah dalam meminimumkan kepentingan bertentangan (*competing interests*).
- 7.40 Cadangan untuk meremedikan kerugian-kerugian yang dialami dalam penikmatan hak dan kepentingan ke atas tanah adalah dianggap merupakan jalan terakhir bagi mendapatkan pampasan. Ia terhad untuk diberi kepada orang atau badan yang hak mereka ke atas tanah telah dinafikan atau kepentingan-kepentingan yang tergolong dalam keadaan-keadaan yang dinyatakan di bawah subseksyen 340(2) Kanun Tanah Negara 1965:–
- (a) akibat pemalsuan dan salah nyata yang mana individu atau badan, atau agen kepada individu atau badan, adalah suatu pihak atau privi; atau
 - (b) akibat pendaftaran (hak atau kepentingan) yang telah diperolehi adalah berpunca daripada pemalsuan, atau melalui cara instrumen yang tidak mencukupi atau tak sah; atau
 - (c) akibat daripada hak atau kepentingan yang diperolehi secara tidak mengikut undang-undang oleh orang atau badan yang melaksanakan apa-apa kuasa atau autoriti yang diberi di bawah mana-mana undang-undang bertulis.
- 7.41 Pihak yang menuntut akan dikehendaki membuat tuntutan pampasan daripada Pihak Berkuasa Negeri melalui proses timbang tara yang akan menentukan ganti rugi akibat pemalsuan dan penipuan dalam tempoh masa yang telah ditetapkan menurut Akta Had Masa 1953 (Akta 254). Prosedur dan kaedah bagi memproses tuntutan-tuntutan tersebut akan diperuntukkan melalui Kaedah-Kaedah Tanah Negeri masing-masing.

Peruntukan Yang Terlibat:

- 7.42 Memasukkan peruntukan di bawah Bahagian Dua Puluh – seksyen 340A baru untuk menggariskan prosedur pengurusan dan pentadbiran tuntutan pampasan atas kerugian tersebut mengikut seksyen 434.

Soalan 16:

Adakah anda bersetuju dengan cadangan mengadakan Prinsip Insurans Torrens yang mana tidak diamalkan di Malaysia semasa sistem Torrens diperkenalkan sebagai satu asas bagi mewujudkan dana asurans, dan memasukkan peruntukan yang jelas mengenainya dalam Kanun Tanah Negara 1965 yang bertujuan mengawal selia serta memudahkan prosedur bayaran pampasan kepada pihak yang tidak bersalah yang menjadi mangsa kerugian atau kehilangan penikmatan hakmilik tak boleh sangkal berpunca daripada insiden penipuan?

- 7.43 Sistem Torrens mengiktiraf hakmilik dan kepentingan tak boleh disangkal yang diperolehi melalui pendaftaran. Ini termaktub di bawah seksyen 340 Kanun Tanah Negara 1965. Subseksyen 340(2) Kanun Tanah Negara 1965 memperuntukkan tentang apa yang lazimnya dirujuk sebagai pengecualian statutori kepada konsep hakmilik dan kepentingan tak boleh sangkal di Semenanjung Malaysia. Walaupun berbangkit kontroversi tertentu, sebahagian besar ahli akademik percaya bahawa konsep “hakmilik tak boleh sangkal secara tertunda/bersyarat” adalah terpakai di Semenanjung Malaysia. Ia merupakan rangkaian yang menekankan pentingnya instrumen digunakan untuk tujuan pendaftaran (Sihombing, J, *National Land Code: A Commentary*, p816). Penting untuk membincangkan masalah ini di mana hakikat konsep hakmilik tak boleh disangkal adalah berbeza-beza dari satu bidang kuasa Torrens ke satu bidang kuasa yang lain. Keadaan-keadaan yang membawa kepada pengecualian statutori hakmilik tak boleh disangkal di bawah perenggan 340(2)(a), (b), (c) Kanun Tanah Negara 1965 adalah melalui saluran penipuan dan salah nyata; pemalsuan, instrumen tak sah atau batal; dan yang terakhir ialah sekiranya hakmilik itu diperolehi adalah cara yang menyalahi undang-undang. Ini bermakna selepas proses pendaftaran selesai, jika seseorang individu dapat membuktikan bahawa proses pendaftaran tersebut dilakukan melalui salah satu saluran di atas, maka hakmilik atau kepentingan yang telah didaftarkan itu “hendaklah tidak menjadi tak boleh sangkal” yang seterusnya boleh diputuskan sebagai tidak kebal kepada serangan atau pertikaian oleh pihak-pihak lain, (*Kassarmal & Anor v Valliappa Chettiar* [1954] 1 MLJ 119, PC), dan dengan demikian, jika sekiranya pihak yang menuntut itu berjaya dalam dakwaannya, maka, pendaftaran tersebut adalah boleh diketepikan.
- 7.44 Subseksyen 340(2) Kanun Tanah Negara 1965 memperuntukkan beberapa pengecualian kepada hakmilik tak boleh disangkal dan pengecualian ini mewakili keadaan-keadaan bilamana sesuatu hakmilik atau kepentingan itu telah didaftarkan ia mungkin terbuka kepada suatu pertikaian. Pengecualian-pengecualian ini diuraikan seperti berikut:—
- (a) dalam mana-mana kes pemalsuan dan salah nyata yang mana individu atau badan atau agen kepada individu atau badan itu adalah merupakan pihak atau privi kepadanya;
 - (b) bilamana pendaftaran itu diperolehi melalui saluran pemalsuan, atau instrumen yang tak mencukupi atau tak sah; dan
 - (c) apabila hak dan kepentingan itu diperolehi dengan cara yang menyalahi undang-undang melalui pelaksanaan mana-mana kuasa atau autoriti undang-undang.

Cadangan Pembaharuan:

- 7.45 Dicadangkan untuk memasukkan takrifan istilah-istilah “penipuan”, “salah nyata”, “pemalsuan” dan “instrumen tidak mencukupi” di bawah seksyen 5 Kanun Tanah Negara 1965.

Peruntukan Yang Terlibat:

7.46 Pindaan kepada Seksyen 5 Kanun Tanah Negara 1965.

Soalan 17:

Adakah anda bersetuju untuk memasukkan takrifan bagi istilah-istilah “penipuan”, “salah nyata”, “pemalsuan” dan “instrumen tidak mencukupi” ditambah di bawah seksyen 5 Kanun Tanah Negara 1965?

Isu 10

Penubuhan Mahkamah Tanah

- 7.47 Pentadbiran tanah adalah bererti satu proses pentadbiran pelbagai aspek tanah yang saling mempengaruhi seperti penggunaan tanah, pembangunan, pemuliharaan dan pemeliharaan tanah. Tekanan pembangunan ekonomi dan keperluan melindungi sumber-sumber semula jadi adalah turut mendorong peranan dan penglibatan pelbagai disiplin kemahiran dalam mencapai proses membuat keputusan seimbang.
- 7.48 Di Malaysia terdapat pelbagai undang-undang yang mengatur dan mengawal aspek-aspek tersebut seperti Kanun Tanah Negara 1965 (Akta 56), Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 315), Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172), Akta Parit, Jalan dan Bangunan 1974 (Akta 133), Akta Kerajaan Tempatan 1976 (Akta 171), Akta Perlindungan Pihak Berkuasa Awam 1948 (Akta 198) dan Akta Kualiti Alam Sekeliling 1974 (Akta 127). Undang-undang ini menyediakan mekanisme yang membolehkan rayuan pertikaian berkaitan tanah dibuat melalui saluran yang telah diwujudkan atau saluran mahkamah.
- 7.49 Mempunyai kepelbagaian saluran bidang kuasa yang boleh mengadili perkara-perkara tanah akan menyebabkan kelewatan dan pertindihan penyampaian perkhidmatan .
- 7.50 Akta Kualiti Alam Sekeliling 1974 (Akta 127) memperuntukkan penubuhan Lembaga Rayuan melalui seksyen 35 dan seksyen 36 yang berfungsi mengendalikan rayuan-rayuan berhubung isu-isu alam sekitar. Rayuan boleh dikemukakan oleh mana-mana orang yang terkilan dengan:
- sesuatu keengganan meluluskan sesuatu lesen atau pemindahmilikan sesuatu lesen;
 - pengenaan apa-apa syarat, had atau sekatan ke atas lesennya;
 - pembatalan, penggantungan atau perubahan lesennya;
 - amaun yang dikehendaki dibayar olehnya di bawah seksyen 47;
 - apa-apa keputusan Ketua Pengarah di bawah subseksyen (3) atau (4) seksyen 34; dan
 - apa-apa keputusan Ketua Pengarah atau mana-mana pegawai di bawah subseksyen (2) atau (5) seksyen 48A.

- 7.51 Perlu untuk menimbangkan cadangan mewujudkan sebuah Mahkamah Tanah yang khusus. Sistem ini jika dilaksanakan haruslah lebih telus dan dimantapkan dengan penyediaan ruang untuk penyertaan awam. Kaedah-kaedah atau peraturan-peraturan haruslah dibangunkan secara teratur supaya budi bicara tidak diamalkan sewenang-wenangnya disebabkan perancangan guna tanah adalah perkara penentu kepada penyampaian pembangunan lestari berikutan keupayaannya mengurus pertumbuhan dan perubahan, menghubungkan matlamat-matlamat tempatan dan nasional, meneliti isu-isu di persekitaran, dan menggalakkan penyertaan awam.

Cadangan Pembaharuan:

- 7.52 Terdapat pelbagai tribunal penyelesaian pertikaian yang ditubuhkan di Malaysia sebagai saluran menangani pertikaian berkaitan guna tanah dan alam sekitar sehingga pada tahap tertentu, mekanisme tersebut terbukti berkesan terutamanya Tribunal Pembeli-pembeli Rumah dan Pengguna. Lebih bermanfaat sekiranya penelitian mendalam dibuat bagi mewujudkan sebuah mahkamah khas bagi menangani pertikaian berbangkit dari aspek-aspek pentadbiran tanah dan yang berkaitan dengannya. Andaian kepada keperluan mengadakan cadangan ini ialah semua kuasa-kuasa kerajaan sama ada kuasa kedaulatan perundangan atau kuasa yang diwakilkan kepada pegawai-pegawai adalah dijalankan bagi pihak masyarakat, dan dengan demikian, mereka harus bertanggungjawab ke atas tindakan-tindakan yang mereka ambil.

Peruntukan yang terlibat:

- 7.53 Memasukkan Bahagian baru 30A dalam Kanun Tanah Negara 1965 bagi tujuan menubuhkan Mahkamah Tanah.

Soalan 18:

Adakah anda bersetuju dengan cadangan penubuhan Mahkamah Tanah di bawah Kanun Tanah Negara 1965 sebagai forum khusus untuk menangani pertikaian yang berbangkit dalam pentadbiran dan pembangunan tanah?

Isu

11

Kuasa Pendaftar untuk Membetulkan Kesilapan

- 7.54 Pihak-pihak yang diberi kuasa mendaftarkan (Pendaftar Hakmilik/Pentadbir Tanah) memainkan peranan penting dalam memastikan pendaftaran instrumen urus niaga dilaksanakan dengan sempurna. Bagaimanapun, kebelakangan ini, aduan-aduan mengenai penipuan tanah telah meningkat dan keadaan ini sebaliknya boleh memberi kesan negatif terhadap keyakinan pasaran hartanah di Malaysia, serta pembangunan sosioekonomi negara. Kelemahan-kelemahan dalaman di pejabat-pejabat pendaftaran tanah telah dikatakan menjadi faktor utama berlakunya kes-kes penipuan tanah.

Cadangan Pembaharuan:

- 7.55 Dicadangkan supaya–

- (a) garis panduan yang jelas berhubung kuasa-kuasa Pendaftar dalam melaksanakan pembetulan kesilapan sebagaimana dibenarkan di bawah seksyen 380 Kanun tanah Negara 1965 di mana, dalam persekitaran pendaftaran secara elektronik, kemungkinan berlakunya peluang-peluang melakukan kesilapan adalah meningkat. Fenomena ini penting untuk diberi perhatian dalam melaksanakan persekitaran pendaftaran elektronik berikutan ia banyak melibatkan proses membuat kemasukan data di pejabat-pejabat tanah/ Pejabat-pejabat Pendaftar. Subperenggan 12(1) dalam Jadual Keenam Belas Kanun Tanah Negara 1965 menghendaki Pendaftar untuk menyelenggarakan rekod, yang dikenali sebagai “Buku Rekod Catatan Pembetulan”, yang mana keterangan ringkas bagi setiap pembetulan dilakukan hendaklah dimasukkan ke dalamnya. Subperenggan 12(2) pula memperuntukkan bahawa Buku Rekod Catatan Pembetulan hendaklah mengandungi nombor perserahan yang dijana oleh komputer bagi setiap urusan yang diperserahkan.
- (b) mengenal pasti isu-isu sistem pendaftaran elektronik yang menghendaki Pendaftar melaksanakan kuasa-kuasa yang diperuntukkan kepadanya untuk membuat pembetulan kesilapan di dalam Dokumen Hakmilik Daftar.

Peruntukan Yang Terlibat:

7.56 Tiada peruntukan yang terlibat.

Soalan 19:

Adakah anda bersetuju dengan cadangan mengadakan garis panduan berhubung kuasa Pendaftar untuk membetulkan kesilapan di bawah seksyen 380 Kanun Tanah Negara 1965 untuk diguna pakai dalam persekitaran sistem elektronik di mana kebarangkalian melakukan kesilapan adalah dikatakan lebih tinggi berbanding persekitaran manual?

Isu 12

Pengenalan ‘Certificate of Correctness’ bagi membendung pemalsuan dan penipuan.

- 7.57 Antara cabaran yang dihadapi dalam mengesan penipuan adalah turut melibatkan isu-isu prosedur dan teknikal yang mengawal perjalanan sistem pentadbiran tanah. Sungguhpun mukadimah Kanun Tanah Negara 1965 menekankan keseragaman dasar dan undang-undang dalam melaksanakan pendaftaran urus niaga tanah, masih terdapat sebilangan keengganan di kalangan Pejabat Tanah dalam melaksanakannya. Kebanyakan Pejabat Tanah lebih cenderung mewujudkan garis panduan, kaedah dan prosedur sendiri bagi tujuan penyelesaian persekitaran pejabat masing-masing.
- 7.58 Pendaftar mempunyai kuasa yang terhad dalam melaksanakan proses pendaftaran urus niaga tanah. Tugas Pendaftar hanya terbatas kepada memeriksa sama ada sesuatu instrumen layak untuk didaftarkan atau sebaliknya sebagaimana diperuntukkan di bawah seksyen 298 Kanun Tanah Negara 1965. Selagi mana instrumen itu adalah ditakrifkan sebagai “layak untuk pendaftaran” maka skop tugas Pendaftar adalah terikat untuk mendaftarkan urus niaga tersebut sahaja. Pendaftar sebaliknya tidaklah dikehendaki membuat semakan atau memeriksa instrumen

tersebut bagi tujuan mengesan unsur-unsur penipuan atau urus niaga yang tidak betul.

Cadangan Pembaharuan:

- 7.59 Meneliti kembali rasional memperkenalkan sistem pendaftaran tanah Torrens di Malaysia lebih-lebih lagi apabila terdapat bukti bahawa sistem ini diancam aktiviti penipuan dan lain-lain ancaman yang memberi impak ketara kepada kemerosotan keberkesannya.
- 7.60 Mengkaji amalan menggunakan '*Certificate of Correctness*' yang berfungsi membendung aktiviti penipuan dan pemalsuan dalam bidang kawalan Sistem Torrens. '*Certificate of Correctness*' adalah mekanisme perkembangan yang penting dalam bidang kawalan sistem Torrens yang lain, di mana profesional undang-undang dikehendaki turut sama bertanggungjawab dalam menentu sahkan identiti individu yang melaksanakan instrumen urus niaga. Rujuk **Lampiran – B** bagi cadangan '*Certificate of Correctness*'.

Peruntukan Yang Terlibat:

- 7.61 Memperkenalkan peruntukan baru berkaitan pemakaian '*Certificate of Correctness*'.

Soalan 20:

Adakah anda bersetuju bahawa '*Certificate of Correctness*' sesuai digunakan dalam membendung penipuan dan pemalsuan dalam bidang kawalan sistem Torrens dan mengenakan obligasi ke atas profesional undang-undang untuk sama-sama mengambil risiko tanggungjawab dalam menentu sahkan identiti pihak yang melaksanakan instrumen urus niaga?

Isu 13

Kuasa pendaftar dalam membuat siasatan.

- 7.62 Tugas Pendaftar dalam pendaftaran instrumen urus niaga ialah memastikan instrumen itu adalah layak untuk pendaftaran mengikut peruntukan-peruntukan di bawah Bahagian III Kanun Tanah Negara 1965. Proses pendaftaran dijalankan mengikut tatacara yang ditetapkan di bawah Bahagian IV jika instrumen itu didapati layak untuk pendaftaran, dan disokong dengan semua dokumen yang dikehendaki menurut seksyen 294 Kanun Tanah Negara 1965. Sebaliknya, Pendaftar juga boleh meneruskan tindakan menurut seksyen 289 dan 299 Kanun Tanah Negara 1965 sebagaimana yang bersesuaian. Selagi instrumen urus niaga adalah teratur dan layak untuk pendaftaran menurut kehendak seksyen 301, adalah menjadi tanggungjawab Pendaftar untuk mendaftarkannya.
- 7.63 Kuasa-kuasa seorang Pendaftar adalah bersifat pentadbiran di mana beliau boleh meneruskan tindakan pendaftaran jika beliau mendapati pemohon telah memenuhi semua keperluan dan kehendak prosedur. Bagaimanapun, jikalau beliau mendapati ada prosedur yang tidak dipatuhi, maka beliau kemudiannya mempunyai hak untuk menggantung atau menolak permohonan tersebut (seksyen 300 Kanun Tanah Negara 1965).

- 7.64 Pendaftar boleh membuat pertanyaan, dan menghendaki dikemukakan di hadapannya bukti, lisan atau berbentuk dokumen, sebagaimana yang beliau fikir perlu dan diingini untuk tujuan menentukan layak untuk pendaftaran. Kuasa-kuasa yang diperuntukkan oleh seksyen 302 Kanun Tanah Negara 1965 boleh dipraktikkan tertakluk kepada sekatan-sekatan yang dinyatakan dalam seksyen 303 Kanun Tanah Negara 1965, dan, dalam kes mana-mana instrumen yang dilaksanakan di bawah surat kuasa wakil, perenggan (b) seksyen 311. Pendaftar tidak dikehendaki untuk bertindak di luar terma transaksi tersebut jika ia sebaliknya kelihatan layak untuk pendaftaran.
- 7.65 Kuasa-kuasa Pendaftar adalah terhad/terbatas, dan mungkin tidak berupaya untuk mengesan penipuan atau pemalsuan sebagaimana Pendaftar juga tidak mempunyai kesempatan untuk menentu sahkan identiti pihak-pihak yang terlibat kepada sesuatu transaksi.

Cadangan Pembaharuan:

- 7.66 Meminda seksyen 302 dan seksyen 303 Kanun Tanah Negara 1965 bagi memberikan kuasa kepada Pendaftar untuk memeriksa dan membendung urusan pemalsuan dan penipuan dalam memantapkan perkhidmatan pentadbiran tanah di Malaysia terutamanya dalam persekitaran elektronik.
- 7.67 Memperkenalkan prosedur pentadbiran dikenali sebagai '*closing session*'. '*Closing session*' membolehkan pihak yang terlibat dalam urus niaga tanah membuat perserahan instrumen yang 'layak untuk pendaftaran' kepada Pentadbir Tanah atau Pendaftar yang akan menentu sahkan identiti pihak-pihak terlibat, dan, seterusnya mengambil cap jari mereka (secara biometrik). Kerani firma guaman (*runners*) tidak dibenarkan membuat perserahan urus niaga. Tetapi, mereka boleh menemani kehadiran pihak-pihak terlibat itu di hadapan Pendaftar. Ini merupakan *modus operandi* penting dalam mengawal dan membendung insiden pemalsuan dan penipuan, di mana Pentadbir Tanah/Pendaftar boleh menentu sahkan identiti pihak-pihak yang berkenaan itu, dan mendaftarkan instrumen jika urus niaga tersebut adalah tidak meragukan dan tidak rumit. Pendekatan ini akan membantu menjimatkan masa memproses instrumen yang diperserahkan untuk pendaftaran.

Peruntukan Yang Terlibat:

- 7.68 Meminda seksyen 302 dan 303 Kanun Tanah Negara 1965.

Soalan 21:

Adakah anda bersetuju dengan pindaan kepada seksyen 302 dan 303 Kanun Tanah Negara 1965 untuk memberikan lebih kuasa kepada Pendaftar bagi tujuan memeriksa dan membendung insiden pemalsuan dan penipuan dalam urusan tanah ke arah memantapkan perkhidmatan pentadbiran tanah di Malaysia terutamanya dalam persekitaran elektronik?

Soalan 22:

Adakah anda bersetuju dengan pengenalan '*closing session*' yang bertujuan membolehkan Pendaftar menentu sahkan identiti pihak yang melaksanakan urusan tanah bagi mengurangkan insiden penipuan dan pemalsuan?

- 7.69 Kanun Tanah Negara 1965 merupakan undang-undang yang lengkap dan komprehensif dan ia digubal untuk mengawal sistem pentadbiran tanah berasaskan sistem Torrens. Kanun Tanah Negara 1965 sangat terperinci, dan ia menghuraikan aspek-aspek konsep, teknikal dan prosedur bagi memastikan prinsip-prinsip dan ciri-ciri sistem Torrens terpelihara. Peruntukan Kanun Tanah Negara 1965 adalah meleret dan boleh mengelirukan pembaca, justeru adalah dicadangkan supaya peruntukan-peruntukan yang terkandung di dalamnya dianalisis bagi tujuan menyingkirkan peruntukan-peruntukan yang telahpun terkebelakang dan bertindih. *Stakeholder* dalam pentadbiran dan pengurusan tanah menghadapi kesukaran dalam mentafsirkan undang-undang. Dicadangkan satu semakan terperinci ke atas Kanun Tanah Negara 1965 dilaksanakan bagi memastikannya:–
- (a) tersusun strukturnya;
 - (b) digubal dalam bahasa Inggeris mudah (dan Bahasa Malaysia);
 - (c) terhad kepada perkara yang berkaitan pemegangan tanah;
 - (d) menggalakkan piawaian proses dan keperluan; dan
 - (e) mesra pengguna.
- 7.70 Undang-undang seharusnya efektif, jelas dan mudah difahami. Reka cipta gubalan yang baik adalah penting bagi memastikan objektif polisi yang mendasari undang-undang itu tercapai. Bagi mencapai matlamat ini, perundangan harus distrukturkan semula dengan cara logik untuk memudahkan pembaca memahami dan mengikutinya. Dicadangkan supaya Kanun Tanah Negara 1965 disusun semula dengan mengambil kira pertimbangan yang berikut:–
- (a) perkara substantif perlu didahulukan sebelum perkara prosedur;
 - (b) peruntukan-peruntukan yang menyentuh aspek-aspek umum diletakkan sebelum aspek-aspek spesifik; dan
 - (c) peruntukan yang mempunyai pemakaian yang lebih luas didahulukan sebelum peruntukan yang terhad pemakaiannya.
- 7.71 Selain daripada itu, peruntukan yang bersifat pentadbiran dan prosedur atau peraturan bekerja harus diletakkan selepas peruntukan konsep dan aspek-aspek substantif bagi menyediakan Kanun yang mesra pengguna kepada pembaca.

