



# LAND

JLD. 5 2022

ISSN 2600-7703

Sekapur Sirih

i

Transforming Land Administration Through E-Government 1  
*Shahrul Natasha Binti Halid , Jady @ Zaidi Hassim, YM Tengku Rohana Tengku Nawawi*

Tanah Pusaka Terbiar Di Malaysia: Faktor Dan Cadangan Penyelesaiannya 25  
*Jaiya Bin Abu, Aminah Binti Mohsin*

Akta Harta Pusaka Kecil (Pembahagian) (Pindaan 2022): Intipati Pindaan Dan Hala Tuju 45  
*Noor Rashidah Binti Ramli, Shahida Binti Ab Samad*

Penerima Pindahan (Transferee) Di Dalam Konteks Perundangan Akta Hakmilik Strata 1985 69  
Dan Kanun Tanah Negara 1965  
*Ilmiah Binti Bakri, Herliyana Binti Md. Yusof, Jamaluddin Bin Othman*

Faktor-Faktor Kegagalan Pengeluaran Hakmilik Strata Bagi Bangunan Khas 81  
*Muhammad Haziq Syuwari Bin Mahazir, Nurulashikin Binti Suid*

Proses Pengeluaran Hakmilik Sambungan Selepas Pengambilan Tanah: Kepentingan Dan 107  
Cabaran  
*Nor Farahani Binti Saad*

Penubuhan Perbadanan Pengurusan Subsidiari Pertama di Malaysia: Kajian Kes Serta 127  
Konflik Pelaksanaan  
*Ilmiah binti Bakri, Yati binti Musa*

## KOMENTAR

Akta Penanam Padi (Mengawal Sewa Dan Menjamin Pemegangan) 1967 [Akta 793] 143  
– Masih Diperlukan?  
*Anesh A/L Ganason*

**JABATAN KETUA PENGARAH TANAH DAN GALIAN PERSEKUTUAN**

## **SIDANG EDITORIAL**

### **PENAUNG**

Datuk Muhammad Azmi Bin Mohd Zain  
*Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan*

### **PENASIHAT**

Azman Bin Mamat  
*Timbalan Ketua Pengarah Tanah dan Galian (Kemajuan Pengurusan & Perundangan)*

### **PENASIHAT EDITORIAL**

Profesor Dr. Ainul Jaria Binti Maidin  
*Kulliyyah Undang-Undang Ahmad Ibrahim, Universiti Islam Antarabangsa Malaysia*

Profesor Madya Dr. Jady @ Zaidi Bin Hassim  
*Fakulti Undang-Undang, Universiti Kebangsaan Malaysia*

Dr. Ainur Zaireen Binti Zainudin  
*Fakulti Alam Bina dan Ukur, Universiti Teknologi Malaysia*

### **PASUKAN EDITORIAL**

Anesh A/L Ganason  
Ahmad Hamidi Bin Mohamed  
Yati Binti Musa  
Afiq Farhan Bin Abd Rahim  
Muhammad Fadzli Bin Md.Ali  
Syahidah binti Mahmud  
*Bahagian Dasar dan Konsultasi*

### **PENERBITAN**

© Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan, 2022

Hak Cipta Terpelihara. Tiada mana-mana bahagian jua daripada penerbitan secara tahunan ini boleh diterbitkan semula atau disimpan dalam bentuk yang boleh diperoleh 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 Sidang Editorial, Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan (JKPTG).

***Semua Penulisan Dalam Jurnal LAND Ini Merupakan Pandangan  
Peribadi Penulis Dan Tidak Mewakili Pandangan  
Agenzi/Jabatan/Institusi Yang Diwakili.***

## **SEKAPUR SIRIH**

Dengan nama Allah yang Maha Pemurah lagi Maha Penyayang.

Assalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh dan Salam Sejahtera.

Alhamdulillah, setinggi-tinggi kesyukuran dipanjangkan ke hadrat Allah S.W.T. kerana dengan izin dan limpah kurnia serta rahmatNya. Jurnal ‘LAND’ 2022 dapat diterbitkan. ‘Jurnal LAND’ merupakan sumbangan idea dan catatan komentar daripada pihak-pihak yang terlibat secara langsung dan tidak langsung dalam pentadbiran tanah di setiap peringkat. Sumbangan artikel yang diberikan dalam ‘Jurnal LAND’ ini amat berguna dan bermakna kepada sesiapa sahaja yang membacanya.

Sesungguhnya Jabatan senantiasa meningkatkan mutu penulisan artikel di dalam ‘Jurnal LAND’. Ini bagi memastikan informasi atau maklumat yang ingin disampaikan dapat dijadikan rujukan dan panduan yang dihargai sepanjang masa. Perkongsian pengalaman dan ilmu yang diamalkan oleh seseorang individu dan dikongsi bersama-sama adalah sesuatu yang amat dihargai. Oleh itu, ‘Jurnal LAND’ yang dihasilkan sudah pasti dapat membantu melicinkan proses kerja, memberikan solusi dan alternatif kepada pembaca dan mengarusperdanakan mana-mana prosedur pentadbiran tanah agar ia terus cemerlang dalam semua aspek.

Artikel ‘Jurnal LAND’ pada kali ini, banyak menyentuh dan mengetengahkan isu-isu terkini berkaitan sistem e-kerajaan, Akta Harta Pusaka Kecil, Akta Hakmilik Strata, tanah pusaka, pengambilan tanah dan kupasan berkaitan Akta Penanam Padi (1960). Pihak Editor sentiasa memilih artikel yang sangat dekat dengan isu-isu semasa dan relevan dengan pentadbiran, pembangunan dan perundungan tanah di Malaysia. Artikel-artikel ini boleh dijadikan rujukan dan perkongsian semua pembaca yang sentiasa mencari wadah ilmu pengetahuan yang bermanfaat dan berinformasi.

Semoga penerbitan ‘Jurnal LAND’ ini dapat dijadikan salah satu bahan rujukan yang amat dinantikan dan medium perkongsian ilmu yang berterusan oleh semua pentadbir tanah dan para akademik serta individu-individu yang jujur dalam menyumbangkan kebaikan dan pengetahuan mereka sebagai bahan bacaan yang dapat memajukan pembangunan, pentadbiran dan perundungan tanah di Malaysia atau di serata dunia.

Sekian terima kasih. Wassalam.

**Datuk Muhammad Azmi Bin Mohd Zain**  
*Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan*

## **TRANSFORMING LAND ADMINISTRATION THROUGH E-GOVERNMENT**

SHahrul Natasha Halid<sup>1</sup>, Jady @ Zaidi Hassim<sup>2</sup>,  
YM Tengku Rohana Tengku Nawai<sup>3</sup>

### **ABSTRACT**

Incorporating e-government into the public sector, such as land administration, is a challenging task, as it requires extensive legal and infrastructure changes. With this in mind, this study analysed Malaysia's land administration shift from a manual, paper-based process to a fully electronic system, e-Tanah. This research assessed the portal infrastructure and policies that support the implementation of the system. It can be concluded that, despite the complexity of the land administration framework, shifting the manual administration to the electronic system is achievable through active engagement among stakeholders and adapting the legislation to meet current needs. There are clear benefits from such transformation, as seen by the rise in revenue and the high number of public uses of the system.

**Keywords:** Developing Country, E-Government, Electronic System, Land Administration, Public Sector.

### **ABSTRAK**

*Melaksanakan e-kerajaan di dalam sektor awam seperti pentadbiran tanah merupakan suatu tugas yang mencabar kerana ia memerlukan perubahan undang-undang dan infrastruktur. Oleh yang demikian, kajian ini menganalisis transformasi pentadbiran tanah di Malaysia daripada proses yang bersifat manual dan berasaskan kertas kepada sistem elektronik; e-Tanah. Kajian ini menilai infrastruktur portal dan polisi yang mendukung pelaksanaan sistem tersebut. Sebagai kesimpulan, walaupun kerangka pentadbiran tanah di Malaysia agak kompleks, mengubah sistem manual kepada sistem elektronik boleh dicapai melalui kerjasama yang erat di kalangan pihak yang terlibat dan juga dengan menyesuaikan perundangan bagi memenuhi permintaan semasa. Transformasi ini pastinya mendarangkan banyak manfaat, yang dapat dilihat melalui peningkatan*

---

<sup>1</sup> Faculty of Law, National University of Malaysia.

<sup>2</sup> Faculty of Law, National University of Malaysia.

<sup>3</sup> Director of Division of Land Administration ICT's Management (BPICT), Department of Director General of Lands and Mines, Malaysia.

*hasil kerajaan dan juga penggunaan sistem yang tinggi oleh orang awam.*

## I. INTRODUCTION

The world has seen governments actively reforming their service delivery quality through various e-government initiatives to increase the internal workings, efficiency, and performance of the public sector (Gable, 2015; Holliday, 2002; Westcott, 2001). E-government can aid in achieving those goals as it can reduce financial costs and transaction times, allowing workflows and processes to integrate better and allow resources to be employed effectively across government segments.

An electronic government (e-government) can be defined as the government services that are delivered through an Internet platform to ease communication between government institutions and citizens and is pertinent to the modern government (Eliassen & Sitter, 2007). Nonetheless, there are several definitions of e-government, with none being the standard. For example, e-government is defined as the use of the Internet and worldwide to deliver information and services to citizens (UNDESA, 2001), while the Organisation for Economic Co-operation and Development (OECD) states that e-government is an innovative process that transforms government and governance through information and communication technologies (ICT) (OECD, 2003). Meanwhile, Gartner Group (2000) characterised it as the use of technology and the Internet to fully hone service delivery, community engagement, and governance.

E-government made its mark in the 90s (Nicholls, 2019), with many countries formulating national plans and strategies to integrate e-government and digital technologies into their daily operations (Falk et al., 2017). It is observed that around 19% of all government organisations across the world provide online services (West, 2005), while 173 out of 191 United Nations member countries operate government websites (Accenture, 2004).

Despite the wide implementation of e-government, there is yet to be any standard template to ensure successful application, as every country is socially, economically, and geographically diverse. It is worth noting that most countries that are leading e-government applications share similar traits, such as conducting thorough research and having a clear framework before implementing the change (Clark, 2011). Meanwhile, developing countries are observed to have more challenging setbacks than developed countries in implementing e-government. Nevertheless, factors such as limited resources, infrastructure, and lack of standards for system interoperability, weak leadership, and unstable politics (Abdallah & Fan, 2012; Adu et al., 2018; Alshehri & Drew, 2011; Bakon et al., 2020; Basu, 2004; Chen et al., 2006; Dada, 2006; Gichoya, 2005; Kumar et al., 2018; Rose, 2004) in developing countries do not halt the implementation of e-government projects; instead, the number is increasing.

Developing countries are still eager to implement e-government projects despite their high failure rates (De', 2001; De, 2005). Their keen interests may be due to the e-government's ability to advance their development objectives (Basu, 2004). Developing countries such as Bangladesh, Malaysia, and Thailand attained a high e-government index (EGDI) (United Nations [UN], 2020), with Malaysia ranked 29<sup>th</sup> out of 193 countries, which was perhaps due to various government initiatives and the increase in access to the Internet (Sohail & Shanmugam, 2003). These countries demonstrate the ability of developing countries to face challenges and successfully implement e-government in the country.

## **II. MALAYSIA'S JOURNEY IN E-GOVERNMENT**

In Malaysia, e-government is a multimedia-networked and paperless administration system that links government agencies and centres across the county with the administrative city of Putrajaya to provide services to businesses and citizens through a collaborative environment (Maarof, 1995). The late 90s witnessed the beginning of the government's mega-e-commerce

initiative, Multimedia Super Corridor (MSC), which involves citizens (G2C), business (G2B), and governments (G2G). It is worth noting that MSCs aim to reinvent governments through connectivity (Johare, 2001).

In 1997, six MSC flagship applications – National Multi-Purpose Card, Smart Schools, Telehealth, Research and Development Clusters, Electronic Business, and Technopreneur Development – were launched (Karim & Khalid, 2003; Baharon et al., 2017; Ghazali, 2002; Lean et al., 2009; Mohamed & Xavier, 2016; Razak et al., 2018). The MSC project is seen as a spark in encouraging a more inclusive e-government initiative across Malaysia (Siddiquee, 2008). Other projects were later implemented, such as E-Procurement (EP), General Office Environment (GOE), Human Resource Management Information System (HRMIS), Project Monitoring System (PMS), Electronic Labour Exchange (ELX), EG-AG Integration, and E-Syariah.

The duty to realise the e-government agenda and initiatives is placed under an agency under the Prime Minister's Department, the Malaysian Administrative Modernisation and Planning Unit (MAMPU) (Isa et al., 2011). MAMPU is a central agency that is considered the leader and consultant in ICT projects for the public service sector. Recently, MAMPU introduced the Public Sector ICT Strategic Plan, a five-year plan with five strategic thrusts, 12 strategies, and 30 programs that outline the strategic direction of the implementation of ICT practices and policies in Malaysia's public sector (MAMPU, 2016). The five strategic thrusts are integrated digital services, data-driven government, optimal shared services, strong cybersecurity, collaborative and dynamic ICT governance, and a professional and capable workforce (MAMPU, 2016).

It has been over twenty years since the launch of MSC (Ramli, 2017), and the emphasis on improving ICT within the public sector continues, specifically the e-government. This aspiration is assimilated into Malaysia's National Development Plan, which emphasises the use of data to improve citizen-centered service delivery, in addition to increasing the government's accountability through greater transparency.

### III. E-GOVERNMENT IN MALAYSIA'S LAND ADMINISTRATION

Every aspect of the civil service will be revolutionised as Malaysia moves toward a digital and technology-based system (Mohamed & Xavier, 2016), including land administration services. Efficient land administration is paramount, as it is one of the pillars of economic development, social stability, and environmental management.

Land matters in Malaysia are entrusted to the state government, as is often the case worldwide (Ostrow, 2012). As sub-nationalised governments are closest to the local and have relevant knowledge in managing the local public (Somin, 2011), it is usually the case that services with localised benefits are provided by the sub-national government (Oates, 1999). In Peninsular Malaysia, the National Land Code 1965 was adopted, while Sabah and Sarawak adhered to their own district set of laws. Historically, Malaysia has adopted Australia's Torrens system for land registration. The system prioritises the accuracy of the land register to ensure safe and rapid procurement or transfer of land titles.

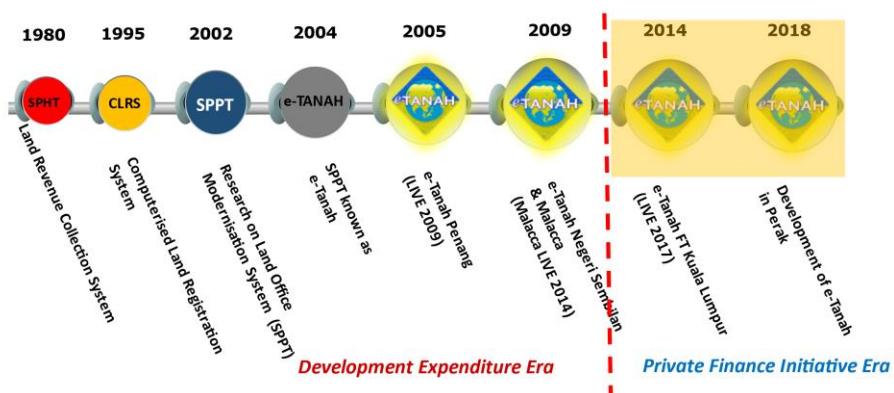
Due to the necessity for a readily available system of information for regional and subregional planning in the 1970s (Loy, 1986), the National Integrated Data System (NIDAS) pilot project was established. The goal of the project is to see if developing an integrated data system for administrative, planning, and policy-making reasons is feasible.

The state government of Penang later implemented the Revaluation and Property Information System (REPIS) and the Penang State Land Data System (PLDS) in 1977 and 1979, respectively. Meanwhile, in 1979, Pahang established the Pahang Land Data System (PHLDS), Sabah implemented the Sabah Land Data System (SBLDS), followed by Selangor in 1981 with the Selangor Land Data System (SLDS). It is unsurprising that these so-called systems faced challenges since most of the systems are locally based independent systems with limited financial resources, as well as lack of coordination among different sectors of the government. Later, the National

Infrastructure for Land Information System (NaLIS) was established to encourage and facilitate information sharing, exchange, dissemination, and usage among various organisations and users.

Subsequently, the Computerised Land Registration System was then introduced to computerise the land registration system in all states in Peninsular Malaysia (Ismail, 2011; Kok, 1998) (CLRS) in the 90s. Since land registration involves law-regulated and significantly repetitive functions, it is surprising to see the time taken for technology to be integrated into the land registration system (Cocks & Barry, 2001). The CLRS was deployed in stages to improve the land registration system through computerization, making it more secure and cost-effective (Karim et al., 2011).

The system consists of eight modules such as registration (dealings or non-dealings), title registration, search, registration notes, application, payment, and utility features and comprises audit trail functions, log-in identification, data protection, and access level functions (Mustaffar et al., 2014). The system is the impetus to Malaysia's land administration system transformation toward e-government as illustrated in **Figure 1**.



**Figure 1.** Evolution of Malaysia's land administration system.  
Source: Department of Director General of Lands and Mines

In addition to CLRS, other systems are being employed, such as e-Consent, application of consent before dealings, and the Computerised Land Revenue – a system for revenue collection. These systems improve and simplify the land registration process. Nevertheless, they function independently from each other, causing replication of data replication.

#### **IV. THE ESTABLISHMENT OF E-TANAH**

The creation of e-Tanah or e-Land is the result of a demand for a single online system that includes all land management business activities (MAMPU, 2009). E-Tanah is a recent e-government service that is available to Malaysian citizens (G2C), which includes services such as ePBT Online Portal, an online gateway for local authorities' services, teleprimary care and oral health clinical information system (TPC-OHCIS), Smart Selangor Parking, JobsMalaysia, and Public Service Employment Registration System.

The e-Tanah system is an integrated electronic land administration system meant to improve the land administration system (LAS) through a web-enabled computerised system. It was first implemented as a pilot project in Penang and then in Malacca (Abdullah et al., 2017; Karim et al., 2011; Salleh and Tapo, 2009). The system was developed to provide the following electronic environment:

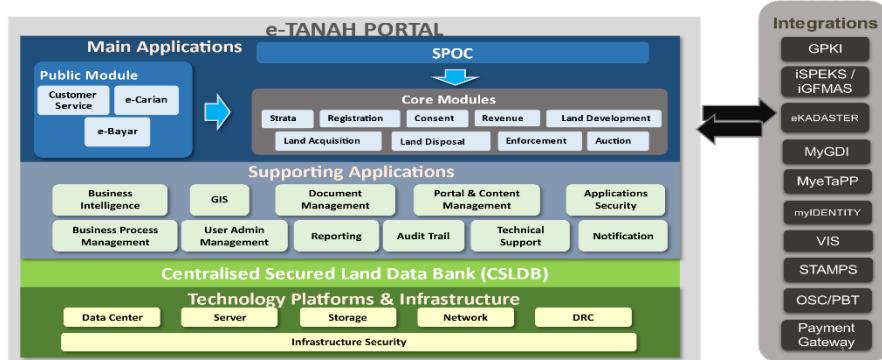
- i) conduct online payment of land revenue (quit rent of land title and other related fees);
- ii) facilitate remote private land title search;
- iii) provide a customer-centric counter service through the Single Point of Contact (SPOC);
- iv) convert physical paper-based titles to electronic-based titles with barcodes and digital signatures.
- v) presenting instruments or application with land registries through SPOC services and receiving notification manually or by technological means (Ismail, 2012).

In 2017, it was implemented in Kuala Lumpur through a public-private partnership (PPP) arrangement (Anand & Halid, 2020) through the build, maintain, and transfer (BMT) model, as shown in **Figure 2**.

		
BUILT	MAINTAIN	TRANSFER
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Project management</li> <li>• Customization requirement specification (CRS)</li> <li>• Application development</li> <li>• Testing (PAT, FAT &amp; EAT)</li> <li>• Data management service</li> <li>• Change management and training</li> <li>• Infrastructure (software, application, hardware, network, data center and disaster recovery center)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Support and maintenance (software, application, network, data center and disaster recovery center)</li> <li>• Back up &amp; recovery</li> <li>• 2-time technology refresh</li> <li>• Application support</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Technology briefing</li> <li>• Technology training</li> <li>• Discussion &amp; hand holding</li> </ul>

**Figure 2.** The BMT model of e-Tanah.  
Source: Department of Director General of Lands and Mines, Malaysia.

The e-Tanah system comprises of nine modules of land processes which includes land registration, enforcement, strata, disposal of land, development, forfeiture, land acquisition, consent application, and revenue, as displayed in **Figure 3**.



**Figure 3.** Application view of e-Tanah.

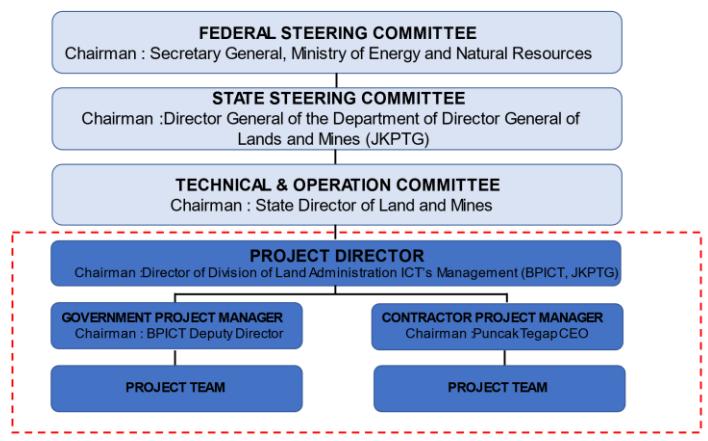
Source: Department of Director General of Lands and Mines, Malaysia.

Engagement with various state governments is required for the project because the state government performs land administration responsibilities through different government departments such as the district land offices, state director of land and mines offices, and departments of survey and mapping. The system is owned by the federal government through the Department of Director General of Land and Mines under the Ministry of Energy and Natural Resources, while the state government owns the data. In addition, the project includes system development, data management services, infrastructure provisioning, project management and maintenance, technology refresh, and transfer of technology before the handover of the system to the federal government.

Furthermore, e-Tanah in Kuala Lumpur incorporates an integrated single-window search. This feature allows users to conduct a company, bankruptcy, and private land search online, which simplifies the process of registering properties. Providing such platforms through e-Tanah will reduce the costs and time to conduct such due diligence, especially in the

conveyance processes, and will ultimately increase the efficiency of the government. Moreover, e-Tanah allows private land searches to be conducted online and is also a single point of contact (SPOC). The practicality of the platform increases efficiency and permits multiple transactions to be performed concurrently.

Nonetheless, e-Tanah faced several setbacks during its implementation in Penang and Malacca through government direct development funding, such as resistance to change and lack of ICT skills (Ramli, 2017; Seng et al., 2010; Westcott, 2001; Zhao & Khan, 2013). Hence, a steering committee comprising top management from the federal and state governments was established as a platform for both governments to discuss issues pertaining to e-Tanah as shown in **Figure 4**.



**Figure 4.** Governing committees of the e-Tanah system.  
Source: Department of Director General of Lands and Mines

The Federal Steering Committee, which is the e-Tanah project's highest governing body under the agreement, meets at least twice a year or is required to review the project's progress and other relevant issues. The Federal Steering Committee hold several functions such as:

- i) Provide overall policy direction to the project;
- ii) Decide on strategies for the project implementation;

- iii) Monitor the overall status of the project implementation;
- iv) Resolve issues related to land administration laws and regulations;
- v) To solve these issues, the e-Tanah project has arisen. Analyse and certify resolution to any issues and differences that may arise from this agreement and to any major issues that may arise in relation to the project.
- vi) Decide and approve of any proposed enforcement of agreement terms such as penalty, extension of time, and end of agreement;
- vii) Decide and approve in the event that there are changes relating to the scope, budget, and implementation period.
- viii) Ensure commitment of project implementation by each state.

The e-Tanah State Steering Committee, whose key role is to authorise and certify each stage of project implementation based on the technical and operation committee's and project team's suggestions and recommendations. The State Steering Committee is also responsible for managing the financial matters of the project, approving and endorsing the project implementation phase, and approving project deliverables, such as certifying the delivery items delivered by the company to the government. Subsequently, the project technical committee's key responsibilities are to approve and decide on all the technical aspects of the project. The primary responsibility of the project team is to authorise and decide on all matters and issues concerning e-Tanah, and its structure is built on a close partnership between the government and the private company.

The benefits of e-Tanah were also communicated to conveyance lawyers, real estate agents, and the public to ensure that the system is well received, as a citizen-oriented communication strategy greatly affects the success of e-government (Pérez-Morote et al., 2020, Teerling & Pieterson, 2010). Communication was carried out through strategic collaboration with the Special Task Force to Facilitate Business (PEMUDAH), a task force made

of esteemed individuals who were members of the private and public sectors. The close collaboration between the government and various stakeholders ensured that the public and key industry players were aware of the changes that occurred during the implementation of e-Tanah in Kuala Lumpur.

This research observed that the type of funding seems to affect the implementation of the e-Tanah system in Kuala Lumpur. Since costs and financing issues have been identified as one of the most significant challenges in developing e-government projects (Chen & Thurmaier, 2008; Choi et al., 2016; Johnson, 2007; Reddick, 2004; Weerakkody et al., 2015), the government opted for a public–private partnership (PPP) arrangement. When e-Tanah was previously implemented in Penang and Malacca through development expenditure, problems arise since the Ministry of Energy and Natural Resources is required to apply for the necessary budget annually from the Ministry of Finance. Through PPP, some financial burdens were absolved to the private party. In addition, the private parties were only responsible for the initial capital expenditure in the first two years of the implementation of e-Tanah. When e-Tanah became fully operational, the federal government paid the operator based on the years of service. There was a ceiling on the sum of payments that can be requested by the operator, depending on the evaluation of the project feasibility by the government.

It was also noted that usability issues could be a significant barrier to e-government projects (Anwar et al., 2016; de Róiste, 2013; Fawareh & Al-Abed, 2020; Huang & Benyoucef, 2014; Youngblood & Mackiewicz, 2012); hence, usability testing is mandatory before the government can issue a certificate of commission and acceptance, which is a form of endorsement by the government that the e-Tanah solution is workable and acceptable for use. To ensure that the system will not be absolute and sustainable for the future, the private vendor must also ensure technology updates and maintenance throughout the 12-year agreement period.

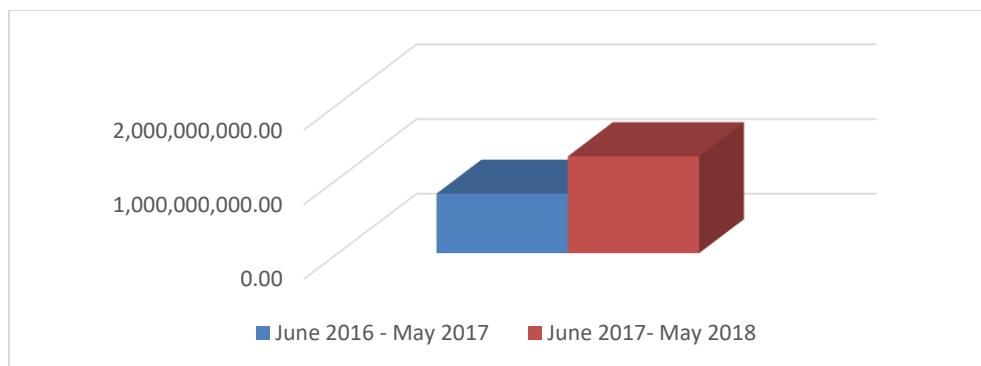
Policy and legislation adaptation are important in a successful e-government project, as there is usually a strict framework of legislation for

government activities (Sonntag & Winner, 2003). Different parts of the government collaborated to amend laws that will enable the establishment of an electronic LAS, as can be seen through the legal provisions under the National Land Code 1965 (Karim et al., 2011; Hassim et al., 2013). For example, although land administration is constitutionally under the state government's power, the National Land Code 1965 was amended to include provisions allowing the Minister of Energy and Natural Resources to modify the statute to facilitate the implementation of e-Tanah. This includes appointing a date for the operation of e-Tanah in any state of Peninsular Malaysia, but such data are only chosen after the state authority agreed to it (Ismail, 2012). The option of amending the sixteenth schedule introduced under Section 5D was also included to equip for the possibility of further development of e-Tanah. Similar amendments were also made to the Strata Titles Act 1985 through the introduction of the Sixth Schedule under Section 4 B, since the National Land Code 1965 only caters to landed titles.

Malaysia's clear national policy toward targeted investments in IT systems and data by establishing the Public Sector ICT Strategic Plan spearheaded by MAMPU also contributed to the success of implementing reforms in land administration services (World Bank, 2017), in addition to strong centralised government support (Sagarik et al., 2018) during the initial phase of e-Tanah.

## V. BENEFITS AND PUBLIC RESPONSE

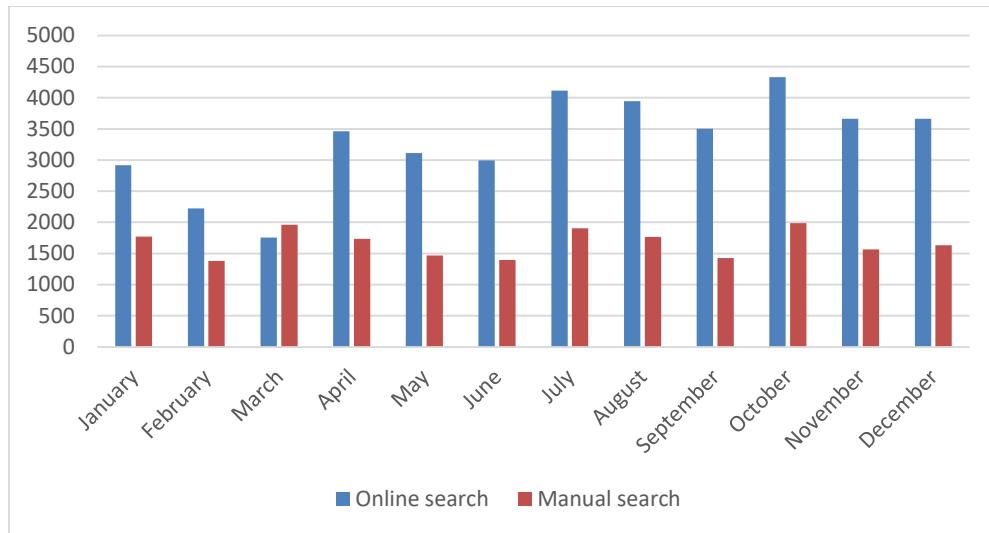
In its launch in 2017, the implementation of e-Tanah contributed to the increase in land revenue collected in the Federal Territory of Kuala Lumpur, as presented in **Figure 5**.



**Figure 5.** Collection of land revenue for the Federal Territories Director of Land and Mines Office from June 2016 to May 2018.  
Source: Federal Territories Director of Land and Mines Office

The figure demonstrates that from June 2016 to May 2017, the land revenue collected was RM 816 million and steadily increased to RM 1.2 billion from June 2017 to May 2018, immediately after e-Tanah was implemented. It is clear that the government gains administrative benefits by adopting e-government in land administration by collecting and increasing revenue in a cost-effective way. Following the success and high return of investment (ROI), it will be expanded to other states in Peninsular Malaysia, and the government is currently negotiating the concession terms and initial system conception processes in Perak.

In addition, the perceived benefits can be seen from the number of users of e-Tanah online services. For example, the public exhibits a positive response, which was deduced by comparing the trend of the public using the online search function compared to the in-person search at the counter.



**Figure 6.** Comparison of the utilisation of online search and in-person search.

Source: Department of Director General of Lands and Mines, Malaysia.

**Figure 6** implies that the number of people using the online search function made available through the e-Tanah system inherently surpasses the number of people using the conventional search at the office service counter. This is because the ease of use of such services, which can be entirely accessible online, eliminates person-to-person contact, enables cost and saves time.

Ease of use is the degree to which citizens believe that it would be effortless to use e-government portals (Carter & Bélanger, 2008; Davis, 1989; Davis, Bagozzi, & Warshaw, 1989; DeLone & Mclean, 1992; DeLone & Mclean, 2003; Taylor & Todd, 1995) and is based on the technology adoption model (TAM). An easily accessible, easy to navigate, and easy-to-use e-government portal interface will enhance citizens' satisfaction with e-government services (Colesca & Dobrica, 2008; Hung et al., 2006; Suki & Ramayah, 2010).

## **VI. CONCLUSION**

E-government implementation in Malaysia, which started in the 90s have undergone several stages of development. From the findings, it is clear that Malaysia has gone beyond providing official sites on the World Wide Web to a fully online service to the public. Due to its jurisdictional complexities, the land administration sector is among the most recent to integrate e-government in Malaysia. This shows that developing countries can incorporate e-government services, such as land administration, in complex public sector sections. Nevertheless, factors such as policy and legislation adaptation, adequate financial resources, central government support and the country's technological advances should be considered. In the case of e-Tanah, the high return of real estate investments attracted private sector funding, which can lower the risk borne by the government.

Furthermore, the high ICT literacy among the urban population (Hashim et al., 2011), such as those in the capital city of Kuala Lumpur, might also contribute to the success as citizens are well equipped for the change brought upon by the government, minimising the resistance to change that is apparent in many previous e-government initiatives. Further research on whether a similar framework and financing arrangement for e-government is applicable in rural regions with low real estate demand might be useful, in addition to the sustainability and security of e-government in the LAS in the future.

**REFERENCES**

1. Abdallah, S., & Fan, I. S. (2012). Framework for e-government assessment in developing countries: Case study from Sudan. *Electronic Government*, 9(2), 158-177.
2. Abdullah, N. C., Ramly, R. & Ikhsan, M. I. (2017). Land registration of titles at stake: West and East Malaysia compared. *Environment Behaviour Proceedings Journal*, 2(6), 197-203. <https://doi.org/10.21834/e-bpj.v2i6.988> (accessed 11th December 2020).
3. Karim, M. R. A., & Khalid, N. M. (2003). *E-government in Malaysia*. Pelanduk Publications.
4. Accenture. (2004). *E-government leadership: High performance, maximum value*. The Government Executive Series.
5. Adu, K. K., Patrick, N., Park, E. G., & Adjei, E. (2018). Evaluation of the implementation of electronic government in Ghana. *Information Polity*, 23(1), 81-94.
6. Alshehri, I. M. & Drew, S. (2011). E- Government principles: Implementation, advantages and challenges. *International Journal of Electronic Business*, 9(3), 255 -270.
7. Anand, A., & Halid, S. N. (2020). *Public-private partnerships in land administration: The case of e-Tanah in Kuala Lumpur*. World Bank.
8. Anwar, M., Esichaikul, V., Rehman, M., & Anjum, M. (2016). E-government services evaluation from citizen satisfaction perspective: A case of Afghanistan. *Transforming Government: People, Process and Policy*, 10(1), 139-167.
9. Baharon, B. M., Yap, C. S., Ashar, S. F. E., Hanafi, M. H. H. M., & Hazmi, M. S. R. M., (2017). Citizen satisfaction with e-government portals in Malaysia. *International Journal of Business and Information*, 12(3), 289-309. <https://doi.org/10.6702/ijbi.2017.12.3.3> (accessed 9th August 2021).
10. Bakon, K. A., Elias, N. F. & Abusamhadana, G. A. O. (2020). Culture and digital divide influence on e-government success of developing countries: A literature review. *Journal of Theoretical and Applied Information Technology*, 98(9), 1362-1378.
11. Basu, S. (2004). E-government and developing countries: An overview. *International Review of Law, Computers & Technology*, 18(1), 109-132. <https://doi.org/10.1080/13600860410001674779> (accessed 11th December 2020).

12. Chen, Y. N., Chen, M., Huang, W., & Ching, R. K. H. (2006). E-government strategies in developed and developing countries: An implementation framework and case study. *Journal of Global Information Management*, 14(1), 23-46.
13. Clark, E. (2011). E-conveyancing in Australia: An important step along the journey to e-government. *Journal of Law Information and Science*, 21(1). 62-88.
14. Cocks, R. & Barry, J. (2001). Electronic conveyancing: Challenges for the Torrens system. *Australian Property Law Journal*, 8, 1-11.
15. Dada, D. (2006). The failure of e-government in developing countries: A literature review. *The Electronic Journal of Information Systems in Developing Countries* (EJISDC), 26(1), 1-10.
16. De', R. (2005). E-Government systems in developing countries: Stakeholders and conflict. In M. A. Wimmer, R. Traunmüller, A. Grönlund & K. V. Andersen (Eds.), *Electronic government. EGOV 2005. Lecture notes in computer science*. Springer. [https://doi.org/10.1007/11545156\\_3](https://doi.org/10.1007/11545156_3) (accessed 11th December 2020).
17. De Róiste, M. (2013). Bringing in the users: The role for usability evaluation in e-Government. *Government Information Quarterly*, 30, 441-449.
18. Eliassen, K. A., & Sitter, N. (2007) *Understanding public management*. Sage Publications.
19. Falk, S., Rommele, A., & Silverman, M. (Eds.). (2017). Digital Government: Leveraging Innovation to Improve Public Sector Performance and Outcomes for Citizens. Springer.
20. Fawareh, H., & Al-Abed, B. (2020). Effects of e-government framework usability: Jordan as a case study. *International Journal of Advanced Trends in Computer Science and Engineering*, 9(5), 8107-8114.
21. Gable, M. (2015). Efficiency, participation and quality: Three dimensions of e-government? *Social Science Computer Review*, 33(4), 519-532.
22. Gartner Group. (2000). *What is e-government? Gartner's definitions*. <https://www.gartner.com/en/documents/308454/what-is-e-government-gartner-s-definitions> (accessed 11th December 2020).
23. Ghazali, A. M. (2002). Pengaplikasian kerajaan elektronik oleh jabatan kerajaan: Dari perspektif pengurusan rekod. *Wahana Akademik UTm*, 1(1), 109-114.

24. Gichoya, D. (2005). Factors affecting the successful implementation of ICT projects in government. *Electronic Journal of E-government*, 3(4), 175-185.
25. Hassim, J. Z., Ali, H. M., Merican, R. M., Zainol, Z. A., Yaakub, N. I. & Mujani, W. K. (2013). Integrated electronic land administration system (e-Tanah) in Malaysia. *International Journal of Computer Theory and Engineering*, 5(2), 288-291. <https://doi.org/10.7763/ijcte.2013.v5.695> (accessed 10th December 2020).
26. Heeks, R. (2001). *Building e-governance for development: A framework for national donor action* [E-government working paper series]. University of Manchester, U.K. <https://doi.org/10.2139/ssrn.3540057>
27. Holliday, I. (2002). Building e-government in East and Southeast Asia: Regional rhetoric and national (in) action. *Public Administration and Development: The International Journal of Management Research and Practice*, 22(4), 323-335.
28. Huang, Z., & Benyoucef, M. (2014). Usability and credibility of e-government websites. *Government Information Quarterly*, 31(4), 584-595.
29. Isa, W. A. R. W. M., Suhami, M. R., Safie, N. I., & Semsudin, S. S. (2011). Assessing the usability and accessibility of Malaysia e-government website. *American Journal of Economics and Business Administration*, 3(1), 40-46.
30. Ismail, M. S. (2011). National land code 1965: Electronic land administration system in land registries. *Jurnal Pentadbiran Tanah*, 1(1), 64-84.
31. Johare, R. (2001). Electronic records management in Malaysia: The need for an organisational and legal framework. *Records Management Journal*, 11(2), 97-100.
32. Karim, N. S. A., Othman, R. A. R., Ismail, M. S., & Maidin, A. J. (2011). Identifying and overcoming the risk of fraud in the Malaysian electronic land administration system. In *2011 International Conference on Research and Innovation in Information Systems* (pp. 1-6). IEEE.
33. Kok, S. Y. (1998). Computerization of land titles under the modified Malaysian Torrens System. *Malayan Law Journal*, 3, 1-8.
34. Lean, O. K., Zailani, S., Ramayah, T. & Fernando Y. (2009). Factors influencing intention to use e-government services among citizens in Malaysia. *International Journal of Information Management*, 29(6), 458-475. <https://doi.org/10.1016/j.ijinfomgt.2009.03.012> (accessed 12th November 2020).

35. Loy, C. K. (1986). Computerization for land administration and urban planning in Malaysia: A case study of public sector innovation. *Computer Environment and Urban Systems*, 11(1-2), 65-71. [https://doi.org/10.1016/0198-9715\(86\)90035-9](https://doi.org/10.1016/0198-9715(86)90035-9) (accessed 11th December 2020).
36. Maarof, A. (1995). Developing infrastructure for electronic government. *Symposium Kebangsaan Kerajaan Elektronik*. Kuala Lumpur, Malaysia.
37. Malaysian Administrative Modernisation and Management Planning Unit (MAMPU). (2016). *The Malaysian Public Sector ICT Strategic Plan 2016-2020*. [https://www.mampu.gov.my/images/agensi\\_kerajaan/perkhidmatan/The-Malaysian-Public-Sector-ICT-Strategic-Plan-2016-2020.pdf](https://www.mampu.gov.my/images/agensi_kerajaan/perkhidmatan/The-Malaysian-Public-Sector-ICT-Strategic-Plan-2016-2020.pdf) (accessed 11th December 2020).
38. Malaysian Administrative Modernisation and Management Planning Unit (MAMPU). (2009). *E-government: Transforming lifestyle*. Malaysia Administrative Modernization and Management Planning Unit, Prime Minister's Department.
39. Mohamed, M. Z., & Xavier, J. A. (2016). Transforming public service delivery in Malaysia: The case of the implementation of e-government in local governments. *Journal of Contemporary Management Research*, 10(1), 39-57.
40. Mustaffar, M. Y., Hashim, N., Rahmad, F., Baharuddin, M. F., & Rina, N. (2014). Data security: Network and physical controls for land registration system at director general department of land and mines in Malaysia. In *Vision 2020: Sustainable Growth, Economic Development, and Global Competitiveness - Proceedings of the 23rd International Business Information Management Association Conference, IBIMA 2014* (Vol. 1, pp. 1775–1786). International Business Information Management Association, IBIMA.
41. Nicholls, T. (2019). Local government performance, cost-effectiveness, and use of the Web: An empirical analysis. *Policy and Internet*, 11(4), 480-507.
42. Oates, W. (1999). An essay on fiscal federalism. *Journal of Economic Literature*, 37(3), 1120-1149.
43. OECD (2003). *E-government studies. The e-government imperative*. [http://www.oecd.org/officialdocuments/publicdisplaydocumentpdf/?cote=GOV/PUMA\(2003\)6/ANN&docLanguage=En](http://www.oecd.org/officialdocuments/publicdisplaydocumentpdf/?cote=GOV/PUMA(2003)6/ANN&docLanguage=En). (accessed 11th December 2020).
44. Ostrow, A. P. (2012). Land law federalism. *Emory Law Journal*, 61(6), 1397–1444.

