



**Pekeliling Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan
Bilangan 2/2024**

**PELANJUTAN TEMPOH PEGANGAN HAKMILIK BERSTATUS PAJAKAN
NEGERI DAN PAJAKAN MUKIM DI BAWAH SEKSYEN 90A
KANUN TANAH NEGARA [AKTA 828]**

**Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan
Kementerian Sumber Asli dan Kelestarian Alam
Putrajaya
2024**

© Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan, 2024

Hak cipta terpelihara. Tiada mana-mana bahagian jua daripada penerbitan ini boleh diterbitkan semula atau disimpan dalam bentuk yang boleh diperolehi semula atau dihantar dalam sebarang bentuk atau apa jua cara sama ada secara elektronik, mekanikal, fotokopi, rakaman atau sebaliknya tanpa mendapat keizinan terlebih dahulu daripada Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan.

Maklumat Dokumen

Tajuk dokumen	Pekeliling Ketua Pengarah Tanah Dan Galian Persekutuan Bilangan 2/2024
Disediakan oleh	Bahagian Pengurusan dan Pentadbiran Tanah, Sektor Kemajuan Pengurusan dan Perundangan, Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan
Alamat	Aras 10, Menara PETRA, No. 25, Persiaran Perdana, Presint 4 Pusat Pentadbiran Kerajaan Persekutuan, 62574 PUTRAJAYA.
Telefon	03-88712697
Faks	03-88903242
E-mel	bppt@jkptg.gov.my
Kategori dokumen	Terbuka/ Terhad
Tarikh kuat kuasa	27 November 2024

Kawalan Versi Dokumen

Versi	Tarikh	Ringkasan Pindaan

**PEKELILING KETUA PENGARAH TANAH DAN GALIAN PERSEKUTUAN
BILANGAN 2/2024**

**PELANJUTAN TEMPOH PEGANGAN HAKMILIK BERSTATUS PAJAKAN
NEGERI DAN PAJAKAN MUKIM DI BAWAH SEKSYEN 90A
KANUN TANAH NEGARA [AKTA 828]**

Tujuan

1. Pekeliling ini bertujuan menasihatkan semua Pentadbir Tanah mengenai permohonan pelanjutan tempoh pegangan bagi hakmilik berstatus Pajak Negeri dan Pajak Mukim serta hakmilik sementara yang bersamaan dengannya yang dikeluarkan bagi pegangan bertempoh, di samping tindakan yang perlu diambil oleh Pendaftar hakmilik dan Pentadbir Tanah ke atas hakmilik yang terlibat.

Bidang Kuasa Pihak Berkuasa Negeri Dalam Mempertimbangkan Permohonan Di Bawah Seksyen 90A

2. Sebagaimana dimaklumi, kemudahan kepada tuan punya tanah untuk memohon pelanjutan pegangan bertempoh (*extension of leasehold*) dan punca kuasa kepada Pihak Berkuasa Negeri (PBN) untuk mempertimbangkan permohonan tersebut telah dimasukkan ke dalam Kanun Tanah Negara [Akta 828] (KTN) melalui Akta Kanun Tanah Negara (Pindaan) 2016 [Akta A1516]. Pindaan tersebut telah mula berkuat kuasa pada 1 Januari tahun 2017.

3. Tuan punya tanah boleh memohon untuk melanjutkan tempoh pegangan 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.

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

5. Permohonan hendaklah dikemukakan kepada Pentadbir Tanah sebelum tamat tempoh pegangan hakmilik. Secara amnya, tuan punya tanah boleh memohon pada bila-bila masa sebelum tamatnya tempoh pegangan dan tidak terikat dengan baki tempoh pegangan sedia ada. Walau bagaimanapun, ia tertakluk kepada dasar negeri masing-masing termasuklah penetapan kadar dan kaedah pengenaan premium atau apa-apa bentuk bayaran lain sebagai syarat kelulusan yang boleh ditentukan oleh PBN di dalam Kaedah-kaedah Tanah Negeri.

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

7. Sekiranya terdapat kepentingan berdaftar atas tanah tersebut, maka persetujuan bertulis daripada setiap pihak yang berkenaan perlu disertakan dalam permohonan berdasarkan seksyen 90A(4) KTN. Selaras dengan seksyen 90A(3) KTN, Pendaftar hakmilik atau Pentadbir Tanah mengikut mana yang berkenaan hendaklah membuat endorsan permohonan di dalam dokumen hakmilik daftaran setelah menerima permohonan melanjutkan tempoh pegangan.