Cadangan Pembaharuan:

- 7.72 Cadangan menstrukturkan semula Kanun Tanah Negara 1965 yang memisahkan perkara-perkara substantif dan prosedur, termasuklah memasukkan peruntukan berhubung Akta Hakmilik Strata 1985 berkaitan pengeluaran hakmilik strata. Struktur Kanun Tanah Negara 1965 perlu dikaji semula, dari bahagian ke bahagian, seksyen ke seksyen, berpandukan ciri-ciri dan prinsip-prinsip sistem Torrens.
- 7.73 Dicadangkan juga supaya penstrukturkan semula ini menerapkan penggunaan prinsip-prinsip penggubalan tersebut di atas bagi mewujudkan undang-undang yang mudah dan mesra pengguna. Pendekatan ini bertujuan memodenkan bahasa,

memperjelaskan maksud dan menyelesaikan keraguan, menyingkirkan peruntukan yang telah terkebelakang, menyusun semula kedudukan peruntukan-peruntukan utama supaya berada dalam bahagian yang sama dan mengaturkan semula bahagian-bahagian dengan menjadikan bahagian-bahagian yang kurang penting atau sedikit penggunaannya diletakkan dalam bahagian akhir Kanun atau di dalam jadual.

Peruntukan Yang Terlibat:

7.74 Keseluruhan Kanun Tanah Negara 1965.

Soalan 23:

Adakah anda bersetuju dengan cadangan untuk menstrukturkan semula Kanun Tanah Negara 1965 dengan cara memisahkan peruntukan yang bersifat substantif dan bersifat prosedural?

Isu 15 | Memasukkan semula peruntukan berhubung permohonan dan pengeluaran hakmilik strata daripada Akta Hakmilik Strata 1985 ke dalam Kanun Tanah Negara 1965 yang distrukturkan semula.

- 7.75 Akta Hakmilik Strata 1985 memperuntukkan rangka kerja undang-undang dan institusi dengan mewujudkan Perbadanan Pengurusan yang bertanggungjawab mentadbir dan mengawal pengurusan dan penyelenggaraan skim strata. Undang-undang Kecil Akta Hakmilik Strata 1985 dan Kaedah-Kaedah Hakmilik Strata Negeri berfungsi memastikan kecekapan dan keberkesanan pentadbiran ke atas penyelenggaraan dan pengurusan bangunan serta pentadbiran perbadanan pengurusan untuk faedah semua pemilik-pemilik petak.
- 7.76 Subseksyen 3(2) Akta Bangunan dan Harta Bersama (Penyelenggaraan dan Pengurusan) 2007 memberi kuasa kepada Pesuruhjaya Bangunan untuk melaksanakan fungsi-fungsinya seperti yang ditetapkan dalam Bahagian VI dan Bahagian VII Akta Hakmilik Strata 1985. Peruntukan ini menyatakan bahawa Pesuruhjaya Bangunan hendaklah mentadbir segala perkara berkaitan dengan pengurusan bangunan yang telah dipecah bahagi selepas pengeluaran hakmilik strata. Peranan Pengarah Tanah dan Galian dalam hal ini adalah terhad kepada urusan mengeluarkan hakmilik strata sahaja dan tidak lagi terlibat dengan perkara-perkara yang melibatkan isu-isu penyelenggaraan dan pengurusan bangunan-bangunan tersebut. Ini memudahkan lagi proses pengasingan fungsi antara penyelenggaraan dan pengurusan bangunan daripada proses pengeluaran hakmilik strata.

Cadangan Pembaharuan:

- 7.77 Dicapangkan supaya Bahagian VI dan VII Akta Hakmilik Strata 1985 dimansuhkan dan dimasukkan ke dalam Akta Bangunan dan Harta Bersama (Penyelenggaraan dan Pengurusan) 2007. Pendekatan ini akan mewujudkan satu rangka kerja undang-undang khusus kepada Pesuruhjaya Bangunan sebagai autoriti tunggal yang bertanggungjawab menyelia pengurusan fungsi Perbadanan Pengurusan.
- 7.78 Pendekatan ini boleh mewujudkan keseragaman dalam pengurusan hartanah strata dari aspek:

- (a) satu undang-undang yang seragam bagi mengawal tadbir prosedur permohonan, pemprosesan dan pengeluaran hakmilik strata di bawah seliaan Akta Hakmilik Strata 1985; dan
 - (b) satu rang undang-undang yang seragam bagi mentadbir amalan dan prosedur penyelenggaraan dan pengurusan skim strata di bawah seliaan Akta Bangunan dan Harta Bersama (Penyelenggaraan dan Pengurusan) 2007 sama ada di peringkat pra-pengeluaran hakmilik strata atau di peringkat pasca pengeluaran hakmilik strata.
- 7.79 Untuk membolehkan Pejabat Tanah lebih fokus dalam menguruskan proses permohonan pecah bahagi bangunan dan pengeluaran hakmilik strata, adalah juga dicadangkan kesemua peruntukan-peruntukan yang berkaitan dengannya dikeluarkan daripada Akta Hakmilik Strata 1985 sekarang dan dipindahkan ke dalam Kanun Tanah Negara 1965.
- 7.80 Undang-undang sedia ada berhubung pengurusan bangunan dan harta bersama perlu diperkemas bagi menyediakan kaedah jelas ke atas aspek-aspek penyelenggaraan dan pengurusan bangunan. Didasarkan bahawa pada tahun 2020, 75% penduduk Malaysia akan tinggal di kawasan-kawasan bandar. Kehidupan di bangunan-bangunan berbilang tingkat menjadi satu keperluan dan merupakan ciri-ciri kehidupan bandar yang tidak boleh dielakkan berikutan bekalan sumber tanah yang semakin berkurang. Situasi ini memerlukan kewujudan satu sistem penyelenggaraan dan pengurusan bangunan yang cekap yang menggalakkan persekitaran kehidupan berbilang tingkat yang lebih baik dan bertaraf dunia.
- 7.81 Pada masa ini fungsi mengawal selia pengurusan Perbadanan Pengurusan (PP) masih lagi dikaitkan dengan Pengarah Tanah dan Galian (PTG). Jawatankuasa Pengurusan hanya boleh ditubuhkan dan beroperasi selepas hakmilik strata didaftarkan. Jawatan Pesuruhjaya Bangunan yang diwujudkan di bawah Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan yang telah diamanahkan dengan tanggungjawab untuk memantau perjalanan Perbadanan Pengurusan, mestilah juga diberikan kuasa menyelia badan-badan dan agensi-agensy yang terlibat dalam aspek penyelenggaraan dan pengurusan bangunan.
- 7.82 Jawatankuasa Pengurusan Bersama (terdiri daripada Pemaju/tuanpunya asal/pembeli) adalah ditubuhkan sebelum pendaftaran hakmilik strata. Pendekatan ini adalah munasabah dan bersesuaian dengan posisi bidang tanggungjawab antara Pentadbir Tanah dan Pihak Berkuasa Tempatan. Ini memberikan kelebihan kepada Pihak Berkuasa Tempatan dari segi penglibatan pegawai-pegawai dan kakitangan sokongan teknikal dalam aspek-aspek penyeliaan dan pengurusan bangunan. Pendekatan ini juga akan membolehkan pengurusan dan penyelenggaraan bangunan dibuat secara sistematik dengan penglibatan pihak-pihak yang berkepentingan. Cadangan ini dibuat berasaskan kajian awal ke atas sistem yang dilaksanakan di Singapura dan penelitian lanjut berhubung perkara ini adalah diperlukan untuk menilai keberkesanan dan kecekapannya dalam pengurusan bangunan strata.

Peruntukan Terlibat:

- 7.83 Bahagian VII (ss. 39-55) dan peruntukan-peruntukan lain dalam Akta Hakmilik Strata 1985 perlu dipinda.

Soalan 24:

Adakah anda bersetuju untuk dengan cadangan bagi menyusun semula Akta Hakmilik Strata 1985 dan mengembalikan peruntukan-peruntukan tertentu berhubung permohonan dan pengeluaran hakmilik strata daripada Akta Hakmilik Strata 1985 ke dalam Kanun Tanah Negara 1965 yang akan distrukturkan semula itu?

Isu
16

Pelaksanaan satu jenis carian hakmilik.

- 7.84 Peruntukan-peruntukan berkaitan carian ke atas dokumen hakmilik daftar telah pun termaktub dalam Kanun Tanah Negara 1965 yang membolehkan mana-mana individu mendapatkan dari Pejabat Pendaftar atau Pejabat Tanah mengenai keterangan hakmilik tanah atau dokumen-dokumen tertentu berkaitan suatu kemasukan dalam dokumen hakmilik daftar. Meskipun hakmilik tanah itu terdiri daripada dokumen hakmilik daftar dan dokumen hakmilik keluaran, hanya maklumat yang terkandung dalam dokumen hakmilik daftar adalah terkini. Keterangan terakhir bagi sesuatu hakmilik tanah adalah lazimnya diperlukan sebelum sebarang urusan niaga dilaksanakan ke atas tanah yang terbabit. Sebelum seseorang individu membeli sebidang tanah, beliau akan, sebagai contohnya, berminat untuk mengetahui sama ada penjual adalah merupakan tuannya tanah berdaftar, tanah tersebut tertakluk kepada suatu kaveat atau perintah larangan, tanah tersebut akan terlibat dengan pengambilan secara paksa oleh Pihak Berkuasa Negeri atau tertakluk kepada sebarang tindakan perampasan. Daftar hakmilik tanah mestilah sentiasa dikemas kini dan tersedia dengan maklumat terkini yang tepat dan boleh disandarkan untuk kegunaan sesuatu transaksi tanah.
- 7.85 Terdapat dua (2) jenis carian yang boleh dibuat di bawah Kanun Tanah Negara 1965, iaitu, carian persendirian dan carian rasmi. Mengikut seksyen 384 Kanun Tanah Negara 1965, carian persendirian adalah dijalankan oleh orang perseorangan di sepanjang waktu pejabat di Pejabat Pendaftar dan Pejabat Tanah tertakluk kepada fi yang ditetapkan dalam Kaedah-Kaedah Tanah Negeri. Semasa carian dijalankan, individu yang berkenaan boleh membuat semakan, mengambil catatan dan membuat petikan daripada mana-mana Dokumen Hakmilik Daftar, Buku Perserahan atau Buku Catatan Pembetulan dan mana-mana instrumen urusan niaga atau permohonan yang telah diperserahkan atau dibuat, atau berada dalam simpanan Pentadbir Tanah atau Pendaftar Hakmilik.
- 7.86 Dengan merujuk peruntukan seksyen 385 Kanun Tanah Negara 1965, jika seseorang individu itu tidak berhasrat untuk membuat carian persendirian, beliau sebaliknya dibolehkan untuk memohon kepada Pentadbir Tanah atau Pendaftar Hakmilik bagi mendapatkan carian rasmi. Apabila permohonan carian rasmi tersebut diterima, yang disertakan dengan bayaran sebagaimana ditetapkan dalam Kaedah-Kaedah Tanah Negeri, Pentadbir Tanah atau Pendaftar Hakmilik kemudiannya akan mengeluarkan satu sijil carian rasmi kepada pemohon. Borang permohonan carian rasmi ini adalah sebagaimana diperuntukkan dalam Kaedah-Kaedah Tanah Negeri.

Cadangan Pembaharuan:

- 7.87 Dengan kemajuan pesat teknologi elektronik hari ini, adalah penting kemudahan akses maklumat tanah diperkasa bagi memenuhi persekitaran yang berpusatkan ekspektasi pelanggan dalam menyampaikan perkhidmatan kepada rakyat. Justeru, adalah dicadangkan supaya seksyen 384 dan 385 digubal semula bagi membolehkan satu jenis carian hakmilik sahaja diperkenalkan dalam pentadbiran tanah.
- 7.88 Cadangan pindaan peruntukan seksyen 384 dan 385 Kanun Tanah Negara 1965 juga bertujuan membolehkan sistem satu jenis carian ke atas hakmilik dijalankan secara elektronik yang sah di sisi undang-undang. Pendekatan ini akan memudahkan orang awam mengakses maklumat berkaitan hakmilik tanah, dengan tepat dan pantas. Walau bagaimanapun, langkah-langkah keselamatan yang mencukupi perlu diberi perhatian bagi mencegah berlakunya perbuatan memalsukan perubahan rekod dan maklumat.
- 7.89 Melalui pelaksanaan carian hakmilik secara atas talian, sijil carian yang dikeluarkan kepada pemohon itu tidak memerlukan tandatangan dan meterai Pendaftar. Permohonan bagi carian secara elektronik juga tertakluk kepada fi sebagaimana ditetapkan dalam Kaedah-Kaedah Tanah Negeri.

Peruntukan Yang terlibat:

- 7.90 Seksyen 384 dan 385 Kanun Tanah Negara 1965.

Soalan 25:

Adakah anda bersetuju dengan cadangan untuk meminda Bahagian Dua Puluh Tujuh bagi tujuan menyatukan dua (2) jenis carian iaitu carian persendirian dan carian rasmi untuk diamalkan sebagai satu jenis carian secara elektronik (carian atas talian)?

Soalan 26:

Adakah anda bersetuju dengan cadangan untuk meminda seksyen 384 dan 385 Kanun Tanah Negara 1965 berhubung masa dan tempat permohonan carian dibuat bagi memenuhi penyampaian perkhidmatan yang ditawarkan oleh Pejabat-pejabat Pendaftaran Tanah?

Isu 17

Memperkemaskan pelbagai pilihan permohonan untuk pembangunan tanah.

- 7.91 Terdapatnya pelbagai jenis pilihan permohonan telah menyebabkan berlakunya kekeliruan di kalangan orang awam dan juga kepada kakitangan di Pejabat Tanah disebabkan mereka tidak dapat membezakan pemakaian yang tepat antara satu jenis pilihan dengan pilihan yang lain bagi membuat permohonan pembangunan tanah yang teratur. Kepelbagaian jenis pilihan ini adalah hasil daripada kelainan pemakaian setiap peruntukan dalam Kanun Tanah Negara 1965 yang dahulunya digubal bagi membenarkan tuanpunya tanah (sama ada pemilik tunggal atau pemilik bersama) membuat pilihan peruntukan mana yang paling sesuai dengan bentuk perancangan pembangunan atau masalah dan bebanan ke atas hakmilik atau apa-apa keadaan yang

lain. Sehingga kini, terdapat sembilan (9) jenis permohonan bagi pembangunan tanah seperti yang diperuntukkan di dalam Kanun Tanah Negara 1965, sebagaimana berikut:

- (a) Permohonan bagi tukar syarat, sekatan kepentingan dan kategori tanah – seksyen 124;
- (b) Permohonan pecah sempadan dan tukar syarat, sekatan kepentingan dan kategori tanah serentak yang berkaitan dengan umpukan pecah sempadan yang dicadangkan – Seksyen 124A;
- (c) Permohonan pecah sempadan tanah – Seksyen 137;
- (d) Permohonan pecah bahagian tanah – Seksyen 142;
- (e) Permohonan penyatuan tanah – Seksyen 148;
- (f) Permohonan serah balik keseluruhan tanah – Seksyen 197;
- (g) Permohonan serah balik sebahagian tanah – Seksyen 200;
- (h) Permohonan serah balik dan bermilik semula bagi lot-lot berdampingan yang dipegang di bawah hakmilik pejabat tanah – Seksyen 203; dan
- (i) Permohonan serah balik dan bermilik semula tanah melalui peruntukan-peruntukan khas – Seksyen 204D

7.92 Contohnya, seksyen 124 Kanun Tanah Negara 1965 adalah terpakai bagi permohonan untuk meminda syarat seperti mengubah kategori kegunaan tanah atau syarat nyata kepada kategori guna tanah atau mana-mana syarat nyata lain yang tidak menyebabkan kepelbagaian kategori guna tanah bagi sesebuah projek perumahan berskala besar melibatkan penyediaan pelbagai kemudahan infrastruktur. Permohonan di bawah peruntukan ini dalam beberapa keadaan tidaklah memerlukan tanah itu dipecah sempadan memandangkan ia hanya menghendaki pengubahan syarat nyata sahaja bagi kategori tanah yang sama.

7.93 Begitu juga terdapat peruntukan-peruntukan lain dalam Kanun Tanah Negara 1965 yang menetapkan prosedur kawalan proses pembangunan tanah seperti permohonan pecah sempadan, pecah bahagian dan penyatuan tanah di bawah Bahagian Sembilan, Bab 1, 2, dan 3. Peruntukan-peruntukan tersebut kelihatan mudah, tetapi bagaimanapun kepada orang awam yang kebanyakan, ia sukar untuk difahami akan perbezaannya, misalnya, perbezaan-perbezaan antara permohonan pecah sempadan dan pecah bahagian tanah. Sedemikian juga dalam kes permohonan penyatuan tanah, yang mana masalah akan timbul apabila dalam keadaan-keadaan tertentu, ia turut melibatkan dua peringkat kelulusan permohonan, seperti yang diperuntukkan dalam Seksyen 147, iaitu kelulusan kebenaran Pihak Berkuasa Negeri yang diperlukan sebelum kelulusan oleh Pengarah Tanah dan Galian atau Pentadbir Tanah ke atas permohonan tersebut.

7.94 Permohonan serah balik dan bermilik semula di bawah Seksyen 203 dan 204 Kanun Tanah Negara 1965 hanya terpakai ke atas lot-lot tanah yang berdampingan yang dimiliki oleh tuanpunya tanah yang sama dan dipegang di bawah hakmilik Pejabat Tanah. Tujuan peruntukan ini ialah membolehkan tanah tersebut dibermilik semula dalam bentuk dan unit yang berbeza daripada keadaan asalnya, iaitu keadaan sebagaimana sebelum pembermilikan berlaku. Seajar dengan cadangan melaksanakan sistem satu jenis hakmilik yang menyebabkan pemansuhan hakmilik

Pejabat Tanah, peruntukan undang-undang di bawah Seksyen 203 dan 204 Kanun Tanah Negara 1965 ini menjadi tidak lagi relevan dan terkebelakang. Tambahan pula, jenis permohonan di bawah peruntukan ini sangat jarang ditemui dan digunakan dikemukakan serta kehendak pemakaian peruntukan ini adalah tidak jelas dan sukar untuk difahami.

Cadangan Pembaharuan:

7.95 Menjadi lebih mudah dan praktikal sekiranya jenis-jenis permohonan tersebut diringkaskan kepada tiga (3) pilihan sahaja iaitu:-

- (a) mengekalkan peruntukan seksyen 124 bagi permohonan tukar syarat yang meliputi sama ada ubah syarat, pinda syarat, pembatalan atau pengenaan syarat, kategori guna tanah atau sekatan kepentingan yang tidak melibatkan pecah sempadan atau pecah bahagian atau penyatuan atau apa-apa perubahan sempadan tanah;
- (b) mewujudkan hanya satu rujukan peruntukan yang berkaitan dengan serah balik keseluruhan tanah yang semata-mata mengembalikan tanah itu kepada Pihak Berkuasa Negeri, tanpa menghendaki pengeluaran hakmilik sambungan ke atas tanah tersebut. Ini tentunya melibatkan penyesuaian semula peruntukan-peruntukan di bawah seksyen 195 sehingga seksyen 199 dengan beberapa pengubahsuaian; dan seterusnya dinyatakan semula dalam Kanun Tanah Negara 1965 untuk memudahkan rujukan; dan
- (c) memperkenalkan pendekatan baru yang dinamakan “PEWUJUDAN SEMULA SEMPADAN TANAH – PERUNTUKAN-PERUNTUKAN KHAS” bagi menggantikan istilah “Serah balik dan bermilik semula – Peruntukan-peruntukan Khas”. Pendekatan baru ini melibatkan pengeluaran dokumen hakmilik sambungan ke atas tanah yang sama yang hendak dibangunkan dalam semua bentuk jenis pilihan permohonan sama ada berkaitan dengan pecah sempadan, atau pecah bahagian, atau penyatuan tanah, atau penyerahan balik sebahagian tanah, atau mana-mana keadaan pembangunan tanah yang lain. Tuanpunya tanah kebiasaannya berada pada kedudukan “ragu-ragu” dengan istilah “serah balik” sedia ada, sama ada mereka akan mendapat semula tanah mereka selepas tanah tersebut diserahkan dan diletak hak kepada Pihak Berkuasa Negeri. Secara teknikalnya, melalui pendekatan baru ini, tuanpunya tanah akan dikehendaki mengemukakan pelan pra-hitungan atau pelan yang bersesuaian bagi pewujudan semula sempadan tanah dengan hanya menggunakan satu Borang Berkanun seragam yang akan diperuntukkan dalam Kanun Tanah Negara 1965. Sebaliknya, peruntukan seksyen 204A hingga seksyen 204GA boleh diguna pakai dengan sedikit pengubahsuaian dan penyesuaian sebagai menggantikan peruntukan seksyen 124A dalam Bab 4, Bahagian Tujuh yang berkaitan dengan permohonan tukar syarat dan pecah sempadan serentak, seksyen 135 hingga seksyen 150 di dalam Bab 1, 2, dan 3 Bahagian Sembilan berkaitan dengan pecah sempadan, pecah bahagian dan penyatuan tanah, seksyen 200 hingga seksyen 204 dalam Bahagian Dua Belas yang berkaitan dengan penyerahan sebahagian tanah dan serah balik dan bermilik semula bagi lot-lot tanah berdampingan yang dipegang di bawah hakmilik Pejabat Tanah yang dicadangkan untuk dimansuhkan.