45. Organisation for Economic Co-operation and Development (OECD). (2003). *The e-Government Imperative: OECD e-Government Studies*. OECD Publishing, <https://doi.org/10.1787/9789264101197-en>. (accessed 11th December 2020).
46. Pérez-Morote, R., Pontones-Rosa, C., & Núñez-Chicharro, M. (2020). The effects of e-government evaluation, trust and the digital divide in the levels of e-government use in European countries. *Technological Forecasting and Social Change*, 154, 1-14. <https://doi.org/10.1016/j.techfore.2020.119973>. (accessed 7th December 2020).
47. Ramli, R. M. (2017). E-government implementation challenges in Malaysia and South Korea: A comparative study. *Electronic Journal of Information Systems in Developing Countries*, 80(1), 1-26. <https://doi.org/10.1002/j.1681-4835.2017.tb00591.x> (accessed 7th December 2020)
48. Razak, F. Z. B. A., Kasim, N. M. B., & Harun, S. A. B. (2018). Relationship between service quality and e-government acceptance: The role of gender as a moderator. *Global Business and Management Research*, 10(3), 859.
49. Rose, M. (2004). Democratizing information and communication by implementing e-government in Indonesian regional government. *The International Information & Library Review*, 36, 219-226. <https://doi.org/10.1016/j.iilr.2003.11.002> (accessed 11th December 2020).
50. Sagarik, D., Chansukree, P., Cho, W & Berman, E. (2018). E-government 4.0 in Thailand: The role of central agencies. *Information Polity*, 23, 343-353.
51. Salleh, A. G., & Tapo, I. (2009). *Integrated e-Land administration system in Malaysia* [Paper presentation]. The Fourth e-Services Symposium in the Eastern Province: E-Services Integration, Khubar, Saudi Arabia.
52. Seng, W. M., Jackson, S., & Philip, G. (2010). Cultural issues in developing e-government in Malaysia. *Behaviour and Information Technology*, 29(4), 423-432.
53. Siddiquee, N. A. (2008) E-government and innovations in service delivery: The Malaysian experience. *International Journal of Public Administration*, 31(7), 797-815. <https://doi.org/10.1080/01900690802153053> (accessed 9th August 2021).
54. Sohail, M. S. & Shanmugam, B. (2003). E-banking and customer preferences in Malaysia: An empirical investigation. *Information Sciences*, 150, 207-217.

55. Somin, I. (2011). Federalism and property rights. *University of Chicago Legal Forum*, 2, 53–88.
56. Sonntag, M., & Winner, M. (2003). Legal aspects of one stop government: The case of applying for a building permission. In: R. Traunmüller (Ed.), *EGOV 2003, Lecture notes in computer science*, Springer. [https://doi.org/10.1007/11545156\\_3](https://doi.org/10.1007/11545156_3) (accessed 11th December 2020).
57. Teerling, M. L., & Pietersen, W. (2010). Multichannel marketing: An experiment on guiding citizens to the electronic channels. *Government Information Quarterly*, 27(1), 98-107.
58. United Nations and the American Society for Public Administration. (2002). *Benchmarking e-government: A global perspective*. <https://publicadministration.un.org/egovkb/Portals/egovkb/Documents/un/English.pdf> (accessed 11th December 2020).
59. United Nations. (2020). *UN e-government survey 2020*. Retrieved November 8, 2020, from <https://publicadministration.un.org/egovkb/en-us/Reports/UN-E-Government-Survey-2020>. (accessed 11th December 2020).
60. Westcott, C. G. (2001). E-government in the Asia-Pacific region. *Asian Journal of Political Science*, 9, 1-24.
61. West, D. (2005). *Global e-government*. Providence.
62. World Bank Group. (2017). *Enhancing public sector performance: Malaysia's experience with transforming land administration, The Malaysia Development Experience Series*. World Bank. <https://www.worldbank.org/en/country/malaysia/publication/enhancing-public-sector-performance-malaysias-experience> (accessed 11th December 2020).
63. Youngblood, N. E., & MacKiewicz. J. (2012). A usability analysis of municipal government website home pages in Alabama. *Government Information Quarterly*, 29(4), 582-588.
64. Zhao, F., & Khan, M. S. (2013). An empirical study of e-government service adoption: Culture and behavioral intention. *International Journal of Public Administration*, 36(10), 710-722.

**Figure 1.** Evolution of Malaysia's land administration system.

**Figure 2.** The BMT model of e-Tanah.

**Figure 3.** Application view of e-Tanah.

**Figure 4.** Governing committees of the e-Tanah system.

**Figure 5.** Collection of land revenue for the Federal Territories Director of Land and Mines Office from June 2016 to May 2018.

**Figure 6.** Comparison of the utilisation of online search and in-person search.

*[Halaman ini dibiarkan kosong]*

## **TANAH PUSAKA TERBIAR DI MALAYSIA: FAKTOR DAN CADANGAN PENYELESAIANNYA**

JAIYA BIN ABU<sup>1</sup>, AMINAH BINTI MOHSIN<sup>2</sup>

### **ABSTRAK**

Tanah pusaka merupakan tanah peninggalan nenek moyang yang diwarisi daripada generasi ke generasi secara turun temurun. Isu yang wujud dalam pengurusan dan pentadbiran tanah telah menyebabkan tanah pusaka tersebut menjadi tanah terbiar. Tanah khususnya tanah pertanian ditakrifkan sebagai tanah terbiar sekiranya tidak dibangunkan selama tiga (3) tahun berturut-turut. Oleh itu, artikel ini bertujuan untuk mengenalpasti faktor-faktor yang menyebabkan berlakunya tanah pusaka terbiar dan memberikan cadangan bagi mengatasi masalah tanah pusaka terbiar. Metodologi yang digunakan adalah berdasarkan kajian literatur. Antara faktor yang dikenal pasti dalam artikel ini ialah urusan pusaka yang lambat diselesaikan, penghijrahan golongan muda, tanah pusaka yang tidak ekonomik untuk diusahakan, kekurangan kemudahan infrastruktur, kelemahan penguatkuasaan undang-undang, perubahan dasar kerajaan dan juga pemilikan bersama yang ramai dalam satu-satu hak milik. Terdapat beberapa cadangan yang diketengahkan di dalam artikel ini. Artikel ini penting sebagai rujukan oleh para penyelidik dalam membuat penyelidikan yang lebih mendalam ke atas isu tanah pusaka terbiar yang berlaku di negara kita dan seterusnya memberikan cadangan bagi mengatasi isu tersebut.

**Kata kunci:** Tanah Pusaka Terbiar, Faktor Terbiar, Pengurusan dan Pentadbiran Tanah

### **ABSTRACT**

*Inheritance land is the land of ancestral heritage that is inherited from generation to generation for generations. Issues inherent in land management and administration have caused the inheritance land to become idle land. Land, especially agricultural land, is defined as fallow land if it has not been developed for three (3) consecutive years. Therefore, this article aims to identify the factors that cause the occurrence of idle inheritance land and provide recommendations to overcome the problem of idle inheritance land. The*

---

<sup>1</sup> Pengarah, Bahagian Pengurusan dan Perundangan Tanah, Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan

<sup>2</sup> Pensyarah Kanan, Jabatan Harta Tanah, Universiti Teknologi Malaysia

*methodology used is based on a literature review. Among the factors identified in this article are slow settlement of inheritance matters, migration of young people, uneconomical inheritance land to cultivate, lack of infrastructure facilities, weak law enforcement, changes in government policy and the issue of co-proprietorship in a land. There are several suggestions highlighted in this article. This article is important as a reference by researchers in making more in-depth research on the issue of idle inheritance land that occurs in our country and further provide suggestions to address the issue.*

**Keywords:** *Idle Inheritance Land, Idle Factors, Land Management and Administration*

## I. PENGENALAN

Tanah pusaka terbiar adalah simptom kepada masalah dalam pengurusan dan pentadbiran tanah di negara ini. Walaupun isu tanah pusaka terbiar seringkali dilihat sebagai masalah atau polemik yang melanda negara sejak sekian lama dan jumlahnya bertambah saban tahun, tanah pusaka terbiar sebenarnya adalah kesan atau akibat daripada masalah atau isu dalam pengurusan dan pentadbiran tanah di negara ini. Selain melihat kepada faktor yang mendorong kepada peningkatan tanah pusaka terbiar, pengusahaan ke atas tanah pusaka terbiar itu juga amat penting kerana tanah pusaka terbiar menyebabkan negara berdepan isu yang lebih besar dan kritikal iaitu keselamatan makanan bagi penduduk di negara ini.

Sebagai permulaan adalah penting untuk sepantas lalu memahami beberapa definisi penting dalam membicarakan tentang tanah pusaka terbiar. Tanah menurut sumber perundangan tanah utama negara ini iaitu Kanun Tanah Negara [Akta 828] bahagian 5 ditakrifkan -

- i. Muka bumi dan semua benda yang menjadi muka bumi itu.
- ii. Tanah yang di bawah muka bumi dan semua benda yang terkandung di dalamnya.
- iii. Semua tumbuh-tumbuhan, samada semulajadi atau ditanam, samada di atas atau di bawah muka bumi.

- iv. Semua benda yang terlekat pada muka bumi, atau yang dilekatkan secara kekal pada apa-apa benda yang terlekat pada muka bumi, samada di atas atau di bawah muka bumi itu.
- v. Tanah yang dilitupi air.

Definisi tanah pusaka adalah tanah peninggalan si mati yang diwariskan kepada ahli keluarga setelah dia mati (Wikipedia, 2009) dan tanah terbiar ditakrifkan sebagai tanah darat atau tanah sawah yang berkeluasan minima 0.4 hektar ke atas sama ada bersambungan atau bertaburan yang merupakan tanah milik yang tidak diusahakan selama tiga tahun berturut-turut (Jabatan Pertanian Malaysia, 2021). Tanah pusaka juga tidak terlepas menjadi tanah yang terbiar apabila tanah yang diwarisi tidak diusahakan oleh waris.

Di pihak Jabatan Pertanian, penentuan lot tanah terbiar yang dijalankan oleh pihak tersebut adalah mengikut kaedah spatial berdasarkan padanan data guna tanah dengan peta kadaster. Maklumat yang diperolehi seterusnya dibuat verifikasi di peringkat lapangan bagi menentusahkan lot tanah terbiar. Menurut Jabatan Pertanian, maklumat tanah terbiar adalah dinamik dan sentiasa berubah-ubah dari semasa ke semasa berdasarkan:

- i. Pertambahan kawasan tanah terbiar baru yang memenuhi definisi tanah terbiar; dan
- ii. Pengurangan kawasan tanah terbiar dengan pelaksanaan projek pembangunan.

Pada tahun 2019, Jabatan Pertanian telah mengenalpasti seluas **103,563 hektar** tanah terbiar yang melibatkan **46,382 lot** di Semenanjung Malaysia termasuk di Wilayah Persekutuan Labuan. Tanah terbiar yang telah dikenalpasti adalah seperti berikut:

<b>BIL.</b>	<b>NEGERI</b>	<b>BIL. LOT</b>	<b>LUAS (Ha.)</b>
1.	JOHOR	4,561	10,098
2.	KEDAH	1,774	2,655
3.	KELANTAN	3,690	4,815
4.	MELAKA	1,915	2,332
5.	NEGERI SEMBILAN	5,885	11,324
6.	PAHANG	11,292	29,391
7.	PERAK	4,004	11,013
8.	PERLIS	14	12
9.	PULAU PINANG	877	2,622
10.	SELANGOR	4,485	20,058
11.	TERENGGANU	7,027	7,862
12.	WP LABUAN	858	1,381
<b>JUMLAH</b>		<b>46,382</b>	<b>103,563</b>

Jadual 1: Taburan tanah terbiar di Semenanjung Malaysia dan Labuan, 2019

Sumber: Jabatan Pertanian Malaysia (2021)

## II. FAKTOR-FAKTOR TANAH PUSAKA TERBIAR

Sebagaimana yang telah dinyatakan, tanah terbiar adalah simptom atau kesan akibat kepada isu atau masalah dalam pengurusan tanah di Malaysia. Faktor-faktor yang menyebabkan tanah pusaka menjadi terbiar tanpa diusahakan adalah –

Urusan pusaka tidak atau belum selesai. Banyak tanah berimilik sebahagian besarnya di kawasan-kawasan desa yang berkategorikan pertanian masih bermasalah dalam pewarisannya kerana urusan turun milik atau pembahagian pusaka tanah-tanah tersebut masih belum atau tidak dapat diselesaikan. Hal ini kerana kebanyakannya masih didaftarkan atas nama tuan punya asal atau generasi kedua sedangkan kini pewarisan sudah melangkau hingga ke beberapa lapis generasi di bawah (Razis, 2020). Contohnya, tuan punya tanah berdaftar adalah peringkat moyang atau datuk nenek sedangkan generasi terkini adalah di kalangan cucu atau cicit. Apabila kematian berlapis ini berlaku dokumen-dokumen sebagai rekod penting umpamanya bukti kematian, sijil nikah, sijil kelahiran sukar untuk dikesan kerana rekod penyimpanannya yang tidak diketahui atau sukar untuk diperolehi (Rahim, Mualimin dan Azman, 2018). Hal ini boleh menjadi

semakin rumit sekiranya melibatkan jumlah waris yang ramai. Tanpa rekod yang lengkap, agak mustahil proses pembahagian pusaka dapat diselesaikan.

Tambahan lagi, pemilikan yang ramai iaitu pemilikan bersama (*co-proprietorship*) juga antara faktor mengapa tanah yang dipusakai menjadi terbiar. Hasil urusan pembahagian pusaka menyebabkan kemasukan ramai waris didaftarkan sebagai tuan punya bersama. Setiap waris memegang hak atau bahagian berdasarkan syer mereka sama ada mengikut persetujuan bersama atau pembahagian secara Faraid. Pembahagian ini menyebabkan tanah pusaka khususnya tanah pertanian menjadi kecil saiznya yakni kurang daripada satu hektar tetapi dimiliki oleh ramai tuan punya. Perkongsian hak milik sebegini selain tidak ekonomik turut berdepan cabaran dalam aspek pengurusan tanah. Hal ini termasuklah dalam penentuan dan hak setiap tuan punya di atas tanah ke atas bahagian-bahagian yang tidak dipecahkan (*rights over undivided shares*), tanggungjawab membayar sewa tahunan, tanggungjawab menyimpan hak milik dan sebagainya (Khairy dan Azwan, 2016).

Bagi penyelesaikan isu pengurusan tanah yang dimiliki bersama, KTN menyediakan jalan keluar melalui proses penamatan hak milik bersama (*termination of co-proprietorship*) melalui permohonan pecah bahagian tanah di bawah seksyen 140 hingga 145 KTN. Hal ini kerana setiap tuan punya bersama yang berkongsi pemilikan mendapat hak milik berasingan khusus untuk setiap daripada mereka. Namun, proses pecah bahagian ini agak mahal kerana tuan punya bersama perlu melantik jurukur tanah berlesen untuk mengemukakan permohonan bagi pihaknya. Selain itu pertimbangan ke atas permohonan bagi tanah pertanian berkeluasan kurang dari 2/5 hektar adalah terletak pada PBN (Seksyen 143A, KTN). Bagi melayakkan permohonan itu mendapat pertimbangan yang sewajarnya, tuan punya tanah dikehendaki memenuhi segala syarat yang dikenakan oleh pihak berkuasa perancangan tempatan dan kebanyakan pihak berkuasa perancangan tempatan mengenakan antara lain syarat supaya tuan punya tanah menyerahkan sebahagian daripada tanahnya untuk pelbagai tujuan secara

percuma kepada kerajaan.

Hal ini mengakibatkan tanah pertanian yang kecil menjadi semakin kecil keluasannya. Disebabkan kos yang mahal, birokrasi dan syarat-syarat kelulusan yang ketat dalam proses permohonan, tuan-tuan punya bersama ini tidak berminat untuk mengemukakan permohonan pecah bahagian tanah. Pemilikan bersama itu akan mengundang masalah dan konflik dalam pengurusan dan pengusahaan tanah. Tanpa penyelesaian pusaka ini, waris-waris selaku pihak berkepentingan tidak dapat menegak atau membuktikan pemilikan mereka. Tanpa pemilikan yang jelas, penglibatan waris-waris ke atas pengurusan tanah itu tidak dapat ditentusahkan dan akan sering dipertikaikan. Pertikaian dan pertelingkahan sesama ahli keluarga menyebabkan tiada waris mendapat hak yang jelas untuk mengusahakan tanah pusaka tersebut dan ini akhirnya mengakibatkan tanah dibiarkan tanpa diusahakan.

Seterusnya adalah dasar perindustrian yang diperkenalkan oleh kerajaan sejak tahun 1980-an menyebabkan ramai golongan muda terutamanya lepasan sekolah mengambil keputusan untuk berhijrah ke bandar dan terlibat dalam sektor perkilangan di kawasan pembangunan baru di bandar. Pakej pendapatan dan perkhidmatan yang menarik ditawarkan oleh majikan-majikan dalam sektor perkilangan atau industri menjadi daya penarik kepada golongan muda untuk berhijrah dan meninggalkan kawasan kampung-kampung yang diusahakan dengan pertanian. Perkembangan ini menyebabkan golongan tua yang terlibat dengan pertanian tiada pelapis untuk mengantikan mereka dalam sektor pertanian (Norsida, 2021). Selain pendapatan daripada hasil pertanian yang tidak terjamin dan rendah, kebergantungan tinggi kepada tenaga fizikal manusia serta kerentak birokrasi menyebabkan golongan muda tidak berminat untuk menceburi bidang pertanian (Juani, 2020) dan meneruskan legasi orang tua mereka.

Selain daripada itu, perubahan dasar kerajaan yang pada awalnya menumpukan kepada pentingnya sektor pertanian kepada sektor

perindustrian yang menjanjikan pulangan atau hasil yang lebih cepat menyaksikan banyak pusat latihan, kolej atau universiti pertanian dirombak atau ditamatkan operasinya. Di era tahun 1950-an semasa Tanah Melayu hendak mencapai kemerdekaan Suruhanjaya British yang diketuai oleh Lord Reid telah menjalankan tinjauan dan kajian di seluruh Tanah Melayu dan seterusnya mengemukakan beberapa cadangan kepada kerajaan British untuk dipertimbangkan sebagai rangka Perlembagaan Persekutuan antaranya mengenai kepentingan tanah rizab Melayu dikekalkan di kawasan-kawasan desa supaya boleh terus diusahakan dengan pertanian bagi menjamin kecukupan makanan kepada penduduknya dan mengurangkan jumlah import makanan.

Pertanian adalah makanan, namun, dengan perubahan dasar oleh kerajaan yang mengalihkan fokus utama daripada pertanian kepada perindustrian, saban tahun import makanan negara terus meningkat dan dalam tahun 2020 import makanan negara mencapai RM55 bilion (Suhael, 2021). Ini jelas menjelaskan keselamatan makanan bagi negara. Kerajaan juga dilihat amat kurang atau boleh dikatakan gagal setakat ini untuk menobatkan petani dan pertanian sebagai profesion yang menguntungkan dan dipandang tinggi. Petani adalah kerjaya yang dipandang rendah di negara ini dan petani seringkali dikaitkan dengan kemiskinan, golongan berumur dan berkemahiran rendah (Rozaimy, 2022) serta golongan yang sentiasa memerlukan bantuan kerajaan. Ini dalam jangka masa panjang membentuk sikap dan mentaliti bahawa kesenangan dan kemewahan hidup tidak boleh dikecapi melalui kerjaya sebagai petani. Dengan sebab mentaliti inilah yang menyebabkan pewaris-pewaris khususnya dikalangan generasi muda tidak berminat untuk mengusahakan tanah pusaka mereka.

Faktor seterusnya adalah keadaan tanah pusaka yang terbiar ini kebiasaannya bersaiz kecil di antara 0.5 hingga 1 hektar. Dengan saiz yang kecil dan dengan tuan punya atau waris yang ramai ianya tidak ekonomik untuk diusahakan lebih-lebih lagi untuk tanah jenis pertanian. Tanaman komoditi seperti kelapa sawit, getah atau koko memerlukan sekurang-kurangnya tanah berkeluasan 2 hektar untuk mendapat pulangan yang baik.

Selain tanaman komoditi, tanaman kontan, buah-buahan dan sayur-sayuran juga agak sukar untuk diusahakan kerana memerlukan modal seperti baja dan racun selain tenaga kerja tetap untuk mengusahakannya. Dengan hasil yang tidak seberapa ditambah modal yang agak tinggi, ia jelas tidak ada daya penarik untuk diusahakan. Kebergantungan kepada buruh asing akibat ketiadaan atau kekurangan tenaga kerja tempatan yang tidak berminat juga merupakan faktor mengapa tanah pertanian dibiar tanpa diusahakan. Urusan mendapatkan buruh asing yang sukar selain menggajikan dan mengawal mereka adalah amat berisiko melainkan aktiviti pertanian diusahakan dalam skala yang besar seperti ladang (Bernama, 2020).

Seterusnya, kebanyakan tanah pertanian di kawasan desa juga tidak mempunyai infrastruktur yang baik. Laluan masuk keluar seringkali menjadi halangan untuk tanah pertanian di kawasan desa dimajukan kecuali tanah yang terletak di lapisan pertama yang menghadap jalan raya. Bagi tanah di lapisan kedua dan seterusnya akan menghadapi masalah mendapatkan laluan masuk keluar kerana sukar untuk berurus dengan tuan-tuan tanah atau waris-waris bagi tanah-tanah yang terletak di hadapan atau bersebelahan. Hubungan yang tidak baik sesama tuan-tuan punya tanah berjiran juga boleh menyebabkan tanah pusaka menjadi terbiar. Selain masalah untuk mendapatkan laluan masuk keluar, tanah-tanah yang bersebelahan akan menjadi punca kacau ganggu ke atas tanah yang diusahakan dengan tanaman atau penternakan. Selain semak samun, masalah musuh tanaman seperti haiwan liar seperti kera dan babi hutan seringkali merosakan atau menjadi ancaman ke atas tanaman atau aktiviti pertanian lain yang diusahakan.

Tanah pusaka terutamanya kategori pertanian yang terbiar ini juga sangat kurang atau boleh dikatakan hampir tiada diambil tindakan penguatkuasaan oleh Pentadbir Tanah. Menurut subseksyen 115(1)(b) dan (c) KTN, tanah pertanian yang tidak diusahakan adalah melanggar syarat tersirat bagi tanah pertanian kerana tidak mula diusahakan dalam tempoh 12 bulan dari tarikh ianya mula diberi milik dan tidak diusahakan sepenuh

atau keseluruhannya dalam tempoh tiga (3) tahun dari tarikh ianya diberi milik. Pelanggaran syarat tersirat ini sepatutnya boleh dikuatkuasakan oleh Pentadbir Tanah di bawah seksyen 127 hingga 129 KTN sama ada dengan mengemukakan notis supaya tuan punya tanah mengambil langkah untuk memulihkan (*remedy*) pelanggaran syarat tersebut melalui Borang 7A KTN atau mengemukakan notis Borang 7B KTN untuk merampas tanah tersebut dan mengembalikannya kepada Pihak Berkuasa Negeri (PBN). Selain itu, dibawah seksyen 352 KTN juga telah memperuntukkan kuasa bagi Pentadbir Tanah untuk menyiarkan notis 23B dan mengisyiharkan perkembalian tanah berimilik kepada PBN sekiranya didapati telah ditinggalkan atau dibiarkan tanpa diusahakan selepas tempoh 1 tahun penyiaran warta tersebut. Walaubagaimanapun, tanpa tindakan-tindakan penguatkuasaan ini, tuan-tuan punya tanah atau para waris dilihat hanya memastikan sewa tahunan (cukai tanah) terus dibayar tetapi tanah terus dibiarkan tanpa diusahakan.

### **III. CADANGAN PENYELESAIAN**

Terdapat beberapa penyelesaian dicadangkan dalam penulisan ini yang boleh dipertimbangkan bagi mengatasi masalah isu tanah pusaka terbiar, antaranya seperti dijelaskan di bawah.

Memandangkan hal ehwal pentadbiran tanah adalah perkara yang terletak di bawah bidang kuasa kerajaan negeri (Perkara 74 Perlembagaan Persekutuan), maka kerajaan negeri sewajarnya perlu memainkan peranan yang penting bagi memastikan statistik tanah pusaka terbiar ini dapat dikurangkan seminimum mungkin agar isu-isu berbangkit daripada masalah tanah terbiar dapat diatasi seperti contoh penggantungan kepada import makanan negara dapat dikurangkan apabila makanan dapat diusahakan dan dikeluarkan dari dalam negara.

Kerajaan sama ada persekutuan atau negeri perlu mengadakan kempen kesedaran dan pendidikan berterusan melalui program atau aktiviti advokasi awam agar tuan-tuan punya tanah atau waris-waris kepada tuan

punya tanah sedar dan cakna akan kepentingan menguruskan tanah mereka sebaiknya. Harta pusaka perlu diselesaikan segera, penyelesaian pusaka yang terbaik adalah melalui muafakat dan jalan keluar terakhir adalah pembahagian secara Faraid (Arif dan Mashitoh, 2017). Pemilikan bersama tidak semestinya bermasalah kerana muafakat dalam pemilikan adalah segala-galanya apabila setiap daripada tuan punya bersama berkongsi hak dan kepentingan yang sama mengikut syer atau bahagian masing-masing sebagaimana yang dinyatakan di dalam dokumen hak milik. Setiap tuan punya bersama ada hak untuk mengusahakan tanah yang dimiliki dan kunci kepada kemakmuran tanah adalah persefahaman dan tolak ansur di kalangan tuan-tuan punya bersama. Pendidikan berterusan mengenai hak daripada setiap tuan punya bersama dalam menjalankan peranan sebagai tuan punya untuk membayar segala sewa, cukai atau apa-apa bayaran kepada pihak berkuasa secara bersama. Kesedaran bahawa tanah adalah sumber yang semakin terhad dan sekiranya dibiarkan tanpa diusahakan atau diusahakan dengan aktiviti yang tidak dibenarkan, maka tanah boleh dirampas oleh pihak berkuasa (Seksyen 125, KTN)

Khusus bagi tuan punya tanah atau waris kepada tuan punya tanah yang beragama Islam, kesedaran juga perlu diberikan dalam konteks anjuran bahawa mengusahakan tanah adalah satu ibadah sebagaimana hadis Rasulullah SAW –

*Anas bin Malik r.a. meriwayatkan bahawa Nabi SAW bersabda: “Tidaklah seorang Muslim yang bercucuk tanam, lalu tanaman tersebut dimakan orang lain atau binatang melata, melainkan baginya mendapat (pahala) sedekah.”*

Hadis riwayat al-Bukhari; Sahih al-Bukhari, *Kitab Adab, Bab Rahmat kepada Manusia dan Binatang*, hadis nombor 6012.

Islam adalah agama yang sempurna dan merangkumi seluruh aspek kehidupan. Islam bukanlah agama yang menyempitkan makna ibadah hanya kepada ibadah khusus seperti solat, puasa dan haji semata-mata. Islam ialah agama yang mempunyai makna yang begitu luas terhadap konsep ibadah.

Islam telah membuka ruang yang besar untuk menukar setiap aktiviti kehidupan seharian di dunia ini untuk menjadi ibadah kepada Allah SWT dan menjadi sumber pahala untuk umat Islam. Setiap gerak-geri manusia yang bertitik tolak daripada niat yang ikhlas dan berdasarkan petunjuk Islam, maka ia adalah dikira sebagai ibadah yang akan diberikan ganjaran pahala oleh Allah SWT. Hadis di atas menunjukkan bahawa berbakti kepada tanah adalah satu bentuk ibadah dan merupakan salah satu jalan untuk seseorang itu mendapat pahala di sisi Allah SWT. Ibn Hajar al-'Asqalani (*Fath al-Bari*: 10/440), dalam menerangkan hadis ini, menyatakan bahawa hadis ini menunjukkan fadilat dan kedudukan orang yang beriman di sisi Allah SWT kerana Allah SWT tetap memberikan ganjaran pahala sedekah kepadanya sebagai balasan untuk tanamannya yang telah dimakan oleh manusia atau binatang.

Baginda SAW juga menyatakan bahawa penanam juga akan mendapat pahala sedekah walaupun dia sendiri yang memakan hasil tanamannya kerana dia juga termasuk dalam kategori 'manusia' yang disebut dalam hadis tersebut. Ini kerana bertani dan bercucuk tanam adalah salah satu cara untuk mendapatkan rezeki yang halal dan seseorang itu akan mendapat pahala atas usahanya untuk mendapatkan rezeki yang halal untuk dirinya dan orang yang berada di bawah tanggungannya. Bercucuk tanam juga adalah salah satu amalan yang pahalanya akan berterusan mengalir walaupun selepas mati selagi tanaman tersebut boleh dimanfaatkan sebagaimana hadis:

*Anas bin Malik r.a. meriwayatkan bahawa Rasulullah SAW bersabda: "Tujuh (amalan) yang pahalanya akan berterusan mengalir untuk seseorang hamba itu walaupun dia telah berada di dalam kuburnya selepas kematiannya: seseorang yang mengajar ilmu (yang bermanfaat), mengalirkan sungai, menggali telaga, menanam pokok kurma, membina masjid, mewariskan mashaf atau meninggalkan anak yang memohon keampunan untuknya."<sup>1</sup>*

Hadis riwayat al-Bazzar ini menyebut tujuh amalan yang pahalanya adalah berterusan walaupun setelah seseorang itu meninggal dunia. Jika

diteliti, semua amalan ini mempunyai manfaat yang berterusan. Empat daripada tujuh amalan tersebut adalah berkait rapat dengan tanah iaitu mengalirkan sungai, menggali telaga, menanam pokok kurma dan membina masjid. Menanam pokok kurma hanyalah sebagai contoh pokok yang mempunyai jangka hayat yang panjang dan manfaat yang berterusan. Apa sahaja pokok yang mempunyai ciri-ciri di atas maka ia juga termasuk dalam makna hadis ini. Oleh itu, seseorang itu hendaklah menggunakan tanah yang dimilikinya untuk tujuan yang bermanfaat seperti bercucuk tanam, menggali telaga untuk keperluan umum atau dijadikan sebagai tapak masjid untuk kegunaan umat Islam kerana berbakti kepada tanah adalah antara amal ibadah yang berterusan pahalanya walaupun selepas seseorang itu meninggal dunia. Antara pengajaran yang boleh diambil daripada hadis di atas adalah Islam menggalakkan seseorang Muslim itu memanfaatkan tanah dengan bercucuk tanam, Rasulullah SAW menegaskan bahawa sekiranya tanaman tersebut dimakan oleh orang lain atau pun binatang ternak maka penanam akan mendapat pahala sedekah dan berbakti kepada tanah adalah satu ibadah.

Seterusnya, pihak berkuasa di negeri iaitu kerajaan negeri dan Pentadbir Tanah perlu mengambil tindakan penguatkuasaan ke atas tanah-tanah berimilik yang tidak diusahakan sebagaimana yang telah dinyatakan di atas iaitu peruntukan bawah seksyen 127 hingga 129 KTN iaitu dengan memberi notis kepada tuan punya tanah supaya memulihkan pelanggaran syarat tanah atau memberi notis untuk merampas tanah bagi kesalahan yang tidak berupaya untuk dipulihkan oleh tuan punya. Selain itu, bagi tanah yang ditinggalkan tanpa diusahakan, tindakan penguatkuasaan sebagaimana peruntukan seksyen 352 KTN juga wajar diambil. Tindakan-tindakan penguatkuasaan ini adalah perlu kerana selain ianya merupakan tanggungjawab pihak berkuasa sebagaimana yang diperuntukkan oleh undang-undang, ia juga menjadi *deterrent* kepada tuan punya tanah untuk melakukan kesalahan.

Proses penamatan hak milik bersama akibat perkongsian hak milik melalui permohonan pecah bahagian tanah di bawah seksyen 140 hingga 145

KTN juga wajar dipermudahkan. Kos yang tinggi kerana terpaksa mendapatkan khidmat jurukur tanah berlesen tidak dapat dielakkan tetapi birokrasi dan proses permohonan sewajarnya dipermudahkan. Pihak-pihak berkuasa perancangan juga perlu sedar bahawa permohonan pecah bahagian tanah bukan merupakan satu bentuk pemajuan tanah, sebaliknya adalah permohonan untuk menamatkan hak milik bersama sahaja. Justeru syarat-syarat yang ketat dan tidak sepatutnya dikenakan hendaklah dielakkan daripada dikenakan kepada tuan tanah. Ini dapat memudahkan proses pengeluaran hak milik berasingan bagi setiap tuan punya bersama itu apabila perkongsian hak milik mereka ditamatkan dan dengan hak milik berasingan, pengurusan tanah akan menjadi lebih mudah.

Kerajaan negeri melalui PBN juga wajar mempertimbangkan untuk memberi kelonggaran kepada tuan-tuan punya tanah sebagaimana yang diperuntukkan kuasa kepadanya di bawah KTN. Sebagai contoh, tanah pertanian hanya dibenarkan untuk dibina dengan sebuah sahaja rumah kediaman dengan syarat tidak melebihi 1/5 keluasan tanah atau dua hektar mana yang kurang. Ini merupakan syarat tersirat atau syarat tetap di bawah subseksyen 115(1) KTN. Walau bagaimanapun di bawah subseksyen 115(4)(f),(g) dan )h) KTN, PBN berkuasa membenarkan apa-apa penggunaan tanah pertanian untuk tujuan atau maksud lain yang difikirkan sesuai oleh PBN tanpa perlu diubah kategori atau syarat nyata tanah berimilik. Dalam konteks ini PBN boleh menetapkan di dalam Kaedah-kaedah Tanah Negeri mengenai jenis-jenis kegunaan atau aktiviti yang sesuai yang boleh dibenarkan ke atas tanah berimilik kategori pertanian. Fleksibiliti yang diperuntukkan kuasa mengenainya ini wajar dilaksanakan oleh PBN agar lebih banyak tanah pusaka khususnya kategori pertanian yang terbiar dapat dan mudah untuk diusahakan bagi maksud atau tujuan yang bersesuaian.

Tambahan lagi, dalam menimbangkan kepentingan keselamatan makanan dan pengurangan beban import makanan, Kerajaan persekutuan perlu memberikan insentif dan galakan dalam pelbagai bentuk kemudahan dan galakan agar profesion sebagai petani dapat menarik minat rakyat khususnya golongan muda untuk menceburinya. Selain insentif

membersihkan tanah, bantuan baja dan racun, rebat ke atas cukai-cukai yang dikenakan, bonus tahunan kepada petani yang mencapai sasaran pengeluaran hasil tanaman juga wajar dipertimbangkan. Sebagai contoh, bagi menjamin isu keselamatan makanan (*food security*) negara khususnya bekalan beras yang merupakan sumber makanan ruji rakyat Malaysia, Kementerian Pertanian dan Industri Makanan (MAFI) mempunyai peranan dan tanggungjawab bagi memastikan bekalan beras negara berada pada 70-80% daripada *self-sufficiency level* (SSL). Peranan dan tanggungjawab yang digalas oleh MAFI ini boleh dilihat dalam konteks kuasa atau bidang Kerajaan Persekutuan menurut perenggan (a) dan (b) kepada Butiran 8, Senarai Persekutuan (*Federal List*) di Jadual Kesembilan Perlembagaan Persekutuan.

Pelbagai usaha dan inisiatif termasuk projek dan program yang dilaksanakan oleh MAFI dalam memainkan peranan dan tanggungjawabnya dan antaranya adalah mengadakan sistem sokongan pertanian bertujuan memelihara dan mengekalkan sawah atau jelapang padi yang ada. MAFI bertanggungjawab melaksanakan projek pengairan saliran pertanian dengan membina empangan, *barrage*, tali air untuk sawah padi samada terusan utama (*main canal*), terusan sekunder (*secondary canal*), muka sauk, jalan ladang, tersier, rumah pam, bangunan pejabat dan lain-lain kemudahan yang berkaitan. Sekiranya projek-projek berkaitan yang hendak dilaksanakan melibatkan tanah beri milik, maka MAFI akan menanggung segala kos pengambilan tanah di bawah Akta Pengambilan Tanah 1960 (APT) bagi membolehkan projek-projek yang dirancang dapat dilaksanakan. Di sini penglibatan pihak Kerajaan Persekutuan boleh dilihat melalui peranan dan tanggungjawab sebagaimana yang dinyatakan di bawah Butiran 8 Senarai Bersama di Jadual Kesembilan Perlembagaan Persekutuan.

Projek pengairan saliran pertanian yang dilaksanakan oleh MAFI adalah di seluruh negara dengan keluasan pasel padi bagi tahun 2018 adalah seluas 284,047 hektar (keluasan Semenanjung sahaja). Pasel padi ialah bilangan tanah yang ada kebiasaanya digunakan untuk penanaman padi. Jumlah peruntukan kewangan yang telah dibelanjakan untuk keseluruhan projek termasuk kos pengambilan tanah bagi beberapa tahun

kebelakang adalah berjumlah RM930,536,144.09 (2016-2019). (Sumber: Bahagian Pembangunan, MAFI).

Projek Pembangunan Tanah Terbiar di bawah Jabatan Pertanian Malaysia diwujudkan adalah bertujuan untuk membangunkan tanah terbiar supaya menjadi tanah yang produktif dan memberi pulangan kepada pengusaha selain dapat meningkatkan pengeluaran tanaman makanan memandangkan tanah baharu bagi tujuan pertanian kini adalah terhad. Untuk tujuan itu, Jabatan Pertanian menawarkan khidmat nasihat teknikal dan insentif dengan kadar maksimum berjumlah RM20,000/hektar secara *one-off* seperti pembangunan infrastruktur asas seperti pembersihan kawasan, sistem pengairan dan saliran serta pembinaan jalan ladang dan bantuan input pertanian berupa benih, baja, racun, mesin dan peralatan kecil.

Cadangan penyelesaian seterusnya adalah kerajaan juga wajar mempertingkatkan kemudahan dan infrastruktur asas seperti hubungan jalan raya, laluan masuk keluar, bekalan air dan elektrik, kemudahan capaian internet dan telekomunikasi di kawasan-kawasan desa yang terdapat banyak tanah pusaka terbiar agar tanah-tanah terbiar tersebut lebih mudah dan menarik untuk dimajukan. Pelbagai kemudahan asas ini merupakan sistem sokongan yang penting bagi menggalakkan tanah-tanah terbiar diusahakan dengan pelbagai aktiviti pertanian yang bersesuaian.

Bagi mencegah peningkatan jumlah tanah pusaka terbiar ini, kerajaan negeri juga boleh mempertimbangkan untuk mengenakan *offence penalty charge* sebagai tambahan kepada sewa tahunan (cukai tanah). *Offence penalty charge* ini adalah merupakan sejumlah wang yang dikenakan sebagai denda kepada tuan tanah kerana membiarkan tanahnya terbiar tanpa diusahakan. *Offence penalty charge* ini adalah satu bentuk *discouraging tax* umpama *sin tax* yang dikenakan ke atas rokok dan arak bagi menggalakkan cara hidup sihat.

Selain itu, kerajaan Persekutuan melalui agensi-agensi seperti

FELDA, FELCRA, Lembaga Pertubuhan Peladang (LPP) boleh memainkan peranan dalam menyatukan tanah-tanah terbiar ini untuk diusahakan dengan tanaman atau aktiviti pertanian yang sesuai dalam skala yang lebih besar. Selain hasil jualan tanaman atau aktiviti pertanian lain, pemberian bonus atau dividen tahunan berdasarkan jumlah tuaian juga boleh dipertimbangkan. Tanah-tanah yang terbiar juga boleh diambil secara terus atau sementara atau digunakan secara paksa melalui Akta Pengambilan Tanah 1960 (APT) atau undang-undang lain yang bersesuaian bagi memberikan laluan tanah-tanah tersebut diusahakan untuk meningkatkan pengeluaran makanan dalam negara sekali gus mengurangkan jumlah import makanan. Kepada tuan-tuan punya tanah, pampasan dalam bentuk pemberian wang secara *lump sum* atau bayaran sewaan bulanan atau tahunan boleh dipertimbangkan.

Memandangkan tanah pusaka terbiar dan pertanian mempunyai kaitan yang rapat, rundingan, kerjasama erat dan persefahaman di antara kerajaan persekutuan dan kerajaan negeri sewajarnya dipupuk dan dipertingkatkan dalam platform atau forum rasmi tertentu dan platform tersebut hendaklah mempunyai punca kuasa perundangan agar segala strategi dan dasar yang diputuskan dapat dilaksanakan di negeri-negeri tanpa ada halangan atau sekatan demi kebaikan rakyat dan negara. Majlis Tanah Negara (MTN) sebagaimana yang diperuntukkan di bawah Perkara 91 Perlembagaan Persekutuan adalah platform terbaik untuk digunakan.

