



**Pekeliling Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan
Bilangan 1/2017**

**Garis Panduan Permohonan Pelanjutan Tempoh Pajakan Hakmilik Berstatus
Pajakan Negeri dan Pajakan Mukim**



**Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan
Kementerian Sumber Asli dan Alam Sekitar
Putrajaya
2017**

**Pekeliling Ketua Pengarah Tanah Dan Galian Persekutuan
Bilangan 1/2017**

**GARIS PANDUAN PERMOHONAN PELANJUTAN TEMPOH PAJAKAN
HAKMILIK BERSTATUS PAJAKAN NEGERI DAN PAJAKAN MUKIM**

TUJUAN

1. Pekeliling ini bertujuan menasihatkan semua Pentadbir Tanah dan Pendaftar Hakmilik mengenai permohonan pelanjutan tempoh pegangan bagi hakmilik berstatus Pajak Negeri dan Pajak Mukim serta hakmilik sementara yang bersamaan dengannya yang dikeluarkan bagi pegangan bertempoh.

LATAR BELAKANG

2. Menurut seksyen 46(1) Kanun Tanah Negara (KTN), tanah milik di bawah Pajak Negeri atau Pajak Mukim akan menjadi hak Pihak Berkuasa Negeri (PBN) semula apabila habis tempoh pajakan itu, setelah tanah itu dirampas, setelah tuannya tanah itu mati dan tidak meninggalkan waris, setelah tuannya tanah itu meninggalkan tanah itu, setelah tanah itu diserahkan balik, atau setelah tanah itu menjadi dasar laut atau sungai. Sebelum tanah pajakan tersebut menjadi tanah Kerajaan semula dalam keadaan yang telah dinyatakan, PBN tidak mempunyai kuasa membuat apa-apa keputusan berkaitan dengan tempoh pajakan tanah itu menurut seksyen 79(2)(b) KTN.

3. Oleh itu, mekanisme yang digunakan selama ini ialah prosedur penyerahan keseluruhan tanah dan pemberimilikan semula melalui seksyen 197 dan 76 KTN. Ia selaras dengan keputusan Majlis Tanah Negara ke-66. Walau bagaimanapun, terdapat kelemahan dengan menggunakan mekanisme ini di mana hak tuan tanah untuk mendapat semula tanah tersebut adalah tidak terjamin termasuk jaminan kepentingan pihak berkepentingan seperti pemegang gadaian dan sebagainya.

4. Melalui Akta Kanun Tanah Negara (Pindaan) 2016 [*Akta A1516*], seksyen 90A yang diperkenalkan ke dalam KTN memberi kuasa kepada PBN untuk melanjutkan tempoh pegangan hakmilik bertempoh.

SYARAT PERMOHONAN DAN KELULUSAN

5. Tuan punya tanah boleh memohon untuk melanjutkan tempoh pajakan dengan mengemukakan permohonan kepada Pentadbir Tanah. Bagi skim strata, permohonan hendaklah dikemukakan oleh perbadanan pengurusan (*management corporation*) setelah mendapat ketetapan sebulat suara dalam mesyuarat Agung.

6. Sekiranya borang permohonan tidak ditetapkan dalam Kaedah Tanah Negeri, maka borang seperti di **Lampiran A** boleh digunakan. Permohonan hendaklah disertakan dengan fi sepertimana ditetapkan dalam Kaedah-Kaedah Tanah Negeri masing-masing.

7. Permohonan hendaklah dikemukakan kepada Pentadbir Tanah sebelum tamat tempoh pegangan. Tuan punya tanah boleh memohon pada bila-bila masa dan tidak terikat dengan baki tempoh pajakan sedia ada. Walau bagaimanapun, ia tertakluk kepada dasar negeri masing-masing. Permohonan ini tertakluk kepada PBN boleh menetapkan kadar bayaran permohonan pelanjutan hakmilik bertempoh melalui Kaedah-Kaedah Tanah Negeri.

8. Memandangkan seksyen 76(a) KTN menyebut tempoh pemberimilikan bertempoh tidak boleh melebihi tempoh 99 tahun, maka tempoh pelanjutan yang boleh dipohon jika dicampur dengan baki pegangan dalam hakmilik sedia ada tidak boleh melebihi 99 tahun.

9. Permohonan hendaklah disertakan dengan fi sepertimana yang ditetapkan dalam Kaedah-Kaedah Tanah Negeri. Sekiranya terdapat kepentingan berdaftar atas tanah tersebut, maka persetujuan bertulis daripada setiap pihak yang berkenaan perlu disertakan dalam permohonan. Selaras dengan seksyen 90A(3) KTN, Pendaftar Hakmilik dan Pentadbir Tanah hendaklah membuat endorsan permohonan di dalam dokumen hakmilik daftar setelah menerima permohonan melanjutkan tempoh pajakan daripada tuan punya tanah. Bagi hakmilik Pejabat Pendaftar, Pentadbir Tanah hendaklah memaklumkan kepada Pendaftar Hakmilik untuk membuat endorsan tersebut.