- 7.96 Pindaan-pindaan kepada seksyen 204A dan 204 GA adalah perlu bagi mengatasi apa-apa lompong dalam peruntukan-peruntukan tersebut, sebagai susulan daripada pemansuhan peruntukan-peruntukan lain yang berkaitan, yang antara lainnya ialah:–
- (a) memasukkan peruntukan-peruntukan berkaitan yang telah dimansuhkan;
 - (b) dalam kes hakmilik sambungan, mana-mana bebanan yang sah dan berkuat kuasa boleh diteruskan kemasukannya dalam dokumen hakmilik baru yang didaftarkan menurut seksyen 170 (mengikut mana yang berkaitan) setelah selesai proses “Pewujudan semula sempadan tanah”. Cadangan pembaharuan ini telah mengambil kira pindaan terkini yang dilakukan ke atas Kanun Tanah Negara 1965 iaitu seksyen 204G melalui Kanun Tanah Negara (Pindaan) 2001; dan
 - (c) membolehkan tuanpunya tanah ke atas dua atau lebih lot-lot tanah yang berdampingan, walaupun sekiranya lot tanah itu dipunyai oleh pemilik-pemilik berbeza untuk mereka berkongsi membangunkan tanah tersebut, atau dipegang di bawah tempoh pegangan yang berlainan, atau tanah yang berbeza lokasi untuk tujuan membangunkan projek perumahan, industri, komersial atau pembangunan bercampur.

Peruntukan-peruntukan Yang Terlibat:

- 7.97 Peruntukan-peruntukan di bawah seksyen 204A hingga seksyen 204GA boleh diguna pakai dengan beberapa pengubahsuaian dan penyesuaian sebagai menggantikan seksyen 124A dalam Bab 4, Bahagian Tujuh yang berhubung dengan permohonan tukar syarat dan pecah sempadan serentak, seksyen 135 hingga seksyen 150 dalam Bab 1, 2, dan 3 Bahagian Sembilan berhubung dengan pecah sempadan, pecah bahagian dan penyatuan tanah, seksyen 200 hingga seksyen 204 dalam Bahagian Dua Belas berhubung dengan penyerahan sebahagian tanah dan serah balik dan bermilik semula bagi lot-lot tanah berdampingan yang dimiliki di bawah hakmilik Pejabat Tanah yang dicadangkan untuk dimansuhkan.

Soalan 27 :

Adakah anda setuju dengan cadangan supaya seksyen 204A hingga 204H; seksyen 200, 202, 203, 204, 124A dan peruntukan-peruntukan yang berkaitan dengan pecah sempadan, pecah bahagian dan penyatuan tanah dalam Bab 1, 2, dan 3, Bahagian Sembilan dimansuhkan bagi membolehkan pewujudan satu jenis permohonan untuk tujuan permohonan pembangunan tanah di bawah peruntukan baru yang akan dikenali sebagai “PEWUJUDAN SEMULA SEMPADAN TANAH – PERUNTUKAN-PERUNTUKAN KHAS”?

Isu

18

Memperkenalkan ‘Cukai Strata’ bagi tiap-tiap hakmilik strata.

- 7.98 Perkataan ‘cukai’ dimasukkan ke dalam Borang Berkanun tanpa sokongan fasal pembolehan yang membenarkan pengenaannya dalam pindaan Akta Hakmilik Strata (AHS) 2007. Menjadi hasrat pindaan yang telah dilakukan itu untuk memperkenalkan cukai yang berasingan kepada tiap-tiap petak bagi memudah cara pemilik petak melakukan urus niaga ke atas petak masing-masing. Memandangkan Akta Hakmilik Strata 1985 adalah merupakan sebahagian daripada Kanun Tanah Negara 1965, maka

pengenaan 'cukai tanah' bagi tiap-tiap petak telah dibuat pemerhatian bahawa ianya berlawanan dengan peruntukan seksyen 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99 dan 100 Kanun Tanah Negara 1965. Malahan, peruntukan-peruntukan tersebut didapati gagal menyediakan mekanisme yang membolehkan pengenaan 'cukai' ke atas petak strata individu pada masa pendaftaran hakmilik strata dijalankan.

- 7.99 Seksyen 14 Kanun Tanah Negara 1965 menetapkan bahawa cukai hendaklah dinyatakan dalam Kaedah-Kaedah Tanah Negeri sebelum ia boleh dikenakan kepada setiap hakmilik tanah. Bagaimanapun, mengumpukkan cukai kepada petak-petak dalam pecah bahagi strata tidak termasuk di dalam 'pengertian umum' seksyen ini. Oleh yang demikian, kesahihan undang-undang dalam mengenakan cukai bagi tiap-tiap petak atau hakmilik strata adalah tidak jelas dan boleh dipersoalkan memandangkan tiada sebarang fasal pembolehan khas yang membenarkan kutipan cukai tersebut.
- 7.100 Diperhatikan juga bahawa tiada sebarang peruntukan yang jelas dalam pindaan 2007 kepada Akta Hakmilik Strata 1985 yang menyediakan arahan undang-undang kepada Pihak Berkuasa Negeri berhubung perkara ini. Keadaan ini telah menimbulkan tanda tanya apakah prosedur undang-undang yang berkesan yang boleh diterima-pakai oleh Pihak Berkuasa Negeri jika 'cukai bagi petak' tersebut tidak dibayar oleh pemiliknya? Jika petak tersebut terkembali kepada Pihak Berkuasa Negeri akibat tunggakan cukai petak yang tidak dibayar, maka timbul kesangsian sama ada Pihak Berkuasa Negeri boleh dilantik sebagai ahli Perbadanan Pengurusan atau sebaliknya?. Kurangnya peruntukan undang-undang yang menerangkan secara jelas mengenai sifat cukai yang hendak dikenakan ke atas hakmilik strata selepas hakmilik itu telah sempurna didaftarkan telah menimbulkan kekeliruan dan kecelaruan pemahaman kepada pemilik-pemilik petak individu.
- 7.101 Cukai tanah tahunan atau umumnya dikenali sebagai 'cukai tanah', adalah merujuk kepada tanah di mana skim strata itu dibangunkan dan ia hendaklah dibayar sepenuhnya sebelum membuat perserahan bagi mana-mana urusan niaga (pindahmilik, gadaian, pajakan atau isemen). Dasar undang-undang ini juga turut terpakai kepada tiap-tiap petak dimiliki oleh pemilik-pemilik persendirian. Sebagaimana yang diperuntukkan di bawah seksyen 45 Akta Hakmilik Strata 1985, adalah menjadi tanggungjawab Perbadanan Pengurusan untuk membayar jumlah keseluruhan cukai bagi keseluruhan lot tanah tersebut dan jumlah ini boleh dijelaskan melalui akaun kumpulan wang pengurusan. Jika terdapat pemilik-pemilik petak yang gagal membayar cukai yang kena dibayar bagi petak mereka kepada kumpulan wang pengurusan Perbadanan Pengurusan, maka Perbadanan Pengurusan tidak akan berupaya melunaskan cukai tertunggak itu. Ini akan menyebabkan kesukaran dalam membuat perserahan instrumen urusan niaga petak untuk didaftarkan memandangkan pendaftaran hanya boleh disempurnakan setelah cukai ke atas semua petak strata itu dilunaskan oleh Perbadanan Pengurusan, atau secara khususnya, oleh semua pemilik-pemilik petak.
- 7.102 Situasi sedemikian ini telah menyebabkan kesukaran kepada pemilik-pemilik petak untuk menjalankan sebarang urusan niaga yang melibatkan petak masing-masing walaupun ada sebahagian daripada mereka telah menyelesaikan bayaran cukai berkenaan. Mereka ini secara tidak langsung telah menjadi mangsa disebabkan perbuatan pemilik petak lain yang tidak bertanggungjawab.

Cadangan Penambahbaikan

7.103 Semakan semula ini mengenal pasti dua (2) pilihan yang boleh dipertimbangkan bagi memudah cara urus niaga hakmilik strata-

Pilihan Pertama:

7.103.1 Diandaikan bahawa istilah ‘cukai strata’ mungkin tidak memerlukan satu takrifan baru yang berasingan untuk dimasukkan ke dalam Kanun Tanah Negara 1965 kerana kedudukan hakmilik strata itu adalah merupakan hakmilik subsidiari kepada hakmilik tanah apabila hakmilik strata itu telah didaftarkan. Walaupun hakmilik strata telah dikeluarkan, hakmilik tanah yang berkenaan itu masih lagi wujud dan berkuat kuasa di bawah jagaan Perbadanan Pengurusan Strata. Dari pemerhatian seksyen 5 Kanun Tanah Negara 1965, terma ‘cukai strata’ ini boleh ditafsirkan sebagai termasuk dalam definisi ‘cukai’, iaitu bagi menyatakan ia adalah menjadi sebahagian daripada:

- (a) apa-apa jumlah bayaran tahunan yang kenabayar kepada Pihak Berkuasa Negeri melalui bayaran cukai;
- (b) apa-apa bayaran tahunan lain yang perlu dikutip oleh Pihak Berkuasa Negeri menurut mana-mana undang-undang bertulis seolah-olah ianya adalah merupakan cukai atau hasil tanah; dan
- (c) apa-apa fi kepada Pihak Berkuasa Negeri jika terdapat cukai tertunggak berdasarkan kaedah di bawah seksyen 14 Kanun.

7.103.2 Apa yang perlu dilakukan bagi membolehkan pengenalan ‘cukai strata’ kepada hakmilik strata secara sah di sisi undang-undang ialah dengan menyediakan peruntukan eksklusif yang memberi pengiktirafan undang-undang ke atas pemakaian ‘cukai strata’ tersebut. Oleh yang demikian, Kanun Tanah Negara 1965 perlu dipinda dengan cara—

- (a) memasukkan perenggan baru (ea) di bawah subseksyen 14(1) bagi membolehkan Pihak Berkuasa Negeri menetapkan kadar (kadar bagi satu unit syer untuk setiap petak strata) cukai strata ditetapkan, dalam Kaedah-Kaedah Tanah Negeri, yang akan dikira.
- (b) memasukkan BAHAGIAN ENAM (A) baru bagi tujuan memperuntukkan tatacara pengenalan ‘cukai strata’ ke atas setiap hakmilik strata:
 - apabila hakmilik strata didaftarkan, cukai tanah pada hakmilik induk terhenti berkuat kuasa pada masa ia dipecah-turunkan kepada tiap-tiap petak strata dalam umpukan yang bersamaan dengan kadar unit-unit syer dalam petak tersebut (umpukan cukai ini boleh dinamakan ‘cukai strata’ dan ia merupakan syarat kepada pendaftaran hakmilik strata).
 - apabila hakmilik strata ditamatkan dalam hal keadaan yang dinyatakan di bawah Akta Hakmilik Strata 1985, jumlah amaun umpukan cukai bagi keseluruhan petak-petak adalah dikembalikan kepada hakmilik induk bagi lot tanah itu; dan ia akan berterusan terpakai sebagaimana cukai semasa yang

berkuat kuasa kepada tiap-tiap dokumen hakmilik tanah;

- dalam keadaan cukai strata yang kena dibayar bagi petak itu menjadi tertunggak, Pentadbir Tanah hendaklah menyampaikan ke atas pemilik petak satu notis tuntutan melalui borang yang dinyatakan dalam Jadual Pertama;
- sekiranya jumlah cukai strata yang dituntut itu tidak dijelaskan, Pentadbir Tanah hendaklah mengeluarkan Perintah yang mengisytiharkan per kembalian petak strata tersebut kepada Pihak Berkuasa Negeri. Berikutnya Pentadbir Tanah hendaklah menyiarkannya dalam Warta satu pengisytiharan perampasan melalui borang yang dinyatakan dalam Jadual Pertama; dan apabila penyiaran itu telah dibuat, maka perampasan hendaklah berkuat kuasa.
- Pihak Berkuasa Negeri boleh meletakkan mana-mana petak yang dirampas (termasuk Blok Sementara (*Provisional Block*)) akibat cukai strata yang tidak dibayar itu kepada suatu perbadanan atau badan yang diberikan kuasa secara nyata untuk memegang tanah di bawah mana-mana undang-undang bertulis yang berkuat kuasa atau diberikan kuasa untuk bertindak bagi pihaknya.
- bagi tujuan seksyen 301A KTN, sebarang instrumen urus niaga yang melibatkan mana-mana petak yang dipegang di bawah hakmilik strata hendaklah tidak boleh didaftarkan melainkan cukai strata itu telah dibayar pada masa perserahan dibuat.

Pilihan Kedua:

- 7.103.3 Memasukkan peruntukan baru berkaitan dengan pengenaan cukai strata ke dalam Akta Hakmilik Strata 1985. Ini disebabkan konsep 'cukai strata' adalah berkaitan rapat dengan prosedur pendaftaran hakmilik strata yang dikawal selia sepenuhnya oleh Akta Hakmilik Strata 1985 pada masa ini. Adalah lebih munasabah untuk memasukkan konsep ini ke dalam Akta Hakmilik Strata 1985 bagi memudahkan rujukan kepada pengamal-pengamal strata termasuklah Pendaftar Hakmilik dan Pentadbir Tanah. Malahan, sebagaimana yang termaktub dalam subseksyen 5(1) dan (2) Akta Hakmilik Strata 1985, kedudukan Akta Hakmilik Strata 1985 pada masa ini adalah dahulunya merupakan terbitan peruntukan-peruntukan dalam Kanun; dan kini ia digubal menjadi suatu Akta tersendiri tetapi hendaklah dibaca bersama dengan Kanun seolah-olah ianya sebahagian daripada Kanun, tertakluk kepada beberapa pengubahsuaian perlu dan suai manfaat terhadap Kanun yang terpakai kepada petak-petak yang dipegang di bawah hakmilik strata.
- 7.103.4 Di bawah pilihan ini, Akta Hakmilik Strata 1985 perlu dipinda bagi menyediakan fasal pembolehan khas bagi pemakaian 'cukai strata' tersebut secara sah dan berkesan. Oleh yang demikian, "cadangan pindaan" ke atas Akta Hakmilik Strata 1985 adalah seperti berikut:

- (a) memasukkan tafsiran baru 'cukai strata' dalam seksyen 4 Akta

Hakmilik Strata 1985 bagi meluaskan maksud ‘cukai’ sebagaimana yang diperuntukkan dalam Kanun. Sebagai contoh:

‘cukai strata’ termasuklah-

- apa-apa jumlah yang ditetapkan ke atas satu petak di bawah hakmilik strata atau blok sementara di bawah hakmilik sementara strata yang perlu dibayar secara tahunan kepada Pihak Berkuasa Negeri melalui cukai;
- apa-apa bayaran tahunan yang lain kepada Pihak Berkuasa Negeri yang dikenakan oleh mana-mana undang-undang bertulis yang perlu dikutip daripada petak yang dimiliki di bawah hakmilik strata atau blok sementara di bawah hakmilik sementara strata seolah-olah ianya adalah cukai atau hasil tanah; dan
- apa-apa fi kepada Pihak Berkuasa Negeri jika terdapat cukai yang tertunggak ke atas petak yang dimiliki di bawah hakmilik strata atau blok sementara di bawah hakmilik sementara strata berdasarkan kaedah strata menurut peruntukan seksyen 81 Akta Hakmilik Strata 1985.

(b) memasukkan BAHAGIAN IIIA baru bagi tujuan memperuntukkan tatacara pengenaan ‘cukai strata’ ke atas setiap hakmilik strata dan hakmilik sementara strata termasuklah aspek-aspek yang dinyatakan dalam perenggan 7.103.2(b).

Peruntukan Yang Terlibat:

7.104 Bagi maksud pilihan pertama, dicadangkan supaya Kanun Tanah Negara 1965 dipinda dengan memasukkan keseluruhan perkara sebagaimana yang dinyatakan dalam perenggan 7.103.2(b).

7.105 Manakala bagi maksud pilihan kedua pula, didapati cadangan ini menghendaki pindaan yang ketara dengan memperkenalkan BAHAGIAN IIIA baru kepada Akta Hakmilik Strata 1985.

Soalan 28:

Pada pandangan anda:

- (a) Apakah pilihan terbaik bagi memudah cara urus niaga setiap hakmilik strata?
- (b) Apabila mengumpukkan cukai tanah kena dibayar kepada tiap-tiap petak strata dalam bangunan yang telah dipecah bahagi atau “petak-petak tanah”, adakah wajar cukai tanah ke atas hakmilik tanah sedia ada akan terus berkuat kuasa walaupun hakmilik-hakmilik strata telah sempurna didaftarkan?
- (c) Kanun Tanah Negara memperuntukkan bahawa apabila pengiraan cukai ke atas tanah dalam apa-apa keadaan, atau melibatkan satu pecahan ringgit, ia hendaklah dikenakan kepada satu ringgit atau, dalam kes tertentu, kepada satu ringgit yang terhampir mengatasi amaun yang telah dikira itu. Pendekatan yang sama juga terpakai dalam pengiraan cukai ke atas mana-mana petak yang dipegang di bawah hakmilik strata yang mana ia dikira dengan cara membahagikan jumlah amaun cukai ke atas

tanah dengan jumlah keseluruhan unit syer tanah berkenaan. Sekiranya jumlah amaun keseluruhan umpukan cukai itu adalah melebihi jumlah amaun cukai yang asal tanah berkenaan, apakah pendekatan paling berkesan untuk menyelesaikan masalah ini?

- (d) Adakah perlu pengenaaan cukai berasingan ke atas hakmilik strata sementara bagi blok-blok sementara walhal hakmilik strata sementara adalah dilarang daripada terlibat dalam mana-mana urus niaga?
- (e) Dalam keadaan cukai ke atas hakmilik strata adalah tertunggak, adakah Pentadbir tanah boleh menyampaikan notis tuntutan dengan mengguna pakai borang sedia ada dalam Kanun Tanah Negara 1965 ataupun melalui borang baru yang perlu diwujudkan dalam Akta Hakmilik Strata 1985?
- (f) Sekiranya pada akhir tempoh notis tuntutan tunggakan cukai, jumlah keseluruhan masih belum dibayar oleh tuan punya petak/blok sementara, bolehkah Pentadbir Tanah mengisytiharkan, dengan Perintah, untuk merampas petak atau blok sementara kepada Pihak Berkuasa Negeri? Sekiranya demikian, bolehkah perampasan petak dan blok sementara didefinisikan menjadi 'petak kerajaan' atau 'petak sementara kerajaan' dan bolehkah kedudukan ini dianggap sebagai perkembalian tanah yang dirampas kepada negeri dan seterusnya menjadi tanah kerajaan?
- (g) Apabila perampasan petak atau blok sementara diletakhak kepada Pihak Berkuasa Negeri-
 - i. adakah Pihak Berkuasa Negeri dianggap sebagai pemilik berdaftar dan seterusnya menjadi ahli Perbadanan Pengurusan?
 - ii. adakah Pihak Berkuasa Negeri boleh dikenakan tanggungjawab untuk membuat caruman kepada kumpulan wang pengurusan, penyelenggaraan dan pengurusan harta bersama yang ditadbir oleh Perbadanan Pengurusan?
 - iii. jika tidak, bagaimanakah status Pihak Berkuasa Negeri boleh dibezakan dengan pemilik petak lain yang dikehendaki menurut undang-undang Akta Hakmilik Strata 1985 untuk menjadi ahli Perbadanan Pengurusan?
- (h) Bagi mengelakkan cukai berulang, cukai ke atas tanah adalah terhenti apabila hakmilik strata atau hakmilik strata sementara didaftarkan. Prosedur untuk mengembalikan semula cukai tersebut ke atas hakmilik tanah setelah skim strata ditamatkan di bawah Seksyen 57 Akta Hakmilik Strata 1985 perlu dinyatakan dengan jelas. Adakah anda bersetuju?
- (i) Adakah perlu untuk meminda atau mengubahsuai Kaedah-Kaedah Tanah Negeri bagi membolehkan pengenaaan cukai berasingan ke atas petak individu atau blok sementara?

Isu 19 | Pecah bahagi tanah pertanian berkeluasan kurang daripada 2/5 hektar dibenarkan tetapi urus niaga umpukan tanah yang telah dipecah bahagi itu pula dilarang.

- 7.106 Sebelum pindaan dilakukan pada tahun 2008, Kanun Tanah Negara 1965 telah memperuntukkan di bawah Seksyen 141(1)(c) bahawa pecah bahagi tanah tidak boleh diluluskan ke atas tanah yang tertakluk kepada kategori “pertanian” atau mana-mana syarat yang menghendaki kegunaan tanah itu untuk tujuan pertanian jika keluasan mana-mana umpukan yang dihasilkan daripada pecah bahagi itu adalah kurang daripada 2/5 hektar (bagi Negeri Kelantan, sebagaimana yang dinyatakan dalam Jadual 12 Kanun Tanah Negara 1965, luas umpukan tersebut hendaklah tidak kurang daripada 1/5 hektar). Situasi ini bagaimanapun telah menyebabkan kegusaran di kalangan pemilik-pemilik bersama dalam menikmati hak eksklusif ke atas tanah yang mereka miliki itu untuk memperoleh surat hakmilik berasingan sebagai bukti pemilikan bersendirian mengikut pegangan syer yang tidak terbahagi.
- 7.107 Kegusaran ini telah menyebabkan peruntukan-peruntukan seksyen 140, 141, 141A, 142 dan 147 Kanun Tanah Negara 1965 dipinda pada tahun 2008. Sebagai tambahan, Seksyen 143A baru telah dimasukkan ke dalam Kanun Tanah Negara 1965 bagi memberikan kuasa kepada Pihak Berkuasa Negeri bagi menimbangkan kelulusan permohonan pecah bahagi tanah berkategori “pertanian”. Dengan pindaan ini, setiap tuannya tanah bersama boleh menikmati pembuktian pemilikan melalui pengeluaran dokumen hakmilik berasingan masing-masing dan seterusnya memudahkan cara urus niaga melibatkan tanah pertanian.
- 7.108 Akta Pindaan 2008 bagaimanapun telah menimbulkan masalah kepada tuannya umpukan tanah pecah bahagi berkategori pertanian yang berkeluasan kurang daripada 2/5 hektar di mana mereka tidak boleh memindahmilik umpukan tanah tersebut sebagaimana dilarang oleh undang-undang sekarang. Ini menimbulkan konflik terhadap kedudukan pecah bahagi tanah yang dibenarkan itu.