#### **IV. KESIMPULAN**

Tanah pusaka terbiar jelas merupakan satu masalah besar yang dihadapi oleh negara. Kesan kepada insiden tanah terbiar ini amat ketara dan membimbangkan. Harta beku yang tidak dapat dicairkan sebaiknya melalui kaedah-kaedah pelupusan yang sesuai kerana status pemilikan yang belum muktamad. *Opportunity loss* kepada negara kerana sekiranya tanah terbiar dapat diusahakan sebaiknya, pasti kebergantungan negara kepada import makanan dapat dikurangkan. Kebergantungan negara kepada tenaga buruh asing akibat kekurangan *takers* atau peserta dari kalangan rakyat tempatan

khususnya generasi muda dalam sektor pertanian negara walapun pengangguran dalam negara meningkat.

Pendidikan dan advokasi awam adalah peranan penting yang perlu dimainkan oleh kerajaan bagi meningkatkan kesedaran, minat dan keyakinan rakyat bahawa sikap membiarkan tanah tanpa diusahakan adalah suatu ‘penyakit’ dalam masyarakat kerana tanah sebagai sumber penting bagi kelangsungan hidup manusia diabaikan. Kerajaan juga berperanan untuk menyalurkan pelbagai bentuk bantuan dan galakan dengan memperkenalkan program atau aktiviti tertentu untuk disertai oleh tuan-tuan tanah atau pengusaha-pengusaha yang berminat mengusahakan tanah pusaka terbiar.

Kerajaan persekutuan wajar menggubal dasar guna tanah yang konkrit untuk suatu tempoh jangka panjang khususnya yang melibatkan pertanian sebagai sumber kecukupan makanan dalam negara dan kerajaan negeri wajar menjadi pemudahcara di peringkat pelaksanaan. Persefahaman dan kerjasama jitu di antara kedua-dua kerajaan adalah *critical success factor* dalam menterjemahkan cogan kata “Bersekutu Bertambah Mutu”.

## RUJUKAN

1. Ahmad Suhael Adnan (2021, Oktober 14) Malaysia import makanan RM55.4 bilion tahun lalu. Berita Harian. Dimuat turun pada Disember 20, 2021, dari <https://www.bharian.com.my/berita/nasional/2021/10/876050/malaysia-import-makanan-rm554-bilion-tahun-lalu>
2. Federation of Malaya, Constitutional Proposals (1957)
3. Hadis riwayat al-Bazzar; Musnad al-Bazzar, Bab Musnad Abi Hamzah Anas bin Malik RA, hadis nombor 7289. Hadis ini dinilai hasan oleh al-Albani dalam Sahih al-Jami' al-Saghir, halaman 674, no. 3602.
4. Ibn Ḥajar, Aḥmad Ibn ‘Ali. 1379H. Fatḥ al-Bārī Syarḥ Ṣaḥīḥ al-Bukhārī. Taḥqīq: Muhib al-Dīn al-Khaṭīb. Beirut: Dār al-Ma’rifah
5. Isu kekurangan pekerja ladang tak berkesudahan. (2020, September 27) Bernama
6. Juani Munir Abu Bakar (2020, November 10) Birokrasi punca belia enggan ceburi pertanian. Utusan Malaysia. Dimuat turun pada Mei 19, 2021, dari <https://www.utusan.com.my/berita/2020/11/birokrasi-punca-belia-enggan-ceburi-pertanian/>
7. Jabatan Pertanian Malaysia (2022). Definisi tanah terbiar. Dimuat turun dari <http://www.doa.gov.my/index.php/pages/view/411?mid=232> daripada <http://www.doa.gov.my/>
8. Jabatan Pertanian Malaysia (2021). Dimuat turun dari <http://www.doa.gov.my/>
9. Kementerian Pertanian dan Industri Makanan (MAFI) (2020).
10. Kerajaan Malaysia (2020M). *Perlembagaan Persekutuan*. Putrajaya, Malaysia.
11. Kerajaan Malaysia (2020M). *National Land Code (Revised-2020) [Act 828]*. Putrajaya, Malaysia.
12. Kerajaan Malaysia (2018M). *Land Acquisition Act 1960 (Act 486)*. Putrajaya, Malaysia.

13. Kerajaan Malaysia (2009M). *Pekeliling Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan Bilangan 1/2003 – Penggunaan Tanah Pertanian Bagi Tujuan Selain Pertanian (Disemak 2009)*. Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan. Putrajaya, Malaysia.
14. Mohd Khairy Kamarudin dan Azwan Abdullah (2016). Amalan Pembahagian Faraid di Malaysia. *Journal of Global Business and Social Entrepreneurship*, Vol 2 (Issue 2), 11-19.
15. Muhamad Razis Ismail (2020, Oktober 2) Sebidang tanah banyak nama. Bernama. Dimuat turun pada April 2021, dari <https://www.hmetro.com.my/PnP/2020/10/626440/sebidang-tanah-banyak-nama>
16. Mohd Rozaimy Ridzuan (2022, Mei 17) Mencari petani moden. Metro. Dimuat turun pada Jun 17, 2022, dari <https://api.hmetro.com.my/rencana/2022/05/842571/mencari-petani-moden>
17. Mohammad Arif Sabtu dan Siti Mashitoh Mahamood (2017). Kaedah Muafakat dalam Pembahagian Harta Pusaka Orang Islam: Kajian di Mahkamah Tinggi Syariah Negara Brunei Darussalam. *Journal of Shariah Law Research*, Vol 2(1), 21-36.
18. Nik Rahim Nik Wajis, Mualimin Mochammad Sahid dan Azman Ab Rahman (2018). Harta tidak dituntut: Punca dan kaedah penyelesaiannya. *Malaysian Journal of Syariah and Law* 7:129-142. doi: 10.12816/0051395.
19. Norsida Man (2021). *Persepsi Terhadap Pertanian di Kalangan Beliatani dan Keperluan Pendidikan Pertanian*. Researchgate. Dimuat turun dari <https://www.researchgate.net/publication/354248882>
20. Report of The Federation of Malaya Constitutional Commission 1957
21. Wikipedia (2009). Definisi tanah Pusaka. Dimuat turun daripada [https://ms.wikipedia.org/wiki/Tanah\\_pusaka](https://ms.wikipedia.org/wiki/Tanah_pusaka)

*[Halaman ini dibiarkan kosong]*

**AKTA HARTA PUSAKA KECIL (PEMBAHAGIAN) (PINDAAN 2022):  
INTIPATI PINDAAN DAN HALA TUJU**

NOOR RASHIDAH BINTI RAMLI<sup>1</sup>, SHAHIDA BINTI AB SAMAD<sup>2</sup>

**ABSTRAK**

Pembahagian pusaka merupakan satu isu yang sangat dekat di hati rakyat melibatkan lingkungan kekeluargaan dan sosio-budaya masyarakat. Malahan acap kali topik pembahagian pusaka ini diulang siar dalam pelbagai platform media massa untuk mengetengahkan seribu satu permasalahan yang dialami melibatkan banyak pihak. Apabila Rang Undang-Undang Harta Pusaka Kecil (Pembahagian) (Pindaan) 2022 dibentangkan di Parlimen yang mana kali terakhir akta ini dipinda adalah pada tahun 2008, reaksi yang diterima daripada Dewan Rakyat<sup>3</sup> dan Dewan Negara<sup>4</sup> amatlah memberangsangkan dengan berpaksikan kepada objektif untuk memberikan kemudahan dan lebih pilihan kepada rakyat di samping memastikannya terus relevan dengan arus perkembangan hartanah semasa namun turut menyelesaikan permasalahan yang dihadapi. Sungguhpun keseluruhan pihak menyokong penuh aspirasi dan hasrat pindaan Rang Undang-Undang yang dibentangkan, namun Kerajaan telah diminta untuk memperhalusi perkara-perkara yang dibangkitkan terutamanya melibatkan isu pelaksanaan dan beban kesediaan yang masih mencanak naik secara berterusan yang akhirnya mengakibatkan kelewatan dalam penyelesaian pembahagian harta pusaka. Antara faktor-faktor yang menyumbang kepada kelewatan penyelesaian pembahagian harta pusaka yang dikenalpasti adalah isu kekurangan tenaga kerja, kondisi infrastruktur pejabat yang tidak memuaskan di Unit-Unit Pembahagian Pusaka dan kesedaran atau keperluan meluaskan pendidikan kepada masyarakat umum mengenai kepentingan pembahagian harta pusaka. Justeru, transformasi kepada pentadbiran organisasi agensi Kerajaan yang menguruskan pembahagian harta pusaka perlu dibuat dengan memfokuskan kepada kemudahan dan keselesaan rakyat dalam mendapatkan perkhidmatan ini.

---

<sup>1</sup> Ketua Penolong Pengarah, Bahagian Pembahagian Pusaka, Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan

<sup>2</sup> Penolong Pengarah, Bahagian Pembahagian Pusaka, Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan

<sup>3</sup> Rang Undang-Undang Harta Pusaka Kecil dibacakan buat kali pertama di Dewan Rakyat Parlimen Keempat Belas Penggal Keempat Mesyuarat Pertama Bil. 16 pada 11 Oktober 2021.

<sup>4</sup> Rang Undang-Undang Harta Pusaka Kecil dibacakan buat kali pertama di Dewan Rakyat Parlimen Keempat Belas Penggal Keempat Mesyuarat Pertama Bil. 16 pada 21 Disember 2021.

## **ABSTRACT**

*The distribution of estate is a matter which close to the people's heart involving family issues and socio-culture of the society. The estate distribution issues have always appeared in the mess as problem statement which derived various issues in public attention. When the new bills have been presented in the Parliament recently since it last tabled in 2008, it has gained good responses as its objectives to provide convenience of services and given more options to the public to make sure its relevancy to meet the need of estate development and problem solving. Although the bills have been given full supports, the Government need to look at the implementation issue since there is so many cases which pending to be resolved by the agency. Among other factors that contribute to the delay of cases that has been pointed out are shortage of manpower, lack of infrastructure at the Unit Pembahagian Pusaka and due to lack of awareness among the public about the important of estate distribution. Therefore, the Government has been urged to transforms the organisation of estate distribution with the focus for public convenience and easiness in obtaining the service.*

## **I. PENGENALAN**

Akta Harta Pusaka Kecil (Pembahagian) 1955 [Akta 98] telah digubal bagi berhubungan dengan pembahagian harta pusaka kecil simati dan hal-hal yang bersampingan dengannya. Akta 98 digubal berdasarkan Senarai 1 Jadual Ke-Sembilan Perkara 4 (e) (i) Perlembagaan Persekutuan bagi memastikan keseragaman undang-undang dan dasar mengenai pengurusan harta pusaka negara. Akta 98 ini juga merupakan undang-undang utama kepada perundangan dan pentadbiran harta pusaka yang kebanyakannya diaplikasikan oleh rakyat di negara ini yang mana statistik di Bahagian Kuasa Mati, Mahkamah Tinggi (*Central Registry*)<sup>5</sup> merekodkan purata sebanyak 65% saban tahun kes permohonan pengurusan harta pusaka simati di Malaysia dikelolakan di bawah Akta 98 oleh Bahagian Pembahagian Pusaka, Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian (JKPTG) berbanding agensi lain seperti Mahkamah dan Perbadanan Amanah Raya Berhad.

---

<sup>5</sup> Berdasarkan Sistem Pengurusan Probet dan Pentadbiran Harta Pusaka Mahkamah Persekutuan Malaysia di laman sesawang <https://bkm2.kehakiman.gov.my>

Sejak dikuatkuasakan pada tahun 1955, Akta 98 telah mengalami proses pindaan sebanyak tujuh kali iaitu pada tahun 1959, 1972, 1977, 1982, 1988, 2008 dan 2022 bagi menyesuaikannya dengan kehendak perkembangan semasa khasnya dalam agenda pembangunan negara sejak diwujudkan melalui Ordinan Harta Pusaka Kecil (Pembahagian) 1955 [No. 34 of 1955]. Sebelum pindaan tahun 2022, pindaan terakhir yang dibuat pada Akta 98 adalah melalui Akta Harta Pusaka Kecil (Pembahagian) (Pindaan) 2008 [Akta A1331]. Pindaan tersebut seterusnya telah dikuatkuasakan di seluruh negeri-negeri di Semenanjung Malaysia pada 1 September 2009. Pindaan terkini Akta 98 adalah melalui Akta Harta Pusaka Kecil (Pembahagian) (Pindaan) 2022 [Akta A1643] yang telahpun diluluskan oleh Parlimen dan diwartakan pada 25 Januari 2022 setelah ditandatangani perkenan DYMM Seri Paduka Baginda Yang di-Pertuan Agong pada 19 Januari 2022.

Sebagai usaha berterusan untuk menambah baik kerangka perundangan dalam sistem penyampaian perkhidmatan yang optimum kepada rakyat secara langsung, JKPTG telah melibatkan diri secara aktif dalam Kajian Transformasi Pentadbiran Dan Pengurusan Harta Pusaka di Malaysia yang dilaksanakan oleh Unit Pemodenan Tadbiran Dan Perancangan Pengurusan Malaysia (MAMPU) pada tahun 2015 hingga 2016. Seterusnya JKPTG turut dijemput untuk menyertai satu bengkel dalam kajian pembaharuan undang-undang<sup>6</sup> di bawah seliaan Bahagian Hal Ehwal Undang-Undang, Jabatan Perdana Menteri (BHEUU, JPM) melalui geran yang diberikan kepada perunding *International Islamic University Malaysia (IIUM) Entrepreneurship and Consultancies Sdn. Bhd.* pada akhir tahun 2016. Hasil dapatan kedua-dua kajian ini telah menjurus kepada keperluan permasalahan umum dalam pengurusan harta pusaka dan menjadi asas kepada kajian cadangan pindaan Akta 98 yang digerakkan oleh JKPTG atas arahan YB Menteri ketika itu.

---

<sup>6</sup> Bengkel Reforming the Administration of Estate in West Malaysia: Towards Establishing An Effective Estate Administration Model and One Stop Data Centre of Wills, Assets and Liabilities

Satu jawatankuasa *Working Group* Bahagian Pembahagian Pusaka JKPTG telah ditubuhkan dan beberapa siri perbincangan telah diadakan dalam menetapkan hala tuju cadangan pindaan yang kemudiannya telah dibentangkan dan mendapat persetujuan dalam Mesyuarat Pengarah Tanah Malaysia Bil.1/2016 pada 18 April 2016. Rundingan awal bersama pemain lapangan pengurusan harta pusaka yang terdiri daripada Perbadanan Amanah Raya Berhad, wakil-wakil Syarikat Amanah dan Majlis Agama Islam/Baitulmal Negeri-Negeri telah dilaksanakan dengan kehadiran wakil Jabatan Peguam Negara melalui Bengkel Konsultansi Bersama Agensi Luar anjuran JKPTG pada 28 hingga 30 September 2016. Kajian cadangan pindaan ini seterusnya telah diperhalusi di peringkat dalaman Jabatan yang melibatkan operasi pengurusan harta pusaka kecil di negeri-negeri. Pada 12 September 2017, satu Bengkel Rundingan Awam Kepada Cadangan Pindaan Akta 98 telah dilaksanakan melibatkan wakil dari Majlis Agama Islam dan Baitulmal setiap Negeri, Jabatan Peguam Negara, Kementerian Kewangan, MAMPU, BHEUU, Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH), ARB, Bar Council, Pejabat-Pejabat tanah dan Galian Negeri-Negeri, syarikat amanah, institusi kewangan dan perbankan, serta ahli akademik universiti tempatan dan swasta.

Selaras dengan aspirasi Kerajaan dalam menggalakkan penglibatan rakyat bagi pembangunan dasar awam, satu rundingan awam di kalangan pemegang taruh, kementerian dan agensi Kerajaan, badan bukan Kerajaan, ahli akademik dan orang awam telah diwujudkan mengenai cadangan pindaan Akta 98. Rundingan awam tersebut dijalankan melalui kaji selidik (*survey form*) yang boleh diakses secara atas talian sebagai medium konsultasi ke arah merealisasikan pembaharuan perundungan Akta 98 yang berpusatkan kemudahan kepada rakyat (*people centric*) mulai 15 hingga 26 Mac 2019.

Berdasarkan maklum balas dan pandangan yang diterima daripada rundingan awam tersebut, JKPTG bersama-sama pihak pentadbiran tanah negeri telah mengenalpasti peruntukan-peruntukan Akta 98 yang

memerlukan pindaan dan kemudiannya telah diterjemahkan dalam bentuk Jadual Cadangan Pindaan. Cadangan pindaan ini seterusnya telah diperhalusi melalui pelbagai siri perbincangan, mesyuarat dan bengkel bersama pentadbiran operasi pengurusan harta pusaka kecil bermula dari tahun 2018 sehingga tahun 2019 bagi memastikan pindaan ini dapat memanfaatkan keseluruhan pengurusan harta pusaka khasnya dan pentadbiran tanah amnya.

Cadangan pindaan ini seterusnya telah dibawa oleh YB Menteri Sumber Asli dan Alam Sekitar ketika itu melalui Memorandum Jemaah Menteri yang telah memberikan kelulusan kepada dasar pindaan pada 5 September 2018 dan seterusnya diangkat untuk pertimbangan dan kelulusan dalam Mesyuarat Majlis Tanah Negara ke-74 pada 12 Disember 2018. Maklumbalas berbangkit pentadbiran keluarga Islam Negeri-Negeri termasuk Sabah dan Sarawak telah dibentangkan dalam Mesyuarat Majlis Tanah Negara Ke-75 pada 2 Ogos 2019 dengan keseluruhannya bersetuju sebulat suara dan meluluskan cadangan pindaan Akta 98. Namun susulan pembentukan Kerajaan baharu ketika itu, pihak Jabatan PEGUAM NEGARA melalui surat kepada Kementerian Tenaga dan Sumber Asli bertarikh 13 Mac 2020 berpandangan bahawa cadangan pindaan Akta 98 ini wajar dirujuk semula kepada YB Menteri Tenaga dan Sumber Asli yang baharu bagi mendapatkan arahan dan hala tuju dasar Kementerian yang terkini. Setelah dipertimbangkan berdasarkan peralihan pucuk kepimpinan negara yang baharu, YB Menteri Tenaga dan Sumber Asli pada 13 April 2020 telah bersetuju supaya kelulusan dasar diangkat semula untuk pertimbangan Jemaah Menteri yang baharu terhadap cadangan pindaan Akta 98 tersebut dan memperolehi kelulusannya pada 20 Mei 2020.

Secara keseluruhannya, cadangan pindaan yang dibentangkan JKPTG telah mendapat persetujuan pihak pentadbiran tanah Negeri dan agensi Kerajaan Persekutuan yang berkenaan dan ia mampu menambah baik perundungan semasa agar lebih responsif untuk memberikan kemudahan kepada rakyat, di samping memberi lebih pilihan

tanggungjawab dan peluang kepada rakyat dalam membuat pilihan terhadap pengurusan harta pusaka mereka yang mana sekaligus dilihat dapat mewujudkan persekitaran perundangan yang dipercayai dalam sistem penyampaian perkhidmatan Kerajaan yang optimum kepada rakyat.

## II. INTIPATI PINDAAN

Pindaan Akta 98 pada dasarnya memfokuskan kepada empat skop pindaan, iaitu<sup>7</sup> -

1. Mengadakan tafsiran dan peruntukan-peruntukan baharu meliputi bidangkuasa bagi penyelesaian harta pusaka kecil yang lebih meluas serta menyediakan pelbagai alternatif untuk lebih memberi kemudahan kepada rakyat dalam pengurusan permohonan pembahagian harta pusaka kecil;
2. Memperbaiki struktur tadbir urus pengurusan permohonan harta pusaka kecil melalui kaedah perundangan bagi meningkatkan keberkesanan sistem penyampaian perkhidmatan yang optimum;
3. Memberi pilihan kepada rakyat dalam mengemukakan petisyen pembahagian dan memperkenalkan peruntukan-peruntukan baharu yang dapat memendekkan tempoh masa penyelesaian harta pusaka kecil; dan
4. Mengadakan peruntukan pengemukaan petisyen secara elektronik dan menambahbaik peruntukan-peruntukan kecil sedia ada bagi mempermudahkan pengurusan harta pusaka kecil.

---

<sup>7</sup> Skop pindaan ini telah dibentangkan melalui Bacaan Kali yang Kedua dan Ketiga di Dewan Rakyat, Parlimen Keempat Belas Penggal Keempat Mesyuarat Kedua, Bil. 19 pada 26 Oktober 2021 dan diluluskan pada 26 Oktober 2021 di Dewan Rakyat. Manakala di Dewan Negara, skop pindaan ini dibentangkan di Dewan Negara Parlimen Keempat Belas Penggal Keempat Mesyuarat Kedua Bil. 23 pada 22 Disember 2021 melalui Bacaan Kali yang Kedua dan Ketiga dan diluluskan pada 22 Disember 2021 di Dewan Negara.

**SKOP 1 - Tafsiran dan peruntukan baharu meliputi bidangkuasa dan pelbagai alternatif untuk lebih memberi kemudahan kepada rakyat**

- (i) Pertukaran penggunaan nama perjawatan daripada Pentadbir Tanah kepada Pegawai Pembahagian Pusaka

Mengadakan peruntukan pindaan am menukar penggunaan nama perjawatan yang digunakan dalam Akta 98 daripada Pentadbir Tanah kepada Pegawai Pembahagian Pusaka kecuali bagi Pentadbir Tanah yang dinyatakan dalam Bahagian III dan Bahagian IV Akta 98 yang menjurus kepada peruntukan khusus bagi tanah adat di Negeri Sembilan dan Sabah.

Selain itu dengan pemakaian gelaran perjawatan yang baharu pindaan ini akan mengoptimumkan peranan Pegawai Pembahagian Pusaka setakat yang dibenarkan dalam menjalankan fungsi Akta 98 sahaja. Pemakaian gelaran jawatan yang baharu juga tidak memerlukan pewartaan setiap pegawai yang dilantik sebagai Pentadbir Tanah, selain ianya juga bertujuan untuk mengelakkan kekeliruan yang kerap berlaku pada masa kini dalam menentukan sesuatu tindakan dalam perintah yang dikeluarkan merujuk kepada isu berhubung dengan pusaka atau sebaliknya. Perkara ini kerap berbangkit memandangkan berlakunya hal keadaan di mana pegawai (yang membuat keputusan dalam pembahagian harta pusaka simati) turut disaman sebagai Pentadbir Tanah yang turut merujuk kepada pegawai yang melaksanakan urusan pendaftaran hakmilik, iaitu dua pihak yang menggunakan gelaran yang sama namun tindakan pelaksanaan urusan yang berbeza.

- (ii) Pengenalan definisi baharu bagi “*property*” yang lebih umum meliputi harta tak alih dan harta alih atau salah satu antaranya. Pindaan ini dibuat bagi membolehkan benefisiari mengemukakan petisyen pembahagian harta pusaka walaupun sekiranya simati hanya meninggalkan harta alih sahaja dalam senarai asetnya yang mana sebelum ini pemakaian Akta 98 hanya

mensyaratkan bahawa simati perlu mempunyai harta tak alih (tanah, rumah dan sebagainya) bagi meneruskan permohonannya di JKPTG.

(iii) Memperkenalkan peruntukan baharu bagi Bahagian 1A Akta 98 untuk mewujudkan klausa pelantikan bagi Presiden Pembahagian Harta Pusaka, Timbalan Presiden Pembahagian Harta Pusaka dan Pegawai-Pegawai Pembahagian Harta Pusaka oleh Menteri bagi menjalankan fungsi dan kuasa yang diberikan di bawah Akta 98 dalam membuat pembahagian harta pusaka simati. Fungsi dan kuasa tersebut pada masa kini dilaksanakan oleh pegawai lantikan Persekutuan yang perlu diwartakan sebagai Pentadbir Tanah. Pindaan ini diperlukan bagi memastikan pegawai yang dilantik mempunyai pengetahuan dan kemahiran yang sepatutnya dalam pentadbiran harta pusaka disamping memerlukan keupayaan teknikal dalam membuat penyelesaian pembahagian harta pusaka yang sempurna agar hak waris-waris simati dapat dipelihara mengikut undang-undang diri simati berdasarkan turunmilk atau aturan pelantikan yang sah bagi maksud Akta 98 ini secara teratur.

(iv) Peluasan bidangkuasa harta pusaka kecil

Peruntukan subseksyen 3(2) Akta 98 dipinda bagi memperluaskan maksud konsep ‘harta pusaka kecil’ yang boleh meliputi semua jenis harta dan tidak lagi tertakluk kepada syarat simati mesti meninggalkan harta tak alih semata-mata, selain peningkatan nilaiang bidangkuasa dipinda daripada 2 juta ringgit kepada 5 juta ringgit.

Pindaan ini pada dasarnya akan memberi lebih kemudahan kepada kelompok rakyat yang tidak memiliki harta tak alih namun nilaiang keseluruhan harta pusaka yang ditinggalkan masih di bawah nilaiang bidangkuasa harta pusaka kecil. Selain ianya bertujuan untuk memberikan keadilan dari rasa *double standard* yang dikatakan dihadapi oleh kelompok rakyat dalam kategori ini kerana dinafikan untuk mempunyai pilihan mendapatkan perkhidmatan agensi Kerajaan iaitu JKPTG, berbanding

dalam keadaan sebelum ini yang tiada pilihan dan terpaksa menyerahkan kepada Perbadanan yang pada pandangan rakyat merupakan suatu agensi korporat yang memonopoli untuk mentadbirkan harta pusaka (harta alih) dengan caj yang mahal hanya semata-mata kerana simati tidak memiliki harta tak alih dalam pusaka yang ditinggalkan.

Di samping itu, kelulusan pindaan dalam perkara ini turut memberi peluang kepada waris simati yang meninggalkan harta alih namun harta berkenaan masih berliabiliti untuk mendapatkan autoriti perundangan menguruskannya. Dalam situasi sebelum pindaan, terdapat kelomongan perundangan (*lacuna*) apabila kelompok ini dinafikan pihak Perbadanan untuk mendapatkan penyelesaian perundangan atas alasan harta berkenaan masih mempunyai hutang dan belum dimiliki simati sepenuhnya (sekiranya hanya harta ini sahaja yang ditinggalkan simati sebagai pusakanya). Pihak JKPTG mendapati statistik pengeluaran perintah pembahagian pusaka kecil palsu melibatkan kenderaan sahaja semakin meningkat apabila rakyat dalam kelompok ini menemui jalan buntu dan tidak mempunyai penyelesaian untuk mendapatkan autoriti bagi menyelesaikan harta peninggalan simati yang masih mempunyai bebanan hutang.

Seterusnya kelulusan pindaan Akta 98 dalam peningkatan nilai didapati bersesuaian dengan tuntutan kenaikan nilai harta tanah semasa bagi memenuhi keperluan rakyat dalam urusan pembahagian harta pusaka simati. Kali terakhir peningkatan bidangkuasa kepada nilai harta pusaka kecil adalah pada tahun 2009 iaitu daripada nilai 600,000 ke 2 juta ringgit. Oleh itu, peningkatan nilai setelah lebih 10 tahun dilaksanakan didapati amat wajar dipertingkatkan dengan kadar semasa yang lebih bersesuaian kepada 5 juta ringgit. Peningkatan nilai bidangkuasa ini juga dapat memberikan lebih kemudahan kepada rakyat apabila tidak perlu menguruskan pembahagian harta pusaka di Mahkamah yang memerlukan mereka mendapatkan khidmat guaman dengan kos yang lebih tinggi.

(iv) Bidangkuasa pendengaran kes pembahagian harta pusaka kecil

Pindaan kepada seksyen 4 Akta 98 membolehkan Pegawai Pembahagian Pusaka dalam suatu negeri mempunyai kuasa untuk mendengar petisyen yang dikemukakan di hadapannya walau di mana jua ianya difailkan dalam negeri tersebut. Sebelum kelulusan pindaan Akta 98, bidangkuasa ini hanya tertumpu kepada mana-mana Pentadbir Tanah bagi daerah di mana sesuatu petisyen permohonan itu dikemukakan sahaja.

Dengan kelulusan pindaan Akta 98, peruntukan ini membolehkan rakyat mempunyai kebebasan dan kemudahan untuk memfailkan petisyen di mana-mana daerah dalam negeri yang mempunyai harta pusaka simati. Negeri di mana petisyen paling awal difailkan akan mempunyai bidangkuasa eksklusif untuk mendengar petisyen pembahagian harta pusaka simati bagi semua senarai harta simati di mana jua berada dalam negara. Ini membolehkan waris dapat merancang pengurusan harta pusaka mereka dengan bijak dan membuat pilihan lebih awal di mana untuk memfailkan petisyen yang lebih memudahkan akses baginya dan ahli keluarga yang lain untuk hadir bagi pendengaran pembahagian harta pusaka simati kelak.

(v) Majlis Agama Islam dan sahabat kuasa wakil (*next of friend*)

Peruntukan subseksyen 8(1) Akta 98 dipinda dengan memasukkan peranan baharu bagi Majlis Agama Islam Negeri, Ketua Suku Kaum bagi negeri Sarawak dan Sabah dan sahabat kuasa wakil (*next friend*) sebagai pihak yang boleh menjadi pempetisyen atau pemohon sebagai wakil waris dalam membuat permohonan pembahagian harta pusaka simati.

Pindaan bagi memasukkan Majlis Agama Islam sebagai antara pihak yang boleh memainkan peranan pempetisyen atau pemohon adalah mengambilkira fungsi Majlis yang aktif dalam pentadbiran harta pusaka Muslim pada masa kini seperti penguasa wasiat, wasi, pemegang amanah atau pentadbir harta pusaka yang diperuntukan mengikut enakmen negeri

yang berkaitan di peringkat negeri. Hasil rundingan bersama pemegang taruh berkenaan, peranan Baitulmal yang sebelum ini dilihat lebih kepada waris terakhir sebagai penerima pusaka simati tidak lagi kekal relevan apabila peranan Majlis boleh dikembangkan dengan lebih efisien dalam pengurusan harta pusaka orang Islam pada masa kini. Oleh itu, terdapat keperluan untuk mengadakan peruntukan berkenaan peranan Majlis Agama Islam dalam pindaan Akta 98. Selain itu, pindaan ini juga dilihat dapat memberi peluang kepada penerima zakat yang terdiri daripada golongan asnaf atau mualaf yang tidak berkemampuan, namun boleh diwakili oleh pihak Majlis Agama Islam sekiranya memerlukan dalam urusan pentadbiran harta pusaka yang berkaitan dengannya.

Seterusnya, pindaan kepada subseksyen 10(3) Akta 98 adalah memasukkan sahabat kuasa wakil sebagai pihak yang boleh menjadi pempetisyen atau pemohon sebagai wakil kepada mana-mana waris tunggal yang tidak mempunyai keupayaan di sisi undang-undang atau dalam keadaan berpenyakit yang serius dan terlantar sakit (*bed-ridden*) untuk membuat permohonan pembahagian harta pusaka simati. Tujuan pindaan ini membolehkan pelantikan sahabat kuasa wakil (*next of friend*) dibuat bagi mewakili waris tunggal yang terlantar sakit (*bed-ridden*) untuk diwakili di dalam prosiding pendengaran kes, namun dalam apa keadaan sama sekali tidak akan memprejudiskan hak yang sepatutnya diperolehi oleh waris tunggal tersebut mengikut undang-undang.

#### (vi) Pelantikan Pentadbir Sementara

Pindaan Akta 98 turut memperkenalkan peruntukan seksyen 8C bagi pelantikan Pentadbir Sementara (*letters of administration pendente lite*) yang diberikan bagi maksud tertentu sahaja setakat yang dibenarkan oleh Pegawai Pembahagian Pusaka. Tujuannya pelantikan Pentadbir Sementara ini adalah bagi membantu waris memperolehi maklumat harta simati berhubung butiran pemilikan harta yang amat penting dalam membuat permohonan pembahagian harta pusaka untuk membuktikan tuntutan.

Dalam situasi semasa apabila ketiadaan suatu autoriti perundangan bagi pentadbiran harta pusaka simati, institusi kewangan atau agensi yang mempunyai maklumat tersebut tidak akan mengeluarkan apa-apa maklumat berkenaan butiran pemilikan simati kepada pihak waris atau pihak lain atas dasar kerahsiaan pelanggan atau perlindungan data peribadi. Oleh itu pindaan bagi punca kuasa mengeluarkan Suratkuasa Mentadbir Sementara ini diberikan bagi mengelakkan harta simati terbiar tanpa dituntut dan menjadi harta beku yang tidak boleh dimanfaatkan pihak-pihak yang berkepentingan jika tiada maklumat mengenainya diperolehi pihak yang ingin membuat tuntutan.

(vii) Penjualan harta simati mengikut konsep majoriti bahagian (*majority shares*)

Pengenalan kepada peruntukan subseksyen 15 (4A) Akta 98 yang baharu membolehkan Pegawai Pembahagian Pusaka membuat perintah menjual sesuatu harta berdasarkan konsep majoriti bahagian yang diwarisi bagi mengelakkan isu perebutan yang gagal diselesaikan di kalangan waris, tindakan ini sekiranya tidak dilakukan ianya akan lebih menyebabkan ketidak-adilan kepada sebahagian yang lain.

Kelulusan pindaan berasaskan penyelesaian mengikut konsep majoriti bahagian (*majority shares*) yang diwarisi amat diperlukan dalam hal keadaan tiada kesepakatan diperolehi di kalangan waris berkaitan penjualan harta pusaka. Dalam keadaan ini, Pegawai Pembahagian Pusaka mempunyai budi bicara untuk menjual harta yang dipertikaikan berdasarkan kehendak majoriti bahagian yang akan diwarisi waris-waris dan mengikut ketetapan harga pasaran atau yang lebih menguntungkan. Hasil penjualan harta tersebut tetap akan dibahagikan mengikut bahagian yang telah ditetapkan dalam undang-undang pewarisan, sama ada secara faraid bagi orang Islam dan mengikut Akta Pembahagian 1958 [Akta 300] bagi orang bukan Islam.

Tindakan peruntukan ini telah dirundingi dan mendapat kelulusan Bahagian Syariah dan Pengharmonian Undang-Undang, Jabatan Peguam Negara termasuk pihak pentadbiran Majlis Agama Islam Negeri-Negeri. Berdasarkan pertimbangan pada *maqasid syariah* dan faedah yang lebih besar, peruntukan baharu ini diwujudkan secara khusus mengenai hak yang diwarisi benefisiari sama ada berbentuk pemilikan harta secara fizikal atau yang boleh digantikan dengan nilai yang setara dengannya tanpa menafikan hak mana-mana pihak dalam pengurusan harta pusaka simati.

**SKOP 2 - Struktur tadbir urus pengurusan permohonan bagi meningkatkan keberkesanan sistem penyampaian perkhidmatan yang optimum**

- (i) Kebertanggungjawaban kepada Pempetisyen dan Pemohon bagi memastikan penyampaian notis pendengaran kes kepada benefisiari atau pihak berkepentingan yang terlibat.

Kelulusan pindaan kepada seksyen 9 Akta 98 adalah bagi tujuan pelaksanaan penyerahan notis panggilan perbicaraan dengan meletakkan kewajiban atau kebertanggungjawaban ke atas Pempetisyen atau Pemohon yang mengemukakan tuntutan pembahagian harta pusaka simati mewakili waris-waris simati atau orang berkepentingan yang lain. Pindaan dibuat bagi mengadakan peruntukan yang jelas mengenai tanggungjawab pihak yang menjadi Pempetisyen atau Pemohon dalam penerimaan notis panggilan perbicaraan yang menyatakan tarikh, masa dan tempat perbicaraan pembahagian harta pusaka simati akan diadakan agar turut memaklumkannya kepada benefisiari-benefisiari lain yang turut mempunyai hak secara langsung pada sesuatu harta simati.

- (ii) Pelantikan penjaga kepada waris minor, tidak sempurna akal atau pesakit waris tunggal yang terlantar sakit (*bed-ridden*)

Memasukkan tafsiran baharu dalam seksyen 2 Akta 98 bagi “*patient*” iaitu untuk waris tunggal yang terlantar sakit (*bed-ridden*) dan tidak mempunyai keupayaan untuk menghadiri prosiding perbicaraan pembahagian harta pusaka simati.

Seterusnya seksyen 10 Akta 98 dipinda untuk membolehkan pelantikan Penjaga dibuat bagi waris yang didapati masih minor atau tidak sempurna akal atau bagi waris tunggal yang terlantar sakit (*bed-ridden*). Pelantikan penjaga bagi kategori waris ini hanyalah bagi tujuan meneruskan prosiding perbicaraan sebagai wakil diri mereka yang tidak mempunyai keupayaan dari segi undang-undang ketika perbicaraan dilaksanakan tanpa memprejudiskan hak atau bahagian yang layak diwarisi daripada pembahagian harta simati yang akan diterima.

(iii) Tempat perbicaraan

Pengenalan baharu seksyen 11(2A) Akta 98 adalah bagi memberi kuasa budi bicara kepada Pegawai Pembahagian Pusaka sekiranya dirasakan perlu bagi membataskan kehadiran orang awam atau pihak lain dalam pendengaran perbicaraan pembahagian harta pusaka simati. Peruntukan ini dimasukkan bagi mengelakkan petisyen atau permohonan pembahagian harta pusaka tidak dapat diteruskan prosiding pendengarannya apabila terdapat pihak-pihak yang tidak berkaitan secara langsung membuat kacau ganggu atau mencampuri urusan waris yang menghadiri perbicaraan yang mana sekaligus boleh menimbulkan kesulitan bagi mendapatkan maklumat yang tepat dan jelas serta penyelesaian pembahagian harta pusaka simati.

(iv) Ketidakhadiran waris dalam perbicaraan

Peruntukan baharu subseksyen 12 (11) Akta 98 dimasukkan bagi membolehkan Pegawai Pembahagian Pusaka memberikan arahan kepada Pempetisyen atau Pemohon untuk mendapatkan surat persetujuan daripada mana-mana waris yang berkenaan yang tidak hadir namun layak untuk

mewarisi harta simati. Persetujuan tersebut diperincikan mengenai cara mana bahagian waris yang tidak hadir tersebut hendak dibahagikan mengikut tempoh masa yang difikirkan wajar oleh Pegawai Pembahagian Pusaka tersebut.

Peruntukan ini membolehkan waris yang tidak dapat hadir masih diberikan peluang untuk menyatakan hasrat sebenar cara untuk dibahagikan atau tindakan sepatutnya dilakukan terhadap bahagian yang akan diwarisi mereka dalam harta pusaka simati, selain mengadakan punca kuasa Pegawai Pembahagian Pusaka bagi membuat suatu penetapan tempoh masa yang wajar untuk diberikan kepada pihak yang tidak dapat hadir pada hari perbicaraan sebelum sesuatu keputusan diputuskan atau perintah pembahagian dibuat olehnya.

Selanjutnya peruntukan baharu merujuk kepada subseksyen 12(12) Akta 98 telah dimasukkan bagi membolehkan Pegawai Pembahagian Pusaka membuat keputusan perbicaraan dan mengeluarkan perintah pembahagian harta pusaka simati walaupun dalam keadaan pempetisyen atau pemohon dan waris yang tidak dapat hadir pada hari perbicaraan gagal mengemukakan surat persetujuan yang telah diarahkan untuk diserahkan dalam tempoh masa yang telah ditetapkan.

(v) Majlis Agama Islam sebagai pemegang amanah

Peruntukan subseksyen 16(3) dan (4) Akta 98 adalah dipinda dengan memasukkan peranan baharu Majlis Agama Islam selain daripada Perbadanan (dalam keadaan sedia ada) untuk menjadi salah satu agensi yang boleh dilantik menjadi pemegang amanah dalam pembahagian harta pusaka simati. Pindaan ini memberikan lebih pilihan kepada rakyat terutamanya yang beragama Islam berhubung pentadbiran harta pusaka simati yang juga beragama Islam, disamping pindaan ini membuka peluang kepada pihak Majlis untuk menjalankan peranan yang diperuntukan dalam enakmen pentadbiran keluarga Islam negeri berkaitan.

## (vi) Rayuan

Peruntukan subseksyen 29(1) Akta 98 dipinda dengan memperuntukan tempoh masa mengemukakan rayuan bagi mana-mana pihak yang terkilan terhadap perintah, keputusan atau tindakan dalam tempoh 30 hari daripada tarikh perintah pembahagian tersebut dikeluarkan oleh Pegawai Pembahagian Pusaka ke Mahkamah Tinggi.

Manakala peruntukan subseksyen 29(2) Akta 98 turut dipinda melibatkan kaedah rayuan yang akan digunakan selepas ini adalah mengikut cara yang ditetapkan oleh Mahkamah Tinggi berdasarkan Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012. Pindaan ini akan mengikut kaedah-kaedah yang berkuatkuasa dalam pemakaian peruntukan rayuan daripada mana-mana perintah yang dikeluarkan oleh badan kerajaan dalam melaksanakan fungsi “*quasi-judicial*” yang diberikan berbanding pemakaian sebelum ini yang mewajibkan Pentadbir Tanah untuk menguruskan rayuan kepada perintahnya sendiri ke Mahkamah Tinggi.

**SKOP 3 - Memberi lebih pilihan kepada rakyat dan memperkenalkan peruntukan-peruntukan baharu yang dapat memendekkan tempoh masa penyelesaian**

## (i) Perkhidmatan penilaian swasta dan pertimbangan memuktamadkan penilaian oleh Pegawai Pembahagian Pusaka

Pindaan kepada seksyen 2 Akta 98 dalam tafsiran “*valuation officer*” dipinda dengan memasukkan selain pembantu pegawai penilai atau pegawai penilai yang berdaftar di bawah Akta 242 iaitu dengan pegawai penilai swasta.