10. PBN menurut budi bicaranya boleh meluluskan atau menolak permohonan pelanjutan hakmilik bertempoh. Sekiranya kelulusan diberikan, ia tertakluk kepada bayaran premium seperti yang diputuskan oleh PBN berdasarkan kepada kadar yang ditetapkan dalam Kaedah-Kaedah Tanah Negeri dan apa-apa remitan sekiranya diberikan.

11. Sekiranya permohonan pelanjutan tempoh pajakan diluluskan oleh PBN, Pentadbir Tanah hendaklah mengemukakan Notis 5A kepada tuan punya tanah. Tuan punya tanah hendaklah membayar premium dan apa-apa bayaran lain yang ditentukan mengikut tempoh yang ditetapkan dalam Kaedah-kaedah Tanah Negeri. Sekiranya tuan punya tanah tidak membayar premium mengikut tempoh masa yang telah ditetapkan dalam Kaedah-Kaedah Tanah Negeri atau apa-apa tempoh pelanjutan yang diberikan, kelulusan itu akan luput.

12. Sekiranya tuan punya tanah membayar semua bayaran yang ditetapkan dalam Notis 5A, Pentadbir Tanah hendaklah membuat endorsan pelanjutan hakmilik ke dalam dokumen hakmilik daftar. Bagi hakmilik Pejabat Pendaftar, Pentadbir Tanah hendaklah memaklumkan kepada Pendaftar Hakmilik untuk membuat endorsan tersebut. Endorsan kelulusan dalam dokumen hakmilik keluaran bolehlah terus dibuat sekiranya hakmilik itu disertakan dalam permohonan atau berdasarkan permintaan yang dikemukakan kemudian kepada tuan punya tanah atau pihak lain yang memegang hakmilik secara sah.

13. Prosedur permohonan pelanjutan tempoh pajakan bagi hakmilik berstatus Pajakan Negeri dan Pajakan Mukim adalah seperti di **Lampiran B**.

PEMAKAIAN DAN TARIKH KUAT KUASA

14. Pekeliling ini dikeluarkan dengan persetujuan semua Pengarah Tanah dan Galian Negeri. Ia mula berkuat kuasa dari tarikh Akta A1516 dikuatkuasakan.

15. Pekeliling Ketua Pengarah Tanah Dan Galian Persekutuan **Bil. 4/2008** bertajuk Menyambung Tempoh Pajakan Negeri atau Pajakan Mukim serta **Bil. 1/2011** bertajuk Kaedah Pelaksanaan Dasar Pemberian Tempoh Pegangan Baru Tidak Melebihi 99 Tahun Bagi Tanah-Tanah Milik Berstatuskan Pajakan Negeri dan Pajakan Mukim adalah dibatalkan.


(DATO' DR. SALLEHUDDIN BIN ISHAK)
KETUA PENGARAH TANAH DAN GALIAN PERSEKUTUAN

No. Fail : JKPTG-950/100-1/7/1 Jld. 4
Tarikh : 01 Januari 2017

**FORMAT SURAT PERMOHONAN PELANJUTAN TEMPOH HAKMILIK
BERSTATUS PAJAKAN NEGERI DAN PAJAKAN MUKIM**

Pentadbir Tanah

.....
.....

Tarikh:

Tuan,

PERMOHONAN PELANJUTAN TEMPOH HAKMILIK TANAH

Dengan segala hormatnya saya merujuk kepada perkara di atas.

2. Dengan ini, saya sebagai tuan punya tanah seperti dinyatakan dalam Jadual di bawah memohon pelanjutan tempoh hakmilik ini kepada tahun. Baki tempoh pemegangan hakmilik saya pada masa ini ialah tahun.
3. Bersama-sama ini disertakan:
 - (a) fi permohonan;
 - (b) surat kebenaran daripada pihak berkepentingan; dan
 - (c) dokumen hakmilik keluaran.

Sekian.

Yang benar,

.....
()
Nama pemohon

JADUAL TANAH *DAN KEPENTINGAN						
Bandar/ Pekan/ Mukim	No. Lot/ P.T.	Jenis dan No. Hakmilik	Bahagian tanah (jika ada)	No. Berdaftar Pajakan/ Pajakan- kecil (jika ada)	No. Berdaftar Gadaian (jika ada)	Tarikh tamat tempoh pajakan
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)

Catatan:

1. Tempoh yang boleh dipohon jika dijumlahkan dengan baki tempoh pegangan sedia ada tidak boleh melebihi 99 tahun.
2. Surat kebenaran daripada pihak berkepentingan tidak perlu jika tanah tersebut tidak tertakluk kepada apa-apa gadaian, pajakan atau lien. Dokumen hakmilik keluaran tidak perlu disertakan jika ia dipegang oleh pihak lain, seperti pemegang gadaian.