Cadangan Pembaharuan:

- 7.109 Peruntukan seksyen 205 Kanun Tanah Negara 1965 dicadangkan supaya dipinda dengan memansuhkan peruntukan-peruntukan subseksyen 205(3) dan (4).

“Dealings capable of being effected and persons capable of taking thereunder

205. (1) ...;

(2) ...;”

Peruntukan Yang Terlibat:

- 7.110 Pemansuhan subseksyen 205(3) dan (4) Kanun Tanah Negara 1965.

Soalan 29:

Adakah anda bersetuju dengan cadangan memansuhkan subseksyen 205 (3) dan (4) Kanun Tanah Negara 1965 bagi membolehkan urus niaga ke atas umpukan tanah hasil daripada pecah bahagi yang berkeluasan kurang daripada 2/5 hektar bagi menyelesaikan konflik undang-undang yang sedang berkuat kuasa?

- 7.111 Selaras dengan perkembangan pesat sistem kewangan Islam di negara kita, terdapat keperluan untuk memudah cara kemasukan produk-produk kewangan Islam ke dalam Kanun Tanah Negara 1965. Kini, masih tiada peruntukan undang-undang yang menjamin tatacara pendaftaran bagi produk-produk kewangan Islam di Malaysia, menyebabkan ianya menjadi satu keperluan untuk menjelaskan proses dan tatacara bagi produk-produk tersebut didaftarkan dalam dokumen hakmilik.
- 7.112 Produk-produk kewangan Islam adalah berasaskan kepada prinsip Shariah dalam urus niaga muamalat. Secara amnya, produk kewangan Islam yang ditawarkan oleh institusi kewangan negara² boleh dibahagikan kepada beberapa kategori iaitu al-bai' bithaman ajil (jualan kredit), musharakah (perkongsian), musharakah mutanaqisah (susutan perkongsian), ijarah (sewa), murabahah (jualan pada keuntungan tetap), mudharabah (perkongsian keuntungan), istisna' (jual beli melibatkan tempahan barang) dan lain-lain.

7.112.1 Ijarah (sewa)

Ijarah adalah merupakan satu kontrak yang melibatkan satu pihak yang membeli dan menyewakan barangan yang dikehendaki oleh klien dengan mengenakan bayaran sewa. Tempoh sewa dan bayaran adalah terlebih dahulu dipersetujui dan hakmilik ketuanpunyaan kekal bersama pemberi pajakan (Bank Muamalat; 2007). Perkhidmatan yang ditawarkan oleh aset yang disewa dan tujuannya perlulah berada dalam pengetahuan kedua-dua belah pihak. Memandangkan aset tersebut berada dalam pemilikan pemberi pajakan yang bertanggungjawab ke atas penyelenggaraannya, menyebabkan aset yang disewa hanya boleh diguna pakai untuk tujuan sewaan. Kontrak sewaan hanya ditamatkan sebaik sahaja aset yang diguna pakai terhenti daripada digunakan untuk tujuan sewaan. Namun sekiranya aset berkenaan rosak semasa tempoh kontrak, kontrak tersebut masih sah. Harga aset yang dijual kepada penerima pajakan semasa tempoh tamatnya kontrak tidak boleh ditetapkan lebih awal. Ia hanya boleh ditetapkan semasa tamatnya tempoh kontrak.

7.112.2 Musharakah (perkongsian)

Musharakah merupakan perjanjian yang mana pelanggan dan pihak bank bersetuju untuk menyumbangkan nisbah sumber kewangan yang dipersetujui bagi tujuan membangunkan perkongsian perniagaan dan pengurusan perniagaan berdasarkan persetujuan ke atas terma-terma perjanjian. Kerugian dikongsi mengikut nisbah sumbangan modal. Konsep ini turut terpakai dalam nisbah keuntungan kecuali jika dinyatakan sebaliknya dalam perjanjian (Abu Dhabi Islamic Bank; 2007). Menurut Taqi Usmani (2006), setiap rakan kongsi dalam musharakah biasanya mempunyai hak dalam menguruskan perniagaan

⁴ Resolution of the Security Commissioner Shariah Advisory Council, Second Edition, First Reprint 2007, Malaysia, muka surat 14-16, memutuskan "to accept musharakah mutanaqisah as a concept that can be used to develop instruments for an Islamic capital market due to its features that do not contradict with the nas and general principles of the Shariah. These features are as follows: (a) 'Inan company (form of partnership, in which each partner contributes both capital and work); (b) Promise from the financial institution to sell its share of the company to its partners; and (c) The institution sells all of its shares to its partner fully or partially".

tersebut. Walau bagaimanapun, rakan-rakan kongsi boleh memberikan persetujuan ke atas syarat yang menyatakan bahawa pengurusan perlu dilaksanakan oleh salah seorang daripada mereka tanpa melibatkan rakan kongsi yang lain. Tetapi dalam kes ini, rakan kongsi lelap (*sleeping partner*) adalah berhak kepada keuntungan yang tidak melebihi kadar pelaburannya, dan nisbah keuntungan yang diperuntukkan kepadanya hendaklah tidak melebihi nisbah kadar pelaburannya. Tambahan pula, jika semua pihak bersetuju untuk sama-sama menyumbangkan usaha dalam perkongsian, setiap daripada mereka hendaklah menjadi agen kepada yang lain dalam semua perkara yang melibatkan perniagaan, dan perkara yang dilakukan oleh salah seorang daripada mereka dalam urusan kebiasaan hendaklah dianggap telah dipersetujui oleh semua rakan kongsi.

7.112.3 Musharakah Mutanaqisah (susutan perkongsian)

Ilmuwan Islam telah bersepakat dengan pemakaian transaksi musharakah mutanaqisah memandangkan ianya adalah berasaskan kepada prinsip al-masalih al-mursalah (penghakiman yang dilakukan berdasarkan kepentingan awam tanpa merujuk kepada nas Al-Quran dan Sunnah yang khusus)³. Berdasarkan Resolusi Syariah dalam Kewangan Islam, Bank Negara Malaysia (2007), musharakah mutanaqisah bermaksud kontrak perkongsian antara pembiaya dan penerima biayaan bagi tujuan memiliki aset yang mana salah seorang rakan kongsi memberikan hak kepada rakan kongsi yang lain untuk membeli modal ekuiti aset tersebut melalui pembayaran secara sekali gus ataupun secara ansuran mengikut syarat-syarat yang telah dipersetujui. Mengambil kira pertikaian ke atas larangan transaksi musharakah mutanaqisah yang melibatkan dua jualan dalam satu kontrak jualan, adalah dibenarkan kepada pihak yang memasuki kontrak untuk menggabungkan dua kontrak iaitu musharakah dan ijarah dalam satu dokumen perjanjian, selagi mana kedua-dua kontrak adalah dimuktamadkan secara berasingan dan tidak dicampuradukkan; dan akujanji ke atas pemilikan syer oleh pelanggan adalah perlu kerana hak ke atas pemilikan benefisial diiktiraf oleh Syariah⁴.

7.112.4 Murabahah (jualan melalui penetapan keuntungan)

Sepertimana yang ditafsirkan oleh Taqi Usmani (2006), Murabahah merupakan kontrak yang merujuk kepada transaksi jual beli bagi tujuan pembiayaan aset yang mana margin kos dan keuntungan (*mark-up*) dinyatakan dan dipersetujui oleh kesemua pihak yang terlibat. Pelunasan ke atas pembelian boleh dijelaskan sama ada melalui bayaran keseluruhan secara tertunda atau melalui bayaran secara ansuran, dan ianya dinyatakan secara spesifik dalam perjanjian. Isu yang timbul berhubung Murabahah ialah sekiranya klien gagal membuat bayaran pada tempoh yang ditetapkan, maka kadar bayaran tidak boleh diubah mahupun tiada penalti boleh dikenakan. Dalam mengendalikan klien yang tidak amanah yang secara sengaja gagal membuat bayaran, mereka

⁴ Resolution of the Security Commissioner Shariah Advisory Council, Second Edition, First Reprint 2007, Malaysia, muka surat 14-16, memutuskan “to accept *musharakah mutanaqisah* as a concept that can be used to develop instruments for an Islamic capital market due to its features that do not contradict with the nas and general principles of the Shariah. These features are as follows: (a) *Inan company (form of partnership, in which each partner contributes both capital and work)*; (b) *Promise from the financial institution to sell its share of the company to its partners*; and (c) *The institution sells all of its shares to its partner fully or partially*”.

dipertanggungjawabkan untuk membayar pampasan kepada Bank Islam bagi kerugian yang ditanggung akibat akaun yang tertunggak.

7.112.5 **Istisna'(Akad jual beli melibatkan tempahan produk secara tunai atau bertangguh)**

Bank Meezan (2007) mentakrifkan Istisna' sebagai kontrak untuk menjual barang yang ditempah dengan penjual yang berjanji untuk membuat barangan dengan menggunakan material milik penjual, berdasarkan spesifikasi yang ditentukan dan harga yang telah ditetapkan. Istisna' boleh digunapakai dalam produk pembiayaan perumahan dan projek-projek lain seperti pembinaan jambatan atau lebuh raya. Kesesuaian pemakaian Istisna' adalah sebagai pengantaraan kewangan yang berasaskan kebolehizinan kepada kontraktor untuk memasuki kontrak Istisna' secara serentak dengan subkontraktor. Justeru, institusi kewangan boleh menyediakan kemudahan secara harga tertunda, dan boleh dikontrakkecilkan tempahan asal kepada firma tertentu. Berdasarkan kontrak Istisna', sebagai contoh, klien yang memiliki tanah dan memohon pembiayaan bagi pembinaan rumah, pembiaya boleh memberikan persetujuan untuk membina rumah mengikut konsep Istisna'. Sekiranya klien tersebut tidak memiliki tanah dan mahu membeli rumah, pembiaya boleh menyediakan rumah yang telah dibina di atas sebidang tanah yang telah dikhaskan. Pihak pembiaya tidak perlu membina rumah tersebut, tetapi boleh memasuki satu lagi transaksi Istisna' secara serentak dengan pihak ketiga atau mengupah khidmat kontraktor. Pembiaya akan mengira kosnya dan menetapkan harga yang membolehkannya mengambil untung pada kadar munasabah ke atas kos yang telah dikeluarkan terhadap klien. Pembayaran secara ansuran oleh klien bermula daripada tempoh kontrak Istisna' ditandatangani oleh kedua-dua belah pihak. Bagi menjamin pembayaran yang dilaksanakan secara ansuran, dokumen hakmilik ke atas tanah atau rumah, atau mana-mana hartanah yang dimiliki oleh klien hendaklah disimpan oleh pembiaya sebagai jaminan sehingga bayaran ansuran terakhir telah dibayar oleh pihak klien.

Cadangan Pembaharuan:

7.113 Dalam mengharmonikan Akta Perbankan Islam 1983 dan Kanun Tanah Negara 1965, mekanisme yang sesuai diguna pakai adalah melalui modifikasi atau ubahsuaian ke atas Kanun dengan memasukkan fasal pembolehan yang bertujuan untuk memudahkan pemakaian Akta Perbankan Islam berkaitan kemudahan pembiayaan secara Islam dan tatacara pendaftaran produk-produk kewangan Islam atau urusan niaga dalam dokumen hakmilik.

7.114 Secara prosedurnya, kemasukan Jadual Ketujuh Belas dicadangkan untuk memperjelaskan amalan yang melibatkan transaksi atau produk-produk kewangan Islam ke atas tanah untuk dilindungi di dalam dokumen hakmilik melalui proses pendaftaran.

7.115 Pengubahsuaian ini dijangka akan melibatkan 62 peruntukan Kanun Tanah Negara 1965 yang dinyatakan sebagaimana berikut:

- (a) Menggantikan perkataan “*loan*” dan “*debt*” dalam subseksyen 200(3) dengan perkataan “*indebtedness*” bagi menyesuaikan dengan transaksi kewangan Islam;
- (b) Memperakui konsep Murabahah, Musyarakah, Ijarah dan Istisna’ sebagai mekanisme kewangan ke atas pindahmilik (termasuklah bahagian yang tidak dipecah bahagi), pajakan, gadaian, dan lain-lain ke atas tanah (sehingga kini Kanun Tanah Negara 1965 memperakui pembiayaan kewangan secara faedah sahaja);
- (c) Memperakui pindahmilik tanah yang tidak didaftarkan melalui jual beli mengikut kehendak Kanun Tanah Negara 1965 (bagi setiap kontrak yang dilaksanakan mengikut prinsip Islam);
- (d) Memperakui pengiraan amaun yang tertunggak di bawah subseksyen 257(1) Kanun Tanah Negara 1965 sebagai rebat yang dikira dan diberikan semasa tuntutan berbanding selepas bayaran berikutan Perintah Jualan;
- (e) Memperakui produk kewangan Islam iaitu Ijarah sebagai salah satu jenis pajakan/sewaan yang boleh didaftarkan dalam dokumen hakmilik (sehingga kini Kanun Tanah Negara 1965 tidak mempunyai peruntukan yang membolehkan pendaftaran Ijarah);
- (f) Memperakui kesahihan gadaian yang dilaksanakan melalui transaksi kewangan Islam. Perkataan “*debt*” perlu digantikan dengan perkataan “*indebtedness*” (sehingga kini Kanun Tanah Negara 1965 tidak mempunyai peruntukan tentang gadaian yang terpakai secara *mutatis mutandis* kepada transaksi bagi tujuan kemudahan pembiayaan mengikut prinsip Syariah);
- (g) Menyediakan satu peruntukan yang membolehkan pemilikan secara benefisial di bawah transaksi Islam untuk memegang gadaian ke atas tanah (sehingga kini, Kanun Tanah Negara 1965 tidak mempunyai peruntukan berkenaan perkara ini);
- (h) Memperakui terma “*loan*” untuk diperluaskan tafsirannya dengan memasukkan frasa “*a financing facility based on Shariah principles*” (sehingga kini, Kanun Tanah Negara 1965 memperakui lien sebagai jaminan kepada pinjaman, manakala kemudahan pembiayaan Islam sebagai bukan suatu bentuk pinjaman; dan pembiayaan jangka pendek biasanya dilindungi oleh kaveat pemegang lien);
- (i) Menyediakan satu peruntukan yang membolehkan bank-bank Islam asing berlesen untuk ‘memperoleh’ tanah bagi tujuan menawarkan pembiayaan kewangan Islam. Justeru, peruntukan seksyen 433A, 433B dan 433E perlu diteliti semula untuk memperluaskan pengecualian bagi memasukkan pembiayaan kewangan Islam atau mengecualikan institusi kewangan Islam daripada kehendak peruntukan tersebut. (Diperhatikan bahawa Kanun Tanah Negara 1965 pada masa kini telah menyebabkan kesukaran kepada bank-bank milikan asing untuk menstrukturkan produk kewangan Islam berikutan sekatan ini);
- (j) Memasukkan Borang Berkanun yang seragam dengan pengubahsuaian berhubung Borang-borang dalam Jadual Pertama Kanun Tanah Negara 1965 untuk diguna pakai dan memudah cara proses pendaftaran bagi apa-apa transaksi yang dibuat di bawah kemudahan pembiayaan kewangan Islam.

Peruntukan Yang Terlibat:

7.116 Peruntukan yang terlibat termasuklah seksyen 200(3), 257(1), 433A, 433B dan 433E.

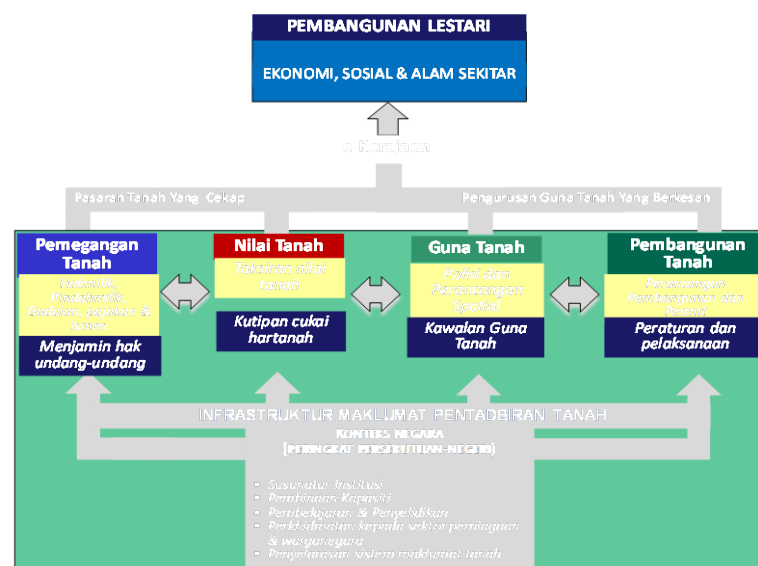
Soalan 30:

Adakah anda bersetuju dengan cadangan untuk meminda Kanun Tanah Negara 1965 melalui modifikasi atau pengubahsuaian dengan memasukkan Seksyen 5E baru yang secara prosedurnya diletakkan dalam Jadual Ketujuh Belas?

8. KAJIAN SEMULA PEMBINAAN KEUPAYAAN DALAM MENYELARAS KECEKAPAN SISTEM PENTADBIRAN TANAH

Isu 21 | Memperkasakan pembinaan kapasiti dan profesionalisme perkhidmatan pentadbiran tanah.

- 8.1 Sistem-sistem pentadbiran tanah moden harus berupaya memudah cara pembangunan lestari, sosial dan persekitaran yang mapan — melalui penyertaan awam. Fungsi-fungsi pentadbiran tanah adalah berasaskan kepada dan disokong oleh penyediaan infrastruktur maklumat tanah yang bersesuaian termasuklah rangkaian set data kadaster dan topografi serta berupaya memberikan akses kepada maklumat lengkap dan terkini berkaitan sumber-sumber yang terbina dan alam sekitar (sila lihat Rajah 1).
- 8.2 Sebuah sistem Pentadbiran Tanah yang moden adalah bertanggungjawab menyediakan maklumat terperinci berkaitan suatu petak tanah individu. Sistem ini mesti berupaya menyediakan perkhidmatan yang memenuhi keperluan-keperluan kedua-dua pihak iaitu individu dan juga komuniti pada keseluruhannya. Faedah-faedah yang boleh dinikmati adalah terletak kepada keupayaannya dalam memberikan jaminan ketuanpunyaan, pemegangan tanah dan kemudahan kredit, memudah cara kecekapan urus niaga tanah dan pasaran hartanah, menyokong pengurusan aset dan menyediakan maklumat asas kepada proses perancangan fizikal, pembangunan tanah dan kawalan alam sekitar. Sistem pentadbiran tanah melalui pendekatan ini bertindak sebagai tulang belakang kepada masyarakat.



Rajah 1.

- 8.3 Matlamat ini tidak akan dicapai melainkan dengan adanya komitmen yang tinggi dalam membina dan melaksanakan infrastruktur pentadbiran tanah yang berkesan. Ini termasuklah organisasi, piawaian-piawaian, proses-proses, sistem-sistem penyebaran dan maklumat serta teknologi yang diperlukan bagi menyokong pemberian tanah, pindahmilik, urus niaga dan guna tanah (UN-FIG, 1999). Teknologi maklumat dan komunikasi akan berterusan memainkan peranan penting dalam kedua-dua aspek iaitu membina keperluan infrastruktur berkenaan dan juga menyediakan kemudahan akses maklumat yang berkesan kepada rakyat. Sudah semestinya juga ia memerlukan komitmen yang bersungguh daripada semua *stakeholder* dalam menyelenggarakan dan mempertingkatkan infrastruktur pentadbiran tanah, memantapkan pembinaan kapasiti pada tahap tertinggi, yang akhirnya mampu melestarikan keberkesanan penyelarasan sistem pentadbiran tanah, tidak kira di peringkat Persekutuan mahupun di peringkat Negeri. Sehubungan itu, pembinaan kapasiti boleh ditakrifkan sebagai *“the development of knowledge, skills and attitudes in individuals and groups of people relevant in the design, development and maintenance of institutional and operational infrastructures and processes that are locally meaningful”* (Groot dan Moolen, 2001).
- 8.4 Perlu diingatkan bahawa aspek penting yang tidak boleh diabaikan dalam menzahirkan perkhidmatan pentadbiran tanah bertaraf dunia adalah pembinaan kapasiti yang melibatkan kakitangan dan anggota di setiap peringkat dalam pentadbiran tanah. Ke arah mencapai hasrat ini, kajian semula Kanun Tanah Negara 1965 pada tahun 2010 telah mencadangkan supaya diwujudkan satu **Pusat Khas Bagi Tujuan Akreditasi Dan Pembangunan Profesionalisme Pentadbir-pentadbir Tanah** yang berperanan sebagai institusi tunggal pembangunan modal insan dalam disiplin pentadbiran tanah. Kerjasama melalui perkongsian pintar bersama institusi pengajian tinggi tempatan dan luar negara akan membantu menambah baik pembinaan kapasiti, dan seterusnya membantu melahirkan entiti pentadbiran tanah sebagai satu bidang profesional serta mewujudkan golongan profesional atau perunding bertauliah dalam pentadbiran tanah secara berterusan. Asas kepada idea ini bukanlah suatu perkara baru sepenuhnya tetapi ia sebenarnya telah diperakukan di dalam Laporan Pesuruhjaya Pentadbiran Tanah 1958 sebelum berkuat kuasanya Kanun Tanah Negara 1965 di Semenanjung Malaysia.
- 8.5 Saranan-saranan di dalam Laporan tersebut antara lain telah menyatakan tentang realiti sebenar Pentadbiran Tanah di Malaysia seperti di bawah:

Recommendation No. 111.

“Sound land administration is intricate work requiring experience, knowledge, vigour and skill. It can truly be called a ‘specialist’ service, and ideally the staff would consist of officers qualified in the varied aspects of land administration. Because of this, we gave careful consideration to the question of establishing separate Lands Departments in each of the States, and providing a lands service career for officers in such departments. We are agreed that this is entirely correct in principle.”

Recommendation No. 115.

“Land experience and administration inculcates a wide outlook and should lead to more general efficiency. Training in a Land Office should, therefore, be regarded as a qualification for subsequent promotion to other Officers and other Departments. Now, it seems to be regarded as a disadvantage. A Land Office clerk, however, after becoming proficient should not be

transferred too soon and should remain in a Land Office for a minimum period of about 5 years.”

Recommendation No. 118.

“It is essential that the personal efficiency of everybody working in a District Land Office be maintained at the highest possible level, and this should be kept in mind constantly by Officers supervising and inspecting Land Offices.”

Recommendation No. 135.

“Any tendency to discriminate against the needs of land administration must be abandoned once and for all. Land administration must have a high priority otherwise all efforts to progress will be frustrated.