Seterusnya peruntukan subseksyen 4(5) dan (6) Akta 98 turut dipinda untuk membuka pilihan kepada waris sekiranya perlu yang mahu menggunakan perkhidmatan penilai swasta bagi penilaian mana-mana harta simati, dan dalam keadaan sekiranya terdapat lebih dari satu

penilaian bagi senarai harta yang terlibat, Pegawai Pembahagian Pusaka akan mempunyai kuasa muktamad untuk menentukan nilai yang akan digunakan dalam prosiding pembahagian harta pusaka simati berkenaan. Pindaan ini memberikan pilihan kepada waris simati yang tidak mahu menunggu penilaian harta simati dilaksanakan oleh Pegawai Penilai agensi Kerajaan, sebaliknya mengemukakan nilai yang disediakan oleh perkhidmatan penilaian swasta semasa memasukkan petisyen permohonan. Sekiranya penilaian bagi sesuatu harta simati telah dilaksanakan mengikut sebagaimana yang ditetapkan selaras dengan pindaan ini, maka proses penilaian yang perlu dilaksanakan telah dapat dilangkaui dan menjimatkan masa pihak-pihak untuk mempercepatkan proses ke peringkat seterusnya bagi pendengaran sesuatu kes.

(ii) Pembahagian Ringkas

Pengenalan kepada peruntukan baharu di bawah seksyen 8B Akta 98 bagi mewujudkan prosedur pembahagian ringkas (*summary distribution*) khusus untuk menyelesaikan harta pusaka simati yang hanya meninggalkan harta alih di bawah 600,000 ringgit sahaja.

Seterusnya subseksyen 8B(2) Akta 98 diperkenalkan di bawah permohonan berikutnya untuk mewujudkan prosedur bagi pembahagian ringkas khususnya harta ketinggalan yang tidak disenaraikan dalam petisyen awal yang masih di bawah nilai 600,000 ringgit keseluruhannya atau bagi tujuan pembatalan lantikan Pemegang Amanah bagi waris minor yang telah mencapai umur dewasa untuk dibuat turunmilik bagi harta tersebut. Melalui pindaan seksyen baharu ini, tempoh penyelesaian bagi petisyen atau permohonan dalam kategori ini akan dapat diselesaikan dengan lebih cepat dan mudah terutamanya harta pusaka simati yang tidak mempunyai isu yang kompleks tanpa perlu melalui prosedur perbicaraan sedia ada.

(iii) Pembetulan atau pindaan kepada perintah pembahagian

Peruntukan seksyen 16A Akta 98 diperkenalkan bagi mengadakan peruntukan untuk pembetulan perintah pembahagian yang telah dikeluarkan melibatkan kesilapan minor perkeranian (*clerical error*) atau ketinggalan (*omission*) dan berbeza dari yang dinyatakan dalam perbicaraan, sama ada atas kesedaran dan permintaan pihak-pihak yang terlibat atau atas inisiatif Pegawai Pembahagian Pusaka sendiri apabila menyedarinya dengan kebenaran Presiden Pembahagian Pusaka.

Pengenalan kepada peruntukan baharu ini akan dapat menjimatkan masa dan kos kepada mana-mana pihak yang terlibat tanpa perlu mendapatkan perintah pindaan dari Mahkamah Tinggi melalui proses rayuan yang ditetapkan, bahkan ianya juga dapat membantu mencapai keadilan bagi pihak-pihak yang tanpa sengaja terkesan kepada kesilapan terhadap perintah yang dikeluarkan walaupun ianya dibuat dengan suci hati.

(iv) Peranan Perbadanan, Majlis Agama Islam dan Ketua Suku Kaum (*Native Chief*) untuk membuat pelaporan dan bertindak atas arahan Pegawai Pembahagian Pusaka

Peruntukan seksyen 18 Akta 98 dipinda dengan menggantikan peranan Penghulu dan Pegawai Penempatan kepada Perbadanan, Majlis Agama Islam dan Ketua Suku Kaum (*Native Chief*) untuk membuat pelaporan kepada Pegawai Pembahagian Pusaka sekiranya didapati terdapat harta pusaka yang masih belum dibuat pembahagian harta pusaka oleh mana-mana waris simati setelah lebih 6 bulan dari tarikh kematiannya. Pindaan ini juga menyatakan atas permintaan pihak-pihak tersebut, Pegawai Pembahagian Pusaka boleh mengarahkan Perbadanan atau Majlis Agama Islam atau Ketua Suku Kaum yang membuat pelaporan tersebut memasukkan permohonan pembahagian harta pusaka simati berkenaan.

Pindaan penggantian peranan Penghulu atau Pegawai Penempatan ini dibuat dengan mengambil kira kedua-dua skim perjawatan ini adalah di bawah kawal selia pentadbiran tanah negeri-negeri dan memandangkan fungsi Pegawai Pembahagian Pusaka di bawah pindaan Akta 98 tidak lagi bergantungan kepada pentadbiran tanah negeri-negeri, maka penggantian kepada Perbadanan, Majlis Agama Islam atau Ketua Suku Kaum bagi negeri Sarawak dan Sabah adalah lebih bersesuaian selain autoriti perundangan sedia ada pihak-pihak ini. Pindaan ini juga dapat menambahbaik pelaksanaan pengurusan harta pusaka kecil dengan memberi kuasa kepada Pegawai Pembahagian Pusaka dalam menjalankan fungsinya di bawah Akta 98 untuk mengarahkan pihak yang mempunyai autoriti perundangan tersebut bagi mana yang bersesuaian untuk membuat permohonan pembahagian harta pusaka simati yang telah dikenal pasti masih belum mengemukakan tuntutan harta pusaka oleh warisnya setelah lebih 6 bulan selepas kematiannya.

Selain daripada itu, pindaan ini juga bertujuan untuk menggalakkan harta pusaka simati dapat dibuat pembahagian dengan segera apabila diambil alih pengurusan permohonannya oleh agensi yang berkenaan dan ini dilihat sebagai alternatif pencegahan bagi mengelakkan harta pusaka menjadi beku dan tidak dituntut dalam tempoh yang lama.

**SKOP 4 – Pemakaian kaedah elektronik dan menambahbaik peruntukan-peruntukan kecil sedia ada bagi memperkemaskan pengurusan harta pusaka kecil.**

Pelaksanaan beberapa prosedur pengurusan harta pusaka kecil melalui kaedah elektronik dalam -

- (i) Pemindahan bidangkuasa eksklusif

Pindaan kepada seksyen 4 Akta 98 dipinda bagi pertukaran peranan Ketua Pengarah Tanah dan Galian atau Pengarah Tanah dan Galian kepada

Presiden Pembahagian Pusaka melibatkan pemindahan bidangkuasa eksklusif melangkaui negeri atau daerah bagi pelaksanaan secara dalam talian melalui sistem tanpa perlu merujuk kepada autoriti yang tidak terlibat secara langsung dalam prosiding pembahagian harta pusaka.

- (ii) Kebenaran untuk membuka semula pendengaran kes yang masih belum dikeluarkan perintah pembahagian.

Peruntukan subseksyen 12(9) Akta 98 dipinda berhubung pertukaran peranan Pengarah Tanah dan Galian kepada Presiden Pembahagian Pusaka melibatkan keperluan mendapatkan kebenaran bagi pendengaran semula sesuatu kes sekiranya didapati terdapat bukti baharu yang kukuh. Pindaan ini bukan sahaja dapat menjimatkan masa pihak-pihak yang terlibat, malahan ianya juga dapat mengurangkan masalah komunikasi agar tindakan pendengaran semula ini hanya melibatkan pihak yang secara langsung dalam operasi dalaman pusaka dan tidak bersabitan dengan pengurusan atau agensi yang berlainan.

- (iii) Arahan kemasukkan Caveat Pendaftar

Pindaan ke atas subseksyen 16(2) Akta 98 merujuk kepada arahan Pegawai Pembahagian Pusaka untuk memohon Pentadbir Tanah atau Pendaftar Hakmilik agar memasukkan Caveat Pendaftar melibatkan bahagian waris minor atau tidak sempurna akal sebagai sebahagian perintah pembahagian. Tindakan ini adalah untuk melindungi kepentingan waris berkenaan dalam bahagian hartanah yang diwarisi dari harta pusaka simati. Pindaan ini diperlukan memandangkan Pegawai Pembahagian Pusaka tidak lagi diwartakan sebagai Pentadbir Tanah untuk memasukkan Caveat Pendaftar dengan sendirinya, susulan pertukaran gelaran nama perjawatan yang akan digunakan.

## (iv) Permohonan berikutnya

Peruntukan subseksyen 17(2) Akta 98 dipinda dengan memasukkan hal keadaan apabila seseorang yang tidak sempurna akal telah diperakui oleh Pegawai Perubatan Kerajaan bahawa orang tersebut bukan lagi tidak sempurna akal, untuk diturunmilik bahagiannya dan ditarik balik kaveat atas bahagiannya.

### **III. HALATUJU (WAY FORWARD)**

Peningkatan bidangkuasa harta pusaka kecil dalam memberikan lebih pilihan dan berpaksikan kepada kemudahan rakyat (*people centric*) secara langsung akan memberikan kesan penambahan kepada jumlah kemasukan permohonan kes harta pusaka lanjutan perluasan skop pindaan Akta 98 dan ditambah dengan bebanan sedia ada yang kian meningkat sedangkan sumber manusia yang ada dalam pengurusan operasi harta pusaka kecil masih di takuk yang sama. Justeru pertambahan modal insan amatlah diperlukan selari dengan pelaksanaan dasar yang baik agar ianya boleh dinikmati dan dimanfaatkan oleh rakyat secara menyeluruh.

Selain itu dengan peningkatan bidangkuasa nilai harta pusaka kecil yang dipinda daripada 2 juta ringgit kepada 5 juta ringgit, secara tidak langsung kutipan hasil fi pembahagian pusaka juga dijangkakan akan meningkat naik sebagai hasil Kerajaan Persekutuan. Berdasarkan rekod kutipan hasil Bahagian Pembahagian Pusaka, statistik kutipan hasil fi harta pusaka kecil dari tahun 2017 hingga 2019 telah menyumbang kepada lebih 20 juta ringgit setiap tahun.

Melalui pindaan perundangan yang akan dilaksanakan ini, ianya juga dijangkakan dapat memberikan lebih pilihan dan kemudahan yang meluas kepada rakyat khususnya, di mana rakyat dapat menikmati pilihan yang lebih adil apabila dibolehkan untuk mendapatkan perkhidmatan daripada pihak Kerajaan secara langsung dalam pengurusan harta pusaka

tanpa kekangan bidangkuasa perundangan. Kesan positif ini akan turut menyumbang kepada implikasi sosial yang lebih baik dalam institusi kekeluargaan apabila rakyat mempunyai kesedaran dalam bersegera menguruskan pembahagian harta pusaka mereka sebaik berlakunya kematian kepada pemilik harta. Keprihatinan tindakan ini akan dapat mengurangkan jumlah harta yang tidak dituntut daripada terbiar dan pengurusan harta pusaka akan lebih berpusat (*people centric*).

Oleh yang demikian, segala penambahbaikan bagi pengukuhan atau menjenamakan semula Bahagian Pembahagian Pusaka dan Pejabat/Unit Pembahagian Pusaka Negeri-Negeri perlu dilaksanakan agar sumber yang mencukupi diperolehi dari aspek perjawatan tenaga manusia, sistem pengurusan kualiti kerja, persekitaran pejabat yang kondusif dan mesra pelanggan bagi menjamin perjalanan operasi pembahagian pusaka yang lebih sistematik dan perkhidmatan yang efisien di peringkat Kerajaan dapat diberikan.

#### **IV. KESIMPULAN**

Pengurusan harta pusaka walaupun sering dilihat secara peribadi kerana lebih menjurus kepada isu kekeluargaan, namun merupakan salah satu elemen yang penting dalam merangsang perkembangan dan pertumbuhan ekonomi negara. Justeru keperluan terhadap satu sistem perundangan dalam pembahagian harta yang dinamik dan lebih mesra pengguna adalah penting untuk mengimbangi pelbagai kehendak awam dan perubahan jenis harta yang kompleks dalam masyarakat.

Di samping itu, dengan peningkatan bidangkuasa dan perluasan skop harta pusaka kecil ianya telah menunjukkan keseriusan pihak Kerajaan dalam menangani pelbagai isu yang ditimbulkan oleh rakyat. Pindaan ini juga memperlihatkan komitmen Kerajaan untuk memastikan pengurusan harta dan pentadbiran harta tanah berjalan secara lestari selaras dengan pembangunan mapan. Perubahan dan pindaan kepada Akta 98

sebagai undang-undang utama dalam pembahagian harta pusaka di negara telah melalui pelbagai proses semakan dan konsultasi dari semasa ke semasa agar ianya menepati hasrat dan aspirasi pembangunan negara serta kehendak semasa rakyat.

Sehubungan dengan itu, kelulusan kepada pindaan baharu ini apabila dikuatkuasakan kelak diharap dapat membawa penambahbaikan persekitaran perundangan yang lebih diyakini, adil dan efisien dalam melancarkan penyampaian perkhidmatan urusan pengurusan harta pusaka sebagaimana yang dihasratkan oleh kepimpinan negara. Penambahbaikan undang-undang ini diharap dapat menyelesaikan segala isu dan masalah yang dihadapi rakyat secara jitu dan tuntas sekiranya isu pelaksanaan di peringkat organisasi pengurusan harta pusaka kecil itu sendiri diperbaiki dan dapat diperkemaskan.

**RUJUKAN**

1. Akta Harta Pusaka Kecil (Pembahagian) 1955 [Akta 98], Percetakan Nasional.
2. Bahagian Hal Ehwal Undang-Undang, Jabatan Perdana Menteri (BHEUU, JPM), (2016) Reforming the Administration of Estate in West Malaysia: Towards Establishing An Effective Estate Administration Model and One Stop Data Centre of Wills, Assets and Liabilities.
3. Keputusan Mesyuarat Jemaah Menteri yang telah disahkan, 17 Februari 2021.
4. Minit Mesyuarat Pengarah Tanah Malaysia Bil.1/2016, 18 April 2016.
5. Minit Mesyuarat Majlis Tanah Negara ke-74, 12 Disember 2018.
6. Minit Mesyuarat Majlis Tanah Negara Ke-75, 2 Ogos 2019.
7. Penyata Rasmi Dewan Rakyat (2021), Parlimen Keempat Belas Penggal Keempat Mesyuarat Kedua, 26 Oktober 2021.
8. Penyata Rasmi Dewan Negara (2021), Parlimen Keempat Belas Penggal Keempat Mesyuarat Kedua, 22 Disember 2021.
9. Rekod Kutipan Hasil Pembahagian Pusaka, Bahagian Pembahagian Pusaka 2017 hingga 2019.
10. Unit Pemodenan Tadbiran dan Perancangan Pengurusan Malaysia (MAMPU), (2015) Kajian Transformasi Pentadbiran dan Pengurusan Harta Pusaka Di Malaysia.

**PENERIMA PINDAHAN (*TRANSFeree*) DI DALAM KONTEKS  
PERUNDANGAN AKTA HAKMILIK STRATA 1985 DAN  
KANUN TANAH NEGARA 1965**

ILMIAH BINTI BAKRI<sup>1</sup>, HERLIYANA BINTI MD. YUSOF<sup>2</sup>,  
JAMALUDDIN BIN OTHMAN<sup>3</sup>

**ABSTRAK**

Pihak Kementerian Wilayah Persekutuan (KWP) telah melancarkan Panduan Pelaksanaan Pembaharuan Semula Kuala Lumpur pada Januari 2021 yang turut memperkenalkan kaedah pengambilan petak di bawah kehendak seksyen 57A Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318) bagi memudahkan dapatan ketetapan sebulat suara di dalam penamatan pecah bahagi untuk pembangunan semula tanah. Bagi memastikan kebolehlaksanaan mekanisme ini, Pihak Berkuasa Berkanun (PBB) perlu dilantik dan diwartakan sebagai penerima pindahan (*transferee*) bagi petak yang diambil. Antara PBB yang berkelayakan untuk dipertimbangkan oleh Pihak Berkuasa Negeri (PBN) adalah terdiri daripada Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan Pesuruhjaya Tanah Persekutuan (PTP) berdasarkan kepada keperluan dan kesesuaian sesuatu peletakhakan tersebut. Walau bagaimanapun, tafsiran PBB tidak dinyatakan secara jelas di dalam Akta 318 mahupun Kanun Tanah Negara 1965 (KTN) manakala penerima pindahan bagi petak strata hanya ditafsirkan bagi penggunaan seksyen 23K Bahagian IVB Akta 318 berkaitan Pelucuthakan dan Peletakhakan. Memandangkan terdapat perundangan sediada tidak menerima PBT sebagai PBB di dalam keperluan perundangan berkaitan, maka cadangan pelantikan tersebut boleh dipersoalkan. Selain itu, penerima pindahan seperti mana dinyatakan di bawah seksyen 23K Akta 318 adalah hanya terpakai dalam konteks pelucuthakan dan peletakhakan sahaja dan tidak dinyatakan di dalam perkara berkaitan pengambilan petak di bawah Bahagian VIIIA Akta 318. Penulisan ini berpandangan bahawa pelantikan PBT sebagai PBB adalah relevan di dalam kondisi pembangunan berstrata di Malaysia dan mencadangkan agar pelantikan PBB untuk diwartakan di dalam kaedah-kaedah strata negeri bagi tujuan kedua-dua tujuan peletakhakan petak dan pengambilan. Artikel ini adalah bersifat kualitatif dengan mengaplikasikan instrumen analisis kandungan terhadap perundangan yang

---

<sup>1</sup> Ketua Penolong Pengarah, Bahagian Hakmilik Strata dan Stratum, Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan.

<sup>2</sup> Penolong Pengarah, Bahagian Hakmilik Strata dan Stratum, Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan.

<sup>3</sup> Ketua Penolong Pengarah, Unit Penyewaan dan Penguatkuasaan, Bahagian Penguatkuasa & Hasil Persekutuan, Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan.

berkaitan.

**Kata Kunci:** Penerima Pindahan, Pihak Berkuasa Berkanun, Peletakhakan Statutori, Pelucuthakan Petak Strata, Pengambilan Petak Strata.

## **ABSTRACT**

*The Ministry of Federal Territories has published the Redevelopment Implementation Mechanism of Kuala Lumpur in January 2021 which also introduced the method to ensure unanimous resolution by way of parcel acquisition with reference to section 57A of the Strata Titles Act 1985 (Act 318) to facilitate the termination of strata schemes for redevelopment purposes. In light of this approach, Statutory Authority needs to be appointed and gazetted as the transferee for the related parcels. Local Authority and the Federal Land Commissioner are both qualified and suitable to be appointed as the Statutory Authority which will also be able to carry the responsibility to oversee the interest of the State Authority regarding the strata ownership. However, the interpretation of Statutory Authority is not clearly stated in Act 318 or the National Land Code 1965 which could cause confusion and misconception. Apart from that, the interpretation of transferee is only applicable to section 23K of Act 318 pertaining to Forfeiture and Vesting, while section 57A and Seventh Schedule of the same act are silent on it. Hence, the question arises as to whether the method to appoint the transferee as stated under section 23K of Act 318 can be associated with and implemented to the acquisition of parcels. In this article, the writer opined that the appointment of Statutory Authority needs to be gazetted in the Strata Title Rules either for the purpose of forfeiture or acquisition. In addition, the Local Authority is very much relevant to be appointed in the context of strata development and management. This is a qualitative article containing analysis of relevant regulations.*

**Keywords:** Transferee, Statutory Authority, Transferee, Statutory Vesting, Parcel Forfeiture, Acquisition of Subdivided Buildings.

## **I. LATAR BELAKANG**

Keperluan pelantikan PBB sebagai penerima pindahan di bawah seksyen 23K Akta 318 adalah bagi memastikan petak yang dilucuthak akibat kegagalan menjelaskan cukai bagi bangunan atau tanah yang dipecah bahagi (cukai petak) dapat diletak hak kepada pihak yang bertanggungjawab. PBB ini haruslah dilantik oleh Pihak Berkuasa Negeri

(PBN) dan seterusnya diwartakan di dalam kaedah-kaedah strata negeri. Tanggungjawab PBB ke atas petak yang terletakhak ke atasnya adalah sama sebagaimana pemilik petak (*parcel proprietor*), tetapi PBB perlu menjalankan tanggungjawab tersebut bagi kepentingan Kerajaan. Hal ini adalah termasuk penanggungan segala kos yang berkaitan seperti penyenggaraan petak strata dan bayaran cukai yang dikenakan. Tanggungjawab yang serupa juga perlu dilaksanakan oleh PBB di dalam keadaan sekiranya peletakhkan tersebut adalah lanjutan daripada pengambilan petak atau blok sementara di bawah sub-perenggan 5(1)(a) Jadual Ketujuh Akta 318.

## **II. PERKARA BERBANGKIT 1: PELANTIKAN PBT SEBAGAI PBB**

Tafsiran PBB tidak dinyatakan dengan jelas di dalam KTN mahupun Akta 318, tetapi kehendak perundangan di bawah seksyen 46A KTN telah menyatakan bahawa pekembalian petak strata termasuk bangunan sementara adalah terletakhak kepada PBB yang dinamakan oleh PBN. Tafsiran berkenaan PBB ada dinyatakan di dalam seksyen 2 Akta 240, seksyen 4 Akta 605 dan seksyen 2 Akta 758, walau bagaimanapun ianya adalah tidak termasuk pihak berkuasa tempatan. Sebagai contoh, seksyen 4 Akta 605 menyatakan seperti berikut:

*“badan berkanun” ertinya suatu badan, walau dengan nama apa pun disebut, yang diperbadankan oleh undang-undang persekutuan bagi maksud Kerajaan Persekutuan, tetapi tidak termasuk pihak berkuasa tempatan...”*

Sekiranya tafsiran PBB daripada akta-akta berkenaan adalah diambil secara literal, maka PBT tidak boleh dilantik sebagai penerima pindahan dalam konteks pelaksanaan seksyen 23K dan seksyen 57A Akta 318. Walau bagaimanapun, di dalam beberapa keadaan terutama bagi pembangunan berstrata di bandar-bandar utama negara, tanggungjawab yang perlu dipikul oleh PBB ke atas petak strata berkenaan adalah bersesuaian untuk dilaksanakan oleh PBT atas justifikasi kuasa untuk mentadbir petak strata, pengetahuan berkaitan pengurusan skim berstrata, dan kedudukan kewangan yang kukuh.

Justeru dalam keadaan ini, bagi memastikan PBT boleh dilantik sebagai penerima pindahan, maka tafsiran PBB tersebut boleh membawa maksud yang berbeza mengikut konteks perlaksanaan dan kehendak perundangan Akta 318 itu sendiri, iaitu berlainan daripada keperluan akta-akta lain yang berkuat kuasa. Perkara ini adalah bertepatan dengan seksyen 17A Akta Tafsiran 1948 dan 1967 [Akta 388] yang menyatakan seperti berikut:

*"Regard to be had to the purpose of the Act 17A. In the interpretation of a provision of an Act, a construction that would promote the purpose or object underlying the Act (whether that purpose or object is expressly stated in the Act or not) shall be preferred to a construction that would not promote that purpose or object."*

Penjelasan berkaitan tafsiran tersebut di atas adalah bahawa kewujudan sesuatu akta itu adalah harus bertepatan dengan tujuan khusus (*purposive approach*) ianya diwujudkan. Bagi Akta 318, ianya diwujudkan antara lain adalah untuk memudahkan pendaftaran hakmilik strata dan bagi memastikan pemilikan petak strata dapat ditadbir-urus dengan baik. Untuk itu, petak yang telah dilucutkan akibat kegagalan pemilik asal menjelaskan cukai petak dan petak yang telah diambil oleh kerajaan berdasarkan perundangan berkaitan perlu diletakhak kepada suatu badan yang bersesuaian bagi mengekalkan prinsip pewujudan perundangan berkenaan. Pemilikan petak strata membawa bersama pelbagai kewajipan yang sesuai untuk dipikul oleh PBT terutama yang telah terlibat dengan pembangunan dan pengurusan rumah awam berstrata seperti pihak Dewan Bandaraya Kuala Lumpur yang bertanggungjawab ke atas Projek Perumahan Rakyat (PPR).

Seksyen 17A Akta 388 tersebut dikukuhkan lagi dengan rujukan kes Mahkamah Persekutuan yang menyatakan bahawa kuasa dan tanggungjawab sesuatu badan berkanun adalah tertakluk kepada kehendak akta berkenaan sepetimana kes *Kuala Lumpur, Klang & Port Swettenham Omnibus Co. Bhd. v Transport Workers Union [1971] 1 MLJ 102* berikut:

*“The powers and duties of an authority or body established, appointed or constituted under a statute, on the other hand, are contained in the statute itself, so that it will be correct to speak of a statutory authority as an authority or body established under or by a statute”*

Huraian Rang Undang-undang penggubalan seksyen 23K melalui Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2016 [Akta A518] tidak menyatakan secara jelas berkenaan tafsiran PBB ini dan hanya menyatakan bahawa ianya boleh ditentukan oleh PBN melalui kaedah hakmilik strata negeri sepertimana berikut:

*“konsep cukai bagi petak atau blok sementara adalah mirip kepada konsep cukai tanah yang telah diperuntukkan dalam Kanun Tanah Negara. Ciri yang berbeza berbanding dengan cukai tanah ialah apabila berlaku kegagalan membayar cukai bagi petak atau blok sementara dalam tempoh tertentu, akan berlaku perlucutan, forfeiture, dengan izin, pengembalian dan peletakan ke atas petak atau blok sementara tersebut kepada pihak berkuasa berkanun atau, dengan izin, statutory authority yang akan ditentukan oleh pihak berkuasa negeri melalui kaedah negeri.”*

Di bawah kehendak seksyen 43 KTN, badan yang boleh dilupuskan tanah kepadanya adalah badan yang mempunyai kuasa di bawah perlembagaan mereka atau mana-mana undang-undang bertulis yang lain. PBT adalah merupakan sebuah perbadanan yang ditubuhkan di bawah undang-undang selaras seksyen 13 Akta 171 dan mempunyai meterai perbadanan di bawah seksyen 14 Akta 171 (termasuk lain-lain akta yang memperuntukkan kuasa sesebuah PBT tersebut seperti Akta Ibu Kota Persekutuan 1960 [Akta 190]). Dengan mengambil kelayakan tersebut sebagai asas pertimbangan maka PBT boleh dilantik dan diwartakan sebagai penerima pindahan bagi kehendak pelaksanaan seksyen 23K atau seksyen 57A Akta 318.

### **III. PERKARA BERBANGKIT 2: KEHENDAK SEKSYEN 23K VS SEKSYEN 57A AKTA 318**

Tafsiran Penerima Pindahan hanya dinyatakan di bawah seksyen 23K Bahagian IVB berkenaan Pelucuthakan dan Peletakhkan dan tidak dijelaskan di bawah seksyen 4 berkaitan Tafsiran bagi penggunaan keseluruhan Akta 318. Tafsiran di bawah seksyen berkaitan adalah seperti berikut:

*“23K. Tafsiran.*

*Dalam Bahagian ini, melainkan jika konteksnya menghendaki makna yang lain –*

*“penerima pindahan” ertinya pihak berkuasa berkanun yang ditetapkan untuk didaftarkan sebagai pemilik baharu melalui peletakhkan untuk memegang petak atau blok sementara bagi pihak dan bagi faedah Pihak Berkuasa Negeri.”*

Perkara 5(1)(a) Jadual Ketujuh Akta 318 menyatakan bahawa, sekiranya pengambilan petak dilaksanakan di bawah Akta 486, dokumen hakmilik strata yang terlibat hendaklah terletak hak (*shall vest*) kepada PBB sepetimana berikut:

*“5. Pengambilan petak atau blok sementara.*

*(1) Dalam hal jika petak atau blok sementara diambil di bawah Akta Pengambilan Tanah 1960 –*

*(a) Dokumen hakmilik strata yang terlibat hendaklah **terletak hak (shall vest)** pada pihak berkuasa berkanun, orang atau perbadanan yang bagi pihaknya petak atau blok sementara itu diambil;”*

Konflik timbul apabila tafsiran seksyen 23K Akta 318 tersebut adalah jelas menyatakan bahawa penerima pindahan tersebut adalah bagi penggunaan akta bahagian berkenaan sahaja dan tidak boleh diguna pakai di dalam lain-lain bahagian di dalam Akta 318 termasuk seksyen 57A Bahagian VIIIA berkenaan Kesan Pengambilan Bangunan Atau Tanah Yang Dipecah Bahagi. Berdasarkan semakan, Akta 486 dan Pekeliling KPTG Bil. 6/2020 berkenaan Panduan Pelaksanaan Pengambilan Bangunan Atau

Tanah Yang Dipecah Bahagi tidak menyatakan secara jelas (*silent*) berkaitan kaedah perletahakan petak kepada PBB di dalam konteks pelaksanaan seksyen 57A Akta 318.

Walau bagaimanapun, status dan tanggungjawab PBB yang diletak hak ke atasnya petak strata yang telah diambil di bawah Akta 486 bagi tujuan pelaksanaan seksyen 57A Akta 318 adalah selari dan bertepatan dengan status dan tanggungjawab penerima pindahan di bawah kehendak seksyen 23K. Penerima pindahan ini juga adalah bertindak bagi faedah PBN berkaitan pegangan hakmilik petak serta boleh melaksanakan sebarang urusniaga ke atas petak berkenaan, tertakluk kepada kelulusan PBN sekiranya berkaitan. Apabila berlaku konflik sebegini, rujukan ke atas KTN perlu dibuat seolah-olah ia adalah sebahagian daripada Akta 318 tersebut, maka seksyen 414 Bahagian Tiga Puluh KTN berkenaan Pendaftaran Perletahakan Statutori boleh dirujuk dalam menyatakan tafsiran penerima pindahan seperti berikut:

*“414. Tafsiran.*

*Dalam Bahagian ini –*

*Penerima pindahan ertinya orang yang untuknya suatu perletakhakan statutori disempurnakan;”*

Dalam keadaan ini, bagi memastikan pelantikan penerima pindahan sepertimana kehendak seksyen 23K dan seksyen 57A Akta 318 adalah selari dengan kehendak KTN, maka perletahakan yang dikuatkuasakan oleh undang-undang bertulis atau perletahakan statutori perlu disempurnakan. PBB perlu mengemukakan Borang 30A di bawah seksyen 415(1)(a) KTN bagi memastikan PBB tersebut adalah berhak di sisi undang-undang untuk mempunyai kepentingan berdaftar ke atas petak yang dipegang. Ini bermakna, pengambilan petak di bawah Akta 486 tidak hanya berakhir pada endorsan Borang K pada Borang 4 Akta 318 dan pelucutahkan petak tidak hanya berakhir pada memorial pelucutahkan di bawah seksyen 23L(2)(b) Akta 318. Seksyen 415(1)(a) KTN menyatakan seperti berikut:

*“415. Permohonan untuk mendaftar suatu perletahakan statutori bagi suatu kepentingan berdaftar atau yang boleh didaftarkan mengenai tanah.*

- (1) Seorang **penerima pindahan (transferee)** atau seseorang yang berhak di sisi undang-undang untuk berbuat demikian bagi pihaknya, boleh memohon kepada Pendaftar –
  - (a) Dalam Borang 30A untuk suatu perletakhakan statutori (*statutory vesting*) bagi kepentingan berdaftar;...

Merujuk kepada seksyen perundangan tersebut di atas, permohonan Borang 30A seksyen 415 KTN adalah bagi memastikan Pendaftar boleh mendaftarkan PBB tersebut sebagai penerima pindahan (*transferee*) bagi petak yang telah diambil atau dirampas. Dalam konteks ini, tafsiran penerima pindahan yang dinyatakan di dalam KTN adalah dilihat bertepatan dengan penggunaan seksyen 57A Akta 318. Perkara ini juga demikian kerana tafsiran tersebut boleh diguna pakai dalam keadaan pelucuthakan dan peletakhakan atau peletakhakan secara bersendirian kerana berdasarkan seksyen 415 KTN penerima pindahan adalah tidak terikat dengan perlaksanaan cukai petak sahaja.

#### **IV. PERKARA BERBANGKIT 3: PELETAKAN STATUTORI DAN PEWARTAAN**

Perletahakan statutori di bawah kehendak seksyen 415 KTN ini akan memberikan hak kepada PBB untuk melaksanakan sebarang urusniaga ke atas petak yang dipegang. Ini bermakna, PBB akan mempunyai kepentingan berdaftar mengenai tanah (*registered interest in land*) sepertimana dinyatakan di dalam seksyen 414 KTN berikut:

*“414. Interpretation*

*“Registered interest in land” means any land or any interest in land, including one to which the Strata Title Act 1985 applies, registered in the name of the transferor, and in respect of which a transfer is capable of being effected under Part Fourteen.”*

Dalam keadaan peletakhakan petak strata kepada PBB selepas penyempurnaan pengambilan petak untuk memudahkan penamatan dan pembangunan semula strata, PBB seharusnya boleh melaksanakan sebarang urusniaga dan menjalankan tanggungjawab sebagaimana seorang pemilik (*parcel proprietor*) seperti mana ditafsirkan di bawah seksyen 4 Akta 318 agar tindakan penamatan di bawah seksyen 57 Akta 318 boleh disempurnakan. Perkara ini demikian kerana, seksyen 57 Akta 318 menghendaki semua pemilik petak untuk menyerah-simpan dengan Pendaftar dokumen hakmilik keluaran (DHKK) masing-masing sebelum pecah bahagi bangunan tersebut ditamatkan dan hakmilik induk tanah tersebut dipindah milik kepada mana-mana pihak yang berkaitan.

Peletakhakan statutori bagi kepentingan berdaftar ke atas petak strata juga adalah penting dalam keadaan pelucuthakan petak di bawah seksyen 23H Akta 318. Dalam keadaan ini, PBB seharusnya boleh melaksanakan sebarang urusniaga tetapi terikat dengan sebarang tanggungjawab yang diperuntukkan kepadanya bagi pihak dan faedah Kerajaan.

Merujuk kepada tafsiran penerima pindahan di bawah seksyen 23K menyatakan antara lain bahawa pihak berkuasa berkanun perlu ditetapkan (*prescribed*) untuk didaftarkan sebagai pemilik baharu sesuatu petak atau blok sementara yang berkaitan. Seksyen 4 Akta 318 telah memberikan tafsiran khusus berkaitan perkataan “ditetapkan” seperti berikut:

#### *“4. Tafsiran*

*Dalam Akta ini, melainkan jika konteksnya menghendaki makna yang lain –*

*“ditetapkan” ertiinya ditetapkan oleh kaedah-kaedah yang dibuat oleh Pihak Berkuasa Negeri di bawah seksyen 81;”*

Justeru, penerima pindahan boleh ditetapkan oleh PBN dari kalangan PBB yang layak dan seterusnya diwartakan di dalam kaedah-kaedah strata negeri. Sekiranya ia tidak diwartakan maka keesahan (*validity*) penetapan PBB sebagai penerima pindahan, keesahan pemilikan

hakmilik strata dan sebarang perjanjian yang berkaitan dengan tujuan PBB berkenaan dilantik boleh dipersoalkan dan dibantah di muka pengadilan. Perkara ini demikian memandangkan dalam keadaan penamatan pecah bahagi bangunan bagi tujuan pembangunan semula strata bakal menyaksikan satu siri pertimbangan dan perakuan oleh PBN dengan syarat-syarat kelulusan tersendiri beserta pakej-pakej rangsangan ekonomi termasuk insentif-insentif pembangunan yang telah dipersetujui secara dasar sebagai tawaran bagi menarik minat pelabur untuk membangunkan semula tanah berkaitan.

Secara kesimpulannya bagi perkara berbangkit ini, PBB yang dilantik oleh PBN perlu diwartakan di dalam kaedah-kaedah strata negeri dan PBB berkaitan perlu mendaftarkan perletakhakan statutori melalui Borang 30A di bawah seksyen 415 KTN bagi memastikan terdapat kepentingan berdaftar ke atas petak tersebut.

Pewartaan PBB di dalam kaedah strata negeri adalah wajar dilaksanakan bagi memastikan integriti pelantikan tersebut sentiasa terpelihara. Berlainan dengan seksyen 23K Akta 318 yang mewajibkan pewartaan pelantikan tersebut di dalam kaedah, pewartaan PBB sebagai penerima pindahan akibat pengambilan adalah tidak dinyatakan. Walau bagaimanapun, PBN mempunyai kuasa di bawah seksyen 81(1)(e) Akta 318 untuk membuat kaedah menurut peruntukan akta berkenaan selagi tidak berlawanan dengan kehendak akta tersebut secara keseluruhan. Ini bermakna, selepas persetujuan PBN terhadap pelantikan PBB yang berkelayakan dan bersesuaian, tindakan pewartaan di dalam kaedah-kaedah strata negeri boleh disempurnakan agar pelantikan tersebut termaktub di dalam perundangan subsidiari negeri sebagai rujukan rasmi prosedur peletakhakan penerima pindahan dalam hal keadaan berkaitan pengambilan petak di bawah seksyen 57A Akta 318 atau pelucuthakan petak di bawah seksyen 23K akta yang sama.

## **V. KESIMPULAN**

Pewartaan PBB sebagai penerima pindahan di dalam kaedah-kaedah strata negeri selepas kelulusan PBN adalah penting sebagai pelengkap kepada pelaksanaan cukai petak dan pengambilan petak atau blok sementara. Sehingga penghujung tahun 2020, hanya satu negeri sahaja yang telah melantik PBB dan mewartakan pelantikan tersebut di dalam kaedah-kaedah strata negeri berkaitan iaitu Pulau Pinang. Pelantikan penerima pindahan di bawah kehendak seksyen 23K Akta 318 atau seksyen 57A tidak akan sempurna tanpa perletakhkan statutori (*statutory vesting*) melalui borang 30A sepertimana kehendak seksyen 415 KTN. PBN perlu mengambil maklum dan melaksanakan tindakan sewajarnya dalam memastikan setiap prosedur perundangan adalah dipatuhi bagi mengelakkan sebarang konflik pada masa akan datang.

**RUJUKAN**

1. Akta Badan-badan Berkanun (Tatatertib dan Surcaj) 2000 [Akta 605]
2. Akta Badan Berkanun (Akaun dan Laporan Tahunan) 1980 [Akta 240]
3. Akta Pengambilan Tanah 1960 [Akta 486]
4. Akta Hakmilik Strata 1985 [Akta 318]
5. Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2016 [Akta A518]
6. Akta Perkhidmatan Kewangan 2013 [Akta 758]
7. Akta Tafsiran 1948 dan 1967 [Akta 388]
8. Kanun Tanah Negara 1965 [Akta 56]
9. *Kuala Lumpur, Klang & Port Swettenham Omnibus Co. Bhd. v Transport Workers Union [1971] 1 MLJ 102*
10. Pekeliling KPTG Bil. 6/2020 berkenaan Panduan Pelaksanaan Pengambilan Bangunan Atau Tanah Yang Dipecah Bahagi

## **FAKTOR-FAKTOR KEGAGALAN PENGELOUARAN HAKMILIK STRATA BAGI BANGUNAN KHAS**

MUHAMMAD HAZIQ SYUWARI BIN MAHAZIR<sup>1</sup>,  
NURULASHIKIN BINTI SUID<sup>2</sup>

### **ABSTRAK**

Pemilikan harta tanah strata di negara ini meningkat dengan pesat setiap tahun. Data sehingga Disember 2020 merekodkan sejumlah 1,589,837 petak hak milik strata telah didaftarkan di Semenanjung Malaysia. Walau bagaimanapun, permohonan hak milik strata bagi kategori bangunan khas sering menemui kegagalan. Merujuk kepada statistik JKPTG (2020), sebanyak 2,037 skim melibatkan 288,590 petak adalah kategori bangunan khas yang masih gagal memperoleh hak milik strata. Kegagalan ini telah menyebabkan pembeli-pembeli petak yang menduduki petak-petak ini masih belum memiliki hak milik strata bagi petak masing-masing sejak bangunan siap dibina. Justeru itu, penulisan ini meneroka faktor-faktor yang menyumbang kepada kegagalan pengeluaran hak milik strata bagi kategori bangunan khas di Semenanjung Malaysia. Dapatkan kajian diperoleh melalui penerokaan secara kualitatif dengan kaedah temu bual separa struktur dan analisis kandungan melalui penelitian dokumen. Pemilihan sampel dipilih berdasarkan teknik pensampelan bertujuan (*purposive sampling*). Seramai enam informan terlibat dalam pengendalian urusan permohonan hak milik strata bagi bangunan khas di jabatan informan. Dapatkan kajian ini mampu memberikan solusi serta *best practice approach* bagi memperkasakan urus tadbir permohonan hak milik strata bagi kategori bangunan khas di Semenanjung Malaysia secara umumnya dan kepada pentadbiran tanah secara khusus.

**Kata Kunci:** Pemilikan Strata, Kegagalan, Pengeluaran, Bangunan Khas

### **ABSTRACT**

*Strata ownership in this country is increasing rapidly every year. A vast number of 1,589,837 was recorded in December 2020 on strata titles in Peninsula Malaysia. Unfortunately, this is not the case for strata titles for special buildings. Based on statistic in year 2020, a total of 2,037 schemes*

<sup>1</sup> Penolong Pengarah, Bahagian Hakmilik Strata dan Stratum, Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan.

<sup>2</sup> Ketua Penolong Pengarah, Unit Penyewaan dan Penguatuasaan, Bahagian Penguatuasa & Hasil Persekutuan, Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan.