8. PBN menurut budi bicaranya boleh meluluskan atau menolak permohonan pelanjutan tempoh pegangan. Sekiranya permohonan pelanjutan tempoh pegangan diluluskan oleh PBN, Pentadbir Tanah hendaklah mengemukakan notis Borang 5A kepada tuan punya tanah. Tuan punya tanah hendaklah membayar premium dan apa-apa bayaran lain yang ditentukan mengikut tempoh yang ditetapkan di dalam notis Borang 5A tersebut. Sekiranya tuan punya tanah tidak membayar premium dan lain-lain butiran bayaran yang dituntut itu mengikut tempoh yang telah ditetapkan, melainkan suatu tempoh lanjutan diberikan oleh PBN, kelulusan itu akan luput.

9. Sekiranya tuan punya tanah membayar semua butiran bayaran yang ditetapkan di dalam notis Borang 5A, Pendaftar hakmilik atau Pentadbir Tanah hendaklah membuat endorsan pelanjutan tempoh pegangan hakmilik di dalam dokumen hakmilik daftaran. Endorsan kelulusan di dalam dokumen hakmilik keluaran bolehlah terus dibuat sekiranya hakmilik keluaran dikemukakan bersama-sama permohonan atau berdasarkan permintaan yang dikemukakan kemudian kepada tuan punya tanah atau pihak lain yang memegang hakmilik secara sah.

10. Bagi kelulusan yang melibatkan skim strata, sekiranya bayaran Notis 5A telah dijelaskan, memorial akan dibuat ke atas hakmilik induk dan semua hakmilik subsidiari di bawahnya (kesemua hakmilik strata yang berkenaan).

11. Prosedur permohonan pelanjutan tempoh pegangan bagi hakmilik berstatus Pajak Negeri dan Pajak Mukim adalah seperti di **Lampiran B**.

Bidang Kuasa Pihak Berkuasa Negeri (PBN) Dalam Mempertimbangkan Permohonan Di Bawah Seksyen 90A Secara Terkebelakang

12. Menurut subseksyen 90A(2) KTN, permohonan untuk mendapatkan lanjutan pegangan bertempoh tersebut hendaklah dikemukakan sebelum pegangan bertempoh sedia ada tamat. Ini merupakan syarat paling asas yang perlu dipenuhi oleh pemohon untuk mengemukakan permohonan. Walau bagaimanapun, peruntukan seksyen 90A KTN secara tersurat tidak menyatakan apa akan berlaku sekiranya berlaku keadaan-keadaan seperti di bawah:

- (i) pegangan bertempoh hakmilik yang dimohon itu tamat setelah dikemukakan kepada Pejabat Tanah;
- (ii) tempoh pegangan hakmilik telah tamat sebelum dikemukakan kepada PBN; atau

- (iii) tempoh itu telah tamat sebelum ingatan (memorial) atau endorsan mengenai pelanjutan pegangan bertempoh dibuat sebagaimana kehendak subseksyen 90A(7) KTN.

13. Berdasarkan kuasa yang diberikan kepadanya di bawah subseksyen 14(1) KTN, PBN boleh membuat kaedah untuk menetapkan tempoh minimum atau batasan mengenai baki pada pegangan bertempoh sedia ada kepada tuan punya tanah untuk mengemukakan permohonan. Sekiranya tiada ketetapan dibuat dalam mana-mana kaedah, maka PBN boleh membuat ketetapan dasar berhubung dengannya. Suatu ketetapan itu adalah wajar bagi mengelak timbul persoalan mengenai status pajakan hakmilik yang telah tamat tempoh semasa dalam proses pertimbangan kelulusan oleh pihak-pihak berkuasa. Persoalan yang dimaksudkan adalah seperti yang berikut:

- i. sama ada peruntukan subseksyen 90A(2) KTN diambil secara tersirat bahawa permohonan dianggap terbatal sekiranya tindakan di bawah subseksyen 90A(7) KTN tidak dapat disempurnakan disebabkan pegangan bertempoh asal telah tamat;
- ii. sama ada apabila tempoh pegangan asal telah tamat sebelum tindakan di bawah subseksyen 90A(7) KTN disempurnakan, PBN boleh terus meluluskan pemberimilikan tanah Kerajaan di bawah seksyen 79 KTN; atau
- iii. sama ada pemohon dimaklumkan mengenai status tanah yang telah menjadi tanah Kerajaan apabila pegangan bertempoh asal telah tamat dan pemohon dibolehkan untuk mengemukakan permohonan supaya tanah Kerajaan itu diberimilik kepadanya mengikut seksyen 79 KTN.