The fact should be accepted that land administration is one of the most important functions in Malaya, and that its activities come second to those of no other department.”

- 8.6 Ironinya, diperhatikan bahawa kesemua saranan ini semakin dilupakan, malah langsung tidak diketengahkan untuk diberi keutamaan dalam misi mempertingkatkan penyampaian perkhidmatan kepada rakyat. Lantaran itu, terdapat banyak kritikan dan komen terhadap perubahan yang perlahan dan tidak menakjubkan dalam sistem penyampaian pentadbiran tanah. Walaupun pelbagai usaha telah dilakukan untuk mempertingkatkan sistem penyampaian perkhidmatan, namun perubahan yang telah dilaksanakan ini, umumnya dilihat tidak dapat memenuhi harapan tinggi rakyat dan menangkis persepsi negatif orang awam. Berikutan itu, pentadbiran tanah kekal ‘silo’ dalam menjalankan kerja-kerja rutin mereka dan sentiasa dikritik kerana tidak mempunyai faktor ‘wow’ dalam memberikan perkhidmatan kepada rakyat. Melalui artikel bertajuk “A National Land Code?”, yang diterbitkan oleh Jurnal INSAF pada tahun 2006, Seah Choon Chye telah mencabar pentadbiran tanah dengan provokasi berikut:–

“if the authorities concerned continue to drag their feet and refrain from implementing appropriate measures to clean up the mess at the land registries and land offices, irreparable damage will be done to the Torrens System under the Code and the objective of ensuring uniformity of law in the registration of dealings and other land matters under the Code can never be fulfilled, thereby confirming the views of many conveyancing practitioners that **there is in actual fact no national (or rational) land code governing the administration of land in Peninsular Malaysia, notwithstanding the declarations expressed in the preamble to the Code.**”

- 8.7 Apa yang ingin diketengahkan ialah hakikat bahawa isu-isu tanah merupakan isu yang semakin menjadi perhatian dalam negara kita, termasuklah aspek pentadbiran tanah. Pembekal-pembekal ICT semakin berminat untuk membuat pelaburan berbentuk pinjaman dan geran dalam merangka pembangunan sistem pentadbiran tanah yang bersesuaian. Pembinaan kapasiti (dalam konteks yang lebih luas, termasuklah pembinaan institusi) adalah merupakan pra-syarat utama bagi membentuk sebuah sistem pentadbiran tanah yang mesra rakyat dan ia juga merupakan permintaan yang semakin berkembang. Tambahan pula, pengaruh pembangunan sektor perniagaan dan peluang-peluang yang disediakan oleh teknologi maklumat telah mendesak pentadbiran tanah untuk berubah dengan ketara.

- 8.8 Bagaimanapun hari ini, bilangan anggota pentadbiran tanah yang digelar ‘pakar’ berteraskan elemen ‘pengalaman, pengetahuan, jiwa dan kemahiran’ semakin berkurangan. Pakar sebenar dalam pentadbiran tanah pada hakikatnya adalah sangat sedikit bilangannya. Pentadbiran tanah di Semenanjung Malaysia mutakhir ini sedang mengalami kekurangan bilangan sumber kepakaran. Ia bukan sahaja memerlukan lebih banyak pakar untuk mendidik, menjalankan penyelidikan dan menyampaikan perkhidmatan yang cekap, tetapi juga memerlukan kepimpinan yang mampu membawa faktor ‘wow’ kepada sistem penyampaian perkhidmatan pentadbiran tanah.
- 8.9 Berbanding dengan pentadbiran tanah di negara-negara lain yang mengamalkan sistem Torrens, sistem pentadbiran tanah Malaysia diperhatikan masih jauh ketinggalan dari piawaian global terutamanya menyentuh aspek integrasi maklumat dalam menyampaikan perkhidmatan yang cekap kepada negara. Secara strategiknya, sistem pentadbiran tanah di Malaysia dikendalikan melalui dua (2) peringkat kerajaan, iaitu Persekutuan dan Negeri; dan oleh sebab itu, ia memerlukan penyelarasan yang berkesan antara kedua-dua peringkat kerajaan tersebut sebagai saluran penilaian kepada ukuran kecekapan dan keberkesanan perkhidmatannya di seluruh negara. Justeru itu, terdapat juga keperluan ke arah menggerakkan pembinaan kapasiti organisasi sebagai menyahut cabaran pemacu-pemacu perubahan global dalam pentadbiran tanah.
- 8.10 Pentadbiran tanah adalah merupakan satu bidang antara disiplin yang mengandungi gabungan empat (4) landasan yang saling berkaitan iaitu ekonomi, undang-undang, pentadbiran tanah dan pengukuran (geodesi dan geoinformatics). Berasaskan permintaan masyarakat setempat, pentadbiran tanah dituntut supaya berupaya menawarkan perkhidmatan yang mudah dan berpusatkan rakyat. Pada umumnya, Pentadbir Tanah dan kakitangan Pejabat Tanah adalah diharapkan mampu menghasilkan yang berikut:
- (a) Berupaya memahami dan menyelesaikan masalah berkaitan pentadbiran tanah;
 - (b) Melengkapkan diri dengan keupayaan profesional dalam pentadbiran tanah dan bersedia untuk terlibat secara aktif dalam hal ehwal kemasyarakatan (seperti penduduk, persekitaran dan jantina);
 - (c) Berupaya menasihati badan perundangan Persekutuan dan Negeri berkenaan dasar perundangan dan ekonomi melibatkan urusan tanah;
 - (d) Mampu menyelesaikan pertikaian-pertikaian berkaitan tanah berdasarkan kepada perundangan negara yang relevan;
 - (e) Berada pada kedudukan yang membolehkan penglibatan secara langsung dalam melaksanakan tugas-tugas pembaharuan berkaitan tanah, aktiviti pembangunan tanah dan memberikan penyelesaian berdasarkan keputusan yang tepat bagi memenuhi keperluan pembangunan negara;
 - (f) Mampu membangunkan dan menjalankan penyelidikan serta menyediakan persekitaran yang sesuai bagi pembelajaran yang berterusan dalam bidang pentadbiran tanah;

(g) Mampu berkhidmat kepada masyarakat dengan membangunkan dan menawarkan pelbagai kemahiran yang relevan seperti pentadbiran tanah, pengukuran, ekonomi dan undang-undang.

(h) Mampu bekerjasama bagi kebaikan masyarakat umumnya.

Cadangan Pembaharuan:

8.11 Sudah tiba masanya untuk melaksanakan reformasi dan transformasi pembinaan kapasiti pentadbiran tanah melalui kuat kuasa undang-undang bagi memenuhi keperluan pemerkasaan sistem penyampaian kerajaan, kemajuan masyarakat dan keperluan komersial secara global. Pembaharuan yang dicadangkan adalah menghendaki perubahan dilakukan terhadap peranan Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian (Persekutuan) sebagai agensi peneraju dalam melaksanakan penyelarasan lestari fungsi pentadbiran tanah antara peringkat Persekutuan dan Negeri. Cadangan ini akan melibatkan pindaan terhadap rangka kerja undang-undang Kanun Tanah Negara 1965 seperti berikut:

8.11.1 Pindaan Seksyen 8

Subseksyen 8(1) Kanun Tanah Negara 1965 dicadangkan untuk dipinda dengan memasukkan selepas perenggan (e), perenggan-perenggan berikut -

- “(f) with the concurrence of the State Directors, conduct periodical review of the legal framework and suggest amendments to the legislation and procedures to be adopted in the land Registry;*
- (g) with the concurrence of the State Directors, reengineer the procedures involved in land administration to promote a continuous enhancement of delivery of services;*
- (h) with the concurrence of the State Director, provide accreditation services to land administrators, support for capacity building and create a sustainable pool of experts in land administration;*
- (j) advise the Federal Government on aspects relating to formulation of land policies taking into consideration any issues relating to land administration prevalent during the particular period.”*

8.11.2 Memasukkan Seksyen 8A baru

Kanun Tanah Negara 1965 dicadangkan dipinda dengan memasukkan selepas seksyen 8, seksyen baru yang berikut -

“Establishment of Land Administrators Board, regulation of accreditation procedures, etc.

8A.(1) There shall be a Land Administrators Board established in the Department of Director General of Lands and Mines (Federal) for the purpose of providing accreditation services to land administration in the States of Peninsular Malaysia.

(2) The Minister may, after consultation with the National Land Council, by order notified in the Gazette of the Federation, prescribe—

- (a) the requirements and procedures to be adopted in providing professional accreditation development services by the Department of Director General of Lands and Mines (Federal);*
- (b) the fees, costs and other sums to be charged for any accreditation services commissioned to private land administration practitioners;*
- (c) the conditions upon which, and the authorities by whom, any such fees, costs or other sums may be varied or remitted, either in whole or in part.”*

Peruntukan Yang Terlibat:

8.12 Seksyen 8 Kanun Tanah Negara 1965 dan memasukkan Seksyen 8A yang baru.

Soalan 31:

Adakah anda bersetuju dengan cadangan penubuhan Lembaga Pentadbir-pentadbir Tanah? Jika tidak, apakah pandangan anda atau cadangan-cadangan lain bagi memantapkan pembinaan kapasiti dalam pentadbiran tanah dan pentauliahannya ke arah melahirkan golongan profesional di kalangan Pentadbir-pentadbir Tanah?

9. BAGAIMANA UNTUK MEMBERI MAKLUM BALAS

- 9.1 JKPTG mengalu-alukan komen dan maklum balas mengenai isu-isu atau cadangan-cadangan dan soalan-soalan yang dimuatkan dalam kertas perundingan ini, serta pendapat-pendapat berhubung lain-lain isu atau cadangan berkaitan aspek-aspek pendaftaran, pentadbiran, pengurusan dan keperluan kawalan peraturan bagi menambah baik sistem pentadbiran tanah. Bagi tujuan membantu kami memberikan pertimbangan terhadap maklum balas anda, kami akan amat menghargai jika anda menyediakan sebab-sebab dan asas-asas pendapat anda itu. Semua penghantaran komen dan maklum balas yang diterima dianggap sebagai dokumen awam melainkan dinyatakan sebaliknya.
- 9.2 Sebarang komen dan pandangan bolehlah dihantar menggunakan format seperti di **Lampiran – C** atau dalam bentuk format lain yang difikirkan sesuai oleh responden.
- 9.3 Soalan-soalan yang memerlukan pendapat dan komentar adalah sepertimana berikut:–
- Q1: Pada pandangan anda, apakah cadangan-cadangan dan input yang sesuai bagi penggunaan Borang Berkanun di Pejabat Tanah atau Pejabat Pendaftar yang boleh diterapkan untuk menggalakkan amalan seragam dan menambah baik sistem penyampaian yang berkesan?
- Q2: Bolehkah anda mengenal pasti mana-mana Borang Berkanun tertentu yang rumit dan perlu kepada pembaharuan?
- Q3: Adakah anda mempunyai cadangan-cadangan lain bagi memantapkan kualiti dan ciri-ciri Borang Berkanun berdasarkan pengalaman yang anda alami sendiri dan juga rungutan pengguna awam?
- Q4: Adakah anda bersetuju supaya Borang Berkanun bagi kemasukan Kaveat Pemegang Lien sedia ada yang bertujuan melindungi kepentingan lien itu dibatalkan atau dimansuhkan dan digantikan dengan satu borang khusus untuk mendaftar lien sebagai sekuriti urus niaga?
- Q5: Adakah anda bersetuju dengan cadangan pembaharuan Borang-borang Berkanun sebagaimana dilampirkan dalam kertas perundingan ini?
- Q6: Adakah anda bersetuju sama ada borang instrumen urus niaga (pindahmilik, pajakan, gadaian) hendaklah mengekalkan ruangan lampiran (column annexure) bagi melampirkan dokumen-dokumen sokongan (seperti perjanjian jual beli, pajakan atau gadaian) apabila melaksanakan transaksi atau hanya menyediakan ruangan dalam borang tersebut yang khusus untuk kegunaan perjanjian tersebut?
- Q7: Apakah rangka kerja sistem elektronik yang munasabah atau sesuai diterapkan dalam pentadbiran tanah di negeri-negeri Semenanjung Malaysia; adakah sistem semi-elektronik di samping mengekalkan sebahagiannya dikendalikan secara manual ataupun sistem elektronik sepenuhnya ataupun kedua-duanya dilaksanakan secara serentak bagi memenuhi keperluan jurang infrastruktur ICT di kawasan luar bandar atau terpencil?
- Q8: Sama ada pindaan ke atas Kanun Tanah Negara 1965 bagi memasukkan peruntukan-peruntukan yang perlu bagi mengawal pembangunan sistem elektronik adalah mencukupi atau adakah lebih sesuai jika undang-undang

khusus digubal secara berasingan bagi mengawal Sistem Pentadbiran Tanah Elektronik?

- Q9: Adakah kita sudah bersedia untuk memperkenalkan “e-conveyancing” sepertimana Australia dan New Zealand ataupun mana-mana negara lain yang mengamalkan sistem Torrens?
- Q10: Bolehkah anda berkongsi pengalaman anda dalam berurusan dengan Sistem Pendaftaran Tanah Berkomputer (SPTB) dan Sistem Pentadbiran Tanah Elektronik serta sila nyatakan perbezaan antara kedua-dua sistem tersebut (jika ada)?
- Q11: Adakah anda bersetuju dengan cadangan untuk memasukkan peruntukan baru dalam Kanun Tanah Negara 1965 bagi memudah cara pewujudan dan pengenalan sistem satu hakmilik untuk diaplikasikan dalam pelaksanaan sistem pentadbiran tanah elektronik?
- Q12: Adakah anda bersetuju dengan cadangan untuk memansuhkan amalan mengeluarkan Hakmilik Sementara (QT) ke atas tanah bagi meningkatkan keberkesanan sistem penyampaian pentadbiran tanah?
- Q13: Adakah anda menyokong cadangan meminda Kanun Tanah Negara 1965 untuk menetapkan tempoh masa pendaftaran dan pengeluaran hakmilik dalam tempoh satu hari?
- Q14: Adakah anda bersetuju dengan cadangan untuk memasukkan peruntukan baru dalam Kanun Tanah Negara 1965 bagi tujuan memudah cara pembaharuan tempoh pemegangan pajakan?
- Q15: Adakah anda bersetuju dengan cadangan memasukkan peruntukan baru dalam Kanun Tanah Negara 1965 bagi menyediakan penyelesaian terhadap kedudukan “overriding statutes”?
- Q16: Adakah anda bersetuju dengan cadangan mengadakan Prinsip Insurans Torrens yang mana tidak diamalkan di Malaysia semasa sistem Torrens diperkenalkan sebagai satu asas bagi mewujudkan dana asurans, dan memasukkan peruntukan yang jelas mengenainya dalam Kanun Tanah Negara 1965 yang bertujuan mengawal selia serta memudahkan prosedur bayaran pampasan kepada pihak yang tidak bersalah yang menjadi mangsa kerugian atau kehilangan penikmatan hakmilik tak boleh sangkal berpunca daripada insiden penipuan?
- Q17: Adakah anda bersetuju untuk memasukkan takrifan bagi istilah-istilah “penipuan”, “salah nyata”, “pemalsuan” dan “instrumen tidak mencukupi” ditambah di bawah seksyen 5 Kanun Tanah Negara 1965?
- Q18: Adakah anda bersetuju dengan cadangan penubuhan Mahkamah Tanah di bawah Kanun Tanah Negara 1965 sebagai forum khusus untuk menangani pertikaian yang berbangkit dalam pentadbiran dan pembangunan tanah?
- Q19: Adakah anda bersetuju dengan cadangan mengadakan garis panduan berhubung kuasa Pendaftar untuk membetulkan kesilapan di bawah seksyen 380 Kanun Tanah Negara 1965 untuk diguna pakai dalam persekitaran sistem elektronik di mana kebarangkalian melakukan kesilapan adalah dikatakan lebih tinggi berbanding persekitaran manual?
- Q20: Adakah anda bersetuju bahawa ‘Certificate of Correctness’ sesuai digunakan dalam membendung penipuan dan pemalsuan dalam bidang kawalan sistem Torrens dan mengenakan obligasi ke atas profesional undang-undang untuk

sama-sama mengambil risiko tanggungjawab dalam menentu sahkan identiti pihak yang melaksanakan instrumen urus niaga?

- Q21: Adakah anda bersetuju dengan pindaan kepada seksyen 302 dan 303 Kanun Tanah Negara 1965 untuk memberikan lebih kuasa kepada Pendaftar bagi tujuan memeriksa dan membendung insiden pemalsuan dan penipuan dalam urusan tanah ke arah memantapkan perkhidmatan pentadbiran tanah di Malaysia terutamanya dalam persekitaran elektronik?
- Q22: Adakah anda bersetuju dengan pengenalan ‘closing session’ yang bertujuan membolehkan Pendaftar menentu sahkan identiti pihak yang melaksanakan urusan tanah bagi mengurangkan insiden penipuan dan pemalsuan?
- Q23: Adakah anda bersetuju dengan cadangan untuk menstrukturkan semula Kanun Tanah Negara 1965 dengan cara memisahkan peruntukan yang bersifat substantif dan bersifat prosedur?
- Q24: Adakah anda bersetuju untuk dengan cadangan bagi menyusun semula Akta Hakmilik Strata 1985 dan mengembalikan peruntukan-peruntukan tertentu berhubung permohonan dan pengeluaran hakmilik strata daripada Akta Hakmilik Strata 1985 ke dalam Kanun Tanah Negara 1965 yang akan distrukturkan semula itu?
- Q25: Adakah anda bersetuju dengan cadangan untuk meminda Bahagian Dua Puluh Tujuh bagi tujuan menyatukan dua (2) jenis carian iaitu carian persendirian dan carian rasmi untuk diamalkan sebagai satu jenis carian secara elektronik (carian atas talian)?
- Q26: Adakah anda bersetuju dengan cadangan untuk meminda seksyen 384 dan 385 Kanun Tanah Negara 1965 berhubung masa dan tempat permohonan carian dibuat bagi memenuhi penyampaian perkhidmatan yang ditawarkan oleh Pejabat-pejabat Pendaftaran Tanah?
- Q27: Adakah anda setuju dengan cadangan supaya seksyen 204A hingga 204H; seksyen 200, 202, 203, 204, 124A dan peruntukan-peruntukan yang berkaitan dengan pecah sempadan, pecah bahagian dan penyatuan tanah dalam Bab 1, 2, dan 3, Bahagian Sembilan dimansuhkan bagi membolehkan pewujudan satu jenis permohonan untuk tujuan permohonan pembangunan tanah di bawah peruntukan baru yang akan dikenali sebagai “PEWUJUDAN SEMULA SEMPADAN TANAH – PERUNTUKAN-PERUNTUKAN KHAS”?
- Q28: Pada pandangan anda:
- (a) Apakah pilihan terbaik bagi memudah cara urus niaga setiap hakmilik strata?
 - (b) Apabila mengumpukkan cukai tanah kena dibayar kepada tiap-tiap petak strata dalam bangunan yang telah dipecah bahagi atau “petak-petak tanah”, adakah wajar cukai tanah ke atas hakmilik tanah sedia ada akan terus berkuat kuasa walaupun hakmilik-hakmilik strata telah sempurna didaftarkan?
 - (c) Kanun Tanah Negara memperuntukkan bahawa apabila pengiraan cukai ke atas tanah dalam apa-apa keadaan, atau melibatkan satu pecahan ringgit, ia hendaklah dikenakan kepada satu ringgit atau, dalam kes tertentu, kepada satu ringgit yang terhampir mengatasi amaun yang telah dikira itu. Pendekatan yang sama juga terpakai dalam pengiraan cukai ke atas mana-

mana petak yang dipegang di bawah hakmilik strata yang mana ia dikira dengan cara membahagikan jumlah amaun cukai ke atas tanah dengan jumlah keseluruhan unit syer tanah berkenaan. Sekiranya jumlah amaun keseluruhan umpukan cukai itu adalah melebihi jumlah amaun cukai yang asal tanah berkenaan, apakah pendekatan paling berkesan untuk menyelesaikan masalah ini?

- (d) Adakah perlu pengenaan cukai berasingan ke atas hakmilik strata sementara bagi blok-blok sementara walhal hakmilik strata sementara adalah dilarang daripada terlibat dalam mana-mana urusan niaga?
- (e) Dalam keadaan cukai ke atas hakmilik strata adalah tertunggak, adakah Pentadbir tanah boleh menyampaikan notis tuntutan dengan menggunakan pakai borang sedia ada dalam Kanun Tanah Negara 1965 ataupun melalui borang baru yang perlu diwujudkan dalam Akta Hakmilik Strata 1985?
- (f) Sekiranya pada akhir tempoh notis tuntutan tunggakan cukai, jumlah keseluruhan masih belum dibayar oleh tuan punya petak/blok sementara, bolehkah Pentadbir Tanah mengisytiharkan, dengan Perintah, untuk merampas petak atau blok sementara kepada Pihak Berkuasa Negeri? Sekiranya demikian, bolehkah perampasan petak dan blok sementara didefinisikan menjadi 'petak kerajaan' atau 'petak sementara kerajaan' dan bolehkah kedudukan ini dianggap sebagai perkembalian tanah yang dirampas kepada negeri dan seterusnya menjadi tanah kerajaan?
- (g) Apabila perampasan petak atau blok sementara diletakkan kepada Pihak Berkuasa Negeri-
 - i. adakah Pihak Berkuasa Negeri dianggap sebagai pemilik berdaftar dan seterusnya menjadi ahli Perbadanan Pengurusan?
 - ii. adakah Pihak Berkuasa Negeri boleh dikenakan tanggungjawab untuk membuat caruman kepada kumpulan wang pengurusan, penyelenggaraan dan pengurusan harta bersama yang ditadbir oleh Perbadanan Pengurusan?
 - iii. jika tidak, bagaimanakah status Pihak Berkuasa Negeri boleh dibezakan dengan pemilik petak lain yang dikehendaki menurut undang-undang Akta Hakmilik Strata 1985 untuk menjadi ahli Perbadanan Pengurusan?
- (h) Bagi mengelakkan cukai berulang, cukai ke atas tanah adalah terhenti apabila hakmilik strata atau hakmilik strata sementara didaftarkan. Prosedur untuk mengembalikan semula cukai tersebut ke atas hakmilik tanah setelah skim strata ditamatkan di bawah Seksyen 57 Akta Hakmilik Strata 1985 perlu dinyatakan dengan jelas. Adakah anda bersetuju?
- (i) Adakah perlu untuk meminda atau mengubahsuai Kaedah-Kaedah Tanah Negeri bagi membolehkan pengenaan cukai berasingan ke atas petak individu atau blok sementara?