**PROSEDUR PERMOHONAN PELANJUTAN TEMPOH PAJAKAN BAGI
HAKMILIK BERSTATUS PAJAKAN NEGERI DAN PAJAKAN MUKIM**

Langkah Utama	Perhatian	Rujukan
<p>1. Pentadbir Tanah menerima permohonan.</p>	<p>1.1. Permohonan hendaklah dibuat melalui Borang seperti ditentukan dalam Kaedah Tanah Negeri dan jika tiada, tuan punya tanah boleh menggunakan borang permohonan khas atau surat biasa disertai dengan:</p> <ul style="list-style-type: none"> (a) Bayaran permohonan yang ditetapkan oleh Kaedah Tanah Negeri. (b) Persetujuan bertulis daripada orang atau badan yang memegang kepentingan ke atas hakmilik pemohon. (Pemegang Gadaian, Pemegang Kaveat Lien, Pemajak, Pemajak Kecil) (c) bukti ketetapan sebulat suara bagi permohonan pelanjutan tempoh pajakan (bagi hakmilik yang membabitkan bangunan dipecah bahagi). <p>1.2. Dokumen hakmilik keluaran tidak semestinya disertakan dalam permohonan.</p> <p>1.3. Pentadbir Tanah hendaklah memastikan tempoh pajakan masih ada.</p>	<p>Kaedah Tanah Negeri</p> <p>Seksyen 90A(4)</p> <p>Seksyen 90A(8)</p>
<p>2. Pentadbir Tanah mengarahkan Kerani membuka fail permohonan.</p>	<p>2.1. Setelah fail dibuka, butiran permohonan hendaklah dicatatkan dalam rekod kemajuan permohonan.</p>	
<p>3. Pendaftar membuat endorsan permohonan di dalam dokumen hakmilik daftar.</p>	<p>3.1. Pentadbir Tanah atau Pendaftar Hakmilik mengikut mana-mana yang berkenaan membuat endorsan permohonan dalam dokumen hakmilik.</p>	<p>Seksyen 90A(3)</p>
<p>4. Pentadbir Tanah mengarahkan Pegawai Petempatan membuat laporan tanah.</p>	<p>4.1. Laporan Pegawai Petempatan hendaklah mengandungi perkara-perkara berikut:</p> <ul style="list-style-type: none"> (a) tanah berada dalam kawasan pihak berkuasa tempatan atau sebaliknya; (b) penggunaan semasa tanah tersebut; (c) pelanggaran syarat sekiranya ada; (d) nilai pasaran tanah itu. 	
<p>5. Pentadbir Tanah merujuk permohonan</p>	<p>5.1. Pentadbir Tanah hendaklah merujuk kepada Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta</p>	

Langkah Utama	Perhatian	Rujukan
<p>kepada Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta</p> <p>6. Pentadbir Tanah mengemukakan kertas untuk pertimbangan Pihak Berkuasa Negeri.</p>	<p>(JPPH) bagi mendapatkan nilai pasaran bagi penentuan</p> <p>6.1. Bagi hakmilik Pejabat Tanah, kertas hendaklah dikemukakan kepada Pengarah Tanah dan Galian Negeri (PTG) sebelum diangkat untuk pertimbangan Pihak Berkuasa Negeri (PBN), manakala hakmilik Pendaftar, kertas terus diangkat untuk pertimbangan PBN.</p> <p>6.2. Kertas hendaklah mengandungi perkara-perkara berikut:</p> <ul style="list-style-type: none"> (a) Butiran mengenai tanah; (b) Tempoh pelanjutan yang dipohon (tidak melebihi 99 tahun termasuk baki tempoh sedia ada) (c) Kadar premium. (d) Bayaran lain seperti yang ditetapkan dalam Kaedah-kaedah Tanah Negeri. 	
<p>7. Pertimbangan oleh Pihak Berkuasa Negeri.</p>	<p>7.1. Kelulusan tertakluk kepada budi bicara PBN. Jika PBN memutuskan untuk meluluskan permohonan, kelulusan tersebut hendaklah meliputi perkara-perkara yang berikut:</p> <ul style="list-style-type: none"> (a) Tempoh pajakan yang diluluskan. (b) Kadar bayaran premium. (c) Apa-apa bayaran lain. 	<p>Seksyen 90A(5)</p>
<p>8. Pentadbir Tanah menyampaikan keputusan permohonan kepada pemohon.</p>	<p>8.1. Pentadbir Tanah hendaklah menyampaikan kepada pemohon syarat-syarat kelulusan sebagaimana yang ditentukan oleh PBN melalui notis dalam Borang 5A.</p> <p>8.2. Sekiranya pemohon gagal membayar premium atau apa-apa bayaran lain yang ditetapkan, kelulusan adalah luput.</p>	<p>Seksyen 90A(6)</p>
<p>9. Pentadbir Tanah atau Pendaftar Hakmilik membuat endorsan pelanjutan tempoh pajakan.</p>	<p>9.1. Sekiranya bayaran diterima dalam tempoh ditetapkan, endorsan pelanjutan tempoh hakmilik hendaklah dibuat oleh Pentadbir Tanah atau Pendaftar Hakmilik mengikut mana-mana yang berkenaan dalam dokumen hakmilik daftaran.</p>	<p>Seksyen 90A(7)</p>