*involving 288,590 parcel encounter failure to obtain strata title under categories of special building. These scenarios caused the house owners of these special buildings still wait for their strata titles even though they have stayed for quite some time. Therefore, this study will explore the factors contributing to strata title registration failure for special building in Peninsula Malaysia. The qualitative approach via semi-structured interviews and content analysis was employed for this study. Purposive sampling was used to select six informants. The findings demonstrate the best practice approach that can overcome these issues and strengthen strata applications for special building categories in Peninsula Malaysia.*

**Keywords:** Strata Ownership, Failure, Production, Special Buildings

## I. LATAR BELAKANG

Marcapada, kepesatan arus pemodenan melahirkan senario peningkatan bangunan-bangunan bertingkat khususnya di kota metropolitan dan bandaraya di seluruh dunia. Pembangunan berstrata merupakan satu inisiatif untuk mengoptimumkan penggunaan tanah dan langkah ke arah pembangunan mapan (Zakiah, 2016). Pembudayaan kehidupan melalui gaya hidup di pembangunan berstrata telah diterap di kalangan masyarakat khususnya yang tinggal di kawasan bandar. Pembangunan skim berstrata merangkumi rumah flat, rumah pangsa, kondominium, rumah bandar, rumah kedai, *Small Office Home Office* (SOHO), *Small Office Flexible Office* (SOFO), *Small Office Versatile Office* (SOVO), pangsapuri perkhidmatan, *Gated and Guarded Community* (GACOS) dan sebagainya.

Kepesatan pembangunan berstrata di Malaysia dilihat semakin jelas menjelang tahun 1980. Maka, suatu sistem pemilikan bagi membuktikan rekod ketuanpunyaan sesuatu petak di sesebuah bangunan bertingkat adalah diperlukan. Kanun Tanah Negara (KTN) yang telah berkuat kuasa sejak 1 Januari 1966 di Semenanjung Malaysia telah mengetengahkan konsep pecah bahagi bangunan dan petak-petak berpandukan model daripada New South Wales Conveyancing (Strata Title) Act 1961 Australia dan Singapura. Konsep ini menetapkan, setiap pemilik petak akan dikeluarkan hakmilik subsidiari sebagai bukti pemilikan petak tersebut.

Namun, dengan perkembangan pesat pembangunan berstrata menyebabkan peruntukan sedia ada di dalam KTN tidak dapat memenuhi keperluan pembangunan semasa. Sebagai contoh tiada peruntukan berkaitan petak aksesori, bangunan khas serta pemecahan dan penyatuan petak.

Justeru, pada April 1985, Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318) telah diluluskan oleh Parlimen dan selanjutnya segala peruntukan berkaitan konsep pecah bahagi bangunan dan petak-petak telah dikeluarkan dari KTN. Maka, Akta 318 yang telah berkuatkuasa pada 1 Jun 1985 merupakan satu Akta khusus yang memfokuskan kepada pemilikan strata bagi bangunan berbilang tingkat atau petak tanah di Semenanjung Malaysia. Pengeluaran hakmilik strata ini amat penting kerana ianya bukan sahaja sebagai bukti rekod ketuanpunyaan (pemilikan petak), tetapi dapat juga menjaga kepentingan pemilik petak, membantu memudahkan urusan pembahagian harta pusaka serta memudahkan urusan urusniaga petak seperti pindahmilik, pajakan, gadaian dan lien.

AHS 1985 memperuntukkan takrifan bangunan berbilang tingkat yang telah lama diduduki sebagai bangunan khas. Seksyen 4 AHS 1985 mentakrifkan bangunan khas sebagai mana-mana bangunan diduduki sebelum Jun 1996 atau bangunan yang diduduki dari Jun 1996 hingga 1 April 2007 yang diklasifikasikan sedemikian oleh PBN. Berdasarkan rekod (JKPTG,2019), 1,092 skim yang terdiri daripada 141,294 petak masih belum mempunyai hakmilik strata di Semenanjung Malaysia. Angka ini begitu meruncingkan kerana saban tahun jumlah pengeluarkan hakmilik strata bagi bangunan khas ini bergerak sangat perlahan berbanding permohonan hakmilik strata bagi bangunan baharu.

Sehubungan itu, pindaan mutakhir pada tahun 2016 (Akta A1518) telah diluluskan untuk membantu permohonan strata bagi bangunan khas dengan memberi pengecualian dokumen contohnya seperti Sijil Perakuan Siap dan Pematuhan (*Certificate of Completion and Compliance - CCC*) atau Sijil Kelayakan Menduduki (*Certificate of Fitness for Occupation- CFO*).

Pengecualian dokumen-dokumen ini adalah diharapkan mampu mempercepatkan proses pembeli-pembeli petak memperoleh bukti pemilikan dan menikmati hak eksklusif ke atas petaknya yang tidak boleh disangkal seperti termaktub di dalam Seksyen 340 dan Seksyen 89 KTN.

## II. PENYATAAN MASALAH

Kenyataan media oleh Kementerian Sumber Asli dan Alam Sekitar pada 27 Januari 2017 menyatakan bahawa permohonan hakmilik strata melibatkan bangunan khas akan dipermudahkan melalui pengecualian beberapa dokumen tertentu melalui penguatkuasaan AHS 1985 pindaan 2016 iaitu Akta A1518 bagi mempercepatkan proses permohonan hakmilik strata bagi bangunan khas. Walau bagaimanapun, dalam satu kenyataan dari Setiausaha Persatuan Kebangsaan Pembeli Rumah, Datuk Chang Kim Loong menyatakan terdapat kegagalan permohonan hakmilik strata melibatkan skim bangunan lama atau ditakrif sebagai bangunan khas (Theedgemarkets, 2020). Menurut (Stephanie Choong, 2020) menerusi nukilan dalam laman *iproperty.com.my* turut menyatakan kegagalan pembeli-pembeli petak memiliki hakmilik strata bagi harta tanah mereka walaupun perjanjian jual beli telah lama ditandatangani dan petak tersebut telah lama diduduki.

Statistik yang dikeluarkan oleh JKPTG pada tahun 2020 merekodkan 2,037 skim melibatkan 288,590 petak adalah merupakan kategori skim bangunan khas di Semenanjung Malaysia. Daripada jumlah tersebut, hanya 50% iaitu 1,092 skim 141,294 petak mempunyai hakmilik strata manakala baki sebanyak 919 skim 140,599 petak masih belum membuat permohonan hakmilik strata (JKPTG, 2020). Kegagalan permohonan hakmilik strata menyebabkan urusan pindahmilik petak tidak dapat dikeluarkan dan Perbadanan Pengurusan tidak dapat diwujudkan (Chan Kim Loong, 2021). Bangunan yang gagal memohon hakmilik strata tersebut masih lagi dimiliki oleh tuan tanah atau pemaju (Sharifah Khadijah, 2015). Kegagalan permohonan hakmilik strata ini juga akan menyebabkan kerajaan kehilangan hasil kutipan bayaran duti setem dan cukai petak (Mahila Sofina, 2018).

NEGERI	STATISTIK MAKLUMAT STRATA BANGUNAN KHAS							
	ADA STRATA		TIADA STRATA		PERMOHONAN		JUMLAH	
	SKIM	PETAK	SKIM	PETAK	SKIM	PETAK	SKIM	PETAK
WPKL	41	6467	32	6923	6	5449	79	18839
SELANGOR	364	79928	428	102944	0	0	792	182872
MELAKA	59	2676	56	8325	0	0	115	11001
JOHOR	244	1600	106	1316	0	0	350	2916
PAHANG	147	10296	159	5167	0	0	306	15463
PUTRAJAYA	53	1358	0	0	2	52	55	1410
PULAU PINANG	145	30907	21	5031	0	0	166	35938
PERLIS	1	28	0	0	2	1196	3	1224
NEGERI SEMBILAN	0	0	25	5976	0	0	25	5976
TERENGGANU	0	0	7	588	0	0	7	588
PERAK	0	0	73	3314	0	0	73	3314
KEDAH	14	2900	10	1015	0	0	24	3916
KELANTAN	24	5134	2	TIADA DATA	0	0	26	5134
JUMLAH	1092	141294	919	140599	10	6697	2037	288590

**Jadual 1:** Statistik Skim Strata bagi Bangunan Khas di Semenanjung Malaysia.

Sumber: JKPTG, Data Sehingga September 2019

Pada tahun 2019, kerajaan telah mewujudkan Tabung Khas Hakmilik Strata bagi membantu menyelesaikan masalah isu pemilikan bangunan khas di Semenanjung. Menteri Tenaga dan Sumber Asli, Datuk Seri Dr Shamsul Anuar Nasarah memberitahu “tujuan penubuhan tabung adalah bagi membantu pembeli-pembeli petak terutama golongan berpendapatan rendah (B40) dalam menyelesaikan urusan dan proses pengeluaran hakmilik strata masing-masing“. Tabung ini boleh menerima peruntukan dari kerajaan dan sumbangan mana-mana pihak, perseorangan, swasta dan institut atau entiti dalam dan luar negara. Penyumbang boleh mendapat penolakan cukai 100% secara terus mengikut subseksyen 44(6) Akta Cukai Pendapatan 1967 (Akta 47). Lembaga Juruukur Tanah Malaysia (LJT) antara yang terawal tampil memberi

sumbangan bernilai RM2 Juta bagi membantu skim strata bagi bangunan khas di negara ini menyelesaikan fi-fi terlibat dalam urusan permohonan hakmilik strata.

## Tabung Khas Hakmilik Strata bantu selesai isu pemilikan bangunan lama



Kerajaan sudah menubuhkan Tabung Khas Hakmilik Strata bagi membantu menyelesaikan isu pemilikan bangunan lama berstrata yang dikenali bangunan khas di Semenanjung Malaysia.

Menteri Tenaga dan Sumber Asli Datuk Seri Dr Shamsul Anuar Nasarah berkata penubuhan tabung itu juga bagi membantu pemilik rumah bangunan khas terutamanya golongan B40 menemui jalan penyelesaian pemilikan berstrata kediaman masing-masing.

"Antara manfaat penubuhan Tabung Khas Hakmilik Strata ialah membantu pembeli kediaman bangunan khas terutamanya bagi kediaman yang berkategori kos rendah untuk mendapatkan hak milik strata."

**Rajah 1:** Menteri Tanah Dan Sumber Asli Mengulas Mengenai Isu Pemilikan Bangunan Khas  
Sumber: Berita Harian, (16 Mac 2021)

Walaupun pelbagai inisiatif telah dilakukan oleh kerajaan dan pihak berwajib, namun pengeluaran hak milik strata bagi bangunan khas ini masih lagi bergerak perlahan. Kegagalan permohonan hak milik strata bangunan khas menyebabkan nasib pembeli-pembeli petak strata ini tidak dapat dibela dan secara tidak langsung mempengaruhi industri hartanah strata di negara ini. Justeru itu, penulisan ini bertujuan untuk

mengeksplorasi faktor-faktor yang menyebabkan berlakunya kegagalan bagi permohonan hak milik strata bagi kategori bangunan khas dan mengenal pasti *best practice approach* untuk mempercepatkan proses permohonan hakmilik strata bagi bangunan khas di Semenanjung Malaysia.

### III. METODOLOGI KAJIAN

#### a. Teknik Pemilihan Sampel

Teknik persampelan bertujuan (*purposive sampling*) telah digunakan dalam kajian ini. Kaedah ini dipilih kerana ia merupakan teknik persampelan yang paling meluas digunakan dalam kajian kualitatif di samping melibatkan pemilihan informan yang berpengetahuan luas atau mempunyai pengalaman (Lawrence A Palinkas, Carla A Green & Jennifer P Wisdom, 2013). Seramai 6 informan yang telah diketahui latar belakang dan terlibat secara langsung dalam permohonan hakmilik strata bagi bangunan khas ditemubual seperti di **Jadual 2**.

<b>Jawatan</b>	<b>Bahagian</b>	<b>Informan</b>
Ketua Penolong Pengarah	Pendaftaran (Strata) Pejabat PTG WPKL	1 orang
Penolong Pengarah		1 orang
Penolong Pengarah	Pendaftaran (Strata) Pejabat PTG Perak	1 orang
Penolong Pengarah	Pendaftaran (Strata) Pejabat PTG Pulau Pinang	1 orang
Penolong Pengarah	Pendaftaran (Strata) Pejabat PTG Melaka	1 orang
Penolong Pegawai Tadbir	Pendaftaran (Strata), Pejabat PTG Selangor	1 orang

**Jadual 2:** Senarai Informan Yang Terlibat Dalam Sesi Temu Bual

### b. Sumber dan Pengumpulan Data

Sumber data dibahagikan kepada dua sumber iaitu sumber primer dan sumber sekunder. Temubual separa struktur ke atas 6 informan yang terlibat secara langsung dalam permohonan hakmilik strata bagi kategori bangunan khas menjadi sumber primer dalam kajian. Sumber sekunder diperolehi melalui tinjauan dokumen melalui penelitian fail-fail berkaitan permohonan hakmilik strata bagi bangunan khas seperti surat, memorandum dan laporan yang menyokong dapatan dari sesi temubual dijalankan. Selain itu, pengkaji turut memperoleh sumber sekunder di perpustakaan, internet, buku, jurnal, artikel, KTN (Akta 828), AHS 1985 (Akta 318), Pekeliling KPTG, Pekeliling JUPEM, Kaedah-kaedah Strata Negeri dan lain-lain undang-undang dan akta berkaitan.

### c. Analisis Data

Analisis data primer dan sekunder ditranskrip ke dalam bentuk teks *Microsoft Word* melalui percakapan mengikut objektif yang ditetapkan supaya lebih jelas dan mudah difahami. Proses temu bual dianggap berjaya sekiranya mempunyai data yang mendalam dan mencukupi dalam bentuk data deskriptif. **Rajah 2** di bawah menunjukkan proses yang dijalankan dalam menganalisis dan menginterpretasi data yang telah diperolehi melalui proses temu bual separa struktur terhadap informan yang ditemubual.



**Rajah 2:** Proses Analisis Data Temu Bual Separa Struktur

## IV. DEFINISI DAN ISTILAH PENTING

### a. Bangunan Khas

*“mana-mana bangunan yang diduduki dari Jun 1996 atau mana-mana bangunan yang diduduki dari Jun 1996 sehingga 11 April 2007, yang diklasifikasikan sedemikian oleh Pihak Berkuasa Negeri”*

*(Seksyen 4, AHS 1985)*

### b. Pelan As Built

*Business Dictionary* telah mentakrifkan Pelan as built seperti berikut:

*“as-builts are a “revised set of drawings submitted by a contractor upon completion of a project or a particular job. They reflect all changes made in the specifications and working drawings during the construction process, and show the exact dimensions, geometry and location of all elements of the work completed under the contract”*

*(Grace Ellis, 2020)*

Secara tuntas, pelan as built merupakan pelan bangunan yang dilukis semula berdasarkan kepada keadaan serta ciri-ciri semasa bangunan yang telah siap dibina. Permohonan hakmilik strata menghendaki pelan as built diperakuan oleh Arkitek Profesional atau JTB semasa mengemukakan kepada untuk kelulusan PBT.

### c. Perakuan Bangunan Khas

Tidak semua bangunan lama itu adalah bangunan khas, tetapi setiap bangunan khas itu sudah pasti bangunan lama. Berdasarkan takrifan bangunan khas diterangkan dalam latar belakang sebelum ini, boleh disimpulkan bahawa setiap bangunan yang telah dibina sebelum Jun 1996 secara automatik diklasifikasikan sebagai bangunan khas. Walau bagaimanapun, bangunan yang terbina dari Jun 1996 sehingga 11 April 2007 perlu memohon dan dikeluarkan satu perakuan daripada PBN bahawa diklasifikasikan sebagai bangunan khas selaras dengan peruntukan

perenggan 81(1)(c) AHS 1985 serta Pekeliling KPTG Bil. 5/2014.

**d. Jadual Petak**

Jadual petak merupakan salah satu dokumen yang perlu dikemukakan semasa membuat permohonan SiFUS kepada PTG dan CPSP kepada JUPEM. Subseksyen 6 (1) Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757) menyatakan bahawa pemaju tidak dibenarkan menjual unit petak tanpa memfailkan jadual petak terlebih dahulu kepada Pesuruhjaya Bangunan. Subseksyen 6(3) APS 2013 memperuntukkan bahawa bagi tujuan pemfailan jadual petak perlulah mengandungi elemen-elemen berikut:

- Pelan lokasi, tingkat dan tandaan seperti dinyatakan di bawah Seksyen 9 AHS 1985
- Menunjukkan petak, harta bersama dan petak aksesori.
- Mengandungi perakuan oleh JTB bahawa bangunan atau petak tanah yang ditunjukkan dalam jadual petak boleh dipecah bahagi
- Mengandungi perakuan Arkitek/Jurutera bahawa bangunan atau petak tanah yang akan dibina adalah mengikut pelan dan spesifikasi yang diluluskan.

**e. Sijil Formula Unit Syer (SiFUS)**

Pindaan Akta A1450 telah menjadikan SiFUS sebagai syarat wajib atau sebagai pra-permohonan sebelum memohon hakmilik strata. Pada peringkat ini, pemilik tanah asal atau pemaju perlu memohon SiFUS di Pejabat PTG negeri di mana terletaknya lokaliti skim strata masing-masing sebelum memohon hakmilik strata menggunakan Borang 1 di bawah Jadual Pertama AHS 1985. Kelulusan SiFUS membawa maksud bahawa perkara-perkara berkaitan masalah tanah telah diselesaikan contohnya cadangan pembangunan adalah selaras dengan kategori dan syarat nyata tanah. SiFUS juga merupakan dokumen yang perlu disertakan semasa memohon lesen pemaju perumahan dan permit iklan dan jualan daripada Jabatan Perumahan Negara (Nurafikha Jannah, 2018).

**f. Certified of Proposed Strata Plan (CPSP)**

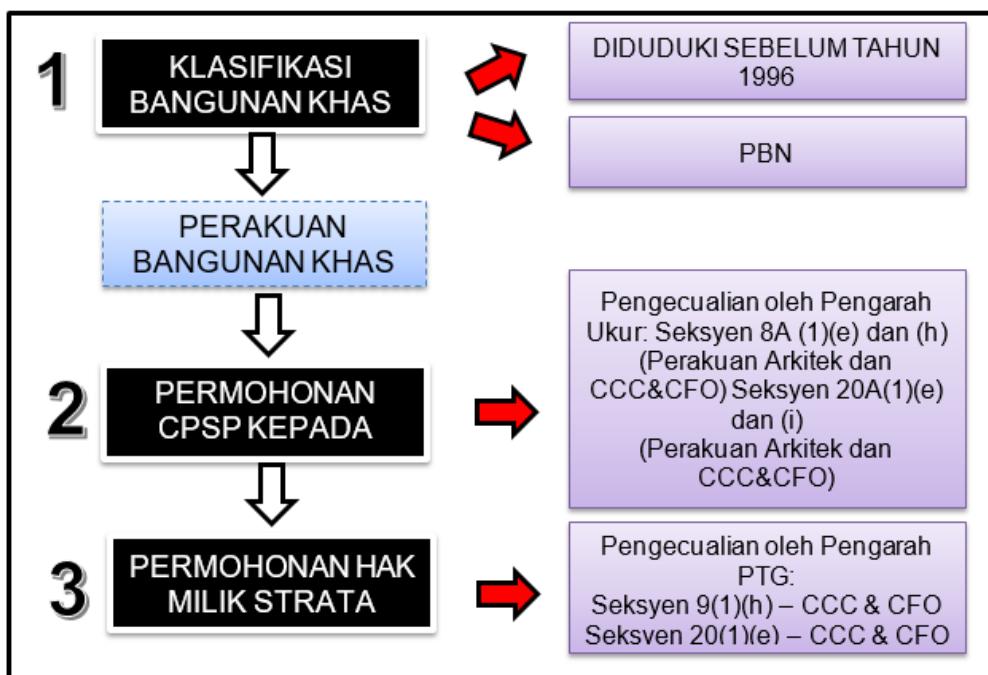
CPSP adalah satu sijil yang mengesahkan cadangan pelan strata di bawah Seksyen 8A dan Seksyen 20A AHS 1985. Sijil ini diperakukan oleh Pengarah JUPEM setelah bangunan mencapai peringkat *Super Structure Stage* (SSS). SSS merujuk kepada perakuan peringkat bagi kerja-kerja tanah mencapai tahap G12 dalam kerja penyiapan kerja-kerja bangunan merujuk kepada Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam 1988. Pindaan AHS 1985 pada tahun 2016 (Akta A1518) telah memperuntukkan keadaan-keadaan yang wajib bagi bangunan dan harta tanah strata memohon pecah bahagi bangunan atau tanah seperti yang diperuntukkan di bawah perenggan 8(2)(a) hingga perenggan 8(2)(e) AHS 1985.

<b>PERUNTUKAN AKTA</b>	<b>KEADAAN</b>			<b>TEMPOH WAJIB MEMOHON CPSP</b>	<b>TEMPOH WAJIB MEMOHON STRATA (SEKSYEN 8(3))</b>
	SEBELUM KUAT KUASA AKTA A1450	SELEPAS KUAT KUASA AKTA A1450	SELEPAS KUAT KUASA AKTA A1518		
Seksyen 8(2)(a)		S&P pertama SSS		3 bulan dari tarikh SSS	1 bulan dari tarikh CPSP
Seksyen 8(2)(b)	S&P pertama		CCC/CFO	3 bulan dari tarikh CCC/CFO	1 bulan dari tarikh CPSP
Seksyen 8(2)(c)			CCC/CFO S&P pertama	3 bulan dari tarikh CCC/CFO atau S&P pertama, mengikut mana-mana yang terkemudian	1 bulan dari tarikh CPSP
Seksyen 8(2)(d)	CCC/CFO S&P pertama			3 bulan dari tarikh kuatkuasa Akta A1450	1 bulan dari tarikh CPSP
Seksyen 8(2)(e)	CCC/CFO	S&P pertama		3 bulan dari tarikh S&P	1 bulan dari tarikh CPSP

**Jadual 3:** Tempoh Wajib Memohon CPSP dan Hakmilik Strata (JKPTG, 2015)

## V. PERMOHONAN HAKMILIK STRATA BAGI BANGUNAN KHAS

Permohonan hakmilik strata strata bagi bangunan khas berbeza kerana bangunan tersebut telah diduduki dan perjanjian jual beli telah berlaku sebelum kuatkuasa Akta A1450 di mana SiFUS dan penekanan hakmilik strata dan pemilikan kosong serentak masih belum berkuatkuasa. Terdapat juga isu-isu berkaitan ketidakcukupan dokumen-dokumen keperluan bagi tujuan permohonan hakmilik strata berdasarkan AHS 1985 melibatkan bangunan-bangunan ini. Bagi mengatasi isu ini, Pindaan AHS 1985 melalui Akta A1518 telah memberi pengecualian dokumen-dokumen berkaitan jika permohonan strata melibatkan kategori bangunan khas. Pekeliling KPTG bilangan 5/2017 telah memberi gambaran carta alir proses permohonan hakmilik strata bagi kategori bangunan khas seperti di **Rajah 3**.



**Rajah 3:** Proses Permohonan Strata Kategori Bangunan Khas (JKPTG,2017)

Berdasarkan **Rajah 3**, proses permohonan hakmilik strata bagi bangunan khas dibahagikan kepada 3 peringkat:

**a. Peringkat Pertama: Klasifikasi Bangunan Khas**

Pada peringkat ini, pemilik asal tanah atau pemaju perlu memohon klasifikasi dan mendapatkan perakuan dari PBN yang memperakui bahawa bangunan tersebut adalah bangunan khas. Berdasarkan takrifan bangunan khas di Seksyen 4 AHS 1985, bangunan yang diduduki sebelum Jun 1996 diklasifikasikan sebagai bangunan khas. Namun, bangunan diduduki dari Jun 1996 sehingga 11 April 2007 perlu memohon dan diklasifikasikan oleh PBN. Selari dengan peruntukan perenggan 81(1)(c) AHS 1985 di mana PBN mempunyai kuasa untuk membuat kaedah-kaedah Hakmilik Strata Negeri berkenaan mengklasifikasikan bangunan khas.

**b. Peringkat Kedua: Permohonan CPSP kepada JUPEM**

Di peringkat ini, Pengarah Ukur seperti mana ditunjukkan dalam **Rajah 6** bertindak dan bertanggungjawab memperakui dokumen Sijil Cadangan Pelan Strata (CPSP) sekiranya berpuas hati dengan cadangan pelan strata yang dikemukakan oleh JTB. Tuntasnya, syarat-syarat bagi permohonan CPSP bagi kategori bangunan khas boleh dirujuk berdasarkan Pekeliling JUPEM Bil.1/2015 dan Surat Pekeliling Ketua Pengarah Ukur dan Pemetaan Bil.2/2017 bagi pengecualian beberapa dokumen berkaitan permohonan CPSP melibatkan bangunan khas selaras dengan Seksyen 8A dan 20A AHS 1985.

**c. Peringkat Ketiga: Permohonan Hakmilik Strata Kategori Bangunan Khas**

Setelah mendapat perakuan bangunan khas serta CPSP, tuan tanah (pemaju) perlu membuat permohonan hakmilik strata di Pejabat PTG. Secara umumnya syarat-syarat asas permohonan hakmilik strata seperti termaktub di bawah Seksyen 9 dan Seksyen 10 AHS 1985 seperti **Jadual 4** di bawah:

JENIS PERMOHONAN	
Pecah Bahagi Bangunan	Pecah Bahagi Tanah
<b>SYARAT-SYARAT BANGUNAN</b>	
Mempunyai 2 tingkat atau lebih.	Tidak melebihi 4 tingkat bagi setiap petak tanah.
Diperakui sebagai Bangunan Kos Rendah oleh PBN (jika berkaitan).	Bangunan terlibat bukan bangunan kos rendah.
Bangunan merupakan blok sementara (jika ada)	Bangunan blok sementara (sekurang-kurangnya 2 bangunan siap [sekiranya ada])
Bangunan didirikan dalam 1 lot	
Telah dikeluarkan CPSP oleh JUPEM	
Telah dikeluarkan CCC/CFO (jika berkenaan)	
<b>SYARAT-SYARAT TANAH</b>	
Merupakan tanah berimilik ("alienated land").	
Tanah dipegang di bawah 1 lot.	
Baki pajakan ( <i>leasehold</i> ) sekurang-kurangnya 21 tahun.	
Tanah dipegang di bawah hakmilik tetap	
Penggunaan tanah tidak bertentangan dengan kategori dan syarat tanah	

**Jadual 4:** Syarat-Syarat Asas Permohonan Hakmilik Strata (Farah, Alina 2013)

Pindaan Akta A1450 membantu melicinkan proses permohonan hakmilik strata dengan memperkenalkan beberapa elemen baru dengan menyelesaikan isu-isu berkaitan tanah terlebih dahulu sebelum permohonan dilakukan. Disusuli dengan pindaan Akta A1518 yang memudahkan proses permohonan hakmilik strata kategori bangunan khas dengan pengecualian beberapa dokumen berkaitan. Di bawah Seksyen 81 AHS 1985, PBN turut mewujudkan Kaedah-kaedah Hakmilik Strata Negeri bagi memudahkan klasifikasi dan perakuan kategori bangunan khas ini. Bagi kategori bangunan khas, terdapat pengecualian beberapa dokumen yang telah dikuatkuasakan menurut Pekeliling KPTG Bil.5/2017. Ringkasnya, antara dokumen yang diperlukan bagi permohonan hakmilik strata bagi kategori bangunan khas adalah seperti berikut:

- i) Fi sebagaimana yang ditetapkan di dalam Kaedah-Kaedah Hakmilik Strata.
- ii) Fi yang ditetapkan oleh Pengarah Ukur.

- iii) Sijil Cadangan Pelan Strata (*Certified of Proposed Strata Plan*) (CPSP) yang dikeluarkan oleh JUPEM.
- iv) Salinan perakuan klasifikasi bangunan kos rendah (jika berkaitan).
- v) Salinan Sijil Bangunan Khas.
- vi) Keizinan bertulis daripada daripada tiap-tiap orang yang berhak mendapat faedah daripada pajakan (jika berkaitan).
- vii) Cadangan nama perbadanan pengurusan dan alamat penyampaian.
- viii) Dokumen Hakmilik Keluaran (DHK) bagi tanah.
- ix) Salinan Jadual Petak bagi tiap-tiap petak dan jumlah unit syer yang telah difailkan kepada Pesuruhjaya Bangunan (COB).
- x) Salinan Perjanjian Jual-Beli.
- xi) Salinan kelulusan perancangan atau Perintah Pembangunan.
- xii) Resit bayaran cukai tanah tahun semasa.
- xiii) Pengecualian dokumen-dokumen berikut:
  - Salinan Jadual Petak bagi tiap-tiap petak dan jumlah unit syer yang telah difailkan kepada Pesuruhjaya Bangunan (COB).
  - Salinan sah perakuan siap (CCC) dan pematuhan atau sijil layak menduduki (CFO).

## **VI. FAKTOR-FAKTOR KEGAGALAN PERMOHONAN HAKMILIK STRATA BAGI BANGUNAN KHAS**

### **a. Pembangunan Tidak Selari Dengan Syarat Nyata Tanah**

Faktor pertama yang dikenal pasti melibatkan syarat nyata tanah. Syarat nyata tanah ini merujuk kepada penggunaan tanah tersebut sebagaimana dinyatakan di dalam dokumen hakmilik. Sebelum permohonan hakmilik strata dibuat, isu-isu berkaitan tanah perlu diselesaikan terlebih dahulu. Lambakan permohonan hakmilik strata bagi bangunan khas di Semenanjung Malaysia tidak dapat dilakukan kerana pembinaan bangunan tidak selari dengan syarat nyata tanah. Sebagai contoh, terdapat bangunan khas yang dibina 20-30 tahun lalu yang tertulis syarat nyata tanahnya di dokumen hakmiliknya “Perniagaan-Bangunan Kedai”. Walau

bagaimanapun, realitinya 80% peratus dari bangunan tersebut adalah petak kediaman dan 20% sahaja petak kedai. Justeru, urusan tukar syarat nyata tanah daripada “Perniagaan-Bangunan Kedai” kepada “Pembangunan Bercampur-Kediaman” perlu dilaksanakan terlebih dahulu sebelum urusan permohonan hakmilik strata boleh dilaksanakan.

Akibat pembangunan tidak selari dengan syarat nyata tanah, ia akan menyebabkan kegagalan permohonan hakmilik strata bagi bangunan khas. Permohonan hakmilik strata bagi bangunan khas ini bukanlah tidak dapat dilakukan langsung, tetapi urusan tukar syarat nyata tanah melibatkan tempoh masa untuk diselesaikan serta pertambahan kos menyebabkan pemaju kurang berminat untuk menyelesaikan isu pengeluaran hakmilik strata bagi bangunan khas. Selain itu, syarat nyata petak di hakmilik strata (*strata title*) yang dikeluarkan akan mengikut syarat nyata tanah di dokumen hakmilik induk (*master title*) serta selaras dengan pembangunan di atas tanah. Hal ini adalah penting kerana pemilik petak tidak boleh menukar syarat nyata petak apabila terdaftarnya hakmilik strata seperti peruntukan di bawah subseksyen 34(4) AHS 1985 yang tidak membenarkan memohon atau meminda apa-apa syarat nyata ke atas dokumen hakmilik strata.

### **b. Kos Juruukur Yang Tinggi**

Setiap permohonan pasti tidak boleh lari dari kos. Bagi membolehkan bangunan khas ini memperoleh hakmilik strata, terdapat 4 kos atau fi utama yang perlu diselesaikan iaitu:

- i) Fi kepada Pejabat PTG (SiFUS, Permohonan dan Penyediaan Hakmilik Strata)
- ii) Fi kepada Pejabat JUPEM (CPSP, Penyediaan Pelan)
- iii) Fi kepada JTB (Pelan As Built jika berkaitan, Bayaran Juruukur Berlesen).
- iv) Fi kepada PBT (Kelulusan Pelan As Built jika berkaitan)

BIL	PERKARA	JUMLAH (RM)
1	Bayaran SIFUS	100
3	Kelulusan Pelan As Built [REDACTED]	20,000.00
4	CPSP (permohonan pelan cadangan strata - JUPEM)	1,010.00
5	Penyediaan Pelan oleh JUPEM (41 petak x RM10.00)	410
6	Permohonan Permit Ruang Udara	10,570.00
7	Bayaran Juruukur Tanah Berlesen	174,713.25
8	Permohonan Hakmilik Strata (41 petak x RM10.00)	410
9	Penyediaan Hakmilik Strata	520
	<b>JUMLAH</b>	<b>207,733.25</b>

**Jadual 5:** Contoh Anggaran Kos Permohonan Strata bagi Bangunan Khas

**Jadual 5** di atas menunjukkan anggaran kos yang perlu ditanggung oleh pemilik-pemilik petak bagi permohonan hakmilik strata bagi bangunan khas. Pihak Berkuasa Negeri (PBN) boleh memberi pengurangan, perebatan, ansuran, remitan dan sebagainya seperti Peruntukan di bawah subseksyen 81 AHS 1985 selagi tidak bertentangan dengan Akta. Ini sekaligus membantu pengurangan fi-fi proses permohonan yang dikenakan di bawah pejabat PTG dan pejabat JUPEM.

Walau bagaimanapun, fi kepada JTB atau kos kepada juruukur ini yang dilihat menjadi faktor utama kegagalan permohonan hakmilik strata bagi bangunan khas. Hal ini berlaku kerana kerja-kerja ukur yang dilaksanakan oleh JTB ini melibatkan kos yang tinggi yang telah ditetapkan berdasarkan Jadual Ketiga Belas, Akta Juruukur Tanah Berlesen 1958. Surat edaran dari Lembaga Juruukur Tanah Berlesen bertarikh 1 April 2019 juga memaklumkan mengenai perubahan pada skala fi baharu yang berkuat kuasa pada 1 Mei 2019. Berdasarkan Jadual 5, dapat disimpulkan bahawa 84% iaitu sebanyak RM173,713.25 merupakan kos yang perlu dibayar kepada JTB. Pihak kerajaan juga tidak mempunyai bidang kuasa untuk memberi pengurangan kos juruukur kerana ia terletak di bawah bidang kuasa Lembaga Juruukur Tanah (LJT).

Meskipun terdapat pendapat menyatakan kos-kos yang yang dikenakan ini berpatutan dan sewajarnya, namun natijahnya skim bangunan khas ini telah lama dibina dan dijual. Peningkatan kos ini saban tahun akan menyebabkan bebanan kepada pemilik-pemilik petak di bangunan khas yang lama kelamaan buntu dan berputus asa sekaligus menjadi faktor kegagalan permohonan hakmilik strata bagi bangunan khas.

**c. Premium Tambahan Tukar Syarat Nyata Tanah Yang Tinggi**

Kadar premium tambahan yang tinggi bagi tujuan penukaran syarat nyata menjadi salah satu faktor kegagalan permohonan hak milik strata bagi bangunan khas. Dari sudut pandang tuan tanah bangunan khas tersebut (juga boleh dirujuk kepada pemaju), mereka sudah tidak mampu untuk menanggung kos premium tambahan bagi tukar syarat nyata tanah. Tambahan pula, skim tersebut telah siap dibina dan dijual serta tiada lagi kos yang diperuntukkan bagi skim tersebut. Sebagai contoh, permohonan tukar syarat nyata tanah daripada “kediaman-rumah pangsa” kepada “perniagaan-rumah kedai” bagi satu skim yang terdiri daripada 49 petak ini secara kasar telah memakan kos sebanyak RM200,000.00 – RM1,000,000.00 di mana ia bergantung kepada kelulusan PBN, Kaedah Tanah Negeri dan Kaedah Strata Negeri tersebut. Rentetan itu, isu kadar premium tambahan yang tinggi ini juga turut menyumbang kepada faktor kegagalan permohonan hak milik strata bagi bangunan khas.

**d. Penolakan Kelulusan Pelan As Built Oleh PBT**

Berdasarkan Seksyen 8 AHS 1985, jika salinan asal pelan bangunan yang diluluskan oleh pihak berkuasa perancangan tidak boleh di dapati, maka pelan bangunan perlu dilukis semula atau dikenali sebagai pelan *as built* yang mendapat pengesahan oleh JTB. Pelan *as built* ini kemudiannya perlu diperaku oleh PBT di mana lokaliti bangunan itu berada. Dalam kes-kes yang berlaku di Semenanjung Malaysia, kebanyakan justifikasi penolakan permohonan kelulusan pelan *as built* yang disediakan oleh JTB adalah

kerana tidak menepati ciri-ciri lukisan arkitek seperti:

- i) Dimensi yang ditunjukkan tidak lengkap
- ii) Pelan-pelan tidak diwarnakan mengikut *Standard Architectural Drawing*
- iii) Keluasan pada setiap ruang yang tidak lengkap
- iv) Tidak mengemukakan pengiraan bayaran pelan mengikut Jadual pertama Undang Undang Kecil Bangunan Seragam 1964

#### e. Pemaju Muflis / Tidak Aktif

Pemaju muflis antara faktor kegagalan pengeluaran hakmilik strata bagi bangunan khas yang popular di Semenanjung Malaysia. Pemaju yang telah muflis ialah pemaju yang gagal untuk menyiapkan projek yang diusahakan dan syarikat mempunyai hutang yang banyak sehingga gagal untuk menjelaskan hutang-hutang dan terpaksa digulungkan oleh Mahkamah seperti sebab-sebab di bawah Seksyen 218 Akta Syarikat 1965. Ringkasnya, kes-kes pemaju muflis ini melibatkan nama pemaju dalam hakmilik induk (*Master Title*) belum dipindahmilik kepada setiap petak hakmilik strata (*strata title*) di atas setiap pembeli dengan menggunakan Borang 14A di bawah KTN (Akta 828).

Apabila pemaju telah muflis, pelikuidasi akan dilantik oleh pihak Mahkamah untuk menguruskan segala harta yang masih di atas nama pemaju yang muflis. Umumnya, pelikuidasi ini bertanggungjawab untuk menggulungkan syarikat dengan mengagihkan aset kepada pihak pemutang dan baki aset, jika ada, diagihkan kepada ahli syarikat dan memastikan syarikat dibubarkan dengan sempurna. Terdapat inisiatif dari pelikuidasi untuk melantik satu badan atau peguam bagi menguruskan segala dokumentasi bagi urusan pertukaran nama keatas pembeli. Justeru, segala kos akan ditanggung oleh pemilik petak (pembeli) seperti kos perkhidmatan pindah milik seperti berikut:

- i) 1% daripada harga perjanjian jual beli bagi pindah milik kepada pembeli asal/pertama bagi hakmilik yang berada dalam simpanan

Pegawai Penerima dan Penyelesaian (ejen yang dilantik) atau syarikat yang digulung.

- ii) 1% daripada harga perjanjian jual beli terkini bagi pindah milik kepada pembeli kedua dan seterusnya bagi hakmilik yang berada dalam simpanan Pegawai Penerima dan Penyelesaian (ejen yang dilantik) atau syarikat yang digulung.
- iii) 1.5% daripada harga perjanjian jual beli bagi pindah milik kepada pembeli asal/pertama bagi hakmilik yang telah dikeluarkan oleh PTG tetapi hilang semasa dalam simpanan syarikat yang digulung.

## VII. CADANGAN PENAMBAHBAIKAN (*BEST PRACTICE APPROACH*)

### a. Penubuhan Jawatankuasa Skim Bangunan Khas

Dalam permohonan hakmilik strata, ia akan melibatkan pelbagai agensi dan jabatan seperti Pemilik Asal Tanah (Pemaju), JTB, Arkitek, PBT, PTG, JUPEM dan PBN. Ringkasan peranan dan fungsi dan peranan agensi dan jabatan terlibat mengikut bidang kuasa masing-masing seperti di **Rajah 4**.



**Rajah 4:** Ringkasan Bidang Kuasa dan Fungsi Agensi dan Jabatan Terlibat Dalam Pemohonan Hakmilik Strata

Satu kerjasama yang komprehensif daripada semua agensi dan jabatan terlibat disarankan agar dapat memudahkan keputusan dan kelulusan dalam permohonan. Contohnya, SiFUS dipohon kepada Pejabat PTG, manakala jadual petak dihantar kepada Pesuruhjaya Bangunan (COB) di PBT. Kemudian permohonan CPSP pula kepada JUPEM. Setiap agensi mempunyai dasar yang berbeza dan adakalanya terdapat perbezaan pendapat berkaitan sesuatu perkara. Perbezaan-perbezaan ini akan memberi kesan negatif terhadap permohonan hakmilik strata bagi bangunan khas. Justeru, dengan pewujudan satu jawatankuasa khas yang terdiri dari agensi dan jabatan terlibat ini akan membantu semua pihak mencapai keputusan dan titik temu dengan frekuensi yang sama. Sebagai contoh, mempermudahkan kelulusan pelan *as built* yang disediakan oleh JTB dan penyelesaian bersama bagi struktur bangunan yang dibina terkeluar dari sempadan lot kerana akan melibatkan pihak PTG, PBT dan JTB.

#### **b. Kadar Khas Kerja-Kerja Ukur Oleh JTB Bagi Bangunan Khas**

Berdasarkan **Jadual 5**, dapat disimpulkan bahawa 80-85% dari kos keseluruhan permohonan hakmilik strata bagi bangunan khas adalah kos kerja-kerja ukur oleh JTB. Kesinambungan mengenai isu kos juruukur yang tinggi, cadangan penambahbaikan supaya diperuntukkan kadar khas kerja-kerja ukur oleh JTB wajar diimplementasi. Walaupun kadar bayaran bagi kerja-kerja ukur telah ditetapkan di Jadual Ketiga Belas, Akta Juruukur Tanah Berlesen 1958, namun terdapat beberapa informan berpandangan supaya adanya penyelesaian di pihak kerajaan dan LJT untuk memperuntukkan satu kadar khas bagi bangunan khas ini. Kenaikan fi ini menjadi bebanan yang amat tinggi khususnya kepada pemilik tanah yang telah bankrap. Disarankan juga pertimbangan ketidakmampuan pemilik tanah atau pemilik-pemilik petak di peringkat LJT dan JTB bagi skim bangunan-bangunan khas yang telah lama bina dan sudah pun diduduki. Seperti peribahasa “Daripada cempedak, baiklah nangka” yang bermaksud daripada tidak ada langsung, lebih baik ada sedikit. Sehubungan itu,

penetapan kadar khas kerja-kerja ukur JTB melibatkan skim bangunan khas ini wajar dilaksanakan sebagai menjamin pembangunan negara mapan dan seiring dengan tanggungjawab sosial korporat (*Corporate Social Responsibility*) (CSR).