- Q29: Adakah anda bersetuju dengan cadangan memansuhkan subseksyen 205 (3) dan (4) Kanun Tanah Negara 1965 bagi membolehkan urus niaga ke atas umpukan tanah hasil daripada pecah bahagi yang berkeluasan kurang daripada 2/5 hektar bagi menyelesaikan konflik undang-undang yang sedang berkuat kuasa?
- Q30: Adakah anda bersetuju dengan cadangan untuk meminda Kanun Tanah Negara 1965 melalui modifikasi atau pengubahsuaian dengan memasukkan Seksyen 5E baru yang secara prosedurnya diletakkan dalam Jadual Ketujuh Belas?
- Q31: Adakah anda bersetuju dengan cadangan penubuhan Lembaga Pentadbir-pentadbir Tanah? Jika tidak, apakah pandangan anda atau cadangan-cadangan lain bagi memantapkan pembinaan kapasiti dalam pentadbiran tanah dan pentauliahannya ke arah melahirkan golongan profesional di kalangan Pentadbir-pentadbir Tanah?
- 9.4 Semua komen dan maklum balas boleh dihantar selewat-lewatnya pada **18 Mei 2012** kepada:

Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan,
Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan,
Kementerian Sumber Asli dan Alam Sekitar,
Aras 4, Wisma Sumber Asli,
No. 25, Persiaran Perdana, Presint 4,
62574 Putrajaya
(u.p.: Seksyen Kajian Penyelidikan dan Pembangunan)
E-mel: nlcreview@kptg.gov.my
Faks: 03-8881 0802

- 9.5 Untuk mendapatkan maklumat umum mengenai Kajian Semula Kanun Tanah Negara 1965, sila lawati laman web kami di alamat www.jkptg.gov.my.

10. KESIMPULAN

- 10.1 Kajian semula yang dijalankan ini mendapati bahawa cadangan pembaharuan kepada Kanun Tanah Negara 1965 dijangka akan melibatkan sekurang-kurangnya 75% kandungannya. Oleh yang demikian, Kanun Tanah Negara 1965 sewajarnya distrukturkan semula dan bukan sekadar diubahsuai secara *ad hoc* sahaja secara pindaan bersifat kerja-kerja tampal-cantum yang boleh menyebabkan timbulnya masalah dan kekeliruan.
- 10.2 Menjadi sandaran ekspektasi masyarakat awam bahawa perubahan ke arah mengadakan sistem berasaskan ICT secara komprehensif seperti sistem pentadbiran tanah elektronik (eLAS) untuk urusan tanah akan memberikan faedah yang nyata dan boleh dipersembahkan kepada masyarakat. Selain eLAS, terdapat negara-negara yang telah membangunkan sistem *e-Conveyancing* bagi menggalakkan dan meningkatkan penyampaian perkhidmatan sistem pentadbiran tanah. Terdapat perbezaan-perbezaan yang ketara dalam kerangka institusi bagi negara-negara yang mengamalkan dan menggunakan sistem ini. Apa yang menjadi persamaan kepada setiap negara-negara ini, walaupun mempunyai merit dan tanpa merit, yang mana pembangunan yang dilaksanakan adalah menjurus ke arah mencapai satu matlamat asas iaitu ketelusan, akauntabiliti dan kecekapan dalam urus niaga tanah dengan mengambil kira kemajuan ICT dalam menyediakan perkhidmatan yang boleh dipercayai, lebih murah dan efisien kepada semua *stakeholder*.
- 10.3 Tibalah masanya bagi Kanun Tanah Negara 1965 distrukturkan semula bagi menyatakan keperluan sistem penyampaian kerajaan dalam memenuhi kehendak pembangunan masyarakat dan keperluan komersial secara global. Di peringkat ini, adalah tepat untuk memetik kata-kata *Sir Robert Torrens*, “*(it) could not be patched or mended: the very foundation was rotten, therefore the entire fabric must be razed to the ground and a new super-structure substituted. Like a blundered calculation on a slate, it was in too much confusion for correction, so he would take a sponge and rub the whole out.*” (Torrens, 1858-9).

Disediakan Oleh:

**Seksyen Kajian, Penyelidikan dan pembangunan,
Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian (Persekutuan)
Kementerian Sumber Asli dan Alam Sekitar,
Putrajaya.**

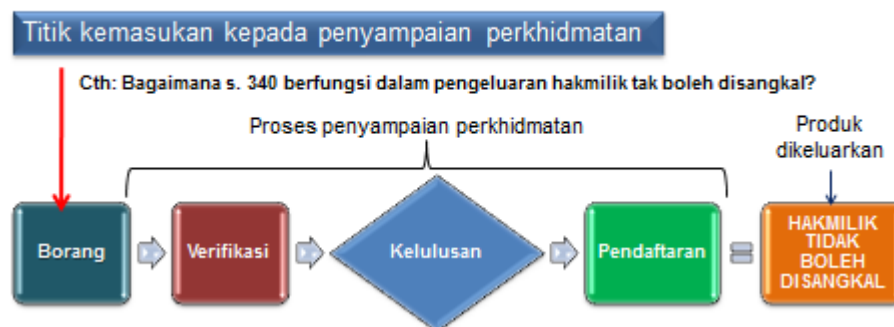
22 April 2011 (Kemas kini pada 31 Januari 2012).

PERAKUAN PENAMBAHBAIKAN BAGI BORANG-BORANG BERKANUN DALAM KANUN TANAH NEGARA 1965

1. Pendahuluan

- 1.1 Borang-borang Berkanun dalam Kanun Tanah Negara 1965 adalah digunakan sebagai instrumen bagi pendaftaran hakmilik, pendaftaran urus niaga, kemasukan bukan urus niaga dan semua transaksi administratif lain ke dalam dokumen hakmilik daftar sebagaimana diperuntukkan dalam Jadual Pertama Kanun Tanah Negara 1965. Seperti ditunjukkan dalam Rajah A-1, tiap-tiap Borang Berkanun mempunyai impak yang sama dari perspektif undang-undang bagi semua perkara apabila berurusan dengan pejabat tanah dan pejabat-pejabat Pendaftaran Tanah.

Rajah A-1: Aliran proses kerja tipikal bagi rejim pendaftaran hakmilik.



Aliran proses kerja tipikal bagi menggambarkan sistem penyampaian KTN ke atas pengeluaran hakmilik tak boleh disangkal melalui rejim proses pendaftaran. Ia berasaskan konsep sistem Torrens. Tindakan pendaftaran adalah titik pemberian ketidak-boleh sangkalan hakmilik atau kepentingan ke atas tanah. Bagi mencapai matlamat ini, borang-borang berkanun mesra pengguna pada titik kemasukan sistem penyampaian ini adalah merupakan langkah permulaan bagi akses terhadap tanah yang kemudiannya mengalir turun ke peringkat pengeluaran hakmilik atau kepentingan tak boleh disangkal mengikut saluran undang-undang. Konsep ketidakbolehsangkalan ini mesti disepadukan dengan langkah-langkah keselamatan bagi mengawal selamat daripada penipuan atau pemalsuan dalam urusan tanah.

Borang-borang tersebut adalah diiktiraf di sisi undang-undang sebagai titik permulaan kemasukan kepada akses sistem penyampaian perkhidmatan pentadbiran tanah. Seksyen 207 Kanun Tanah Negara 1965 secara nyata memperuntukkan penggunaan Borang-borang Berkanun mengikut terma-terma yang berikut:

“Form of instruments of dealing.

207. (1) ...;

(2) *The Headings and Schedules to be inserted in instruments of dealing as indicated by the relevant forms in the First Schedule shall, except where otherwise indicated in any particular form, be those shown in Form 13A.*

(3) The provisions of section 211 shall have effect with respect to the inclusion of attestation clauses in instruments of dealing, and the form of such clauses.”

- 1.2 Sementara itu, Kaedah-Kaedah Tanah Negeri juga menyediakan borang-borang, yang khusus digubal bagi memenuhi keadaan-keadaan tertentu di negeri berkenaan. Pemakaian Kaedah-Kaedah Tanah Negeri adalah terhadap kepada perkara-perkara yang melibatkan kutipan hasil tanah seperti cukai tanah, premium, fi dan beberapa perkara lain berkaitan pentadbiran tanah peringkat Negeri.

2. Identifikasi Borang-borang Dalam Jadual Pertama

- 2.1 Tiap-tiap instrumen yang melibatkan mana-mana urusan niaga tanah di bawah Kanun Tanah Negara 1965 mestilah menggunakan borang-borang yang dikhaskan dalam Jadual Pertama yang berhubungan dengan mana-mana urusan niaga yang berkenaan. Dengan syarat bahawa borang yang dikhaskan untuk kegunaan mana-mana urusan niaga itu boleh digunakan dalam mana-mana kes tertentu dengan membuat adaptasi, pengubahsuaian, atau penambahan sebagaimana sesuai dan perlu. Angka Arab bagi mana-mana borang dalam Jadual tersebut menunjukkan Bahagian-bahagian dalam Kanun Tanah Negara 1965 di mana ianya berhubungan. Sebagai contohnya, Borang 2A ialah borang yang merujuk kepada Bahagian Dua Kanun.

3. Kajian Semula Jadual Kesepuluh

- 3.1 Peruntukan-peruntukan berkaitan tatacara penggunaan **Borang-borang** dalam Jadual Kesepuluh Kanun Tanah Negara 1965 adalah dicadangkan supaya dikekalkan atau dipinda:

Jadual A-1:

Peruntukan-peruntukan berkaitan penggunaan borang-borang dalam jadual kesepuluh untuk dikekalkan atau dipinda.

Bil.	Peruntukan-peruntukan Jadual Kesepuluh KTN	Catatan
1.	Apabila borang yang dicetak di bawah seksyen 376 digunakan, pilihan yang tidak bersesuaian dengan kes yang berkenaan hendaklah dipotong.	Dikekalkan dengan pengubahsuaian bagi memenuhi persekitaran elektronik.
2.	Seseorang yang berhasrat menggunakan borang tersebut boleh, selain daripada borang yang dicetak di bawah seksyen 376, menggunakan borang yang beliau terbitkan semula dalam bentuk cetakan atau naskhah taip dan, apabila beliau berbuat demikian, beliau boleh membuang pilihan-pilihan yang tidak bersesuaian dengan kes dalam penerbitan semula itu.	Dikekalkan dengan pengubahsuaian bagi memenuhi persekitaran elektronik.

Bil.	Peruntukan-peruntukan Jadual Kesepuluh KTN	Catatan
3.	Ruangan-ruangan kosong dalam borang boleh diisi sama ada dalam bentuk naskhah taip atau tulisan tangan.	Dikekalkan dengan pengubahsuaian bagi memenuhi persekitaran elektronik.
4.	Tandatangan ke atas borang hendaklah dalam bentuk naskhah taip tetapi salinan naskhah taip boleh ditambah di bawah tandatangan tersebut.	Dikekalkan dengan pengubahsuaian bagi memenuhi persekitaran elektronik.
5.	Borang-borang hendaklah dicetak atau ditaip di atas kertas kosong berwarna putih yang tidak mudah koyak, tahan lama dan bersadur bagi mencegah kekaburan dakwat, dan hendaklah dalam ukuran 420 mm lebar dan 297 mm panjang.	Dipinda-borang-borang hendaklah dicetak atau ditaip dengan menggunakan kertas kosong bersaiz A4 yang tidak mudah koyak, tahan lama dan bersadur bagi mencegah kekaburan dakwat.
6.	Borang boleh dicetak atau ditaip di atas lebih daripada satu helaian kertas jika dikehendaki.	Dikekalkan.
7.	Semua tulisan di atas borang hendaklah di atas sudut kanan menghala ke paksi panjang borang.	Dikekalkan.
8.	Semua kemasukan maklumat di dalam Jadual kepada borang mestilah sempurna dan satu garisan mendatar hendaklah dilukis segera selepas garisan terakhir kemasukan tersebut: iaitu segi empat yang dibentuk, merupakan segi empat yang memagari baki ruangan dalam Jadual mestilah dilintangi oleh garisan yang menyambungkan kedua-dua sudut segi empat yang bertentangan, dan perkataan yang menandakan bilangan hakmilik daripada hakmilik-hakmilik yang terlibat dengan urus niaga itu hendaklah ditulis sebagai “Satu (1) atau Dua (2) HAKMILIK SAHAJA” serta kemasukan ini mestilah ditandatangani ringkas oleh orang yang menyaksikan instrumen tersebut.	Dikekalkan.
9.	Apabila borang diterbitkan semula dalam bentuk naskhah taip, salinan-salinan karbon boleh digunakan untuk apa-apa tujuan yang salinan borang itu dikehendaki, tetapi jika sekiranya taipan itu adalah terang dan tidak kabur.	Dimansuhkan.

Bil.	Peruntukan-peruntukan Jadual Kesepuluh KTN	Catatan
10.	Cetakan atau naskhah taip di atas Borang (termasuk salinan karbon) hendaklah dalam huruf warna hitam.	Dikekalkan
11.	Skrip tulisan tangan di atas Borang (termasuk tandatangan) mesti ditulis menggunakan dakwat hitam atau biru-hitam kekal.	Dipinda—menggunakan skrip tulisan tangan di atas Borang (termasuk tandatangan) mesti dibuat dalam dakwat hitam kekal sahaja.
12.	Kemasukan kesilapan harus dibatalkan dengan kemas sebagai mengesahkan ia sukar dibaca dan ditandatangani ringkas oleh pegawai yang menyaksikan. Tiada pembetulan, pemotongan atau pembatalan mana-mana kemasukan di dalam borang boleh dibuat melalui cara memadamkan perkataan-perkataan atau angka-angka atau sebaliknya mengesahkan ia tidak boleh dibaca.	Dikekalkan

3.2 Peruntukan-peruntukan berkaitan **Prosedur** dalam Jadual Kesepuluh Kanun Tanah Negara 1965 dicadangkan supaya dikekalkan atau dipinda seperti berikut:

Jadual A-2:

Prosedur-prosedur Jadual Kesepuluh untuk dikekalkan atau dipinda.

Bil.	Peruntukan-peruntukan Jadual Kesepuluh	Catatan
1.	Prosedur-prosedur yang digariskan bagi mengeluarkan dokumen hakmilik sementara bersamaan dengan hakmilik Pendaftar mesti diikuti bagi memudah cara penyediaan, pendaftaran dan pengeluarannya oleh Pendaftar-pendaftar Hakmilik menurut seksyen 178 KTN.	Dikekalkan.
2.	Sebelum pendaftaran mana-mana dokumen hakmilik sementara di bawah Bab 2 Bahagian Kesebelas atau apabila menerima di bawah Bab 3 Bahagian Kesebelas suatu permohonan hakmilik sementara bersamaan hakmilik Pendaftar, Pentadbir Tanah hendaklah menyediakan dokumen terlerai tunggal dalam Borang 11A (dirujuk	Dimansuhkan. Penyediaan dokumen dalam Borang 11A bersamaan dengan hakmilik Pendaftar adalah dijana melalui sistem eLAS.

Bil.	Peruntukan-peruntukan Jadual Kesepuluh	Catatan
	sebagai “draf dokumen”) yang beliau boleh siapkan seberapa banyak yang boleh.	
3.	Pelan yang telah disediakan oleh Pentadbir Tanah di bawah perenggan (b) subseksyen 181(1), mengikut kes yang berkenaan, di bawah perenggan (c) subseksyen 183(4) (dirujuk sebagai “pelan”) hendaklah dilukis di atas draf dokumen di bawah tajuk “Pelan Lakar” atau di atas helaian kertas berasingan sebagai lampiran kepada draf dokumen.	Dimansuhkan. Pelan tanah dalam Borang B1 atau B2 adalah dijana melalui sistem pentadbiran tanah elektronik (eLAS) pada masa proses pendaftaran di pejabat Pendaftaran.
4.	Draf dokumen dan pelan, bersama-sama satu salinan pelan di atas helaian kertas berasingan, hendaklah dihantar oleh Pentadbir Tanah kepada Pendaftar Hakmilik.	Dimansuhkan. Pelan tanah dalam Borang B1 atau B2 adalah dijana melalui sistem pentadbiran tanah elektronik (eLAS) pada masa proses pendaftaran di pejabat Pendaftaran.
5.	Pendaftar Hakmilik hendaklah – (a) Menggunakan maklumat yang terkandung di dalam draf dokumen untuk penyediaan Dokumen Hakmilik Daftar (DHD); (b) Melekatkan kepada DHD itu satu salinan pelan yang dihantar di bawah perenggan 15; dan (c) Menyimpan draf dokumen dan pelan untuk tujuan rekod.	Dimansuhkan. Pelan tanah dalam Borang B1 atau B2 adalah dijana melalui sistem pentadbiran tanah elektronik (eLAS) pada masa proses pendaftaran di pejabat Pendaftaran. DHD asal adalah disimpan dalam pangkalan data eLAS.
6.	Apabila pendaftaran telah sempurna, Pendaftar Hakmilik hendaklah menghantar satu salinan DHD kepada Pentadbir Tanah, yang akan bertanggungjawab untuk menyimpannya bagi tujuan rekod.	Dikekalkan. Definisi “ <i>transmit a copy</i> ” hendaklah ditukar ganti kepada “ <i>online transmission</i> ” di bawah eLAS.

4. Borang-borang di bawah Jadual Keenam Belas

4.1 Borang-borang Hakmilik Pendaftar

- 4.1.1 DHD yang dijana melalui komputer hendaklah terdiri daripada suatu geran di dalam Borang 5Be atau suatu pajakan Negeri dalam Borang 5Ce, mengandungi fakta-fakta material mengenai bentuk pegangan terhadap tanah yang telah diberimilik sama ada untuk selama-lamanya atau untuk beberapa tahun. DHD yang dijana oleh komputer mestilah dalam gaya yang sama sebagaimana Borang 5Be atau Borang 5Ce, masing-masing.

4.2 Borang-borang Hakmilik Pejabat Tanah

- 4.2.1 DHD yang dijana melalui komputer hendaklah terdiri daripada suatu geran Mukim di dalam Borang 5De atau suatu pajakan Negeri dalam Borang 5Ee, mengandungi fakta-fakta material mengenai bentuk pegangan terhadap tanah yang telah diberi milik sama ada untuk selama-lamanya atau untuk beberapa tahun; dan DHD yang dijana oleh komputer mestilah dalam gaya yang sama sebagaimana Borang 5De atau Borang 5Ee, masing-masing.

4.3 Borang-borang Hakmilik Sementara

- 4.3.1 DHD yang dijana melalui komputer dalam Borang 11Ae atau 11Be, hendaklah mengandungi fakta-fakta material sama ada tanah berkenaan akan dipegang di bawah bentuk hakmilik sementara yang bersamaan dengan hakmilik Pendaftar atau hakmilik Pejabat Tanah dan DHD yang dijana oleh komputer mestilah dalam gaya yang sama sebagaimana Borang 11Ae atau 11Be, masing-masing.

4.4 Pelan Tanah bagi Dokumen Hakmilik Janaan Komputer

- 4.4.1 Pelan tanah yang diberimilik di bawah hakmilik tetap untuk dipegang di bawah hakmilik Pendaftar, hendaklah dikeluarkan oleh Pendaftar Hakmilik dalam Borang B1e secara berasingan kepada tuannya dan Pendaftar Hakmilik dikehendaki menentu sahkan Borang tersebut dengan menggunakan tandatangan berdigit; atau dalam kes tanah diberimilik di bawah hakmilik Pejabat Tanah, ia hendaklah dikeluarkan oleh Pentadbir Tanah dalam Borang B1e secara berasingan kepada tuannya, dan seterusnya Pentadbir Tanah adalah dikehendaki menentu sahkan Borang tersebut dengan menggunakan tandatangan berdigitnya. Berikutnya pelan tanah yang telah ditentu sahkan dalam Borang B1e itu hendaklah disimpan secara maya di dalam pangkalan data tanah oleh Pendaftar Hakmilik atau Pentadbir Tanah.
- 4.4.2 Pelan tanah yang diberimilik di bawah hakmilik sementara untuk dipegang di bawah hakmilik Pendaftar, hendaklah dikeluarkan oleh Pendaftar Hakmilik dalam Borang B2e secara berasingan kepada tuannya dan Pendaftar Hakmilik dikehendaki menentu sahkan Borang tersebut dengan menggunakan tandatangan berdigit; atau dalam kes tanah diberimilik di bawah hakmilik Pejabat Tanah, ia hendaklah dikeluarkan oleh Pentadbir Tanah dalam Borang B2e secara berasingan kepada tuannya, dan seterusnya Pentadbir Tanah adalah dikehendaki menentu sahkan Borang tersebut dengan menggunakan tandatangan berdigitnya. Berikutnya pelan tanah yang telah ditentu sahkan

dalam Borang B2e itu hendaklah disimpan secara maya di dalam pangkalan data tanah oleh Pendaftar Hakmilik atau Pentadbir Tanah.

4.5 Borang-borang bagi Dokumen Lesen atau Permit Janaan Komputer

4.5.1 Dokumen lesen menduduki sementara atau kombinasi lesen menduduki sementara dan permit mengalihkan bahan batuan yang dijana melalui komputer hendaklah disediakan dalam Borang 4Ae atau Borang 4Be masing-masing. Dalam kes tanah yang hendak dikeluarkan permit mengalihkan bahan batuan atau permit menggunakan ruang udara di atas tanah Negeri atau tanah rizab, dokumen permit yang dijana oleh komputer itu hendaklah disediakan dalam Borang 4Ce atau Borang 4De masing-masing.

4.6 Pelan Tanah bagi Dokumen Permit atau Lesen Janaan Komputer

4.6.1 Pelan tanah yang terlibat adalah dikehendaki dikeluarkan secara berasingan kepada pemegang lesen atau permit dalam Borang L2e atau Borang P1e atau Borang P2e, mengikut mana yang berkenaan. Pentadbir Tanah hendaklah menyimpan di dalam pangkalan data tanah, satu salinan pelan tanah yang berkaitan sebagaimana yang telah diluluskan oleh Pengarah atau Pihak Berkuasa Negeri, mengikut mana yang berkenaan. Satu salinan pelan dalam Borang L1e atau Borang L2e atau Borang P1e atau Borang P2e mesti ditentuhkan oleh Pentadbir Tanah menggunakan tandatangan berdigit.