14. Berdasarkan persoalan yang dinyatakan dan mengambil kira ketiadaan peruntukan nyata (*express provision*) yang menghalang, PBN mempunyai bidang kuasa untuk mempertimbangkan permohonan pelanjutan pegangan bertempoh secara terkebelakang (*backdated*) walaupun pegangan bertempoh asal pada hakmilik telah tamat atau akan tamat sebelum tindakan di bawah subseksyen 90A(7) KTN disempurnakan dengan syarat permohonan telah dikemukakan sebelum tempoh pegangan tamat dan memenuhi syarat yang ditetapkan oleh PBN. Perkara ini selari dengan hasrat untuk memberikan kemudahan dan manfaat kepada tuan punya tanah apabila seksyen 90A KTN diperkenalkan dan pada masa yang sama lebih memudahkan permohonan tersebut diproses di samping membolehkan hasil seperti premium dan bayaran lain daripada kelulusan pelanjutan pegangan bertempoh segera dikutip oleh Pejabat Tanah.

15. Walau bagaimanapun, adalah wajar bagi PBN memastikan selagi boleh bahawa permohonan di bawah seksyen 90A KTN yang telah diterima sebelum tamat tempoh pajakan diproses dan dipertimbangkan sebelum tamat tempoh pajakan

tersebut. Pertimbangan secara terbelakang hanya dilaksanakan dalam keadaan yang perlu sahaja.

16. Sekiranya PBN tidak ada menetapkan sebarang kaedah mahupun dasar mengenai tempoh minimum atau baki tempoh minimum pada hakmilik asal yang boleh dimohon untuk dilanjutkan tempoh pegangannya, PBN boleh mempertimbangkan permohonan pelanjutan pegangan bertempoh bagi hakmilik yang telah dikemukakan sebelum tamat tempoh di mana proses pelanjutan tempoh hakmilik tersebut tidak dapat diselesaikan sebelum tempoh pegangannya tamat. Apabila permohonan sedemikian dikemukakan kepada PBN, sekiranya PBN bersetuju meluluskannya, ia adalah seolah-olah permohonan pelanjutan pegangan bertempoh itu diluluskan pada satu tarikh sebelum luput tempoh pegangan hakmilik tersebut dan tarikh tersebut ialah pada **satu (1) hari sebelum luputnya tempoh pegangan asal**. Tempoh pelanjutan dikira bermula daripada tarikh kelulusan ini (terkebelakang).

Sebagai contoh:

Hakmilik yang dimohon untuk dilanjutkan tempoh pegangan akan tamat tempoh pegangan asalnya pada 24 September 2021. Tuan punya tanah telah mengemukakan permohonan kepada Pentadbir Tanah pada 23 September 2020. Namun disebabkan Perintah Kawalan Pergerakan (PKP) yang dikuatkuasakan akibat daripada penularan wabak Covid-19 pada masa itu, kelulusan daripada PBN bagi melanjutkan tempoh pegangan tidak dapat diperolehi. Pada masa yang sama, tempoh pegangan hakmilik juga telah tamat. Maka dalam keadaan ini, Pentadbir Tanah boleh mengemukakan permohonan tersebut kepada PBN untuk dipertimbangkan dan seterusnya diluluskan pelanjutan tempoh secara terkebelakang yang berkuat kuasa pada 23 September 2021.