#### **c. Pekeliling Khas Tukar Syarat Nyata Tanah Bangunan Khas**

Hasil analisis temubual bersama informan-informan, premium tambahan bagi tujuan tukar syarat nyata tanah terutama apabila melibatkan kediaman kepada perniagaan atau pembangunan bercampur ini amat membebankan. Bertitik tolak dari permasalahan ini, cadangan penambahbaikan agar Kerajaan Negeri dapat mempertimbangkan satu kadar yang bersesuaian bagi menyelesaikan kemelut ini melalui pelaksanaan pekeliling khas tukar syarat nyata tanah bagi skim bangunan khas. Pekeliling ini akan merangkumi kaedah pengiraan premium tambahan berdasarkan satu kadar nominal atau sebarang inisiatif pengiraan lain berbanding pengiraan berdasarkan nilai semasa yang diguna pakai buat masa ini. Pewujudan pekeliling ini akan amat membantu meringankan beban pemilik tanah dan pemaju lebih-lebih lagi melibatkan skim yang pemaju yang sudah tidak aktif.

#### **d. Garis Panduan Pelan As Built Oleh JTB**

Bagi membantu proses permohonan hakmilik strata bagi bangunan khas, garis panduan yang lebih spesifik berkaitan pelan *as built* yang disediakan oleh JTB wajar diwujudkan bagi mengurangkan penolakan-penolakan dari PBT seperti perincian dalam subtopik 3.5. Garis panduan diperlukan kerana ianya melibatkan bangunan yang telah dibina dan diduduki, bukannya memohon kelulusan bagi skim bangunan baharu. Ini sekaligus membantu mengelakkan kekeliruan dan mencapai *reconciliation* di antara JTB dan PBT.

#### e. Memperkasa Usahasama Pemaju, JTB Dan Pembeli Petak

Permohonan hakmilik strata bagi bangunan khas hampir mustahil untuk dicapai sekiranya bergantung semata-mata kepada pihak kerajaan tanpa kerjasama JTB dan pemilik petak lebih-lebih lagi jika melibatkan pemaju yang muflis / tidak aktif / hilang. Penglibatan aktif pemilik tanah (pemaju), pembeli-pembeli petak dan JTB memainkan peranan penting dan bertindak selaku pemilik tanah bagi membantu memudahkan pelaksanaan dan proses permohonan hakmilik strata. Usahasama kerajaan persekutuan dan kerajaan negeri dalam menguat, menasihati dan menggalakkan penglibatan bersama badan-badan berkepentingan ini akan menghasilkan impak positif dalam menangani isu permohonan strata bagi bangunan khas di negara ini

### VIII. KESIMPULAN

1. Menerusi hasil analisis kajian, pengkaji dapat merumuskan faktor-faktor kegagalan permohonan hakmilik strata bagi bangunan khas di Semenanjung Malaysia adalah:
  - a) Pembangunan tidak selari dengan syarat nyata tanah
  - b) Kos juruukur yang tinggi
  - c) Premium tambahan tukar syarat nyata tanah yang tinggi
  - d) Penolakan kelulusan pelan *as built* oleh PBT
  - e) Pemaju muflis / tidak aktif
2. Pengkaji juga mengenal pasti 5 Cadangan penambahbaikan (*best practice approach*) dari hasil analisis kajian yang dilihat mampu mempercepatkan proses permohonan hakmilik strata bagi bangunan khas seperti:
  - a) Penubuhan Jawatankuasa Skim Bangunan Khas
  - b) Kadar khas kerja-kerja ukur oleh JTB bagi bangunan khas
  - c) Pekeliling khas tukar syarat nyata tanah bangunan khas
  - d) Garis panduan pelan *as built* oleh JTB
  - e) Memperkasa usahasama pemaju, JTB dan pembeli petak

Intihanya, Kerajaan Persekutuan, Kerajaan Negeri, Kerajaan Tempatan, pihak swasta mahupun badan-badan berkepentingan perlu menukar ungkapan ‘kami’ menjadi ‘kita’ dalam menggubal dasar, cadangan solusi dan penambahbaikan bagi membantu mempercepatkan proses hakmilik strata bagi bangunan khas supaya kelestarian urus tadbir strata negara lebih dan kemaslahatan rakyat lebih terjamin.

## RUJUKAN

1. Akta Hak Milik Strata (Pindaan) 2013 (Akta A1450) (2013). Percetakan Nasional Berhad. Pada 5 Februari 2019. Kuala Lumpur. International Law Book Service.
2. Berita Harian. (2019). *Tabung Khas Hakmilik Strata*. Diperoleh daripada [https://rehdaselangor.com/wp-content/uploads/20210316\\_Tabung-Khas-Hakmilik-Strata-bantu-selesai-isu-pemilikan-bangunan-lama-min.pdf](https://rehdaselangor.com/wp-content/uploads/20210316_Tabung-Khas-Hakmilik-Strata-bantu-selesai-isu-pemilikan-bangunan-lama-min.pdf)
3. Chan Kim Loong. (2021). *The importance of strata titles: Know your rights, home owners!* Diperoleh daripada: <https://focusmalaysia.my/property/the-importance-of-strata-titles-know-your-rights-home-owners/>
4. Farah Alina Fauzi. (2013). *Faktor-Faktor kegagalan pemilik tanah mengemukakan permohonan pecah bahagi bangunan untuk pengeluaran hak milik strata dan kaedah penyelesaian oleh PTGWPKL*.
5. Grace Ellis (2020). *What are as built drawings?* Diperoleh daripada <https://constructionblog.autodesk.com/as-built-drawings>)
6. Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan Kementerian Tenaga Dan Sumber Asli (2021), *Kajian Deskriptif Isu Bangunan Bertingkat Tanpa Hakmilik Strata, Bahagian Hakmilik Strata dan Stratum, Putrajaya*.
7. Jabatan Ketua Pengarah Tanah Dan Galian Persekutuan (2014). *Pekeliling Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan Bilangan 5/2014 - Panduan Pelaksanaan Penambahbaikan Norma Masa Proses Kerja Pengeluaran Hakmilik Strata Selaras dengan Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013 (Akta A1450)*.
8. Jabatan Ketua Pengarah Tanah Dan Galian Persekutuan (2017). *Pekeliling Ketua Pengarah Tanah Dan Galian Persekutuan Bilangan 5/2017 - Permohonan Hakmilik Strata Bagi Bangunan Khas*.
9. Jabatan Ukur dan Pemetaan Malaysia (2017). *Pengecualian Dokumen Berkaitan Permohonan Bagi Sijil Cadangan Pelan Strata Oleh Pengarah Ukur Dan Pemetaan Negeri Di Bawah Seksyen 8A dan 20A Akta Hakmilik Strata 1985 (Pindaan 2016) [A1518]*.

10. Lawrence, A. P., Carla, A. G. & Jennifer, P. W. (2013). Purposeful sampling for qualitative data collection and analysis in mixed method implementation research. *Adm Policy Ment Health*, 42(5), 533–544
11. Mahila Sofina, M. (2018). Evolusi Perundangan Strata & Sumbangan Kepada Negara. *Persidangan Pentadbir Tanah Malaysia Ke-24. 27 Julai 2018. Pusat Konvensyen Antarabangsa Putrajaya*.
12. Malaysia (2019) Kanun Tanah Negara 1956 (KTN): Kuala Lumpur: International Law Book Services.
13. Malaysia (2019) Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318). Kuala Lumpur : International Law Book Services.
14. Malaysia (2019). Akta Pengurusan Strata (Akta 757). Kuala Lumpur : International Law Book Services
15. Muhamad Hazim Rosman (2017). *Kesan pindaan pelan bangunan terhadap sijil formula unit syer (SIFUS) dalam pembangunan berstrata*.
16. Nurafikha Jannah (2018). *Elemen baru dalam proses permohonan strata*. (Tesis Sarjana). Universiti Teknologi Malaysia.
17. Nurul Azwani Azman. (2017). *Faktor mempengaruhi pengeluaran hak milik strata*. Universiti Teknologi Malaysia
18. Sharifah Khadijah Tuan Hadi (2015). Issuance of strata titles to special buildings: Pilot project in the Federal Territory of Kuala Lumpur. *Jurnal Pentadbiran Tanah*, 5(1), 61-72.
19. Theedgemarket. (2020). *Know your stuff: The strata title and its significance*. Diperoleh daripada <https://www.theedgemarkets.com/article/know-your-stuffs>
20. Zakiah Saim. (2016). *Mekanisme penjualan secara en bloc skim strata*. (Tesis Sarjana). Universiti Teknologi Malaysia.

## **PROSES PENGELOUARAN HAKMILIK SAMBUNGAN SELEPAS PENGAMBILAN TANAH: KEPENTINGAN DAN CABARAN**

NOR FARAHANI BINTI SAAD<sup>1</sup>

### **ABSTRAK**

Proses pengeluaran Hakmilik Sambungan selepas pengambilan tanah merupakan salah satu proses yang perlu dilaksanakan di peringkat pasca pengambilan tanah sepetimana yang termaktub di dalam Akta Pengambilan Tanah 1960 (APT 1960). Hakmilik sambungan akan dikeluarkan ke atas lot yang terlibat dengan pengambilan sebahagian tanah sahaja sepetimana yang termaktub di dalam Seksyen 25 & 26 APT 1960. Proses ini perlu dilaksanakan bagi memudahkan tuan tanah menjalankan urusniaga, melaksanakan pembangunan ke atas tanah dan membuat pindaan cukai dengan kadar yang baru sekaligus akan mengurangkan beban kepada tuan tanah yang terlibat. Walaupun APT 1960 telah menetapkan prosedur dan tatacara yang sewajarnya untuk dilaksanakan, namun masih terdapat pihak-pihak bertanggungjawab yang tidak dapat mematuhi prinsip yang ditetapkan ini sehingga mengakibatkan berlaku tunggakan pengeluaran hakmilik sambungan selepas pengambilan tanah. Justeru, kajian ini akan membincangkan cabaran-cabaran yang dihadapi dalam mengeluarkan hakmilik sambungan selepas pengambilan tanah di Negeri Pulau Pinang, di samping membincangkan mengenai kepentingan hakmilik sambungan kepada pelbagai pihak yang berkaitan. Kajian ini merupakan kajian kualitatif dan terdapat dua (2) sumber data yang diperlukan iaitu data sekunder dan primer. Data sekunder diperolehi melalui fail-fail rasmi, bahan-bahan bercetak seperti laporan ketua audit, kes-kes mahkamah, pekeliling, surat arahan, kertas seminar, risalah, laporan rasmi, buku serta lain-lain penerbitan. Manakala data primer diperolehi melalui kaedah temu bual ke atas pegawai dan kakitangan di pejabat tanah dan agensi-agensi berkaitan. Data dianalisis menggunakan kaedah analisis kandungan. Hasil kajian ini akan memberi manfaat kepada tuan tanah, pembuat dasar, dan pihak pentadbiran tanah bagi memastikan cabaran yang dihadapi dapat dikenal pasti untuk mencadangkan penambahbaikan kepada proses pengeluaran hakmilik sambungan selepas pengambilan tanah kelak.

**Kata Kunci:** Akta Pengambilan Tanah, Hakmilik Sambungan, Cabaran, Kepentingan

---

<sup>1</sup> Pelajar Sarjana Pentadbiran dan Pembangunan Tanah, Fakulti Alam Bina & Ukur, Universiti Teknologi Malaysia

## ABSTRACT

The process of issuing the title in continuation after the land acquisition is one of the processes that needs to be implemented at the post-land acquisition stage as set out in the Land Acquisition Act (APT 1960). Where a lot which has been partially acquired, the title in continuation will be issued by registering authority as set out in section 25 & 26 APT 1960. This process needs to be implemented to facilitate landowners to carry out transactions, undertaking development on their own land and make a revision on the quit rent which may help to reduces the burden on the landowners involved. Although the APT 1960 has set the appropriate process and procedures to be implemented, there are still responsible parties who cannot comply with these prescribed principles, resulting in arrears of the titles in continuation after land has been acquired. Hence, this study will discuss the challenges faced in issuing the title in continuation after the acquisition of land in the State of Penang, as well as to discuss the importance of issuing the title to various relevant parties. This study is a qualitative study and there are two sources of data needed, namely secondary and primary data. Secondary data is obtained through land office's files, printed materials such as audit reports, court cases, circular, conference papers, minutes meeting, official reports, books and other publications. Whereas primary data is obtained through the method of interview the staff in land offices and related agencies. The data were analyzed using a content analysis method. The results of the study will benefit landowners, policy makers, as well as the land administration. It is hoped that the authorities will overcome the challenges faced by the land office and make some improvements in the process of issuing the titles in continuation after the acquisition of land.

**Keywords:** Land Acquisition Act, Title in Continuation, The Challenges, The Importance

## I. PENGENALAN

Setiap proses pembangunan yang dilaksanakan dalam sebuah negara akan melibatkan penggunaan tanah. Semakin banyak pembangunan, maka semakin banyak penggunaan tanah yang terlibat. Oleh kerana sumber tanah sedia ada adalah semakin terhad, maka pihak berkuasa perlu mencari pendekatan untuk menjayakan pembangunan yang dirancang terutamanya bagi pembangunan yang terpaksa melibatkan tanah-tanah berimilik. Salah satu pendekatan kerajaan bagi mengatasi masalah ini adalah dengan menggubal Akta

Pengambilan Tanah (APT) 1960 (Akta 486) bagi merealisasikan hasrat pembangunan seperti yang ditetapkan. Sepertimana yang termaktub dalam Perlembagaan Persekutuan, Butiran 2(d) dalam Senarai Negeri, Jadual Sembilan (9), hal ehwal tanah adalah di bawah bidangkuasa Kerajaan Negeri. Parlimen telah menggubal APT 1960 bagi mewujudkan peraturan dan polisi yang seragam bagi prosedur dan pampasan untuk pengambilan tanah (Mazlan Ismail, 2012). Menurut Anuar Alias (2014), pengambilan tanah di Malaysia membawa maksud ‘satu tindakan yang diambil oleh Pihak Berkuasa Negeri (PBN) untuk mengambil tanah yang dimiliki oleh orang perseorangan, badan atau perbadanan untuk tujuan awam’. APT 1960 memberi punca kuasa kepada PBN untuk mengambil tanah yang diperlukan untuk tujuan awam atau oleh mana-mana orang atau pihak swasta yang mengambil untuk tujuan dan kemudahan awam, atau untuk industri, perlombongan dan kediaman (Su Tiang Joo & Pang Kong Leng ,2018).

APT 1960 telah mula berkuat kuasa sejak 13 Oktober 1960 di Semenanjung Malaysia dan tujuan utama diwujudkan adalah untuk menyatukan undang-undang yang berkaitan dengan pengambilan tanah, penilaian pampasan yang mesti berpatutan untuk sesuatu tanah yang diambil dan perkara-perkara berbangkit. APT 1960 juga memperuntukkan aspek-aspek berkaitan tujuan pengambilan tanah, pihak berkuasa yang berhak mengambil tanah, prosedur melaksanakan pengambilan tanah, kaedah bantahan ke atas proses pengambilan tanah, dan kaedah penilaian pampasan ke atas tanah yang diambil (Ainul Jaria, 2008). Proses pengambilan tanah akan bermula bilamana terdapat permohonan daripada mana-mana agensi kerajaan, perbadanan atau orang perseorangan seperti yang diperuntukkan di bawah Seksyen 3 (a) (b) (c), APT 1960. Menurut Seksyen 3, PBN dibenarkan untuk mengambil mana-mana tanah yang diperlukan bagi tujuan; (a) tujuan awam, (b) oleh mana-mana orang atau badan bagi apa-apa maksud yang pada pandangan PBN akan memberi manfaat kepada pembangunan ekonomi negara atau (c) bagi apa-apa maksud perlombongan, kediaman, pertanian, perniagaan, perindustrian, perusahaan dan rekreasi.

Pengambilan mana-mana tanah yang terlibat adalah dilindungi di bawah Artikel 13, Perlembagaan Persekutuan yang memperuntukkan bahawa tiada seseorang boleh dilucutkan hartanya melainkan dengan suatu pampasan yang mencukupi. Setiap pihak yang terlibat adalah layak dibayar pampasan dan jika mereka tidak bersetuju, maka pihak yang terlibat boleh mengemukakan bantahan ke mahkamah sepetimana yang diperuntukkan di dalam Seksyen 38 (1) APT 1960. Proses pengambilan tanah boleh dikategorikan kepada tiga (3) peringkat utama iaitu peringkat Pra-Pengambilan, Peringkat Pengambilan dan Peringkat Pasca Pengambilan. Dalam setiap pengambilan tanah, ada beberapa proses yang perlu dilalui sebelum tanah tersebut diambil milik oleh PBN. Antara proses yang perlu dilalui adalah Peringkat Permohonan, Pewartaan bawah Seksyen 4 (Borang A), Pewartaan bawah Seksyen 8 (Borang D), Sijil Perakuan Segera (*Certificate of Urgency*) Seksyen 19, Siasatan dan Bayaran Pampasan, Rujukan ke Mahkamah (Borang N), Pemilikan Secara Rasmi (Borang K) dan Penarikan Balik dan Permohonan Ukur (PU), Pindaan Cukai dan Penyediaan Hakmilik Sambungan.

Menurut Baharuddin Md Yusof (2020), terdapat sepuluh (10) perkara yang kurang diambil perhatian oleh pihak-pihak yang terlibat semasa urusan pengambilan tanah. Perkara-perkara tersebut antaranya adalah pemohon tidak mahu meneruskan pengambilan setelah warta Seksyen 8 dilaksanakan, tindakan di bawah Seksyen 9 (penandaan kawasan dan endorsan hakmilik) tidak dilaksanakan, kegagalan penyampaian Notis Awam Borang E, tiada semakan semula dokumen hakmilik daftar komputer sebelum siasatan dijalankan, kelewatan penyerahan Notis Borang H (tawaran pampasan), kelewatan membayar pampasan, penyerahan dan endorsan Notis Borang K, Permohonan Ukur (PU) tidak dilaksanakan, paksaan supaya tuan tanah mematuhi kehendak *award* pentadbir tanah, dan pemahaman mengenai tempoh masa untuk membuat rujukan ke mahkamah.

Berdasarkan isu-isu seperti yang dinyatakan di atas, salah satu proses yang perlu diberi perhatian oleh setiap Pentadbir Tanah di peringkat pasca pengambilan adalah proses Permohonan Ukur (PU), pindaan cukai dan

pengeluaran hakmilik sambungan. Menurut Seksyen 25 (1) APT 1960, jika hanya sebahagian daripada sesuatu lot itu telah diambil, maka Pentadbir Tanah hendaklah menyemak semula cukai mengikut anggaran keluasan tanah yang tidak diambil dan mengukur semula baki lot selepas Borang K (Seksyen 22) diendorskan dan dikeluarkan. Manakala menurut Seksyen 26 (1) akta yang sama pihak berkuasa pendaftaran hendaklah mengeluarkan hakmilik sambungan pada baki bahagian tanah yang dipegang oleh tuan tanah. Menurut Syed Norul Shahril (2016), kebanyakan stigma pihak berkepentingan seperti agensi pemohon, agensi pengambil, pentadbiran tanah dan masyarakat menganggap bahawa proses pengambilan sebahagian tanah telah terhenti selepas Borang K selesai didaftarkan dan projek pembangunan sudah mula dilaksanakan maka akibatnya pentadbiran tanah terpaksa berdepan dengan tunggakan hakmilik sambungan yang masih belum dikeluarkan kepada tuan tanah yang terlibat.

Kajian ini merupakan kajian kualitatif dan terdapat dua sumber data yang diperlukan iaitu data sekunder dan primer. Data sekunder diperolehi melalui fail-fail rasmi, bahan-bahan bercetak seperti laporan ketua audit, keskes mahkamah, pekeliling, surat arahan, kertas seminar, risalah, laporan rasmi, buku serta lain-lain penerbitan. Manakala data primer diperolehi melalui kaedah temu bual ke atas pegawai dan kakitangan yang terlibat secara langsung dengan proses pengambilan tanah di pejabat-pejabat tanah Negeri Pulau Pinang dan agensi-agensi berkaitan seperti Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian (JKPTG) Negeri dan Persekutuan, Pejabat Pengarah Tanah dan Galian Negeri (PTG) dan Jabatan Ukur dan Pemetaan Malaysia (JUPEM). Data yang diperoleh akan dianalisis menggunakan kaedah analisis kandungan.

## II. HAKMILIK SAMBUNGAN

Hakmilik sambungan adalah hakmilik yang akan dikeluarkan samada oleh Pendaftar atau Pentadbir Tanah daripada hakmilik lama kepada hakmilik baru (Anas Yusof, 2021). Hakmilik sambungan akan dikeluarkan ke atas tanah secara keseluruhan sekiranya terdapat keadaan seperti yang dinyatakan di

dalam seksyen 166 (1) Kanun Tanah Negara (KTN) 1965. Keperluan mengeluarkannya adalah seperti berikut:

- a) Sekiranya Pendaftar atau Pentadbir Tanah memutuskan bahawa ruang untuk membuat kemasukan-kemasukan seterusnya dalam Dokumen Hakmilik Daftaran (DHD) tidak mencukupi (seksyen 166(1)(a)(i) KTN);
- b) Sekiranya Pendaftar atau Pentadbir Tanah memutuskan bahawa DHD tidak dapat lagi digunakan disebabkan keadaan fizikalnya (seksyen 166(1)(a)(ii) KTN);
- c) Sekiranya Pendaftar atau Pentadbir Tanah membuat keputusan yang sama seperti di (a) dan (b) di atas berhubung dengan Daftar Hakmilik Keluaran (DHK) (seksyen 166(1)(b) KTN);
- d) Sekiranya DHK tidak dapat disampaikan walaupun telah diminta berbuat demikian dalam notis atau notis-notis mengikut seksyen 15 KTN (seksyen 166(1)(b) KTN);
- e) Sekiranya DHK Hilang, musnah sebahagian atau keseluruhan atau secara salah enggan menyerahkannya dan telah ada permohonan untuk pengeluaran hakmilik sambungan (seksyen 166(1)(d) KTN);
- f) Sekiranya ada keperluan untuk mengeluarkan hakmilik sambungan apabila adanya penyerahan balik sebahagian tanah atau pengukuran semula sempadan semulajadi (seksyen 166(1)(e) KTN);
- g) Sekiranya sebahagian tanah berimilik terlibat dengan hakisan laut atau mana-mana sungai (seksyen 166(1)(f) KTN);
- h) Satu dokumen hakmilik mempunyai lebih daripada satu lot (seksyen 166(1)(g) KTN);
- i) Sekiranya sebahagian tanah berbaki daripada pengambilan tanah yang telah diukur semula (seksyen 166(1)(h) KTN);
- j) Sekiranya Pendaftar atau Pentadbir Tanah memutuskan bahawa ada keperluan untuk mengeluarkan hakmilik berbilang muka (seksyen 166(1)(i) KTN); dan

- k) Sekiranya Pentadbir Tanah membuat nota dalam dokumen hakmilik bahawa hakmilik itu akan menjadi sebahagian daripada daftar-daftar hakmilik daerah baru (seksyen 166(1)(j) KTN).

Proses yang dinyatakan di atas diringkaskan dalam jadual 2.1 di bawah:

<b>Berdasarkan Permohonan</b>	<b>Tindakan Pentadbir Tanah</b>
DHK hilang / musnah Ruang DHD tidak mencukupi	DHK hilang / musnah Ruang DHD tidak mencukupi
Serah sebahagian / pengukuran semula DHD rosak	Serah sebahagian / pengukuran semula DHD rosak
	DHK rosak / Ruang DHK tidak mencukupi
	DHK tidak disampaikan
	Tanah termakan oleh laut/sungai
	Hakmilik melebihi satu lot
	Hakmilik berbilang muka
	Pengwujudan daerah baru
	Pengambilan tanah

Jadual 2.1 Proses Pengeluaran Hakmilik Sambungan Mengikut Kategori  
(Syed Norul Shahril Syed Nasir, 2016)

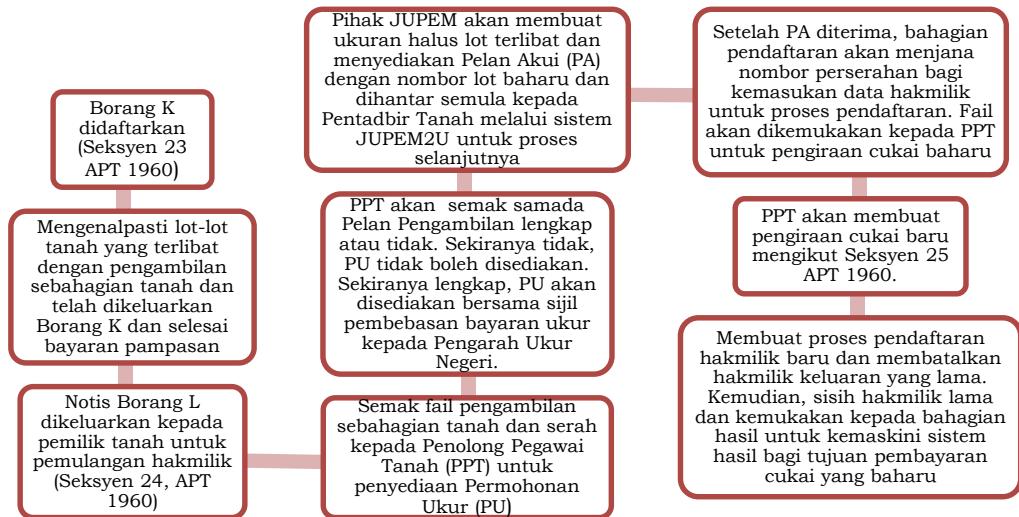
### **III. PENGELUARAN HAKMILIK SAMBUNGAN SELEPAS PENGAMBILAN TANAH**

Salah satu keperluan pengeluaran hakmilik sambungan seperti dinyatakan di atas adalah keperluan mengeluarkan hakmilik sambungan selepas pengambilan tanah sepetimana yang telah termaktub di dalam Seksyen 166 (1)(h) KTN. Dalam proses pengambilan tanah, hanya tanah-tanah yang terlibat dengan pengambilan sebahagian tanah sahaja yang akan dikeluarkan hakmilik sambungan ke atas baki tanah yang telah diukur semula tersebut. Hakmilik sambungan diproses dan didaftarkan sama ada di pejabat tanah atau pejabat pendaftar. Proses pengeluaran hakmilik sambungan bermula apabila borang K didaftarkan (Seksyen 23, APT 1960) dan notis Borang L dikeluarkan bagi meminta pemilik tanah memulangkan hakmilik (Seksyen 24, APT 1960). Apabila sebahagian sesuatu lot diambil, semakan cukai dan pengukuran

semula dibuat oleh pentadbiran tanah (Seksyen 25, APT 1960). Seterusnya, hakmilik sambungan akan dikeluarkan selepas hakmilik sedia ada dibatalkan (Seksyen 26, APT 1960). Selepas selesai sesuatu prosiding pengambilan tanah, agensi pengambil seperti Jabatan Kerja Raya (JKR) atau Jabatan Pengairan dan Saliran (JPS) atau Kementerian Kesihatan Malaysia (KKM) dan sebagainya akan menyediakan Pelan Pengambilan yang lengkap dengan *bearing* dan jarak untuk diserahkan kepada Pejabat Tanah. Dalam kes di mana pelan pengambilan sebelum siasatan masih disimpan oleh pejabat tanah dan keluasan yang diambil tidak mempunyai sebarang perubahan, maka pelan pengambilan asal boleh digunakan oleh pejabat tanah untuk dibuat Pelan PU. Hakmilik sambungan hanya boleh dikeluarkan setelah baki lot diukur halus dan mendapat PA daripada JUPEM.

Selepas pelan ini diperolehi, Pejabat Tanah melalui Penolong Pegawai Penempatan (SO) akan menyediakan PU untuk pengeluaran hakmilik sambungan kepada tuan tanah yang terlibat. Setelah itu, PU akan dihantar kepada pihak JUPEM untuk tujuan ukur halus bagi menentukan sempadan dan keluasan baki tanah yang tinggal. JUPEM akan melaksanakan pengukuran halus dengan menanam batu sempadan di atas tanah tersebut. Setelah diukur halus, JUPEM akan menyediakan Pelan Akui (PA) dan Nombor Lot yang baharu ke atas tanah terlibat dan dikemukakan semula kepada pejabat tanah untuk dikeluarkan hakmilik sambungan. Sebelum sesuatu hakmilik dikeluarkan, Bahagian Pendaftaran samada di Pejabat Tanah (bagi hakmilik Pejabat Tanah) atau di Pejabat Pendaftar (bagi hakmilik Pejabat Pendaftar), akan menyediakan pelan B1Tiff dan sekiranya semua proses adalah teratur dan sempurna, Pendaftar atau Pentadbir Tanah akan membatalkan hakmilik asal dan mengeluarkan hakmilik sambungan yang baru.

Proses pengeluaran hakmilik sambungan bagi pengambilan sebahagian tanah diringkaskan melalui Rajah 3.1 di bawah:



Rajah 3.1 : Proses Pengeluaran Hakmilik Sambungan Selepas Proses Pengambilan Tanah

Sumber: Pejabat Pengarah Tanah dan Galian Negeri Pulau Pinang, 2021

#### **IV. KEPENTINGAN PENGETAHUAN HAKMILIK SAMBUNGAN**

Pengeluaran hakmilik sambungan selepas pengambilan tanah ini mempunyai beberapa kepentingan samada kepada pihak kerajaan, pentadbiran tanah mahupun tuan tanah. Menurut Nurfatihah binti Mohd Daud (2016), antara kepentingan yang dikenalpasti kepada tuan tanah antaranya adalah ianya akan memudahkan tuan tanah untuk melakukan urusniaga tanah kerana keluasan tanah adalah muktamad dan tidak menimbulkan keraguan kepada pihak lain dalam urusan jual beli, gadaian dan sebagainya. Seterusnya tuan tanah tidak perlu membuat pecah sempadan dan sebagainya yang melibatkan kos yang tinggi kerana tanah telah berpecah menjadi dua (2) lot secara automatik (jika pengambilan di tengah-tengah) akibat daripada pengambilan. Selain itu, nilai tanah menjadi tinggi untuk urusan jual beli atau urusniaga tanah kesan daripada pembangunan infrastruktur yang dibuat di atas tanah yang diambil.

Tuan tanah juga mudah untuk mengusahakan dan memajukan tanah mereka kerana kemudahan asas telah wujud di kawasan yang terlibat dengan pengambilan tanah seperti jalan, sekolah, klinik, dan sebagainya. Pemilik tanah juga akan mendapat hakmilik baru yang menunjukkan baki keluasan sebenar serta kadar cukai baru mengikut keluasan baki tanah. Sekiranya hakmilik sambungan tidak dikeluarkan, pemilik tanah perlu membayar cukai tanah pada kadar keluasan asal mengikut pada hakmilik lama walaupun keluasan tanah sebenarnya telah berkurangan kerana hakmilik sambungan tidak dikeluarkan. Hal ini mendatangkan kerugian kepada tuan tanah kerana terpaksa membayar cukai pada kadar yang lebih berbanding keluasan sebenar di tanah (Anas Yusof, 2021).

Manakala menurut Syed Noorul (2016) pula, hakmilik sambungan selepas pengambilan tanah akan menjadi bukti ketuanpunyaan kepada pemilik tanah. Hakmilik ini amat penting bagi pemilik tanah untuk mengiktiraf sempadan tanah yang dimilikinya. Dengan mengetahui sempadannya, pemilik tanah mempunyai hak dalam mentadbir, mengurus dan membangunkan tanah yang dimiliki. Urusniaga dapat dilaksanakan oleh pemilik tanah walaupun hakmilik sambungan selepas pengambilan tanah belum dikeluarkan, namun ia terhad kepada beberapa urusniaga sahaja seperti pindahmilik, gadaian di samping menyukarkan pemilik tanah untuk membuat beberapa urusan lain seperti pecah bahagian, pecah sempadan dan serahbalik kurnia semula.

Dari sudut kepentingan kepada pentadbiran tanah pula, pengeluaran hakmilik sambungan ini akan meningkatkan imej kepada pentadbiran tanah dan kerajaan. Jika proses ini ditangguhkan maka ia akan menjadi lebih sukar apabila melibatkan pengambilan bertindih di atas hakmilik yang sama dan hakmilik sambungannya tidak pernah dikeluarkan. Sebagai tambahan, pengeluaran hakmilik sambungan juga amat penting bagi menunjukkan sempadan tanah terutama kepada pembeli dan pelabur bagi membangunkan tanah tersebut. Terdapat juga kes di mana tuan tanah mengambil kesempatan semasa proses jual beli tanah dengan tidak memaklumkan kepada pembeli bahawa tanah mereka telah terlibat dengan pengambilan walaupun endorsan

Borang K telah dicatatkan di belakang hakmilik. Masih ada pembeli atau pelabur yang kurang peka terhadap perkara ini dan akibatnya, pembeli tidak berpuas hati dengan keluasan yang diperolehi berbanding nilai yang dibayar.

Seandainya pengeluaran hakmilik sambungan selepas pengambilan tanah ini tidak diberi perhatian yang sewajarnya, isu ini akan meninggalkan kesan yang besar bukan sahaja kepada pentadbiran tanah malah turut menjelaskan tuan tanah, agensi pengambil dan pihak kerajaan itu sendiri. Menurut Seksyen 28 APT 1960 menetapkan bahawa sekiranya terdapat perbezaan antara keluasan tanah yang diambil dengan keluasan tanah dijadualkan mengikut Seksyen 14, maka perbezaan itu hendaklah dinilai mengikut kadar yang sama seperti *award* Pentadbir Tanah terdahulu dalam Borang G dan Pentadbir Tanah perlu membayar caj bayaran lewat sebanyak 5% mulai dari tarikh tanah itu diambil milik atau pampasan dibayar mengikut mana yang terdahulu sepertimana yang dinyatakan dalam Seksyen 32 (2) APT 1960. Implikasinya, ia akan mendatangkan kerugian kepada Kerajaan Negeri mahupun Kerajaan Persekutuan atas tuntutan semula pampasan akibat pertambahan keluasan yang diambil setelah proses pengukuran semula dibuat. Semakin lama proses pengukuran semula dibiarkan, maka risiko pertambahan kos akan meningkat tahun demi tahun mengikut caj yang ditetapkan termasuk bayaran faedah 5% setahun. Perkara seperti ini ada dibincangkan melalui kes mahkamah Smart Fair Sdn Bhd lawan Pentadbir Tanah Daerah Kerian (2018) MLJU 156, dan kes Mohamad Fawzi bin Mohd Yusof lwn Pejabat Tanah Daerah Hulu Langat (2012) MLJ 8, 2016. Melalui kes Smart Fair Sdn Bhd lawan Pentadbir Tanah Daerah Kerian (2018) MLJU 156, Plaintiff menuntut pampasan sejumlah RM 263,284.78, dibayar berserta faedah 8% setahun (akta yang berkuatkuasa ketika itu) bermula pada 9/8/2005 akibat perbezaan keluasan setelah berlaku pengambilan tanah. Selain itu, kes Mohamad Fawzi bin Mohd Yusof lwn Pejabat Tanah Daerah Hulu Langat (2012) MLJ 8, 2016 juga boleh dijadikan iktibar. Dalam kes ini, tuan tanah mendakwa bahawa keluasan asal tanah yang terlibat dengan tiga (3) pengambilan (Pengambilan oleh Jabatan Pengairan dan Saliran (JPS), Grand Saga dan MRT) adalah 3.2602 hektar dan keluasan baki tanah selepas pengambilan adalah 2.5798 hektar. Terdapat

perbezaan tanah yang diambil tetapi tidak dibayar pampasan untuk keluasan sebanyak 0.6804 hektar. Jurukur tanah berlesen yang telah dilantik mengesahkan bahawa ukuran yang tersilap adalah ukuran keluasan yang dibuat selepas pengambilan oleh pihak JPS dan Grand Saga. Ukuran yang tersilap bukanlah keluasan yang telah diambil bagi kedua-dua projek tersebut tetapi kesilapan berlaku semasa pengukuran semula keluasan tanah selepas kedua-dua pengambilan dan baki keluasan daripada kedua-dua pengambilan. Laporan juruukur juga menyatakan bahawa sebelum hakmilik sambungan didaftarkan selepas pengambilan Grand Saga (pengambilan kedua), tanah terlibat sekali lagi diambil secara wajib bagi projek MRT. Maka disebabkan itu mahkamah telah memutuskan agar pihak MRT membuat bayaran pampasan bagi baki tanah yang telah terlebih ambil tersebut dengan harga sepetimana diputuskan semasa pengambilan terdahulu.

Terdapat pelbagai permasalahan sekiranya hakmilik sambungan ini tidak dikeluarkan sepetimana Kes *Bandar Utama City Corp Sdn Bhd (previously Damansara Jaya Sdn Bhd) v Majlis Bandaraya Petaling Jaya* pada tahun 2017 (MLJ, 2018). Dalam kes ini, lot terlibat adalah Lot 15390, Mukim Sungai Buloh, Daerah Petaling Jaya, Selangor. Lot 15390 adalah tertakluk kepada pengambilan tanah yang dijalankan di bawah APT 1960. Akibat pengambilan tanah tersebut, tuan tanah (plaintif) hanya ditinggalkan dengan baki tanah Lot 15390 tersebut (tanah berbentuk segi tiga) tetapi tuan tanah gagal untuk memohon pengeluaran hakmilik baru untuk tanah berbentuk segi tiga tersebut. Tanah yang berbaki tersebut kini digunakan sebagai jalan awam yang dikenali sebagai Jalan Tanjong. Bagi menghalang orang awam menggunakan jalan tersebut, tuan tanah telah meletakkan halangan di atas jalan berkenaan. Masalah mula timbul apabila pihak Majlis Bandaraya Petaling Jaya (MBPJ) selaku defenden telah membuang halangan yang dibuat oleh tuan tanah berkenaan. Disebabkan rasa tidak puas hati dengan tindakan MBPJ, tuan tanah telah mengambil tindakan injuksi untuk menghalang MBPJ supaya tidak menceroboh tanah beliau. Keputusan mahkamah telah memihak kepada tuan tanah berdasarkan seksyen 166(1)(h) KTN, di mana ada peruntukan jelas meletakkan kewajiban untuk mengeluarkan hakmilik sambungan ke atas

pendaftar/pentadbir tanah. Pemilik tanah tidak bertanggungjawab untuk memohon bagi hakmilik sambungan dan hakmilik tuan tanah tidak tergugat oleh ketidakupayaannya untuk mengemukakan hakmilik sambungan seperimana yang dinyatakan dalam seksyen 24, 25 dan 26 APT 1960.

Berikut daripada implikasi ke atas pihak-pihak yang terlibat, maka realiti yang berlaku kini di kebanyakan pejabat tanah di Malaysia adalah terpaksa berdepan dengan aduan daripada tuan tanah yang kebanyakannya berkisar mengenai kegagalan untuk membangunkan tanah kerana tidak pasti sempadan tanah yang tinggal berbaki setelah kerajaan gagal mengeluarkan hakmilik sambungan. Apabila sesuatu aduan diterima, pentadbiran tanah akan menyemak kembali maklumat yang ada melalui fail pengambilan terdahulu dan jika pelan pengambilan asal masih disimpan, PU boleh terus dikeluarkan. Namun sekiranya tiada pelan pengambilan, agensi pengambil asal seperti JKR, JPS, atau Kementerian perlu menanggung kos melantik juruukur untuk pengukuran semula sempadan kawasan pengambilan di tapak bagi penyediaan PU. Inilah yang menimbulkan masalah kerana ianya melibatkan kos kepada agensi berkenaan dan kebanyakkan aduan terbiar lama kerana projek di tapak telahpun selesai dan pengeluaran hakmilik sambungan ini dianggap kurang penting dalam proses penyelesaian pengambilan tanah. Tuan tanah menjadi mangsa kerana tidak dapat membangunkan tanah atau dapat manfaatkan tanah mereka. Kebanyakkan kes tunggakan yang berlaku adalah bagi kes-kes pengambilan sekitar tahun 80 an – awal 2000. Maka adalah wajar pihak yang bertanggungjawab mencari penyelesaian untuk menyelesaikan isu tunggakan hakmilik sambungan yang masih belum dikeluarkan agar ianya dapat memenuhi hak dan kepentingan semua pihak yang terlibat.

## **V. CABARAN DALAM PENGELOUARAN HAKMILIK SAMBUNGAN**

Terdapat pelbagai faktor yang menjadi cabaran dalam menyelesaikan tunggakan hakmilik sambungan dan hakmilik tetap. Berdasarkan kajian literatur yang dilaksanakan, kajian mengenai isu tunggakan hakmilik sambungan adalah sangat kurang dilaksanakan terutamanya di Malaysia.

Kajian-kajian terdahulu yang dilaksanakan menunjukkan bahawa antara faktor utama yang menjadi penghalang dan menimbulkan masalah di antaranya adalah melibatkan perundangan, sumber manusia, urus tadbir, dan halangan kos.

### **a) Kekangan Perundangan**

Dalam menyediakan sesuatu hakmilik sambungan, Pentadbir Tanah hendaklah memastikan peruntukan dan prinsip yang ditetapkan di dalam Seksyen 25 & 26 APT 1960, Seksyen 166 (1)(h), Seksyen 167, Seksyen 170 dan Seksyen 174 KTN 1965 perlu dipatuhi sepenuhnya. Walaupun akta-akta ini telah menggariskan keperluan pengeluaran hakmilik sambungan yang sewajarnya, namun ketiadaaan penetapan tempoh masa bagi mengeluarkan hakmilik sambungan terutamanya selepas pengambilan tanah selesai menyebabkan pihak berkuasa kurang memfokuskan dan memberi keutamaan untuk melaksanakannya (Syed Norul Shahril, 2016). Selain itu, sehingga kini tiada pekeliling atau garis panduan yang diwujudkan untuk menyeragamkan pelaksanaan proses pengeluaran hakmilik sambungan selepas pengambilan tanah. Proses pengeluaran hakmilik sambungan ini dilaksanakan berdasarkan pemahaman pegawai yang berkhidmat di bahagian pembangunan dan pelupusan tanah serta bahagian pendaftaran tanah berpandukan kepada APT 1960 dan amalan pentadbiran semata-mata (Syed Norul Shahril, 2016).