5. Borang-borang Untuk Disatukan, Dimansuh dan Dikekalkan

- 5.1 Borang-borang Berkanun perlu dikaji semula dan dipermudahkan sewajarnya. Borang-borang sedia ada didapati rumit dan tidak mesra pengguna. Adalah sangat bermanfaat jika saiz Borang-borang tersebut diseragamkan untuk memudahkan penjilidan dan penyimpanan selamat.
- 5.2 Satu keperluan untuk mempermudah borang-borang ini bagi memenuhi keperluan transaksi yang dikendalikan melalui kaedah elektronik. Dari sudut kemajuan teknologi, versi borang-borang elektronik perlu dibolehkan ianya diakses melalui Internet sebagai saluran yang mudah cara orang awam dan semua pelanggan berurusan dengan sistem pentadbiran tanah. Semakan semula ini memberi fokus kepada pemeriksaan semula semua Borang-borang Berkanun Kanun Tanah Negara 1965 bagi mengelak pengulangan, pertindihan dan kekeliruan. Di samping itu, dicadangkan beberapa borang baru diwujudkan bagi memenuhi keperluan perubahan bersesuaian dengan evolusi sistem pentadbiran tanah.
- 5.3 Kajian semula ini mengenal pasti 95 Borang-borang Berkanun sedia ada dalam Kanun Tanah Negara 1965 yang boleh diringkaskan dan dikurangkan kepada 77 borang, iaitu mewakili 19% pengurangan. Secara ringkasnya, borang-borang yang dicadangkan untuk digabungkan, dikekalkan atau dimansuhkan diuraikan dengan terperinci dalam perenggan-perenggan berikut.

5.3.1 Borang-borang Yang Akan Digabungkan

Jadual A-3:

Senarai borang-borang yang akan digabungkan.

(Nota: 42 borang akan digabungkan ke dalam 16 borang)

Bil.	Borang Untuk Digabungkan	No. Identifikasi Borang	Peruntukan KTN (seksyen)	Tujuan Borang	No. Identifikasi Baru Yang Dicadangkan
1.	9A, 9B, 9C, 12B, 12C, dan 12D	7D	124A	Permohonan untuk pengubahan syarat, sekatan dan kategori umpukan pecah sempadan tanah	12B
		9A	137	Permohonan pecah sempadan tanah	
		9B	142	Permohonan pecah bahagi tanah	
		9C	148	Permohonan penyatuan tanah	
		12B	200	Permohonan penyerahan tanah (berkaitan sebahagian tanah)	
		12C	203	Permohonan serah balik dan bermilik semula (hakmilik Pejabat Tanah)	
		12D	204A	Permohonan serahbalik dan bermilik semula – peruntukan khas	

Bil.	Borang Untuk Digabungkan	No. Identifikasi Borang	Peruntukan KTN (seksyen)	Tujuan Borang	No. Identifikasi Baru Yang Dicadangkan
2.	10D dan 11C	10D	168	Notis berkehendakkan pengeluaran hakmilik sambungan (atau dokumen hakmilik baru)	10D
		11C	187B	Notis berkehendakkan pengeluaran Dokumen Hakmilik Keluaran Sementara baru	
3.	14A dan 14B	14A	215,217 & 218	Pindahmilik tanah, bahagian atau pajakan	14A
		14B	218	Pindahmilik gadaian	
4.	15A dan 15B	15A	221	Pajakan tanah	15A
		15B	222	Pajakan kecil tanah	
5.	16A dan 16B	16A	242	Gadaian (untuk menjamin pembayaran wang pokok)	16A
		16B	242	Gadaian (untuk menjamin pembayaran bertempoh)	
6.	16F dan 16I	16F	259	Perintah Jualan oleh Mahkamah	16F
		16I	272	Perintah Jualan oleh Pentadbir Tanah	

Bil.	Borang Untuk Digabungkan	No. Identifikasi Borang	Peruntukan KTN (seksyen)	Tujuan Borang	No. Identifikasi Baru Yang Dicadangkan
7.	16L dan 16M	16L	276	Pembatalan notis kemasukan milikan (Borang 16J)	16L
		16M	276	Pembatalan notis kemasukan milikan (Borang 16J)	
8.	17A dan 17B	17A	286	Pemberian Isemen	17A
		17B	286	Pemberian Isemen berbalasan (Berkaitan Dinding Kongsi)	
9.	18A dan 18B	18A	313	Permohonan pembatalan pajakan	18A
		18B	314	Permohonan pembatalan gadaian	
10.	19B, 19D dan 19E	19B	323	Permohonan memasukkan Kaveat Persendirian	19B
		19D	330	Permohonan memasukkan Kaveat Pemegang Lien	
		19E	333	Permohonan memasukkan Kaveat Pemegang Amanah	

Bil.	Borang Untuk Digabungkan	No. Identifikasi Borang	Peruntukan KTN (seksyen)	Tujuan Borang	No. Identifikasi Baru Yang Dicadangkan
11.	19G dan 19H	19G	325	Notis menarik balik Kaveat Persendirian	19G
		19H	326	Permohonan Pembatalan Kaveat Persendirian	
12.	23A dan 23B	23A	351	Notis Per Kembalian Perletakhakan Tanah Akibat Pemilik Telah Meninggal Dunia	23A
		23B	352	Notis Per kembalian Hakmilik Telah Terbiar	
13.	28A dan 28C	28A	390	Permohonan Hak Lalu-Lalang Persendirian	28A
		28C	394	Permohonan Untuk Berkongsi Hak Lalu-Lalang	
14.	30A dan 30B	30A	415(1)(a)	Permohonan Pendaftaran Perletakhakan Berkanun Kepentingan Berdaftar Atas Tanah	30A
		30B	415(1)(b)	Permohonan Pendaftaran Perletakhakan Berkanun Kepentingan Boleh Daftar Atas Tanah	

5.3.2 Borang-borang Yang Akan Dimansuhkan

Jadual A-4:

Borang-borang yang akan dimansuhkan

(Nota: Melibatkan 10 borang dalam Jadual Pertama, dan semua borang dalam Jadual Keempat Belas dan Jadual Kelima Belas)

Bil.	No. Identifikasi Borang	Peruntukan KTN (seksyen)	Tujuan Borang
1.	3A	60 dan 61A	Notis bantahan kerja-kerja Negeri
2.	7C	124	Memorandum perubahan syarat, sekatan dan kategori
3.	10E	175A	Notis penyediaan DHD 'Provisional'
4.	10F	175B(1)	Permohonan pendaftaran pemilik tanah atau kepentingan dalam DHD 'Provisional'
5.	10G	175B(2)	Terimaan DHK
6.	10H	175D	Notis DHD 'Provisional' dibuka untuk pemeriksaan
7.	10I	175E	Bantahan suatu kemasukan atau tinggalan dalam DHD 'Provisional'
8.	13A	207	Tajuk dan Jadual (Untuk dimasukkan dalam semua Borang Urusniaga)
9.	13B	211	Borang klausa pengakusaksian
10.	28B	391	Memorial hak lalu-lalang Pentadbir Tanah
11.	A	Jadual Keempat Belas	Dokumen Verifikasi
12.	B1		Pelan Tanah (Hakmilik Tetap)
13.	B2		Pelan Tanah (Hakmilik Sementara)
14.	5BK		Geran
15.	5CK		Pajakan Negeri
16.	5DK		Geran Mukim
17.	5EK		Pajakan Mukim
18.	11AK		Hakmilik Sementara bersamaan Hakmilik Pendaftar
19.	11BK		Hakmilik Sementara bersamaan Hakmilik Pejabat Tanah

Bil.	No. Identifikasi Borang	Peruntukan KTN (seksyen)	Tujuan Borang
20.	1(B)A	Jadual Kelima Belas	Pindahmilik Kaveat Pemegang Lien, Kaveat Persendirian atau Perintah Larangan
21.	1(B)B		Perintah Jualan melalui Tritis Persendirian

5.3.3 Borang-borang Yang Akan Dikekalkan

Jadual A-5:

Borang-borang yang akan dikekalkan.

(Nota: Melibatkan 50 borang)

Bil.	No. Identifikasi Borang	Peruntukan KTN (seksyen)	Tujuan Borang
1	2A	27	Notis siasatan
2	2B	15	Notis supaya mengemukakan dokumen
3	4A	67	Lesen Menduduki Sementara (Borang Am)
4	4B	69	Lesen Menduduki Sementara (Borang Khas)
5	4C	72	Permit Mengalih Bahan Batuan
6	4D	75A	Permit menggunakan ruang udara di atas tanah Negeri/tanah rizab
7	4E	63	Pajakan Tanah Rizab
8	5A	81 dan 82	Notis hasil tanah tertunggak
9	5B	86	Geran
10	5C	86	Pajakan Negeri
11	5D	87	Geran Mukim
12	5E	87	Pajakan Mukim
13	5F	90	Notis supaya mengambil DHK
14	6A	97 dan 98	Notis tuntutan: Tunggakan cukai
15	7A	128	Notis meremеди pelanggaran syarat
16	7B	129	Pelanggaran syarat: Notis tunjuk sebab
18	7E	127(1A)(a)	Pelanggaran syarat: Notis tunjuk sebab untuk pengenaan denda
19	7F	127(1c)	Pelanggaran syarat berterusan: Notis berkehendakkan jaminan remedi atas sebab pelanggaran atau

Bil.	No. Identifikasi Borang	Peruntukan KTN (seksyen)	Tujuan Borang
			menguatkuasakan perampasan tanah
20	7G	124	Notis bahawa bayaran kena dibayar
21	8A	130	Notis Per Kembalian kepada Negeri
22	11A	177	Hakmilik Sementara bersamaan Hakmilik Pendaftar
23	11B	177	Hakmilik Sementara bersamaan Hakmilik Pejabat Tanah
24	12A	197	Permohonan Penyerahan Tanah (berkenaan semua bahagian tanah)
25	14D	214A	Permohonan Sijil Kelulusan Pindahmilik, Pemindahan atau Pelupusan Tanah Ladang
26	15C	239	Penyerahan Pajakan
27	16C	247	Penangguhan Gadaian
28	16D	254	Notis mengingkari gadaian
29	16E	255	Tuntutan bayaran wang pokok
30	16G	260	Permohonan oleh pemegang gadaian untuk perintah jualan
31	16H	263	Perintah jualan atas permintaan pemegang gadaian
32	16J	272	Notis kemasukan milikan: untuk menerima sewa
33	16K	272	Notis kemasukan milikan: untuk pendudukan
34	16N	278	Melepaskan gadaian
35	16O	264A	Permohonan penangguhan atau pembatalan Perintah Jualan melalui Lelongan Awam
36	16P	264A	Notis *Penangguhan/Pembatalan Perintah Jualan melalui Lelongan Awam
37	16Q	266A	Kenyataan bayaran kena dibayar berkaitan jualan melalui lelongan awam
38	17C	289	Pelepasan Isemen
39	19A	321	Notis memasukkan Kaveat
40	19C	326	Notis berkehendakkan pembatalan kaveat
41	19F	320	Kemasukan Kaveat Pendaftar
42	26A	379	Notis perubahan alamat

Bil.	No. Identifikasi Borang	Peruntukan KTN (seksyen)	Tujuan Borang
3	29A	400	Notis menjalankan pengukuran
44	29B	400	Samam supaya memberikan maklumat atau mengeluarkan dokumen
45	29C	401	Notis supaya menyediakan laluan untuk pengukuran
46	29D	398A	Notis supaya mengeluarkan dokumen-dokumen ukur
47	30D	416A(1) dan (4)	Permohonan supaya perizaban tanah Negeri untuk direkodkan mengikut kehendak pemohon
48	30E	416A(2)	Pemberitahuan merekodkan perletakhakan berkanun suatu perizaban tanah
49	30F	416E(4)	Pemberitahuan penyediaan dan pengeluaran DHK baru/ Dokumen Kelayakan
50	30G	416E(6)	Pemberitahuan memorial ke atas DHD untuk suatu perletakhakan berkanun kepentingan berdaftar/boleh daftar terhadap tanah
	34A	437	Buku Perserahan

5.3.4 Borang-borang Jadual Keenam Belas

Jadual A-6:
Borang-borang Jadual Ke-16 dan Ubahsuai Format
(Nota: Kekal 12 Borang dan 4 jenis pelan)

Bil	No. Identifikasi Borang	Tujuan Borang	Catatan
1.	B1e	Pelan Tanah (Hakmilik Tetap)	Kekal dan Ubahsuai Format
2.	B2e	Pelan Tanah (Hakmilik Sementara)	Kekal dan Ubahsuai Format
3.	5Be	Geran	Kekal dan Ubahsuai Format
4.	5Ce	Pajakan Negeri	Kekal dan Ubahsuai Format
5.	5De	Geran Mukim	Kekal dan Ubahsuai Format
6.	5Ee	Pajakan Mukim	Kekal dan Ubahsuai Format

Bil	No. Identifikasi Borang	Tujuan Borang	Catatan
7.	11Ae	Hakmilik Sementara bersamaan hakmilik Pendaftar	Kekal dan Ubahsuai Format
8.	11Be	Hakmilik Sementara bersamaan hakmilik Pejabat Tanah	Kekal dan Ubahsuai Format
9.	4Ae	Lesen Menduduki Sementara (Borang Am)	Kekal dan Ubahsuai Format
10.	4Be	Lesen Menduduki Sementara (Borang Khas)	Kekal dan Ubahsuai Format
11.	4Ce	Permit untuk mengalih bahan batuan	Kekal dan Ubahsuai Format
12.	4De	Permit menggunakan ruang udara di atas tanah Kerajaan/tanah rizab	Kekal dan Ubahsuai Format
13.	L1e	Pelan Lesen Menduduki Sementara	Kekal dan Ubahsuai Format
14.	L2e	Pelan kombinasi Lesen Menduduki Sementara dan Permit mengalih bahan batuan	Kekal dan Ubahsuai Format
15.	P1e	Pelan permit mengalih bahan batuan	Kekal dan Ubahsuai Format
16.	P2e	Pelan bagi permit menggunakan ruang udara di atas tanah Kerajaan/tanah rizab	Kekal dan Ubahsuai Format

6. Memasukkan Borang-borang Dalam Kaedah-Kaedah Tanah Negeri Ke Dalam Kanun Tanah Negara 1965

- 6.1. Senarai borang-borang dalam Kaedah-Kaedah Tanah Negeri yang akan dimasukkan dalam Kanun Tanah Negara 1965 adalah seperti Jadual A-7:

Jadual A-7:

Senarai borang-borang Kaedah-Kaedah Tanah Negeri yang dicadangkan untuk dimasukkan Dalam Kanun Tanah Negara 1965.

Bil.	Jadual	No. Identifikasi Borang	Kaedah Tanah Negeri	Seksyen KTN	Tujuan Borang
1.	1	1	4(1)	76	Permohonan pemberimilikan tanah Kerajaan
2.	1	3	10	65	Permohonan Lesen Menduduki Sementara

Bil.	Jadual	No. Identifikasi Borang	Kaedah Tanah Negeri	Seksyen KTN	Tujuan Borang
3.	1	5	13	67(3)	Permohonan memperbaharui Lesen Pendudukan Sementara
4.	1	6	17	71	Permohonan permit mengeluarkan dan mengalihkan bahan batuan
5.	1	7	18	75(B)	Permohonan menggunakan ruang udara di atas tanah Kerajaan/Tanah rizab
6.	1	9	20(1)	75E	Permohonan untuk serah hak permit bagi menggunakan ruang udara di atas tanah Kerajaan atau Tanah rizab
7.	1	10	22(1)	427	Permohonan permit padang ragut
8.	1	12	23(1)	63(1)	Permohonan pajakan tanah rizab
9.	1	17	48(1)	-	Permohonan pengubahan syarat, sekatan dan kategori
10.	1	23	59 (b)	127(1A) (b)	Perintah denda oleh Pentadbir Tanah Daerah
11.	-	-	-	76(e)	Permohonan kebenaran Pihak Berkuasa Negeri berkaitan sekatan kepentingan ke atas tanah

7. CIRI-CIRI YANG DICADANGKAN UNTUK BORANG-BORANG BERKANUN ELEKTRONIK

7.1 “NOTIS PENTING”

7.1.1 Satu kotak bertajuk “NOTIS PENTING” dimasukkan di bahagian atas Borang seperti ditunjukkan dalam Jadual A-8 di bawah:

Jadual A-8: Notis penting.

NOTIS PENTING

Maklumat yang terkandung di dalam instrumen ini menjadi sebahagian daripada rekod awam yang boleh diperolehi untuk tujuan pemeriksaan dan carian oleh orang awam tertakluk kepada pembayaran fi. Maklumat ini dikutip dan digunakan untuk tujuan menyelenggara daftar tanah menurut Kanun Tanah Negara 1965 (Akta 56 Tahun 1965)

7.1.2 Kemasukan pemberitahuan ini bertujuan untuk memaklumkan kepada pengguna-pengguna bahawa maklumat yang terkandung di dalam Borang tersebut akan dianggap sebagai rekod awam yang boleh diperolehi bagi pemeriksaan bayaran duti dan carian oleh orang awam. Ini penting bagi

memastikan penyimpanan selamat maklumat berkenaan diselenggarakan di pejabat pendaftaran tanah sebagaimana dikehendaki di bawah Kanun Tanah Negara 1965. Misalnya, pemberitahuan ini boleh dimasukkan ke dalam Borang yang akan digunakan untuk pengeluaran Lesen Pendudukan Sementara, permit-permit mengeluarkan bahan batuan dan Notis Bantahan untuk Kerja-kerja Kerajaan Negeri (Borang 3A).

7.2 Kod Bar

7.2.1 Kod Bar dijana melalui sistem dan dicetak di bahagian atas sudut kanan pada tiap-tiap helaian borang bagi urusan:

- Penyerahan Atas Talian (*Online Submission*); atau
- Perserahan Pendaftaran Urusniaga.

7.3 Borang Penyerahan Atas Talian

7.3.1 Penyerahan atas talian merupakan penyerahan dokumen bagi pendaftaran urus niaga atau bukan urus niaga berkaitan tanah melalui permohonan atas talian kepada Pejabat Pendaftar Hakmilik atau Pejabat Tanah masing-masing. Pengguna-pengguna diberi panduan dan arahan melalui sistem supaya melengkapkan perincian maklumat ke dalam borang-borang yang dipilih yang boleh diakses melalui Laman Sesawang Pejabat Pendaftar Hakmilik atau Pejabat Tanah. Bagaimanapun penyerahan atas talian tidak memerlukan apa-apa dokumen sokongan untuk dimuat-naik berkaitan borang yang diakses ke dalam sistem. Dokumen-dokumen sokongan ini hendaklah dikemukakan secara serahan tangan atau dipos ke Pejabat Pendaftar Hakmilik atau Pejabat Tanah yang berkenaan dalam Negeri tersebut. Sistem akan menetapkan satu nombor rujukan Kod Bar kepada borang yang berkenaan. Nombor Kod Bar ini dikenali “Nombor Kod Bar Perserahan Atas Talian” yang boleh dijana melalui sistem di atas borang atas talian yang dicetak; dan ia TIDAK dianggap sebagai Nombor Perserahan Kod Bar rasmi bagi sesuatu urus niaga atau bukan urus niaga tanah sebagaimana dikehendaki menurut Kanun Tanah Negara.

7.3.2 Nombor Perserahan Kod Bar Atas Talian akan dicetak oleh kerani apabila menerima dokumen sokongan yang diperlukan untuk dikemukakan secara manual oleh pengguna di kaunter perserahan Pejabat Pendaftar Hakmilik atau Pejabat Tanah yang berkenaan. Di peringkat ini, kerani Kaunter Perserahan akan membuat capaian maklumat yang telah dikemukakan terdahulu melalui sistem dengan menggunakan pengimbas kod bar.

7.3.3 Borang perserahan atas talian akan hanya diproses jika maklumat yang dijana oleh sistem itu boleh diterima sebagai layak untuk didaftarkan di sisi undang-undang. Jika perserahan itu layak untuk didaftarkan dalam hakmilik tanah, sistem atas talian akan mencetak Nombor Perserahan Kod Bar. Dari sudut sistem elektronik pentadbiran tanah, Nombor Perserahan Kod Bar ini adalah sah di sisi undang-undang dan boleh diterima pakai sebagai nombor perserahan biasa sebagaimana ia boleh didefinisikan melalui peruntukan-peruntukan Kanun Tanah Negara 1965.

7.4 Tajuk Borang

- 7.4.1 Tajuk borang pada umumnya mengandungi maklumat berkaitan nombor pengenalan borang; peruntukan-peruntukan Kanun Tanah Negara yang berkaitan; tujuan borang itu hendak digunakan dan piawaian saiz huruf. Contoh tajuk borang boleh dilihat dalam Jadual A-9 di bawah.

Jadual A-9: Tajuk Borang.

<p>Kanun Tanah Negara BORANG 14A (Seksyen 215, 217, 218) PINDAHMILIK TANAH, BAHAGIAN, PAJAKAN ATAU GADAIAN</p>
--

7.5 Duti Setem

- 7.5.1 Apabila duti setem dikenakan untuk melaksanakan urusan niaga, satu ruangan khas disediakan dalam borang bagi memudahkan cara pemohon memasukkan pengenalan nombor rujukan yang dikeluarkan oleh Lembaga Hasil Dalam Negeri bagi mewakili amaun duti setem yang telah dibayar. Jika borang itu dikehendaki diproses secara manual, pengenalan nombor rujukan duti setem yang telah dijelaskan itu dibuktikan dengan melekatkan di atas Borang, resit rasmi sistem e-Setem yang dikeluarkan oleh Pemungut Duti Setem yang diberi kuasa.

7.6 Maklumat Pemberi Pindahmilik/Penggadaian/Pemajak/Pemajak Kecil/Pemilik/Pengkaveat

- 7.6.1 Maklumat berkaitan **Pemberi pindahmilik/Penggadai/Pemajak/Pemajak Kecil/Pemilik/Penggadai terdiri daripada nama, nombor kad pengenalan dan alamat.** Nama orang atau badan dikehendaki dimasukkan dalam ruangan yang disediakan seperti nombor pengenalan MyKad, Nombor Pendaftaran Syarikat (MyCoID), atau Nombor Pasport. Alamat orang atau badan mestilah merupakan alamat dalam Malaysia untuk kemudahan penghantaran notis.