17. Apabila kelulusan bagi melanjutkan tempoh pegangan diperolehi, notis Borang 5A hendaklah dikeluarkan oleh Pentadbir Tanah pada **tarikh semasa** dengan mengambil kira premium dan bayaran bagi menggantikan cukai tanah yang tidak dikutip bagi tempoh tamatnya tempoh pegangan asal sehingga kelulusan pelanjutan diberikan. Setelah pemohon menjelaskan semua butiran bayaran yang dituntut berkaitan kelulusan tersebut, Pendaftar hakmilik atau Pentadbir Tanah hendaklah memasukkan satu memorial di dalam dokumen hakmilik daftaran menurut Sistem Pendaftaran Tanah Berkomputer selaras Jadual Keempat Belas atau Sistem Pentadbiran Tanah Elektronik selaras Jadual Keenam Belas KTN seperti yang berikut:

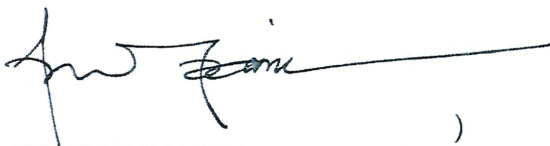
“Kelulusan pelanjutan pajakan tanah bagi tempoh (tempoh pegangan baharu) tahun berakhir pada (tarikh luput pajakan baharu) didaftarkan pada (tarikh serahan) jam (masa serahan) pagi/petang (No. Rujukan Fail: (no. fail)).”

18. Memorial yang sama juga boleh terus dimasukkan ke dalam dokumen hakmilik keluaran yang dijana oleh sistem menurut Jadual Keempat Belas atau Jadual Keenam Belas KTN sekiranya dikemukakan semasa permohonan atau berdasarkan permintaan yang dikemukakan kemudian kepada tuan punya tanah atau pihak lain yang memegang hakmilik secara sah.

Pemakaian Dan Tarikh Kuat Kuasa

19. Pekeliling ini dikeluarkan dengan persetujuan semua Pengarah Tanah dan Galian dan berkuat kuasa pada tarikh tandatangan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan.

20. Pekeliling Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan Bilangan 1 Tahun 2017 bertajuk Garis Panduan Permohonan Pelanjutan Tempoh Pajakan Hakmilik Berstatus Pajakan Negeri dan Pajakan Mukim adalah **dibatalkan**.



(
(DATUK MUHAMMAD AZMI BIN MOHD ZAIN)
KETUA PENGARAH TANAH DAN GALIAN PERSEKUTUAN

No. Fail : JKPTG.BPPT.100-1/3/1 (5)

Tarikh : 27 November 2024.

FORMAT SURAT

**PERMOHONAN PELANJUTAN TEMPOH HAKMILIK BERSTATUS PAJAKAN
NEGERI DAN PAJAKAN MUKIM DI BAWAH SEKSYEN 90A
KANUN TANAH NEGERA [AKTA 828]**

Pentadbir Tanah

.....
.....

Tarikh:

Tuan,

PERMOHONAN PELANJUTAN TEMPOH HAKMILIK TANAH

Dengan segala hormatnya saya merujuk kepada perkara di atas.

2. Saya selaku tuan punya tanah seperti dinyatakan dalam Jadual di bawah dengan ini 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) (5)	No. Berdaftar Gadaian (jika ada) (6)	Tarikh tamat tempoh pegangan (7)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)

*Potong sebagaimana yang sesuai.

Catatan:

1. Tempoh yang boleh dimohon 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 PEGANGAN BAGI HAKMILIK BERSTATUS
PAJAKAN NEGERI DAN PAJAKAN MUKIM DI BAWAH SEKSYEN 90A
KANUN TANAH NEGERA [AKTA 828]**

Langkah Utama	Perhatian	Rujukan
<p>1. Pentadbir Tanah menerima permohonan.</p>	<p>1.1. Permohonan hendaklah dibuat melalui Borang seperti ditentukan dalam Kaedah-kaedah Tanah Negeri dan jika tiada, tuan punya tanah boleh menggunakan borang permohonan khas atau surat biasa disertai dengan:</p> <p>(a) Bayaran permohonan yang ditetapkan oleh Kaedah Tanah Negeri.</p> <p>(b) Persetujuan bertulis daripada orang atau badan yang mempunyai kepentingan berdaftar ke atas hakmilik pemohon (pemegang gadaian, pemegang kaveat lien, penerima pajak, atau penerima pajak kecil).</p> <p>(c) bukti ketetapan sebulat suara bagi permohonan pelanjutan tempoh pegangan (bagi hakmilik yang membabitkan bangunan dipecah bahagi).</p> <p>1.2. Dokumen hakmilik keluaran tidak semestinya disertakan dalam permohonan.</p> <p>1.3. Pentadbir Tanah hendaklah memastikan tempoh pegangan hakmilik masih berkuat kuasa.</p>	<p>Kaedah-kaedah Tanah Negeri</p> <p>Seksyen 90A(4) KTN</p> <p>Seksyen 90A(8) KTN</p>
<p>2. Pentadbir Tanah mengarahkan Kerani membuka fail permohonan.</p>	<p>2.1. Setelah fail dibuka, butiran permohonan hendaklah dicatatkan dalam rekod permohonan pelanjutan.</p>	
<p>3. Pembantu Tadbir menyediakan dokumen verifikasi.</p>	<p>3.1. Dokumen verifikasi disediakan bagi kemasukan nota permohonan pelanjutan tempoh pegangan.</p>	<p>Perenggan 14 dan Borang A Jadual Ke-14 atau perenggan 13 Jadual Ke-16 KTN</p>