### **b) Kekangan Sumber Manusia**

Penemuan kajian yang dilaksanakan terdahulu mendapati bahawa antara punca menyebabkan tunggakan hakmilik sambungan selepas pengambilan tanah ini adalah sikap sambil lewa kakitangan pentadbiran tanah (amalan kerja tidak baik dan tidak fokus dan tidak menekankan kepada pengeluaran hakmilik sambungan), tidak mengikut prosedur yang ditetapkan oleh Kanun Tanah Negara (KTN) dengan tidak memberi perhatian kepada Akta yang ditetapkan dengan alasan tiada garis panduan, tiada penekanan daripada pihak pelanggan dan kekurangan kakitangan untuk membuat penyelarasaran lot (Nur Fatihah Daud, 2016). Seterusnya menurut Alias Ibrahim (2005) yang melaksanakan kajian ke atas pengeluaran hakmilik kekal menyatakan bahawa

antara permasalahan yang ditemui banyak melibatkan faktor dalaman di pentadbiran tanah ialah kerja-kerja menyediakan PU tidak menjadi keutamaan setelah hakmilik sementara didaftarkan dan sesetengah pejabat tanah tidak mempunyai daftar PU, akibatnya pegawai yang berkenaan tidak mengetahui kedudukan dan kemajuannya. Apabila surihan penempatan atau PA diterima daripada JUPEM, penerimaan ini tidak dicatat sebelum diedarkan untuk dimasukkan ke dalam fail yang berkaitan. Penulis berpandangan bahawa bagi melaksanakan proses ini, seseorang itu perlulah mempunyai kemahiran dan pengalaman. Kajian ke atas isu penyelesaian tunggakan hakmilik sementara (*qualified title*) kepada hakmilik kekal (*final title*) (QT-FT) menunjukkan bahawa faktor kemahiran sumber manusia seperti kemahiran berkomunikasi, penyelesaian masalah, pemikiran kritis, peralatan komputer dan elektronik, pengurusan, interpersonal dan perkeranian adalah penting dalam melaksanakan sesuatu tugas (JKPTG,2015). Kemahiran dan pengetahuan dalam proses urusan tanah telah banyak membantu menyelesaikan tunggakan urusan tanah seperti penukaran dari hakmilik sementara kepada hakmilik kekal yang pada suatu masa dahulu (sebelum tahun 2008) merupakan masalah besar dalam institusi pentadbiran tanah di setiap negeri.

### c) **Kekangan Urus Tadbir**

Menurut Syed Norul Shahril (2016), permasalahan yang timbul dalam proses pengeluaran hakmilik sambungan adalah sebab ketidakcekapan dalam institusi pentadbiran tanah, kegagalan agensi pengambil menyediakan Pelan Pra Hitungan selepas pengambilan tanah, kegagalan pejabat tanah menyediakan PU dan kelewatan pejabat tanah mengemukakan PU kepada pihak JUPEM. Pengambilan tanah yang tidak diteruskan setelah pewartaan Seksyen 8 APT 1960 juga menjadi penyumbang kepada cabaran yang dihadapi (Nor Haryanie Bakar, 2014). Catatan atau endorsan Borang K tidak dibuat di atas dokumen hakmilik tanah yang terlibat dan menyebabkan bahagian yang bertanggungjawab untuk menyediakan hakmilik sambungan ini tidak mendapat maklumat untuk menyediakan dokumen tersebut. Hal-hal ini adalah mungkin kerana kakitangan pejabat tanah yang kurang berpengalaman, pengetahuan serta kemahiran untuk melaksanakan proses-

proses yang telah diperuntukkan dalam APT 1960. Ini ditambah dengan bebanan tugas kakitangan pejabat tanah yang sedia ada. Kajian impak yang dilaksanakan oleh pihak JKPTG pada tahun 2015 membuat unjuran bahawa sekurang-kurangnya seramai 875 orang kakitangan tambahan diperlukan untuk membantu menyelaraskan urusan pengambilan tanah. Kajian juga mendapati isu tunggakan hakmilik sambungan selepas pengambilan tanah kurang diberi perhatian oleh pihak pengurusan samada di peringkat pejabat tanah mahupun di peringkat PTG. Tiada laporan rasmi berkala yang dikemukakan secara bulanan atau tahunan berhubung jumlah tunggakan kepada pihak atasan.

#### d) Kekangan Kos

Salah satu aspek penting dalam proses pengeluaran hakmilik sambungan selepas pengambilan tanah adalah penyediaan PU. Antara punca kelewatan pengeluaran hakmilik sambungan selepas pengambilan tanah yang melibatkan PU adalah kelewatan pejabat tanah mengemukakan PU kepada JUPEM dan kegagalan pejabat tanah menyediakan PU (Syed Norul Shahril, 2016). Ini merupakan faktor kritikal yang perlu diberi perhatian dan dicari jalan penyelesaian. Antara sebab yang menghalang pelan PU dihantar kepada JUPEM adalah kekangan yang dihadapi oleh Penolong Pegawai Tanah semasa pengukuran untuk menyediakan pelan PU di atas tapak disebabkan agensi pengambil telah mula melaksana projek, pelan pengambilan tanah yang disediakan oleh agensi pengambil tidak lengkap dengan *bearing* dan jarak. Kebiasaannya, agensi pengambil akan menghantar pelan pengambilan tanah semasa permohonan pengambilan dan menganggap pelan tersebut boleh digunakan dalam proses pengeluaran hakmilik sambungan. Walau bagaimanapun, pelan tersebut tidak dapat digunakan dalam proses pengeluaran hakmilik sambungan kerana terdapat perubahan keluasan sepanjang proses pengambilan tanah sehingga perintah Pentadbir Tanah semasa siasatan dikeluarkan iaitu Borang H terutamanya pengambilan yang melibatkan jajaran. Justeru, Pejabat Tanah terpaksa meminta agensi pengambil menyediakan pelan pra-hitungan yang lengkap selepas Borang H atau Borang K dikeluarkan. Dalam hal ini, agensi pengambil hendaklah

melantik Juruukur Berlesen untuk penyediaan pelan pra-hitungan selepas pengambilan tanah dan bukan hanya pelan pengambilan tanah semasa permohonan pengambilan tanah. Pelan ini penting dalam menentukan sempadan sebenar pemilik-pemilik tanah selepas siasatan atau perbicaraan pengambilan tanah selesai. Isu berkaitan penyediaan pelan juga akan melibatkan kos peruntukan yang besar kepada agensi pengambil dan menjadi halangan kepada agensi bagi menyelesaikan isu ini tambahan pula projek yang dilaksanakan telah lama disiapkan (Anas Yusof, 2021).

## VI. KESIMPULAN

Kegagalan pengeluaran hakmilik sambungan tidak akan menghalang urusniaga seperti pindah milik atau urusan jual beli dilaksanakan. Namun, ianya akan mendatangkan kesulitan bilamana pembeli baru tidak melihat endorsan Borang K di atas hakmilik yang sepatutnya menunjukkan keluasan tanah yang telah ditolak akibat daripada pengambilan tanah. Maklumat keluasan tanah atas dokumen hakmilik sepatutnya telah ditolak dengan keluasan pengambilan sepertimana endorsan di belakang hakmilik dan ada di kalangan penjual yang tidak menyatakan hal ini semasa proses jual beli dan mengambil kesempatan, untuk membuat salah nyata kepada pembeli baru yang beranggapan mereka membeli keseluruhan lot dengan keluasan yang tertera di atas dokumen hakmilik lama dan bayaran juga dibuat dengan kadar keluasan yang lama.

Isu-isu sebegini sebenarnya telah banyak berlaku sejak tahun 80an-90an dan pengambilan jajaran untuk jalanraya atau parit dan tali air. Lebih kronik lagi apabila penyediaan PU tidak dapat dibuat di peringkat pejabat tanah kerana berdepan dengan cabaran-cabaran seperti yang dinyatakan sebelum ini. Dalam kes sebegini, salah satu cara untuk mengatasinya adalah agensi pengambil perlu mengambil inisiatif untuk melantik juruukur berlesen bagi mengukur keluasan tanah berbaki berdasarkan keluasan tanah yang telah diambil. Dalam kebanyakan kes, agensi pengambil tidak mampu melaksanakannya kerana melibatkan kos dan kos melantik juruukur perlu

dimohon dalam peruntukan bajet tahunan sesuatu agensi berkaitan. Oleh yang demikian, isu ini mungkin akan terus dibiarkan memandangkan peruntukan tahunan untuk melantik jururukur dan PU tidak dapat dikeluarkan dan ukur halus tidak dapat dibuat oleh pihak JUPEM.

Berkaitan isu pindaan cukai tanah pula yang sepatutnya dilaksanakan, selagimana hakmilik sambungan tidak dikeluarkan, maka tuan tanah masih perlu membayar cukai pada kadar terdahulu (kadar sebelum pengambilan). Perkara ini sekiranya dibiarkan akan mendatangkan masalah kepada pihak kerajaan sekiranya berlaku tuntutan di kemudian hari oleh tuan tanah kerana telah terlebih membayar cukai tanah.

Kajian mendalam mengenai isu-isu ini diharap dapat membantu pihak kerajaan dan pentadbiran tanah terutamanya untuk mencari jalan penyelesaian efektif dalam menyelesaikan tunggakan pengeluaran hakmilik sambungan selepas pengambilan tanah di samping mencari punca halangan kepada berlakunya tunggakan yang dinyatakan.

**RUJUKAN**

1. Ainul Jaria Maidin (2008). *Principles of Malaysia Land Law*. Lexis Nexis.
2. Alias Ibrahim (2005). *Keberkesanan Pengeluaran Hakmilik Kekal Berdasarkan Pindaan Kanun Tanah Negara 1965*. Fakulti Kejuruteraan dan Sains Geoinformasi. Universiti Teknologi Malaysia. Johor.
3. Anas Bin Mohd Yusof (2021). *Peranan Jurukur Berlesen Dalam Mempercepatkan Proses Pengeluaran Hakmilik Sambungan*. Fakulti Alam Bina dan Ukur. Universiti Teknologi Malaysia, Johor.
4. Anuar Alias (2014). *Pengambilan Tanah, Hak dan Panduan Pemilik Tanah*. Penerbit Universiti Malaya, Kuala Lumpur
5. Baharuddin Md. Yusof (2010). *10 Perkara Yang Kurang Diambil Perhatian Dalam Proses Pengambilan Tanah*. Institut Tanah Dan Ukur Negara. Perak
6. Fathi Yusof (2002). *Undang-Undang Tanah Di Malaysia*. *Mus'Ab E-Book Publication.*, 1-129. Available at: <http://razakschool.utm.my/fathi/wp-content/uploads/sites/154/2016/09/E-Book-Fathi-Yusof-Undang-Undang-Tanah-Di-Malaysia.Pdf>.
7. Ismail Omar (2016). *Tanah oh Tanah*. Percetakan Muafakat Jaya Sdn.Bhd
8. Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Negeri Pulau Pinang
9. Malaysia (2017). Bandar Utama City Corp Sdn Bhd (previously Damansara Jaya Sdn Bhd) lawan Majlis Bandaraya Petaling Jaya. *Malayan Law Journal* (10)
10. Malaysia (2017). Malayan Banking Bhd lawan Pengarah Tanah dan Galian Negeri Selangor. *Malayan Law Journal* (9)
11. Malaysia (2018). Smart Fair Sdn Bhd lawan Pentadbir Tanah Daerah Kerian dan satu lagi. *Malayan Law Journal*
12. Malaysia. (2010). *Federal Constitution*. Kuala Lumpur.
13. Malaysia (2001). *Akta Pengambilan Tanah 1960* (Akta 486). International Law Book Services, Kuala Lumpur.

14. Mazlan Ismail (2008). Pemantapan Proses Menentukan Pampasan Mencukupi Dalam Pengambilan Tanah Di Negeri Kedah Darul Aman. Fakulti Kejuruteraan dan Sains Geoinformasi Universiti Teknologi Malaysia
15. Mazlan Ismail & Ismail Omar (2012). Pengambilan Tanah. UUM Press, Malaysia
16. Nor Haryanie Bakar (2014). Projek Sarjana Muda “Kelewatan Proses Penyediaan Hakmilik 82 Sambungan Selepas Pengambilan Tanah”. Fakulti Geoinformasi Dan Harta Tanah. Universiti Teknologi Johor
17. Nur Fatihah Md Daud (2016). Kepentingan Penyediaan Hakmilik Sambungan Selepas Pengambilan Tanah (Borang K). Fakulti Geoinformasi Dan Harta Tanah Universiti Teknologi Malaysia
18. Noor ‘Ashikin Binti Hamid Noraida Binti Harun Nazli Bin Ismail @ Nawang (2011). Pengambilan Tanah bagi Pembangunan Ekonomi: Isu dan Penyelesaian. Jurnal UndangUndang dan Masyarakat 15. Universiti Kebangsaan Malaysia
19. Pejabat Pengarah Tanah dan Galian Negeri Pulau Pinang
20. S. Kulasingam & Anor V Commisioner of Lands Federal Territory & Ors [1982] 1 MLJ 204 Salleh Buang, Prof (1993). “Undang-Undang Tanah di Malaysia”. Dewan Bahasa dan Pustaka. Kuala Lumpur.
21. Su Tiang Joo & Pang Kong Leng (2018). The Law on Land Acquisition. The Malaysian Current Law Journal Sdn.Bhd
22. Syed Norul Shahril (2016). Proses Pengeluaran Hakmilik Sambungan Selepas Pengambilan Tanah. Fakulti Geoinformasi dan Harta Tanah Universiti Teknologi Malaysia

**PENUBUHAN PERBADANAN PENGURUSAN SUBSIDIARI PERTAMA  
DI MALAYSIA: KAJIAN KES SERTA KONFLIK PELAKSANAAN**

ILMIAH BINTI BAKRI<sup>1</sup>, YATI BINTI MUSA<sup>2</sup>

**ABSTRAK**

Kelulusan pewujudan perbadanan pengurusan subsidiari (*subsidiary management corporation – sub-MC*) yang pertama di Malaysia adalah di 1Mont Kiara Kuala Lumpur. Proses kelulusan ini telah mengambil masa yang panjang iaitu selama 13 bulan bermula pada 25 Mac 2018 sehingga 9 April 2019. Kos perlantikan Jurukur Tanah Berlesen (JTB) untuk menyediakan Pelan Khas yang menetapkan had sempadan kepada setiap harta bersama terhad (*limited common property – LCP*) yang dicadangkan di dalam skim berkenaan telah menelan belanja sebanyak RM200,000. Bermula pada pertengahan tahun 2019, kos tersebut telah meningkat kepada lebih daripada dua kali ganda berdasarkan kepada fi jurukur terkini merujuk kepada Surat Pekeling Lembaga Jurukur Tanah Malaysia Bil. 1/2019 bertarikh 6 Mac 2019. Selain itu, resolusi komprehensif perlu dicapai oleh perbadanan pengurusan bagi memenuhi kehendak seksyen 17A(2) Akta 318 tetapi resolusi ini melibatkan masa konsultasi yang panjang dan berperingkat. Penetapan sempadan LCP pada tempoh yang terlalu lewat iaitu pada peringkat selepas pembangunan diluluskan dan telah diduduki boleh mengakibatkan konflik persempadanan akibat reka bentuk dan struktur pembangunan yang tidak memudahkan pewujudan sub-MC sehingga boleh mewujudkan kesukaran ke atas urusan pengurusan dan pentadbiran bangunan, terutama bagi pemajuan berkoncepkan TOD (*Transit Oriented Development*). Artikel ini membincangkan berkaitan cabaran pewujudan sub-MC berdasarkan kepada perundangan sediada dan cadangan penambahbaikan bagi membolehkan LCP ditetapkan di peringkat perancangan pembangunan iaitu sebelum penjualan dibuat agar ianya lebih teratur serta mengurangkan bebanan kepada pemilik petak strata. Selain itu, penulis membuka ruang perbincangan ilmiah dengan membangkitkan isu penetapan sempadan LCP yang tidak berkaitan dengan sempadan pemilikan tanah mahupun *ownership of the title* yang menjurus kepada cadangan pengeluaran seksyen 17A daripada Akta 318 bagi memperkasakan COB sepertimana dinyatakan di dalam Pelan Tindakan Pelan Strategik KPKT 2021-2025.

---

<sup>1</sup> Ketua Penolong Pengarah, Bahagian Hakmilik Strata dan Stratum, Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan.

<sup>2</sup> Penolong Pengarah, Bahagian Dasar dan Konsultasi, Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan.

**ABSTRACT**

*1Mont Kiara is the first strata scheme in this country to formed a subsidiary management corporation (sub-MC) in 2019. However, the process of forming it was not easy due to several delays and issues that surrounds the period of getting the agreement from the residents, the cost of formation and additional guidelines from the authority. It took more than a year for 1Mont Kiara's sub-MC to be formed which cost more than RM200 thousand for the appointment of a licensed surveyor to prepare for the Special Plan and demarcate the LCP (limited common property). Referring to the recent Circular Letter No. 1/2019 by LJT (Lembaga Jurukur Tanah), this cost has now double the original amount, causing additional burden to the parcel owners of a strata scheme. The formation of sub-MC and the designation of the LCP at the latter stage of development where the buildings have already been resided might caused difficulties in demarcating the right boundary of LCP due to the structure and design of certain facilities that have already been constructed. This could create administrative and management issues especially for the Transit Oriented Development (TOD) which require the public amenities and strata development to co-exist. These are part of the issues that caused the regulation to only be referred to after 6 years of its' implementation in 2016. Apart from that, the writer also highlights an issue to be discussed which related to the responsibility of PTG and JUPEM in accordance to Act 318 and National Land Code 2020 (NLC) and its relevance in determining the boundary of LCP which has no relation to the ownership of title, further suggesting an amendment in the Act 318 in order to strengthen up the roles of COB.*

**I. LATAR BELAKANG**

Pada tahun 2013, Akta 318 telah dipinda melalui Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013 [Akta A1450] untuk membenarkan penetapan harta bersama terhad (*limited common property - LCP*) dan penubuhan perbadanan pengurusan subsidiary (*subsidiary management corporation – sub-MC*) melalui pewujudan seksyen baharu iaitu seksyen 17A di dalam akta berkenaan. Harta bersama (*common property*) adalah mewakili setiap kawasan yang tidak termasuk sebagai petak atau petak aksesori dan dikongsi bersama antara semua pemilik petak, sebagai contoh lobi pangsapuri, jalan masuk ke kediaman, ruang koridor antara petak, bumbung bangunan, padang permainan, surau, lif, kolam renang dan sebagainya. Harta bersama terhad (*limited common property – LCP*) pula

mewakili kawasan yang digunakan oleh hanya sebahagian pemilik-pemilik petak contohnya seperti surau yang hanya digunakan oleh penduduk beragama Islam, lobi hotel yang hanya digunakan oleh pemilik/kakitangan hotel dan pengunjungnya serta ruang legar serta kaki lima pejabat yang hanya digunakan oleh pemilik/pekerja di ruangan berkaitan. Penetapan LCP ini adalah penting bagi membezakan kepentingan yang unik dan tersendiri oleh setiap pemilik petak. Perbezaan ini akan mempengaruhi hak mengundi dan jumlah bayaran levi yang perlu dijelaskan oleh pemilik petak kepada sub-MC masing-masing.

Konsep pembangunan bercampur yang menggabungkan pelbagai komponen pembangunan seperti pangsapuri, pusat membeli-belah dan ruang pejabat di dalam lot yang sama telah berupaya menawarkan kediaman, tempat kerja dan kawasan libur yang mencukupi di dalam satu lot pembangunan serta mempunyai ruang LCP yang tertentu berlandaskan kepada hak kenikmatan setiap pemilik petak strata. Contoh pembangunan yang menerapkan konsep ini adalah One City di Subang Jaya Selangor, M City di Kuala Lumpur, Icon City di Petaling Jaya dan Eco Sky di Jalan Ipoh Kuala Lumpur. Dalam keadaan ini, antara LCP bagi pemilik petak strata adalah lobi pangsapuri dan kawasan permainan kanak-kanak yang tidak berkaitan dengan lain-lain pemilik petak strata seperti pemilik petak kedai/komersil. Justeru, pemilik petak pangsapuri hanya perlu menanggung kos penyelenggaraan kawasan LCP ini sahaja dan lain-lain pemilik petak tidak akan terkesan dengan kos berkenaan. Walau bagaimanapun, masih terdapat harta bersama yang melibatkan penggunaan oleh semua pemilik petak seperti jalan keluar dan masuk ke skim strata berkenaan.

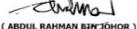
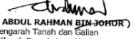
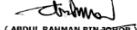
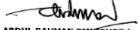
## II. KAEDAH PEWUJUDAN SUB-MC

### Proses Pewujudan dan Pengurusan Sub-MC

Sub-MC adalah pecahan kepada MC utama yang diwujudkan di bawah Akta 318 dan diuruskan di bawah Akta 757 bagi membantu memudahkan pentadbiran sesuatu pembangunan berstrata yang mempunyai berbilang komponen agar pengurusan bangunan tersebut lebih sistematik dan saksama mengikut kepentingan yang berbeza-beza. Sebagai contoh, satu skim strata berbilang kegunaan (*mixed-use*) boleh memiliki 3 sub-MC yang berlainan bagi mewakili komponen kediaman, bangunan pejabat dan hotel. Dengan cara ini, hak mengundi dan jumlah caruman yang saksama boleh dikenakan mengikut keperluan sub-MC berkaitan. Bagi mewujudkan LCP, MC perlu mengemukakan permohonan melalui Borang 9<sup>3</sup> dengan Pelan Khas kepada PTG dan difailkan kepada Pesuruhjaya Bangunan (*Commissioner of Building – COB*) di Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) berkaitan. Sebelum permohonan dikemukakan, resolusi komprehensif perlu dicapai di dalam mesyuarat bersama pihak MC di mana tujuan, kesan dan kos yang terlibat untuk menubuhkan LCP ini perlu dibentangkan dan dibahaskan secara telus dan teliti. Rajah 1 menunjukkan Sijil Sub-MC pertama yang diluluskan dan dikeluarkan di Malaysia oleh Bahagian Strata, Pejabat Pengarah Tanah dan Galian WPKL pada 9 April 2019.

---

<sup>3</sup> Borang 9 [Seksyen 17 dan 17A]: Permohonan Perakuan Perbadanan Pengurusan / Perbadanan Pengurusan Subsidiari

<p><b>SALINAN PEJABAT</b></p> <p>No. Buku Daftar Strata: 2920</p> <p></p> <p><b>PERAKUAN PENUBUHAN PERBADANAN PENGURUSAN / PERBADANAN PENGURUSAN SUBSIDIARI</b> (Certificate Of Establishment Of Management Corporation For Sub-Divided Building/Buildings)</p> <p><b>SEKSYEN 17 / 17A AKTA HAKMILIK STRATA, 1985</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th>Rujukan Permohonan Skim Strata</th> <th>No. Hakmilik</th> <th>No. Lot</th> <th>Bandar/Mukim/Pekan</th> </tr> <tr> <td>PTG/WP 20/3316/2011</td> <td>Geran 70251</td> <td>Lot 60493</td> <td>Mukim Batu</td> </tr> </table> <p>Dengan ini adalah diperakui bahawa,</p> <p><b>1 Mont Kiara Dan Kiara 2 Management Corporation</b> yang beratama di <b>23A-7, Menara 1MK, Kompleks 1 Mont Kiara, Mont Kiara, 50480 Kuala Lumpur</b></p> <p>merupakan suatu pertubuhan perbadanan yang ditubuhkan di bawah Seksyen 17, Akta Hakmilik Strata 1985 pada hari yang dinyatakan dalam perakuan ini.</p> <p>Bertarikh pada :</p> <p><b>22 Oktober 2013</b> dan bahawa</p> <p><b>Izen Kiara 2 Subsidiari Management Corporation</b> <b>Menara 1 MK Subsidiari Management Corporation</b></p> <p><b>1 Mont' Kiara dan Wisma Mont' Kiara Subsidiari Management Corporation</b></p> <p>merupakan suatu pertubuhan perbadanan yang ditubuhkan di bawah Seksyen 17, Akta Hakmilik Strata 1985 pada hari yang dinyatakan dalam perakuan ini.</p> <p>Bertarikh pada :</p> <p><b>04 April 2019</b></p> <p>Rujukan Perbadanan Pengurusan : PTG/WP 20/1/2920 No. Pelan Khas : PK (HBT) 1, 2 dan 3 Tarikh Perakuan Pengurusan Utur Negeri : 22 Mac 2019</p> <p> (<b>ABDUL RAHMAN BIN JOHOR</b>) Pengerusi Tanah dan Galian Willyayah Persekutuan Kuala Lumpur</p>	Rujukan Permohonan Skim Strata	No. Hakmilik	No. Lot	Bandar/Mukim/Pekan	PTG/WP 20/3316/2011	Geran 70251	Lot 60493	Mukim Batu	<p><b>SALINAN PEJABAT</b></p> <p>No. Buku Daftar Strata: 2920</p> <p></p> <p><b>PERAKUAN PENUBUHAN PERBADANAN PENGURUSAN / PERBADANAN PENGURUSAN SUBSIDIARI</b> (Certificate Of Establishment Of Management Corporation For Sub-Divided Building/Buildings)</p> <p><b>SEKSYEN 17 / 17A AKTA HAKMILIK STRATA, 1985</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th>Rujukan Permohonan Skim Strata</th> <th>No. Hakmilik</th> <th>No. Lot</th> <th>Bandar/Mukim/Pekan</th> </tr> <tr> <td>PTG/WP 20/3316/2011</td> <td>Geran 70251</td> <td>Lot 60493</td> <td>Mukim Batu</td> </tr> </table> <p>Dengan ini adalah diperakui bahawa,</p> <p><b>1 Mont Kiara Dan Kiara 2 Management Corporation</b> yang beratama di <b>23A-7, Menara 1MK, Kompleks 1 Mont Kiara, Mont Kiara, 50480 Kuala Lumpur</b></p> <p>merupakan suatu pertubuhan perbadanan yang ditubuhkan di bawah Seksyen 17, Akta Hakmilik Strata 1985 pada hari yang dinyatakan dalam perakuan ini.</p> <p>Bertarikh pada :</p> <p><b>22 Oktober 2013</b> dan bahawa</p> <p><b>Izen Kiara 2 Subsidiari Management Corporation</b></p> <p>merupakan suatu pertubuhan perbadanan yang ditubuhkan di bawah Seksyen 17, Akta Hakmilik Strata 1985 pada hari yang dinyatakan dalam perakuan ini.</p> <p>Bertarikh pada :</p> <p><b>04 April 2019</b></p> <p>Rujukan Perbadanan Pengurusan : PTG/WP 20/1/2920 No. Pelan Khas : PK (HBT) 1 Tarikh Perakuan Pengurusan Utur Negeri : 22 Mac 2019</p> <p> (<b>ABDUL RAHMAN BIN JOHOR</b>) Pengerusi Tanah dan Galian Willyayah Persekutuan Kuala Lumpur</p>	Rujukan Permohonan Skim Strata	No. Hakmilik	No. Lot	Bandar/Mukim/Pekan	PTG/WP 20/3316/2011	Geran 70251	Lot 60493	Mukim Batu
Rujukan Permohonan Skim Strata	No. Hakmilik	No. Lot	Bandar/Mukim/Pekan														
PTG/WP 20/3316/2011	Geran 70251	Lot 60493	Mukim Batu														
Rujukan Permohonan Skim Strata	No. Hakmilik	No. Lot	Bandar/Mukim/Pekan														
PTG/WP 20/3316/2011	Geran 70251	Lot 60493	Mukim Batu														
<p><b>SALINAN PEJABAT</b></p> <p>No. Buku Daftar Strata: 2920</p> <p></p> <p><b>PERAKUAN PENUBUHAN PERBADANAN PENGURUSAN / PERBADANAN PENGURUSAN SUBSIDIARI</b> (Certificate Of Establishment Of Management Corporation For Sub-Divided Building/Buildings)</p> <p><b>SEKSYEN 17 / 17A AKTA HAKMILIK STRATA, 1985</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th>Rujukan Permohonan Skim Strata</th> <th>No. Hakmilik</th> <th>No. Lot</th> <th>Bandar/Mukim/Pekan</th> </tr> <tr> <td>PTG/WP 20/3316/2011</td> <td>Geran 70251</td> <td>Lot 60493</td> <td>Mukim Batu</td> </tr> </table> <p>Dengan ini adalah diperakui bahawa,</p> <p><b>1 Mont Kiara Dan Kiara 2 Management Corporation</b> yang beratama di <b>23A-7, Menara 1MK, Kompleks 1 Mont Kiara, Mont Kiara, 50480 Kuala Lumpur</b></p> <p>merupakan suatu pertubuhan perbadanan yang ditubuhkan di bawah Seksyen 17, Akta Hakmilik Strata 1985 pada hari yang dinyatakan dalam perakuan ini.</p> <p>Bertarikh pada :</p> <p><b>22 Oktober 2013</b> dan bahawa</p> <p><b>Menara 1 MK Subsidiari Management Corporation</b></p> <p>merupakan suatu pertubuhan perbadanan yang ditubuhkan di bawah Seksyen 17, Akta Hakmilik Strata 1985 pada hari yang dinyatakan dalam perakuan ini.</p> <p>Bertarikh pada :</p> <p><b>04 April 2019</b></p> <p>Rujukan Perbadanan Pengurusan : PTG/WP 20/1/2920 No. Pelan Khas : PK (HBT) 2 Tarikh Perakuan Pengurusan Utur Negeri : 22 Mac 2019</p> <p> (<b>ABDUL RAHMAN BIN JOHOR</b>) Pengerusi Tanah dan Galian Willyayah Persekutuan Kuala Lumpur</p>	Rujukan Permohonan Skim Strata	No. Hakmilik	No. Lot	Bandar/Mukim/Pekan	PTG/WP 20/3316/2011	Geran 70251	Lot 60493	Mukim Batu	<p><b>SALINAN PEJABAT</b></p> <p>No. Buku Daftar Strata: 2920</p> <p></p> <p><b>PERAKUAN PENUBUHAN PERBADANAN PENGURUSAN / PERBADANAN PENGURUSAN SUBSIDIARI</b> (Certificate Of Establishment Of Management Corporation For Sub-Divided Building/Buildings)</p> <p><b>SEKSYEN 17 / 17A AKTA HAKMILIK STRATA, 1985</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th>Rujukan Permohonan Skim Strata</th> <th>No. Hakmilik</th> <th>No. Lot</th> <th>Bandar/Mukim/Pekan</th> </tr> <tr> <td>PTG/WP 20/3316/2011</td> <td>Geran 70251</td> <td>Lot 60493</td> <td>Mukim Batu</td> </tr> </table> <p>Dengan ini adalah diperakui bahawa,</p> <p><b>1 Mont Kiara Dan Kiara 2 Management Corporation</b> yang beratama di <b>23A-7, Menara 1MK, Kompleks 1 Mont Kiara, Mont Kiara, 50480 Kuala Lumpur</b></p> <p>merupakan suatu pertubuhan perbadanan yang ditubuhkan di bawah Seksyen 17, Akta Hakmilik Strata 1985 pada hari yang dinyatakan dalam perakuan ini.</p> <p>Bertarikh pada :</p> <p><b>22 Oktober 2013</b> dan bahawa</p> <p><b>1 Mont' Kiara and Wisma Mont' Kiara Subsidiari Management Corporation</b></p> <p>merupakan suatu pertubuhan perbadanan yang ditubuhkan di bawah Seksyen 17, Akta Hakmilik Strata 1985 pada hari yang dinyatakan dalam perakuan ini.</p> <p>Bertarikh pada :</p> <p><b>04 April 2019</b></p> <p>Rujukan Perbadanan Pengurusan : PTG/WP 20/1/2920 No. Pelan Khas : PK (HBT) 3 Tarikh Perakuan Pengurusan Utur Negeri : 22 Mac 2019</p> <p> (<b>ABDUL RAHMAN BIN JOHOR</b>) Pengerusi Tanah dan Galian Willyayah Persekutuan Kuala Lumpur</p>	Rujukan Permohonan Skim Strata	No. Hakmilik	No. Lot	Bandar/Mukim/Pekan	PTG/WP 20/3316/2011	Geran 70251	Lot 60493	Mukim Batu
Rujukan Permohonan Skim Strata	No. Hakmilik	No. Lot	Bandar/Mukim/Pekan														
PTG/WP 20/3316/2011	Geran 70251	Lot 60493	Mukim Batu														
Rujukan Permohonan Skim Strata	No. Hakmilik	No. Lot	Bandar/Mukim/Pekan														
PTG/WP 20/3316/2011	Geran 70251	Lot 60493	Mukim Batu														

Rajah 1: Sijil SUB-MC pertama di Malaysia diluluskan oleh PPTGWPKL  
Sumber: Laporan Permohonan Strata, Bahagian Strata, PPTGWPKL, 2019

Bagi memudahkan penyediaan Pelan Khas ini, pihak JUPEM telah mengeluarkan Pekeliling Ketua Pengarah Ukur dan Pemetaan (KPUP) Bil. 1/2017 berkenaan Garis Panduan (GP) Mengenai Penyediaan Pelan Khas Untuk Harta Bersama Terhad Bagi Tujuan Permohonan Penubuhan Perbadanan Pengurusan Subsidiari. GP ini disediakan sebagai rujukan kepada JTB untuk menyediakan Pelan Khas dan sebagai panduan kepada JUPEM untuk menjalankan semakan ke atas permohonan yang berkaitan.

Setiap satu LCP yang ditetapkan di dalam sesuatu Pelan Khas tersebut boleh disenggara dan ditadbir oleh satu sub-MC. MC hanya boleh mewujudkan sub-MC seawal Mesyuarat Agung Tahunan (*Annual General Meeting – AGM*) pertama skim strata berkenaan, iaitu selepas selesai 25% (1/4) pindah milik hakmilik strata melalui *Memorandum of Transfer (MOT)* seperti mana tertakluk di bawah seksyen 46(2) Akta 757. Ini bermakna, pada peringkat tersebut, bangunan telah siap dibina dan pemilik-pemilik petak telah mengambil alih pengurusan bangunan daripada pemaju melalui Badan Pengurusan Bersama (*Joint Management Body – JMB*) bagi mewujudkan MC. Pihak MC juga perlu bersetuju untuk membiayai kos perlantikan JTB bagi penyediaan Pelan Khas.

Dengan wujudnya sub-MC, pengurusan bangunan yang mempunyai berbilang komponen ini menjadi lebih mudah dan tersusun dengan akaun khas dibuka untuk diurus oleh setiap sub-MC. Sebarang keputusan juga mudah untuk diperoleh melalui mesyuarat berkaitan komponen pembangunan masing-masing tanpa perlu melibatkan semua penduduk. Jumlah fi pengurusan juga dapat dibahagikan dan ditetapkan dengan lebih saksama berdasarkan kepada syer unit petak dan kos operasi. Sekiranya terdapat sebarang konflik bersama pemilik petak di dalam komponen terlibat, maka perkara tersebut boleh dibincangkan di Tribunal Pengurusan Strata di bawah Akta 757 dengan merujuk kepada sub-MC yang berkaitan tanpa melibatkan MC secara keseluruhan.

Walau bagaimanapun, penetapan sempadan LCP setelah pembangunan siap mampu mengakibatkan beberapa konflik akibat daripada pertindihan penggunaan LCP eksklusif. Sebagai contoh, pencawang elektrik Tenaga Nasional Berhad (TNB) yang membekalkan tenaga elektrik untuk blok kediaman adalah terletak di dalam kawasan blok perniagaan. Perkara ini menyebabkan kesukaran terhadap penetapan sempadan LCP untuk diselenggara oleh sub-MC berkaitan dan sempadannya dinyatakan di dalam Pelan Khas.

### **III. CABARAN PEWUJUDAN SUB-MC**

#### **a. Kos, Masa dan Proses Pewujudan Sub-MC**

Cabar yang dihadapi dalam mewujudkan sub-MC untuk harta bersama terhad adalah berkaitan kos, masa dan proses libat urus. Kos untuk melantik JTB bagi penyediaan pelan khas yang perlu dikutip daripada setiap pemilik petak skim yang berkaitan adalah tinggi dan membebankan terutama bagi skim pembangunan berstrata kos rendah dan sederhana. Merujuk kepada pewujudan sub-MC di 1Mont Kiara, kos yang terlibat bagi pelantikan JTB adalah sebanyak RM200 ribu yang perlu dijelaskan kepada syarikat Jurukur Pinang sebagai JTB yang dilantik. Walau bagaimanapun, kos ini meningkat sebanyak 100% selepas arahan kelulusan kenaikan fi jurukur berlesen menjadikan jumlah tersebut meningkat dalam anggaran sebanyak RM400 ribu bagi spesifikasi permohonan yang sama.

Selain kos pelantikan JTB, terdapat lain-lain kos yang berkaitan seperti kos pelantikan konsultan pengurusan hartanah. Bagi 1Mont Kiara, kos lantikan konsultan pengurusan daripada Burgess Rawson Management Sdn. Bhd. bagi pewujudan 3 sub-MC telah menelan belanja sebanyak RM135 ribu dan mereka adalah pihak yang bertanggungjawab untuk mengurus dan menyelaras proses libat urus bersama semua pemilik petak termasuk panggilan mesyuarat dan undian, penyediaan minit mesyuarat dan resolusi komprehensif yang lengkap sehingga selesai pewujudan sub-

MC untuk skim berkenaan. Lain-lain kos yang terlibat adalah kos pentadbiran dan fi permohonan iaitu melibatkan kos untuk memproses permohonan kepada agensi berkaitan, bayaran fi yang dikenakan, kos pengangkutan oleh ahli jawatankuasa untuk perbincangan dan mesyuarat bersama semua agensi dan pihak yang berkaitan serta kos mengadakan mesyuarat AGM atau EGM untuk membincangkan dan seterusnya melaksanakan undian berkaitan resolusi yang dibentangkan. Jumlah kos keseluruhan adalah dalam anggaran sebanyak RM10 ribu.

Masa juga memainkan peranan yang penting dalam proses pewujudan sub-MC ini. Bagi kes 1Mont Kiara, masa yang diambil untuk memproses permohonan ini bermula daripada sesi libat urus bersama MC dan pemilik petak sehingga sijil sub-MC diluluskan dan dikeluarkan oleh PTG WPKL adalah selama 12 bulan. Sebagai contoh, pihak COB DBKL mengambil masa lebih daripada 9 bulan untuk mengeluarkan perakuan kepada resolusi komprehensif yang dikemukakan oleh pemohon. Walau bagaimanapun, tempoh masa ini berkemungkinan akan berkurangan memandangkan kes pertama di 1Mont Kiara ini boleh dijadikan sebagai panduan kepada semua pihak terlibat. Bertindak daripada permohonan 1Mont Kiara ini, pihak Bahagian Pesuruhjaya Bangunan (COB) DBKL telah mengeluarkan satu garis panduan Prosedur Operasi Standard (SOP) dan Tatacara Mesyuarat Agung (AGM/EGM) Bagi Tujuan Penubuhan Perbadanan Pengurusan Subsidiari (sub-MC) di WPKL pada tahun 2020. Garis Panduan tersebut antara lain memberikan panduan berkaitan syarat-syarat permohonan penubuhan sub-MC, tatacara AGM/EGM siri pertama hingga ketiga, keperluan berhubungan mesyuarat agung siri ketiga, syarat-syarat tambahan dan sebagainya.

### b. Konflik Pentadbiran Antara MC dan Sub-MC

Konflik berkaitan pentadbiran skim strata antara MC dan sub-MC ditimbulkan oleh pihak COB DBKL<sup>4</sup> yang menyatakan terdapat kemungkinan bahawa MC yang telah diwujudkan terdahulu tidak lagi mempunyai kuasa dan tanggungjawab dari segi pentadbiran dan kewangan untuk menguruskan harta bersama sekiranya semua kawasan LCP telah dibahagikan di bawah pentadbiran dan pengurusan sub-MC. Selain itu, COB tidak mempunyai kuasa di bawah Akta 318 untuk menolak permohonan sub-MC yang dikemukakan memandangkan seksyen 17A(3)(b) Akta 318 menyatakan bahawa tugas Pesuruhjaya Bangunan adalah terhad kepada pengesahan penerimaan salinan resolusi komprehensif yang difailkan kepadanya oleh MC sedangkan pihak COB perlu bertanggungjawab untuk menguruskan isu yang timbul dari segi pentadbiran dan pengurusan skim strata akibat daripada pewujudan sub-MC tersebut pada masa akan datang. Kuasa untuk mempertimbangkan permohonan ini adalah penting bagi memastikan Pelan Khas dan penetapan LCP yang dikemukakan oleh pemohon adalah sempurna dan saksama.

Isu berkaitan pembahagian kedudukan paip dan utiliti di bawah lantai dan dinding bangunan juga ditimbulkan oleh COB DBKL dan dicadangkan agar satu mekanisme untuk menentukan pembahagian yang adil dapat diwujudkan. Akta 318 juga tidak menyatakan berkaitan prosedur bagi pindaan dan penambahbaikan Pelan Khas atau sub-MC yang telah diwujudkan tersebut. Rujukan perundangan sebegini adalah untuk membolehkan penduduk menambah baik penetapan Pelan Khas, sempadan LCP atau merombak pewujudan sub-MC sekiranya terdapat perkara-perkara berbangkit di kemudian hari.