7.7 Ruangan Dalam Jadual Tanah Atau Kepentingan Terhadap Tanah

- 7.7.1 Ruangan dalam Jadual Tanah atau Kepentingan Terhadap Tanah seperti ditunjukkan dalam Jadual A-10 di bawah diletakkan dalam borang selepas ruangan yang disediakan untuk maklumat pemohon. Tidak seperti borang-borang sedia ada, ruangan dalam Jadual ini diletakkan pada halaman pertama borang sebagai maklumat material mengenai tanah atau kepentingan yang merupakan bahagian penting kepada borang, dan merupakan maklumat paling penting kepada mana-mana transaksi tanah melalui rejim pendaftaran.

Jadual A-10: Ruangan dalam jadual.

*Bandar/Pekan/ Mukim	*Lot/ Petak/ No. P.T.	No. Hakmilik	Bahagian tanah (jika ada)	Nombor *Pajakan/ Pajakan Kecil Berdaftar (jika ada)	Nombor Gadaian Berdaftar (jika ada)

7.8 Ruangan Bagi Menyatakan Balasan

7.8.1 Satu ruangan bagi menyatakan balasan disediakan di dalam borang bagi memudah cara kemasukan pernyataan berdasarkan sebab-sebab yang sah kepada transaksi melibatkan tanah. Balasan-balasan yang boleh dinyatakan merupakan balasan dalam bentuk kewangan atau bukan kewangan sebagaimana dipersetujui oleh pihak-pihak terlibat seperti dinyatakan dalam borang.

7.9 Ruangan Untuk Pengakusaksian

7.9.1 Satu ruangan untuk penyaksian disediakan dalam borang bagi memudah cara kemasukan maklumat berkaitan nama, pengenalan, alamat dan kelayakan pengaku saksi. (lihat Jadual A-11).

Jadual A-11: Ruangan Pengakusaksian.

Nama	
Nombor MyKad	
Alamat	
Kelayakan	

7.9.2 Pengaku saksi dikehendaki mengaku saksi seperti berikut:

- Bahawa pemberi pindahmilik dan penerima pindahmilik melaksanakan borang melalui tandatangan bertulis atau melalui cop jari yang dicapkan di hadapannya.
- Bahawa maklumat pemberi pindahmilik dan penerima pindahmilik telah dimasukkan dalam dokumen dengan betul dan tepat.
- Bahawa pemberi pindahmilik dan penerima pindahmilik mengakui di hadapannya bahawa beliau adalah seorang yang cukup umur, dan secara sukarela melaksanakan instrumen tersebut serta memahami kandungan dan kesan urus niaga tersebut.

- 7.9.3 Pegawai atau lain-lain orang yang mengakusaksikan mana-mana penyempurnaan transaksi tanah menurut peruntukan Kanun Tanah Negara 1965 dikehendaki menentu sah dan memperakui transaksi tersebut melalui klausa penyaksian di bawah tandatangan dan meterai beliau (jika ada).

7.10 Tajuk Borang-borang Pentadbiran

- 7.10.1 Borang-borang pentadbiran merupakan borang-borang yang disediakan dan dikeluarkan oleh Pejabat Pendaftar Hakmilik atau Pejabat Tanah, mengikut mana yang berkenaan. Dari sudut persekitaran elektronik, maklumat dalam Borang ini dicetak melalui sistem elektronik pentadbiran tanah. Borang tersebut dikehendaki ditandatangani oleh Pendaftar Hakmilik atau Pentadbir Tanah menggunakan Tandatangan Digital. Contoh borang ditunjukkan dalam Jadual A-12.

Jadual A-12:
Tajuk Borang Pentadbiran

<p>Kanun Tanah Negara BORANG 4Ae (Jadual Keenam Belas) LESEN PENDUDUKAN SEMENTARA (Borang Pentadbiran)</p>
--

7.11 Fi

- 7.11.1 Satu ruangan disediakan dalam borang bagi memudah cara pemohon mengisi maklumat berkaitan amaun bayaran fi kena bayar bagi permohonan yang dikemukakan. Maklumat berkaitan Daftar Fi ditetapkan dalam Kaedah-Kaedah Tanah Negeri dan boleh diakses melalui laman sesawang Pejabat Pengarah Tanah dan Galian Negeri dan sistem pentadbiran tanah elektronik.

7.12 Pengenalan Borang-borang Elektronik

- 7.12.1 Di bawah Jadual Keenam Belas Kanun Tanah Negara 1965, pengenalan elektronik bagi borang-borang boleh dikenal pasti sebagai Borang 5Be, 5Ce, 5De, 5Ee, 11Ae dan 11Be masing-masing, di mana 'e' bermaksud '*electronic environment*' yang dijana melalui sistem. Perubahan kepada borang-borang ini adalah dibenarkan dibuat dengan cara meminda tajuk borang dan memasukkan Kod Bar ke atas tiap-tiap borang Dokumen Hakmilik Keluaran Komputer (DHKK). Dokumen Hakmilik Daftar Komputer (DHDK) tidak memerlukan Kod Bar disebabkan DHDK tersebut tidak dicetak. Kod Bar yang terdapat pada DHKK adalah diperolehi daripada Kod Bar yang telah terdaftar secara maya di atas DHDK yang disimpan dalam pangkalan data tanah.

7.13 Borang-borang untuk Pelan Tanah

7.13.1 Jadual A-13 di bawah menunjukkan senarai borang-borang untuk pelan tanah yang pada kelazimannya dilampirkan dalam hakmilik tanah.

Jadual A-13:

Borang-borang untuk pelan tanah dalam Jadual Keenam Belas

Borang	Tujuan
B1e	Pelan Tanah (Hakmilik Tetap)
B2e	Pelan Tanah (Hakmilik Sementara)
L1e	Pelan Lesen Pendudukan Sementara
L2e	Pelan kombinasi Lesen Pendudukan Sementara dan permit mengalih bahan batuan
P1e	Pelan permit mengalih bahan batuan
P2e	Pelan permit penggunaan ruang udara atas tanah Kerajaan/Tanah rizab

7.13.2 Perubahan pada Borang boleh dibuat dengan mengubahsuai tajuk Borang dengan cara memasukkan Kod Bar pada tiap-tiap halaman Borang.

7.14 “Potong Sebagaimana Yang Sesuai”

7.14.1 Satu nota “Potong sebagaimana yang sesuai” dengan tanda asterisk (*) seperti ditunjukkan dalam Jadual A-14 disatukan dalam Borang bagi menyediakan panduan kepada pengguna untuk membuat pilihan yang sesuai sama ada “memotong” atau “tidak memotong” kenyataan-kenyataan tertentu yang terkandung dalam Borang. Dari sudut sistem elektronik yang beroperasi di pejabat pendaftaran tanah, hanya kenyataan yang bersesuaian akan dipaparkan di dalam Borang apabila dicetak. Dalam situasi yang menyebabkan kegagalan membuat mana-mana pilihan berkaitan dengannya yang mana ia seharusnya “dipotong”, maka semua maklumat yang berkaitan itu akan terpapar pada skrin dan juga dalam cetakan.

Jadual A-14:
Jadual Tanah dan Kepentingan

JADUAL TANAH *DAN KEPENTINGAN

*Bandar/Pekan/ Mukim	*Lot/ Petak/ No. P.T.	No. Hakmilik	Bahagian tanah (jika ada)	Nombor *Pajakan/ Pajakan Kecil Berdaftar (jika ada)	Nombor Gadaian Berdaftar (jika ada)

*Potong sebagaimana yang sesuai.

7.14.2 Sebagai contoh, apabila menyempurnakan Borang 14A, kenyataan-kenyataan berikut boleh diakses di dalam Borang untuk pengguna membuat pilihan;

- (i) “Memindahkan kepada penerima pindahmilik yang namanya di bawah ini, *tanah sebagaimana dinyatakan dalam Jadual...”

Jika perkataan “bahagian/gadaian/atau pajakan” dipotong (potong mana yang sesuai) oleh pemberi pindahmilik, ini bermakna pemberi pindahmilik telah bersetuju memindahkan tanahnya kepada penerima pindahmilik dan keseluruhan tanah di bawah hakmilik itu terletak kepada Penerima Pindahmilik.

- (ii) “Memindahkan kepada penerima pindahmilik yang namanya di bawah ini, *pajakan sebagaimana dinyatakan dalam Jadual...”

Jika perkataan “tanah/bahagian/gadaian” dipotong (potong mana yang sesuai) oleh pemberi pindahmilik, ini bermakna pemberi pindahmilik telah bersetuju memindahkan kepentingannya melalui suatu pajakan di atas tanah tersebut kepada penerima pindahmilik dan keseluruhan pajakan berdaftar atas tanah itu terletak hak kepada penerima pindahmilik.

7.14.3 Sebagaimana contoh dalam Jadual A-15 di bawah, pengguna mestilah menetapkan pilihan sama ada:

- JADUAL TANAH atau JADUAL TANAH DAN KEPENTINGAN
- Bandar atau Pekan atau Mukim
- Lot atau Petak atau No. P.T.
- Nombor Pajakan atau Pajakan Kecil Berdaftar (jika ada), dan
- Selepas itu memasukkan maklumat yang betul ke dalam ruangan khas yang disediakan di dalam borang. Apabila mencetaknya melalui sistem, Jadual ini hanya akan memaparkan maklumat yang betul sekiranya pilihan yang sesuai dibuat.

Jadual A-15: Jadual Tanah
(dijana melalui sistem)

Bandar	Lot	No. Hakmilik	Bahagian tanah (jika ada)	Nombor Pajakan Berdaftar (jika ada)	Nombor Gadaian Berdaftar (jika ada)
Alor Setar	1234	6789	1/2	1234/2010	2345/2010

8. CONTOH BORANG-BORANG BERKANUN BARU YANG DICADANGKAN

- 8.1: Contoh Borang 7D, 9A, 9B, 9C, 12B, 12C, dan Borang 12D yang digabungkan ke dalam Borang 12E baru berkaitan dengan permohonan mewujudkan semula sempadan tanah.

NOTIS PENTING

Maklumat yang terkandung di dalam instrumen ini menjadi sebahagian daripada rekod awam yang boleh diperolehi untuk tujuan pemeriksaan dan carian oleh orang awam tertakluk kepada suatu pembayaran fi. Maklumat ini dikutip dan digunakan untuk tujuan menyelenggara daftar tanah menurut Kanun Tanah Negara 1965 (Akta 56 Tahun 1965)

Bertarikh haribulan, 20.....

.....
Pendaftar/Pentadbir Tanah
Negeri/Daerah

Kanun Tanah Negara
BORANG 12E

KOD BAR

PERMOHONAN UNTUK MEWUJUDKAN SEMULA SEMPADAN TANAH

Fi:

RM

Pemohon:

Nama		} Di sini nyatakan nama orang atau badan
Pengenalan		
Alamat		} Dalam Malaysia bagi penyampaian notis

Dengan ini, saya memohon kelulusan untuk mewujudkan semula sempadan-sempadan lot-lot dengan syarat bahawa tanah yang terkandung di dalamnya diperuntukkan semula dengan serta merta kepada saya di bawah hakmilik sementara atau hakmilik tetap dalam unit-unit yang berlainan, sebagaimana ditunjukkan dalam pelan yang dilampirkan. Di dalam pelan tersebut, sempadan-sempadan lot-lot sedia ada ditunjukkan dengan tanda warna hitam dan sempadan-sempadan unit-unit baru, di mana ia berlainan dari yang asal, ditunjukkan dengan tanda warna merah sebagaimana Jadual di bawah:

JADUAL

*Bandar/Pekan/Mukim	*Lot/Petak/ No. P.T.	Perihal No. Hakmilik	Luas

Di sini nyatakan
butir-butir tanah

*Saya/Kami sekarang mengemukakan–

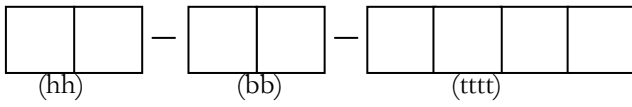
Surat persetujuan daripada tiap-tiap yang berikut telah diterima:	(i) (ii) (iii)
*dokumen hakmilik keluaran tanah-tanah terlibat	
*salinan permintaan saya kepada pemegang *gadaian/lien untuk supaya mengemukakan dokumen hakmilik keluaran ke Pejabat Tanah	
* Cukai tahun semasa telah dijelaskan	<i>No. Resit:</i>
*pernyataan bersumpah atas sebab DHK tidak dapat dikesan	(i) (ii) (iii)

*Saya/Kami mengesahkan bahawa, sebagaimana ditunjukkan dalam pelan yang dilampirkan, suatu jalan masuk memuakan bagi tiap-tiap umpukan (selain daripada mana-mana umpukan yang merupakan jalan masuk terus kepada jalan, sungai, bahagian persisiran, atau stesen landasan, atau kepada suatu titik di dalam tanah daripada suatu saluran jalan masuk tersebut boleh diperolehi melalui permohonan untuk mendapatkan hak lalu-lalang Pentadbir Tanah) akan disediakan–

- * (i) di atas tanah yang ditandakan sebagai telah diserahkan kepada Pihak Berkuasa Negeri.
- * (ii) melalui hak lalu-lalang yang diisytiharkan oleh Pentadbir Tanah.
- * (iii) melalui jalan persendirian kepada mana-mana hakmilik berasingan yang akan dikeluarkan;

*Tanah yang ditandakan sebagai telah diserahkan menurut perenggan di atas, saya/kami dengan ini mengaku untuk membina jalan tersebut mengikut piawaian yang ditetapkan oleh Pihak Berkuasa Negeri.

*Tanah yang ditandakan untuk kegunaan awam yang ditunjukkan dalam pelan yang dilampirkan adalah diakui sebenar-benarnya telah diserahkan kepada Pihak Berkuasa Negeri.



KOD BAR

Bertarikh pada

.....
Tuanpunya Tanah.

* Potong sebagaimana yang sesuai.

8.2: Borang 14A yang dipermudahkan bagi pindahmilik tanah, bahagian atau pajakan secara kegunaan elektronik di bawah Jadual Keenam Belas Kanun Tanah Negara 1965.

NOTIS PENTING

Maklumat yang terkandung di dalam instrumen ini menjadi sebahagian daripada rekod awam yang boleh diperolehi untuk tujuan pemeriksaan dan carian oleh orang awam tertakluk kepada pembayaran fi. Maklumat ini dikutip dan digunakan untuk tujuan menyelenggara daftar tanah menurut Kanun Tanah Negara 1965 (Akta 56 Tahun 1965)

Bertarikh haribulan, 20.....

.....
Pendaftar/Pentadbir Tanah
Negeri/Daerah

Kanun Tanah Negara
BORANG 14A
 (Seksyen 215, 217, 218)

KOD BAR

PINDAHMILIK TANAH, BAHAGIAN, PAJAKAN ATAU GADAIAN

DUTI SETEM

No. Pengenalan bayaran duti setem yang diperakui

PEMBERI PINDAHMILIK:

Nama	
Pengenalan	
Alamat	

Di sini masukkan nama orang atau badan
 Di sini masukkan No. My Kad/ No. Passport/ No. Pendaftaran Perbadanan/Syarikat
 Di sini masukkan alamat dalam Malaysia untuk penyampaian notis

Dengan ini memindahmilik hakmilik atau kepentingan sebagaimana terletak hak kepada saya dalam Jadual di bawah:

JADUAL

*Bandar/ Pekan/Mukim	*Lot/ Petak/No. P.T.	No. Hakmilik	Bahagian tanah (jika ada)	Nombor *Pajakan/ Pajakan Kecil Berdaftar (jika ada)	Nombor Gadaian Berdaftar (jika ada)

***DALAM BALASAN/UNTUK TIADA BALASAN:**

--

Di sini nyatakan balasan daripada penerima pindahmilik

PENERIMA PINDAHMILIK:

Nama	
Pengenalan	
Alamat	

Di sini masukkan nama orang atau badan

Di sini masukkan No. My Kad/ No. Pasport/ No. Pendaftaran Perbadanan/Syarikat

Di sini masukkan alamat dalam Malaysia untuk penyampaian notis

Pemberi pindahmilik memindahmilik *tanah/bahagian/gadaian/atau pajakan tersebut yang dinyatakan di dalam Jadual kepada Penerima Pindahmilik untuk *balasan/tiada balasan dan dalam kes balasan kewangan mengesahkan ia telah diterima daripada penerima pindahmilik. Pemberi pindahmilik mengesahkan bahawa maklumat dalam ruangan penerima pindahmilik adalah betul dan tepat.

.....
Tandatangan Pemberi Pindahmilik

.....
Tandatangan Penerima Pindahmilik

Bertarikh pada

--	--

 -

--	--

 -

--	--	--	--

(hh) (bb) (tttt)

PENGAKUSAKSIAN

Nama	
Kelayakan	

Di sini nyatakan kelayakan Pengaku saksi

Dengan ini mengaku maklumat pindahmilik dalam dokumen ini adalah benar bagi pelaksanaan peruntukan-peruntukan Kanun Tanah Negara 1965 dan mengesahkan di hadapan saya bahawa beliau adalah seorang yang cukup umur, secara sukarela melaksanakan instrumen ini dan memahami segala kandungan dan kesan tersebut.

Bertarikh pada

(hh)		(bb)		(tttt)					

*Potong sebagaimana yang sesuai.

9. Kesimpulan

9.1 Menjadi hasrat kajian semula ini untuk mencadangkan format seragam bagi Borang-borang Berkanun supaya ia mudah diakses melalui penggunaan saluran elektronik untuk semua bidang liputan urusan dalam sistem pentadbiran tanah. Apabila sistem pentadbiran tanah elektronik beroperasi di Pejabat-pejabat Pendaftaran Tanah, pemohon-pemohon atau orang awam atau sektor perniagaan atau lain-lain pengguna akan dipandu oleh sistem tersebut untuk membuat pilihan jenis-jenis urusan yang dikehendaki; dan seterusnya melengkapkan borang-borang permohonan secara sistematik; mengesahkan Borang yang mengandungi semua input mengikut urutan logik. Panduan Pengguna (Nota Pengguna) yang interaktif dan kemas kini akan disediakan dalam Bahasa Inggeris dan Bahasa Malaysia yang mudah difahami bagi membantu pengguna melayari laman sesawang untuk mengakses dan menyempurnakan pengisian Borang secara elektronik.

9.2 Pendekatan ini bertujuan mewujudkan dan menyediakan perkhidmatan mesra pengguna dalam sistem pentadbiran tanah. Borang-borang elektronik akan mengandungi ciri-ciri utama yang berikut:

- Berkonsepkan mesra pengguna dan interaktif di mana jawapan-jawapan kepada soalan-soalan spesifik akan dijana secara '*personalized form*'.
- Pilihan untuk membuat paparan dan mencetak borang kosong serta borang yang telah lengkap diisi dalam "*Adobe Portable Document Format (PDF)*" menggunakan perisian Acrobat.
- Kemudahan untuk membuat simpanan kemasukan maklumat dan boleh dicapai semula apabila dikehendaki.
- Kemudahan memasukkan poskod bagi tukar ganti alamat.
- Senarai semak bagi memastikan liputan dokumen yang diperlukan (termasuk pernyataan fi)
- Pengenalan dan lampiran maklumat-maklumat sokongan
- Penyempurnaan medan mandatori bagi memastikan permohonan mengandungi maklumat yang mencukupi.

- 9.3 Pemohon boleh menyempurna dan mengemukakan borang piawai elektronik melalui adaptasi beberapa kaedah yang berlainan. Kaedah yang akan boleh dicapai ialah kemudahan memuat-turun borang-borang, mencetak, melengkap dan mengemukakan secara manual; atau melengkapkan borang tersebut secara atas talian dan mencetak serta mengemukakan secara manual; atau kaedah yang paling berkesan ialah melengkapkan borang secara atas talian dan mengemukakannya dengan menggunakan kemudahan-kemudahan atas talian. Borang-borang Berkanun atas talian dikehendaki memenuhi Rangka Kerja Piawaian Saling Kendali (*Interoperability*) Kerajaan Elektronik yang menetapkan dasar-dasar teknikal dan spesifikasi kawalan kutipan dan perkongsian maklumat antara pelbagai agensi kerajaan termasuklah ketersediaan maklumat tersebut sebagai dokumen awam.

**CADANGAN “CERTIFICATE OF CORRECTNESS”
DALAM KANUN TANAH NEGARA 1965**

Rajah B-1: Contoh “Certificate of Correctness”

“CERTIFICATE OF CORRECTNESS”

Saya, peguamcara bagi Pemberi Pindahmilik dengan ini memperakui bahawa instrumen ini adalah benar untuk tujuan Kanun Tanah Negara 1965 dan bahawa saya memegang suatu sijil amalan guaman yang berkuat kuasa sebagaimana tarikh kuat kuasa instrumen ini.

NAMA & TANDATANGAN PEGUAMCARA BAGI PEMBERI PINDAHMILIK

Saya, peguamcara bagi Penerima Pindahmilik dengan ini memperakui bahawa instrumen ini adalah benar untuk tujuan-tujuan Kanun Tanah Negara 1965 dan bahawa saya telah memegang suatu sijil amalan guaman yang berkuat kuasa sebagaimana tarikh kuat kuasa instrumen ini.

NAMA & TANDATANGAN PEGUAMCARA BAGI PENERIMA PINDAHMILIK

CONTOH FORMAT MAKLUMBALAS/ KOMEN RESPONDEN/AWAM

Pengarah,
 Seksyen Kajian Penyelidikan dan Pembangunan,
 Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian,
 Kementerian Sumber Asli dan Alam Sekitar,
 Aras 4, Wisma Sumber Asli,
 No.25, Persiaran Perdana, Presint 4,
 62574 Putrajaya
 (e-mel: nlcreview@kptg.gov.my)

Kajian Semula Borang-borang Berkanun Untuk Kesesuaian Pemakaian Dalam Persekitaran Elektronik Dan Mesra Pengguna
ISU 1 : Borang-borang Berkanun yang diperuntukkan dalam Jadual kepada Kanun Tanah Negara 1965 adalah rumit, terkebelakang dan tidak memenuhi kehendak persekitaran elektronik dalam sistem Pentadbiran Tanah.
SOALAN
<p><u>Soalan 1:</u></p> <p>Pada pandangan anda, apakah cadangan yang bersesuaian dan input yang berkenaan kepada pemakaian Borang-borang Berkanun di Pejabat Tanah Daerah/Pejabat Pendaftaran Tanah yang boleh diguna pakai bagi kegunaan am untuk tujuan menyeragamkan amalan dan menambahbaik keberkesanan penyampaian perkhidmatan?</p>
KOMEN

NAMA RESPONDEN :
 NOMBOR TELEFON :
 E-MEL :