Langkah Utama	Perhatian	Rujukan
4. Pendaftar membuat endorsan permohonan dalam dokumen hakmilik daftaran.	4.1. Pendaftar hakmilik dan Pentadbir Tanah mengikut mana yang berkenaan, membuat endorsan suatu nota tentang permohonan dalam dokumen hakmilik daftaran.	Seksyen 90A(3) KTN
5. Pentadbir Tanah mengarahkan Pegawai Petempatan membuat laporan tanah.	5.1. Laporan Pegawai Petempatan hendaklah mengandungi perkara-perkara yang berikut: (a) tanah berada dalam kawasan pihak berkuasa tempatan atau sebaliknya; (b) penggunaan semasa tanah tersebut; (c) pelanggaran syarat sekiranya ada; dan (d) nilai pasaran tanah itu.	
6. Pentadbir Tanah merujuk permohonan pada Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta.	6.1. Pentadbir Tanah hendaklah merujuk pada Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH) bagi mendapatkan nilai pasaran bagi penentuan kadar premium.	
7. Pentadbir Tanah mengemukakan kertas untuk pertimbangan Pihak Berkuasa Negeri.	7.1. Bagi hakmilik Pejabat Tanah, kertas hendaklah dikemukakan kepada Pengarah Tanah dan Galian Negeri (PTG) sebelum diangkat untuk pertimbangan Pihak Berkuasa Negeri (PBN), manakala bagi hakmilik Pendaftar, kertas terus diangkat untuk pertimbangan PBN. 7.2. Kertas hendaklah mengandungi perkara-perkara yang berikut: (a) butiran mengenai tanah; (b) tempoh pelanjutan yang dipohon (tidak melebihi 99 tahun termasuk baki tempoh sedia ada); (c) kadar premium; dan (d) bayaran lain seperti yang ditetapkan dalam Kaedah-kaedah Tanah Negeri.	
8. Pertimbangan oleh Pihak Berkuasa Negeri.	8.1. Kelulusan tertakluk kepada budi bicara PBN. Jika PBN memutuskan untuk meluluskan permohonan, kelulusan tersebut hendaklah meliputi perkara-perkara yang berikut: (a) tempoh pegangan yang diluluskan. (b) kadar bayaran premium; dan (c) apa-apa bayaran lain.	Seksyen 90A(5) KTN

Langkah Utama	Perhatian	Rujukan
9. Pentadbir Tanah menyampaikan keputusan permohonan kepada pemohon.	9.1. Pentadbir Tanah hendaklah menyampaikan kepada pemohon syarat-syarat kelulusan sebagaimana yang ditentukan oleh PBN melalui notis dalam Borang 5A. 9.2. Sekiranya pemohon gagal membayar premium atau apa-apa bayaran lain yang ditetapkan, kelulusan luput.	Seksyen 90A(6) KTN
10. Pembantu Tadbir Pendaftaran menyediakan dokumen verifikasi.	10.1 Sekiranya bayaran diterima dalam tempoh ditetapkan, dokumen verifikasi disediakan bagi kemasukan memorial pelanjutan tempoh pegangan dan memorial permohonan digugurkan.	Perenggan 14 dan Borang A Jadual Ke-14 atau perenggan 13 Jadual Ke-16 KTN
11. Pendaftar membuat endorsan pelanjutan tempoh pegangan.	11.1 Ingatan (memorial) pelanjutan tempoh hakmilik hendaklah dibuat oleh Pentadbir Tanah atau Pendaftar hakmilik mengikut mana yang berkenaan, dalam dokumen hakmilik daftaran.	Seksyen 90A(7) KTN