---

<sup>4</sup> Mesyuarat bersama agensi pelulus berkaitan pewujudan sub-MC 1Mont Kiara pada 4 Mei 2018 dan di dalam Mesyuarat Membincangkan Cadangan Penubuhan Perbadanan Pengurusan Subsidiari Sebelum Penjualan Petak antara COB PBT negeri dan BHSS JKPTG pada 25 Ogos 2020.

Selain itu, merujuk kepada kajian yang dibuat pada tahun 2020 (T.W Vern et al, 2020) daripada 187 responden yang terlibat iaitu terdiri daripada JTB, pemaju harta tanah, COB, JUPEM, JMB, MC dan penilai harta tanah mendapati bahawa antara punca kepada kesukaran pewujudan sub-MC di negara ini adalah kerana MC tidak menerima dan tidak memahami konsep pewujudan sub-MC, pembeli petak tidak menyelesaikan proses pindah milik hak milik strata daripada pemaju, kesukaran untuk mendapatkan resolusi komprehensif dan kesukaran untuk menetapkan sempadan LCP di dalam Pelan Khas.

#### **IV. CADANGAN PENAMBAHBAIKAN PERUNDANGAN BERKAITAN PEWUJUDAN SUB-MC**

##### **a. Pengemukaan Pelan Khas Pada Awal Pembinaan dan Pewujudan Sub-MC Sebaik Buku Daftar Strata Dibuka**

Penyediaan Pelan Khas yang menetapkan sempadan LCP boleh disyaratkan untuk dikemukakan pada peringkat awal pemajuan iaitu pada peringkat kelulusan Kebenaran Merancang (KM) atau pada peringkat permohonan Sijil Formula Unit Syer (SiFUS). Selain itu, MC hendaklah diberikan kuasa untuk mengemukakan permohonan bagi meminda atau membubarkan sub-MC yang telah ditubuhkan. Dengan cara ini, kos pelantikan JTB bagi tujuan penyediaan Pelan Khas dan kerja-kerja ukur sempadan LCP adalah di bawah tanggungjawab pemaju. Selain itu, reka bentuk pembangunan tersebut boleh disesuaikan dengan kehendak penetapan dan pembahagian LCP bagi tujuan sub-MC yang akan memudahkan pengurusan dan pentadbiran skim berkenaan kelak. Sekiranya sub-MC diwujudkan serentak dengan pewujudan MC sebaik sahaja buku daftar strata dibuka, ianya akan dapat mengurangkan karenah birokrasi dan menjimatkan masa untuk mendapatkan persetujuan ke atas pewujudannya. Peruntukan perundangan yang membolehkan sub-MC dibubarkan atau dipinda hendaklah dinyatakan di dalam akta yang berkaitan bagi menghormati hak pemilik-pemilik petak untuk mentadbir skim strata masing-masing. Selain

itu, penetapan sempadan LCP pada awal pembangunan ini dapat memberikan maklumat yang mencukupi kepada pembeli petak berstrata berkaitan struktur pengurusan skim sebelum pembelian dilaksanakan.

Walau bagaimanapun, cadangan ini perlu dikaji dengan teliti bagi perkara berkaitan pengurusan di mana MC perlu diwujudkan dengan perlantikan ahli jawatankuasa dan pengendalian akaun yang lengkap terlebih dahulu sebelum ia boleh menjalankan hak dan tanggungjawab untuk mewujudkan sub-MC. Sub-MC tidak sepatutnya wujud sebelum/bersekali dengan MC sebaik buku daftar strata dibuka atas justifikasi bahawa penetapan sempadan LCP tidak berkaitan dengan pemilikan tanah, iaitu berlainan dengan pewujudan MC. Selain itu, Perjanjian Jual dan Beli (*Sale and Purchase Agreement – S&P*) perlu menyatakan senarai kemudahan dan fasiliti yang boleh dinikmati oleh pemilik petak termasuk harta bersama terhad yang dinyatakan di dalam Pelan Khas dan perkara ini melibatkan pindaan ke atas Jadual Kedua dan Jadual Kelima Akta Pembangunan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966 [Akta 118]. Walaupun begitu, pengemukaan Pelan Khas sahaja pada peringkat awal pembangunan adalah tidak menjaskankan perundungan dan ianya boleh dijadikan rujukan oleh MC pada masa hadapan.

Pendekatan ini adalah penting terutama bagi pemajuan yang melibatkan TOD serta pewujudan *Mass Rapid Transit* (MRT) atau *Light Rapid Transit* (LRT) secara *co-exist* bersama pembangunan berstrata. Perakuan Pelan Khas dan pewujudan Sub-MC yang lebih awal akan membantu dalam mengurangkan karenah birokrasi dan masalah pengurusan yang mungkin akan timbul ketika pembangunan tersebut berada di bawah pengurusan MC yang meletakkan kedudukan kepentingan awam dalam keadaan berisiko untuk menawarkan servis dengan sewajarnya tanpa sebarang halangan. Contoh pembangunan sebegini adalah di Conlay, Avenue K dan KL Sentral.

**b. Tanggungjawab Berkaitan Perakuan Pewujudan Sub-MC Diberikan Kepada COB**

Cadangan untuk mengeluarkan seksyen 17A daripada Akta 318 dan menjadikannya sebagai salah satu rujukan perundangan di dalam Akta 757 adalah di atas justifikasi bahawa, kuasa dan tanggungjawab PTG dan JUPEM adalah seharusnya tertakluk dan terhad kepada tujuan Akta 318 diwujudkan seperti dinyatakan di dalam preliminari akta berkenaan, selain daripada Kanun Tanah Negara (KTN). Tanggungjawab tersebut adalah merangkumi perkara yang berkaitan dengan pendaftaran hakmilik strata dan penamatan skim strata termasuk permohonan CPSP dan pecah bahagi, pendaftaran dan pelupusan hakmilik strata, cukai petak dan lain-lain perkara berkaitan hakmilik tanah dan petak. Sebagai perbandingan, pewujudan sub-MC melalui Pelan Khas ini adalah jelas berkaitan penetapan faedah eksklusif pemilik-pemilik petak terhadap harta bersama yang berhak untuk dinikmati mereka sebagaimana dinyatakan di dalam perjanjian jual dan beli justeru ianya lebih sinonim dengan pelaksanaan Akta 757.

Perkara ini juga adalah berlainan dengan pewujudan MC yang mempunyai tanggungjawab sebagai pemilik harta bersama dan penjaga hakmilik keluaran (*master title*) selaras seksyen 17B Akta 318. Sub-MC tidak didaftarkan di dalam hakmilik dan kewujudannya hanya bertujuan untuk memastikan penyenggaraan dan pengurusan bangunan dan harta bersama yang sewajarnya, sebagaimana preliminari Akta 757. Perkara berkaitan pengurusan bangunan oleh sub-MC adalah dinyatakan dengan jelas di dalam Bab 4 Akta 757 iaitu termasuk perkara berkaitan kewajipan sub-MC, pemilihan jawatankuasa sub-MC, akaun penyenggaraan dan kumpulan wang perjelas dan tanggungjawab serta kuasa sub-MC.

Berbeza dengan MC, kuasa dan tanggungjawab sub-MC sebagai pemilik kepada harta bersama terhad dan penjaga bersama ke atas dokumen hakmilik keluaran tidak dinyatakan di dalam Akta 318. Ini juga bermakna, sub-MC adalah bukan badan yang diberi kuasa secara nyata

untuk memegang tanah di bawah kehendak seksyen 43(A)(d) sebagaimana kuasa MC yang dinyatakan di dalam seksyen 17B(2) Akta 318. Penetapan LCP dan penyediaan Pelan Khas pula adalah bukan syarat kelulusan permohonan hakmilik strata dan ia juga tidak mempengaruhi pengambilan bangunan atau tanah yang dipecah bahagi di bawah seksyen 57A Akta 318 mahupun penamatan pecah bahagi bangunan atau tanah di bawah seksyen 57 akta yang sama. Justeru, kuasa pewujudan sub-MC ini adalah wajar untuk diberikan kepada pihak COB sebagaimana kuasa pewujudan Badan Pengurusan Bersama (*Joint Management Body – JMB*) yang tidak dinyatakan di dalam Akta 318. Cadangan ini juga adalah selari dengan strategi ke S1.6 di dalam Pelan Tindakan Pelan Strategik Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan 2021 – 2021 yang mensasarkan untuk memperkasakan struktur, peranan dan fungsi COB bagi meningkatkan tahap kesejahteraan rakyat melalui pengurusan strata yang berkesan dan efisien.

Sempadan harta bersama atau harta bersama terhad adalah dinyatakan di dalam perjanjian jual beli antara pemilik petak dan pemaju serta ianya mempengaruhi kos fi pengurusan yang perlu dijelaskan oleh pemilik petak. Sebarang perkara berbangkit berkaitan pewujudan sub-MC dan penetapan LCP di dalam Pelan Khas boleh dirujuk kepada Tribunal Pengurusan Strata di bawah Akta 757. Perkara ini jelas berlainan dengan sempadan hakmilik lot tanah dan petak strata yang dinyatakan di dalam Pelan Strata dan didaftarkan secara nyata di dalam dokumen hakmilik tanah dan petak strata. Justeru, kuasa bagi pewujudan sub-MC dan perakuan Pelan Khas ini perlu diletakkan kepada pihak COB seperti mana telah dilaksanakan di lain-lain negara maju seperti di Australia dan Singapura. JUPEM tidak perlu dipertanggungjawabkan untuk memperakui Pelan Khas yang dikemukakan kerana ianya adalah berkaitan sempadan harta bersama terhad yang tidak berkaitan dengan sempadan hakmilik lot tanah atau petak strata.

## V. KESIMPULAN

Pewujudan Sub-MC dapat menyelesaikan banyak masalah pengurusan bangunan seperti masalah penetapan unit syer yang tidak saksama yang sering dihadapi oleh skim strata yang mempunyai pelbagai komponen berlainan. Perkara ini demikian kerana seksyen 66<sup>5</sup> Akta 757 membenarkan akaun penyenggaraan dibuka dan diuruskan oleh Sub-MC dan jumlah caj yang dikenakan boleh ditentukan sendiri oleh Sub-MC mengikut kadar unit syer bagi setiap petak yang berkaitan. Walau bagaimanapun, proses pewujudannya perlu ditambah baik bagi memudahkan pemilik petak dari segi kos pelantikan pihak berkaitan, masa yang terlibat dalam usaha untuk menubuhkannya dan kaedah yang perlu dipatuhi. Pada masa kini terdapat tiga rujukan perundangan yang perlu disemak oleh pemilik petak bagi tujuan pewujudan sub-MC ini iaitu Akta 318, Akta 757 dan garis panduan yang ditetapkan oleh PBT masing-masing. Kekangan birokrasi dan perundangan yang wujud tidak seharusnya berterusan dan perlu ditambah baik demi kemaslahatan komuniti berstrata di negara ini.

---

<sup>5</sup> Seksyen 66 Akta 757: Akaun penyenggaraan perbadanan pengurusan subsidiari.

**RUJUKAN**

1. Akta Hakmilik Strata 1985 [Akta 318], Authoritative Text, The Commissioner of Law Revision Malaysia.
2. Akta Pengurusan Strata 2013 [Akta 757], International Law Book Services.
3. Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966 [Akta 118], International Law Book Services.
4. Vern et al (2020), Challenges in Forming the Subsidiary Management Corporation: Malaysian Experience, LAND 4(1), 2020, ms 137-152.
5. Kanun Tanah Negara (Pindaan) 2020 [Akta 828], The Commissioner of Law Revision, Malaysia Under the Authority of the Rivision of Laws Act 1968.
6. Surat Pekeliling Lembaga Jurukur Tanah Malaysia Bil. 1/2019, 6 Mac 2019, Peraturan-peraturan Juruukur Tanah Berlesen (Pindaan) 2019.
7. Pekeliling Ketua Pengarah Ukur dan Pemetaan (KPUP) Bil. 1/2017, Garis Panduan (GP) Mengenai Penyediaan Pelan Khas Untuk Harta Bersama Terhad Bagi Tujuan Permohonan Penubuhan Perbadanan Pengurusan Subsidiari.
8. Strata Schemes Development Act 2015 No. 51, New South Wales.
9. Land Titles (Strata) Act 1967, Singapore.
10. Laporan Permohonan SubMC, 2019, Bahagian Strata, PPTGWPKL.

*[Halaman ini dibiarkan kosong]*

## **AKTA PENANAM PADI (MENGAWAL SEWA DAN MENJAMIN PEMEGANGAN) 1967 [AKTA 793] – MASIH DIPERLUKAN?**

ANESH GANASON<sup>1</sup>

### **ABSTRAK**

Artikel ini adalah untuk memberikan pendedahan kepada pembaca apakah sebenarnya Akta 793 dalam kedudukannya dalam urusan penanaman padi. Kertas ini membincangkan kedudukan peruntukan pemboleh yang sedia ada bagi melindungi penyewa dan tuan tanah dalam perusahaan sawah-sawah padi. Penekanan diberikan kepada kenapa wujudnya keperluan untuk meminda Ordinan tahun 1955 bagi memasukkan elemen-elemen yang lebih praktikal pada masa tersebut. Keperluan suatu perjanjian bertulis dan kadar sewa yang terkawal adalah bagi membolehkan penyewa-penyewa tidak teraniaya. Penerangan mengenai syarat-syarat perjanjian yang perlu dipatuhi tuan tanah dan penyewa bagi melindungi hak kedua-dua pihak dan akhirnya elemen-elemen penguatkuasaan dan apakah kedudukan perundangannya. Artikel ini berakhir dengan suatu persoalan adakah perundangan ini masih relevan lagi pada masa ini dengan perubahan kedudukan hak yang lebih memihak kepada penyewa daripada tuan tanah dan juga kedudukan pentadbiran tanah pada masa ini yang tidak melaksanakan penguatkuasaan kerana tiadanya pegawai penguatkuasa yang diwartakan.

### **ABSTRACT**

*This article is to provide some enlightenment to the readers about the position of Act 793 in the context of paddy cultivation. The paper provides the enabling provisions that are in place to protect the rights of the land owner and the tenant. The discussion provides the reasons on why the 1955 Ordinance was amended to include better elements of protection and enforcement to supplement the existing legislation. The need for a written agreement and a structured rate of rental was introduced to reduce exploitation of the tenants. The article also discusses the conditions and criterias that are addressed in the tenancy agreement which protects the rights of the land owner and tenant respectively. Finally the enabling provisions that provide the State Authority to provide dispute resolution mechanisms and enforcement to make sure the*

---

<sup>1</sup> Ketua Penolong Pengarah, Bahagian Dasar dan Konsultasi, Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan.

*legislation is a complete documents. Finally the question of the legislation's relevency is discussed based on the dwindling numbers of agreements and the reduction of enforcement officers to monitor the legislation.*

## I. PENGENALAN

Akta Penanam Padi (Mengawal Sewa dan Menjamin Pemegangan) 1967 [Akta 793] merupakan suatu akta yang diwujudkan oleh Kerajaan pada tahun 1967 bagi tujuan menggantikan *Padi Cultivators (Control of Rent and Security of Tenure) Ordinance No.9 of 1955*. Akta ini diwujudkan bagi membolehkan kadar sewa tanah-tanah yang terlibat dengan aktiviti tanaman padi dapat dikawal dan memberikan jaminan pemegangan kepada para penyewa yang mengusahakan tanah-tanah yang terlibat dengan penyewaan padi.

Akta 793 digubal berdasarkan laporan kajian yang dilaksanakan oleh Messrs. E.D. Smith dan P.R. Goethals yang merupakan pakar perundungan yang ditugaskan oleh *Ford Foundation* untuk membantu Kerajaan Malaysia dalam menggubal satu perundungan bagi menambahbaik Ordinan tahun 1955. Kajian ini telah dimulakan pada tahun 1964 dan laporan hasil kajian telah dikemukakan secara rasminya kepada Kerajaan Malaysia pada tahun 1965. Setelah mendapatkan pandangan daripada Kerajaan-kerajaan Negeri seperti Kedah, Perak, Perlis, Kelantan dan wilayah Seberang Perai pada masa tersebut, Kerajaan Malaysia telah bersetuju untuk membahaskan rang undang-undang Akta 793 di Parlimen.

Akta ini digubal selaras dengan Fasal (4) Perkara 76 Perlembagaan Persekutuan bagi tujuan penyeragaman ke Seluruh Semenanjung Malaysia dalam aspek pemegangan tanah, hubungan tuan tanah dan penyewa, pendaftaran hakmilik dan surat janji berkaitan dengan tanah. Ia diterima pakai oleh semua negeri-negeri di Semenanjung Malaysia kecuali Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur dan Putrajaya mulai 1 Mei 1968 oleh Kerajaan Negeri Terengganu dan yang akhir sekali adalah Kerajaan Negeri Sembilan pada 17 Februari 1995. Akta 793 ini tidak pernah dipindah sejak tahun 1967 dan disemak oleh Jabatan Peguam Negara pada tahun 2017 dengan

mengemaskini terma-terma dan perkataan piawai yang diguna pakai pada masa kini.

Secara ringkasnya Akta 793 ini digubal bagi membantu Kerajaan menjamin aktiviti penanaman padi menjadi lebih rancak dan berdaya maju dengan peredaran masa dengan mempunyai peruntukan perundangan untuk mengawal kadar sewa tanah padi, memberikan satu jaminan dan perlindungan kepada penyewa tanah yang mengusahakan tanaman padi daripada eksplotasi dan penindasan tuan tanah ke atas penyewa dan akhir sekali mewujudkan satu mekanisme dimana pertelingkahan antara tuan tanah dan penyewa dapat diselesaikan dalam satu mekanisme timbangtara yang mudah dan tidak perlu melalui proses mahkamah yang mungkin mengakibatkan kos yang tinggi.

Ramai orang amat keliru dengan kedudukan Akta 793 dan bagaimana ia memberikan kesan kepada industri penanaman padi di negara ini. Ramai beranggapan bahawa Akta 793 ini merupakan asas kepada perkembangan aktiviti penanaman padi dan ia digunakan secara meluas di Semenanjung Malaysia. Kertas ini akan membincangkan kedudukan sebenar Akta 793 dalam konteks aktiviti penanaman padi, pelaksanaan penguatkuasaan akta ini dan beberapa peruntukan dalam Akta ini yang difikirkan tidak menyebelahi tuan tanah tetapi lebih kepada penyewa. Pada akhir perbincangan ini, timbul persoalan bahawa adakah Akta ini masih perlu dikekalkan atau ia boleh dimansuhkan.

#### a. **Kedudukan Perundangan Akta 793**

Kewujudan Akta 793 ini adalah bagi menggantikan *Padi Cultivators (Control of Rent and Security of Tenure) Ordinance No.9 of 1955* yang difikirkan kurang efektif dan diabaikan oleh kebanyakan kerajaan-kerajaan negeri kecuali di negeri Kedah dimana wujudnya usaha-usaha untuk menguatkuasakan Ordinan 1955 tersebut. Hasil dapatan ini adalah terbukti dalam hasil kajian yang dilaksanakan oleh Yayasan Ford yang diterajui oleh pakar rujuk

Messrs. E.D. Smith dan P.R. Goethals. Pindaan tahun 1967 adalah mengambil kira kelemahan-kelemahan yang wujud dalam Ordinan 1955 dan perubahan aktiviti penanaman padi pada masa tersebut.

### **b. Keperluan Perjanjian Bertulis dan Kadar Sewa**

Seksyen 3 Akta 793 ini memperuntukkan bahawa semua perjanjian penyewaan dilaksanakan secara bertulis antara tuan tanah dan penyewa dengan menggunakan Borang A dalam Jadual Pertama. Borang A ini perlulah ditandatangani oleh kedua-dua tuan tanah dan penyewa dan disaksikan oleh seorang Penghulu, pegawai awam daripada Bahagian III dalam perkhidmatan awam atau mana-mana orang yang dilantik oleh Pihak Berkuasa Negeri bagi maksud itu. Tuan tanah atau penyewa perlulah mendaftarkan perjanjian tersebut dengan Pendaftar dalam tempoh 14 hari dari tarikh perjanjian penyewaan tersebut ditandatangani selaras dengan seksyen 4 Akta 793. Kesan pendaftaran perjanjian penyewaan ini akan dimaklumkan secara notis kepada semua pihak berkepentingan yang berdaftar dalam dokumen hakmilik tanah tersebut. Bagi membolehkan perkara ini dapat dilaksanakan, Pendaftar Hakmilik akan mendaftarkan satu catatan dalam dokumen hakmilik supaya penyewaan dibawah Akta 793 ini diketahui semasa carian rasmi dilaksanakan. Elemen pendaftaran dalam hakmilik adalah akibat pelaksanaan seksyen 5 Akta 793.

Di bawah Subseksyen 4(2)(g) Kanun Tanah Negara [Akta 828], Akta 793 mengatasi KTN. Perkara ini dikuatkan lagi dengan Subseksyen 223(3) KTN bahawa mana-mana tuan tanah yang ingin menyewakan tanah bagi tujuan penanaman padi perlulah menggunakan peruntukan Akta 793 bagi tujuan penyewaan. Keadaan ini menyebabkan mana-mana perjanjian penyewaan yang berkaitan penyewaan yang melibatkan aktiviti penanaman padi perlulah didaftarkan selaras dengan seksyen 4 dan 5 Akta 793 dan tidak terkecuali daripada pendaftaran seperti peruntukan subseksyen 223(2) KTN.

Seksyen 6 dalam Akta 793 membolehkan seseorang tuan tanah dan penyewa untuk membuat perjanjian penyewaan bagi lebih dari 3 musim. Pindaan ini memberikan jaminan yang lebih kepada penyewa berbanding Ordinan 1955 yang hanya memperuntukkan penyewaan tidak melebihi 1 musim. Kelemahan tempoh masa yang singkat dalam Ordinan 1955 menyebabkan kebanyakkan pihak tidak menggunakan pakai Ordinan 1955 ini. Dengan tempoh penyewaan yang lebih panjang dan kedudukan peruntukan perundangan yang mewajibkan perjanjian yang bertulis dan elemen pendaftaran telah memberikan jaminan pemegangan yang lebih kuat dan positif kepada para penyewa dalam Akta 793. Elemen-elemen ini telah melindungi daripada tuan-tuan tanah untuk menganiyai penyewa-penyewa tanaman padi dari segi melanggar perjanjian mulut atau menamatkan perjanjian sebelum selesaiya musim menuai atau mengaut keuntungan hasil tuaian yang dikerjakan oleh para penyewa dengan menamatkan penyewaan sebelum tempoh yang sah. Kelemahan-kelemahan ini yang wujud dalam Ordinan 1955 yang menyebabkan, kewujudan peruntukan-peruntukan seperti ini dalam Akta 793 untuk melindungi para penyewa.

Kadar sewa yang boleh ditentukan bagi tanah-tanah yang terlibat dengan aktiviti penanam padi adalah tertakluk kepada kadar sewa maksimum dalam Jadual Kedua Akta 793. Sesuatu kadar sewa tidak boleh mengatasi kadar-kadar sewa yang ditentukan dalam Jadual Kedua dan ia mengikut kelas tanah yang ditentukan oleh Pihak Berkuasa Negeri. Jumlah maksimum kadar sewa dalam Jadual Kedua adalah seperti Jadual 1 di bawah ini: -

<b>KELAS TANAH</b>	<b>SEWA MENGIKUT GANTANG BAGI SETIAP SATU EKAR</b>
KELAS I	140
KELAS II	115
KELAS III	70

Kadar sewa yang diberikan adalah dinyatakan sebagai amaun padi selepas ia dituai. Tuan Tanah dan Penyewa boleh melalui persetujuan bersama menggantikan amaun padi yang diperolehi selepas dituai dengan harga padi semasa di tempat menuai pada masa pembayaran sewa. Jika dilihat bahawa kadar sewa ini tidak pernah dipinda sejak tahun 1967. Subseksyen 11(3) membenarkan Pihak Berkuasa Negeri dengan persetujuan Menteri boleh meminda jadual tersebut dengan sewa maksimum mengikut kadar padi di negeri masing-masing.

Bagi membolehkan kadar-kadar sewa ditentukan mengikut Jadual Kedua Akta 793, Pihak Berkuasa Negeri melalui subseksyen 11(4) Akta 793 mengelaskan mana-mana tanah padi di dalam negeri itu bagi maksud Jadual Kedua melalui satu pemberitahuan dalam warta. Dalam warta tersebut boleh isytiharkan mana-mana Kawasan tanaman padi sebagai Kawasan tanaman dwimusim. Jika mana-mana Kawasan telah ditentukan sebagai Kawasan dwimusim, kadar sewa adalah ditambah dengan 30%. Tuan tanah atau penyewa boleh mengemukakan ketidakpuashatian pengelasan tersebut kepada Pihak Berkuasa Negeri melalui satu rayuan yang perlu dihantar tidak lebih daripada 30 hari daripada tempoh pengisyiharan pengelasan tersebut.

#### **c. Syarat-syarat Perjanjian Penyewaan**

Suatu kelebihan kepada para penyewa dalam Akta 793 adalah kebolehan para penyewa untuk memohon untuk memperbaharui tempoh penyewaan dalam tempoh penyewaan asal walaupun tuan tanah tidak ingin memperbaharui penyewaan tersebut. Di bawah subseksyen 7(1) Akta 793, jika tuan tanah tidak ingin membenarkan pembaharuan tempoh penyewaan, pihak penyewa boleh memohon kepada Jawatankuasa untuk mendapatkan perintah bagi mengarahkan tuan tanah untuk memperbaharui tempoh penyewaan atau untuk menyempurnakan perjanjian penyewaan baru.

Peruntukan seksyen 7 ini merupakan antara seksyen-seksyen dalam Akta 793 yang menunjukkan bahawa tuan tanah berdaftar tidak mempunyai hak mutlak di atas tanahnya dan para penyewa mempunyai kaedah-kaedah untuk melanjutkan kepentingan mereka di atas tanah tersebut walaupun mereka hanya mempunyai kepentingan sementara di atas tanah tersebut. Peruntukan ini boleh dikatakan mendukung prinsip-prinsip kepentingan ekuiti dalam pengurusan tanah.

Dalam perjanjian penyewaan Akta 793 wujud beberapa syarat tersirat yang perlu dipatuhi oleh tuan tanah dan penyewa. Syarat-syarat tersirat ini dimaktub dalam seksyen 9. Antara syarat-syarat tersirat dalam perjanjian penyewaan tersebut adalah seperti berikut: -

- i. Tuan tanah berdaftar hendaklah membayar apa-apa cukai tanah, kadar, caj dan bayaran lain yang kena dibayar di bawah mana-mana undang-undang bertulis berkenaan dengan tanah padi;
- ii. Penyewa tidak boleh menyerahhakkan, menyewa kecil, memajak atau menyewakan tanah padi yang dipegang di bawah perjanjian itu atau mana-mana bahagiannya kepada mana-mana orang lain di bawah apa-apa terma, syarat atau janji untuk mengusahakan tanah padi;
- iii. Penyewa hendaklah pada setiap masa mengusahakan tanah itu mengikut prinsip amalan pertanian yang baik (*good agricultural practices [GAP]*) dan hendaklah menanggung semua kos mengusahakannya;
- iv. Penyewa hendaklah menanggung bayar segala perbelanjaan dan melaksanakan segala kerja yang perlu bagi membina dan membaiki serta menyenggara empangan, kincir air, saluran air, batas dan pagar dan apa-apa perkara lain yang ditetapkan oleh undang-undang sebagai kena dibayar oleh penduduk tanah itu;
- v. Penyewa hendaklah membayar sewa yang kena dibayar di tempat menuai dalam masa dua minggu selepas selesai menuai;

- vi. Penyewa berhak untuk membuat pilihan bagi memperbaharui perjanjian penyewaan mengikut seksyen 7; dan
- vii. Apa-apa syarat lain yang ditetapkan oleh Pihak Berkuasa Negeri

Maka dilihat daripada syarat-syarat tersirat tanggungjawab tuan tanah adalah untuk membayar cukai tanah dan apa-apa bayaran yang lain yang dikenali sebagai kos pematuhan (*compliance cost*) bagi pemegangan tanah tersebut manakala penyewa adalah bertanggungjawab terhadap apa-apa kos dan infrastruktur yang akan dibina di atas tapak tersebut bagi menjayakan aktiviti penanaman padi tersebut. Dengan wujudnya syarat-syarat tersirat ini memberikan satu jaminan dan tanggungjawab yang lebih kepada pihak penyewa untuk menjayakan aktiviti penanaman padi di atas tanah yang disewa. Dengan wujudnya syarat-syarat tersirat ini juga menyebabkan tuan tanah berdaftar tidak menganiaya penyewa dengan menamatkan perjanjian sebelum tamat tempoh atau sengaja tidak memperbaharui tempoh penyewaan untuk mengaut keuntungan daripada pelaburan dan usaha penyewa terhadap tanah tersebut. Atas elemen-elemen ini yang menyebabkan bahawa tempoh penyewaan tidak boleh kurang daripada 3 musim bagi membolehkan penyewa mendapat balik pelaburan yang telah dilaburkan dalam menjayakan aktiviti penanaman padi.

Seksyen 10 Akta 793 adalah satu peruntukan yang unik, dimana penyewa boleh terus mengusahaikan tanah tersebut jika tuan tanah telah mati atau tidak upaya selagi perjanjian penyewaan tersebut masih berkuat kuasa. Dalam tempoh tersebut penyewa boleh menyimpan sewa atau gantinya pada Pendaftar sehingga tuan tanah yang sah dapat ditentukan melalui urusan pembahagian pusaka atau pindah milik. Setelah urusan tuan tanah berdaftar selesai, Pendaftar akan memberikan sewa atau gantinya yang diterimanya daripada penyewa kepada tuan tanah. Perlindungan dalam peruntukan ini memberikan jaminan kepada penyewa untuk terus menunaikan tanggungjawab dalam perjanjian penyewaan tersebut dan ia tidak terhenti apabila tuan tanah tersebut meninggal dunia

atau menjadi tidak berupaya. Penyewa adalah terlindung daripada waris-waris tuan tanah atau bakal tuan tanah yang baru.

#### **d. Pengurusan, Pentadbiran dan Penguatkuasaan Akta**

Bagi menguruskan Akta 793, Pihak Berkuasa Negeri boleh melantik seorang atau lebih Pendaftar dan menentukan Kawasan-kawasan mana di dalam sesebuah negeri jatuh dibawah bidang kuasa Pendaftar tersebut. Antara fungsi-fungsi Pendaftar adalah untuk menyenggara suatu daftar perjanjian penyewaan dalam apa-apa bentuk yang ditetapkan dalam Kaedah yang diwujudkan dibawah seksyen 39 Akta 793. Selain itu, Pendaftar adalah bertanggungjawab untuk membekalkan suatu salinan perjanjian yang diperakui kepada Tribunal, atau Jawatankuasa jika dikehendaki, kepada tuan tanah atau penyewa atas permohonan serta mana-mana prosiding yang dilaksanakan dibawah Akta 793. Lantikan ini dibuat dibawah seksyen 14 dan pegawai yang biasa dilantik sebagai Pendaftar adalah merupakan pegawai awam negeri.

Pegawai penguat kuasa bagi Akta 793 dilantik oleh Menteri yang bertanggungjawab terhadap Akta 793 melalui suatu warta. Seksyen 15 memperuntukkan Menteri melantik seorang Ketua Pegawai penguat kuasa bagi Negeri dan apa-apa bilangan Pegawai penguat kuasa dan Penolong Pegawai penguat kuasa. Ketua Pegawai penguat kuasa bertanggungjawab kepada Menteri bagi aspek penguatkuasaan dan pentadbiran Akta 793 di dalam negeri. Fungsi-fungsi pegawai penguat kuasa adalah tertakluk kepada subseksyen 15(2) iaitu:

- i. Bagi membuat siasatan ketidakpatuhan terhadap Akta 793;
- ii. Mendakwa pesalah di bawah Akta 793;
- iii. Mempunyai akses kepada semua rekod dalam mana-mana pejabat tanah dan pejabat pendaftaran tanah atau rekod pendaftar;

- iv. Menjalankan segala kuasa-kuasa lain yang diberikan kepadanya melalui Akta 793; dan
- v. Melaksanakan apa-apa keputusan atau perintah yang dibuat oleh Jawatankuasa atau Tribunal di bawah Akta 793.

Kewujudan elemen penguatkuasaan di dalam Akta 793 ini adalah bagi menambahbaik kelemahan dalam Ordinan 1955 yang tidak mempunyai aspek penguatkuasaan. Selain mewujudkan struktur penguatkuasaan wujud juga penalti dan tindakan-tindakan susulan penyiasatan oleh Pegawai penyiasat bagi mewujudkan satu mekanisma yang menyeluruh bagi pelaksanaan Akta ini dan menjamin elemen tadbir urus dalam Akta 793 ini.

Pihak Berkuasa Negeri boleh menubuahkan dan melantik satu Jawatankuasa atau lebih yang terdiri daripada 3 orang dimana seorang daripada mereka hendaklah seorang pegawai awam dan hendaklah menjadi Pengerusi Jawatankuasa tersebut. Jawatankuasa atau Pengerusi bertindak sebagai Majistret Kelas Pertama. Jawatankuasa ini selaras dengan subseksyen 17(1) adalah bertanggungjawab terhadap perkara-perkara berikut:

- i. Mendengar dan menentukan permohonan yang dibuat di bawah Akta 793;
- ii. Mendengar dan menentukan pertikaian antara tuan tanah dan penyewa yang timbul daripada perjanjian penyewaan mereka;
- iii. Menjalankan siasatan, memeriksa saksi atau memanggil mana-mana orang di hadapannya, mengambil dan merekodkan keterangan dan untuk mengawardkan kos kepada mana-mana orang yang hadir dan memberikan keterangan di hadapannya; dan
- iv. Membuat apa-apa keputusan atau perintah sebagaimana yang perlu bagi melaksanakan penentuan mana-mana permohonan atau pertikaian.

Semua keputusan atau perintah Jawatankuasa hendaklah mengikat tuan tanah, penyewa dan pemegang gadaian mana-mana tanah padi yang terlibat.

Mana-mana keputusan atau perintah yang diputuskan oleh Jawatankuasa boleh dirayu ke Tribunal yang terdiri daripada 3 orang yang dilantik oleh Pihak Berkuasa Negeri. Seorang daripada ahli Tribunal tersebut perlulah seorang pegawai awam yang mempunyai kelayakan undang-undang professional dan hendaklah menjadi Yang Dipertua Tribunal selaras dengan peruntukan seksyen 26 Akta 793. Rayuan perlulah dikemukakan kepada Tribunal dalam tempoh 14 hari daripada keputusan atau perintah dikeluarkan oleh Jawatankuasa. Yang Dipertua Tribunal melaksanakan fungsi-fungsi sebagai Hakim Mahkamah Seksyen. Apa-apa keputusan Tribunal adalah muktamad dan tidak boleh dipersoalkan dalam mana-mana prosiding mahkamah.

Pihak Berkuasa Negeri melalui seksyen 39 Akta 793 boleh membuat kaedah-kaedah bagi pengurusan dan pentadbiran Akta ini. Antara kaedah-kaedah yang boleh digubal adalah berkaitan perkara-perkara berikut: -

- i. Mengawal selia tatacara Tribunal atau Jawatankuasa;
- ii. Mengawal selia tatacara bagi mengendorsan atau pencatatan pada mana-mana dokumen hakmilik keluaran atau mana-mana daftar tanah atau mana-mana rekod Pejabat Pendaftaran Tanah mengenai apa-apa pendaftaran atau transaksi yang dibuat atau apa-apa juga yang dilakukan di bawah Akta ini;
- iii. Mengawal selia fungsi pegawai yang dilantik di bawah Akta ini;
- iv. Menetapkan bentuk daftar dan apa-apa bentuk lain yang difikirkan perlu bagi maksud Akta ini;
- v. Menetapkan saraan yang hendak dibayar kepada anggota Tribunal atau Jawatankuasa; dan
- vi. Menetapkan apa-apa fi yang kena dibayar di bawah Akta 793;

**e. Pemilikan Kembali**

Seksyen 25 Akta 793 merupakan satu peruntukan yang amat penting bagi kedudukan tuan tanah dan penyewa. Kedudukan seksyen 25 meletakkan tuan tanah berdaftar tidak mempunyai hak mutlak ke atas tanahnya dalam tempoh perjanjian penyewaan tersebut masih berkuat kuasa. Seksyen 25 ini menjelaskan aspek pemilikan Kembali tanah tersebut kepada tuan tanah. Pemilikan tanah ini terkembali kepada tuan tanah jika perjanjian penyewaan tersebut tamat dan tiada permohonan pelanjutan penyewaan dipohon oleh pihak penyewa selaras dengan seksyen 7 Akta 793. Pemilikan kembali kepada tuan tanah jika penyewa meninggal dunia atau tidak berupaya. Walaubagaimanapun jika mana-mana anggota keluarga penyewa yang sebenarnya mengusahakan tanah tersebut boleh memohon kepada Jawatankuasa untuk mendapatkan perintah untuk memindahkan hak penyewaan tersebut daripada penyewa asal kepadanya. Kedua-dua perkara ini meletakkan pemilikan tanah tidak dapat kembali secara automatiknya kepada tuan tanah kerana memberikan peluang kepada penyewa atau waris-warisnya untuk meneruskan penyewaan tersebut dan memberikan peluang untuk memperbaharui tempoh penyewaan tersebut.

Pemilikan kembali tanah kepada tuan tanah boleh berlaku jika wujud kegagalan dipihak penyewa dalam keadaan di mana penyewa gagal mengusahakan tanah tersebut secara amalan pertanian yang tidak baik sehingga wujud kerosakan kepada tanah tersebut, atau penyewa sengaja tidak ingin menandatangani, menyempurnakan atau pemberbaharui penyewaan di bawah seksyen 7 atau melanggar syarat-syarat tersirat perjanjian penyewaan dan tuan tanah berhasrat untuk mengusahakan tanah itu sendiri.

Alasan tuan tanah untuk mengusahakan tanah sendiri tidak mencukupi untuk tanah tersebut terus kekal di atas pemilikan tuan tanah jika ia gagal dalam tempoh 3 tahun daripada tarikh terima perintah pemilikan kembali untuk mengusahakan tanah padi secara keseluruhannya

atau sebahagian besarnya dengan sumbernya sendiri. Jika perkara ini berlaku maka, Jawatankuasa boleh mengeluarkan perintah untuk memberikan pemilikan kembali kepada penyewa untuk mengusahakan tanah tersebut untuk tanaman padi. Kedudukan peruntukan ini yang memberikan perlindungan dan jaminan kepada penyewa untuk mengelak wujudnya eksplorasi daripada tuan tanah untuk mengambil kembali tanah yang diusahakan oleh penyewa dan sebelum tamat tempoh perjanjian hanya untuk mengaut hasil tuaian usaha penyewa.

#### **f. Adakah Akta 793 Masih Relevan**

Hasil semakan mendapati bahawa pelaksanaan Akta ini dilihat dorman bagi tempoh 10 tahun yang lalu. Pendaftaran perjanjian penyewaan di bawah Akta 793 hanya wujud di negeri Kedah sahaja dan tiada pendaftaran perjanjian di negeri-negeri lain di Semenanjung Malaysia. Kemungkinan lebih ramai tuan tanah berminat untuk melaksanakan penyewaan di bawah Akta Kontrak 1950 [Akta 136] memandangkan Kerajaan-kerajaan negeri tidak mengenal pasti tanah-tanah dalam negeri sebagai kawasan padi atau ketiadaan pegawai-pegawai untuk mentadbir dan menguatkuasa Akta ini menyebabkan ramai lebih berminat untuk menggunakan perjanjian penyewaan yang biasa. Kedudukan perjanjian penyewaan yang wujud pada masa ini akan tamat pada tahun 2026 dan jumlah perjanjian yang wujud di seluruh Malaysia hanya 8 perjanjian dan kesemuanya adalah di Negeri Kedah.

Kewujudan peruntukan-peruntukan dalam Akta 793 yang menghalang hak-hak tuan tanah secara mutlak juga boleh menjadi dorongan kepada ramai pihak tidak menggunakan Akta 793. Sebagai contohnya kedudukan peruntukan subseksyen 7(1) yang memberikan kelebihan kepada penyewa untuk memohon kepada Jawatankuasa untuk memberikan perintah untuk memperbaharui perjanjian penyewaan apabila tuan tanah tidak berhasrat untuk berbuat begitu. Perkara menjadi lebih rumit apabila kadar sewa bagi tanah-tanah yang tertakluk kepada

penyewaan di bawah Akta ini adalah selaras dengan Jadual Kedua Akta yang tidak pernah disemak semula dan tidak mencerminkan nilai tanah sebenar tetapi lebih kepada nilai hasil padi yang diusahakan. Satu lagi seksyen yang tidak begitu memberikan peluang kepada tuan tanah adalah seksyen 24 dimana syarat pemillikan kembali kepada tuan tanah adalah amat ketat dan Jawatankuasa boleh membuat perintah yang boleh menguntungkan kepada penyewa dan merugikan tuan tanah dari segi memberikan peluang kepada perjanjian penyewaan tersebut dipindahkan kepada waris-waris penyewa, mengembalikan tanah kepada penyewa jika tuan tanah gagal mengusahakan tanah tersebut dan tuan tanah perlu memberikan pampasan kepada penyewa.

Perkara-perkara ini yang memberikan suatu kedudukan kepada Akta ini adalah adil kepada penyewa semasa zaman negara ini sedang membangun dan menghindari tuan tanah daripada mengeksplotasi penyewa-penyewa tanah. Tetapi dengan peredaran masa dan juga wujud pelbagai mekanisme dalam bentuk bantuan kewangan, pemasaran dan penyelidikan serta pembangunan dalam industri penanaman padi, maka timbul persoalan adakah prinsip-prinsip asal pembentukan Akta 793 masih relevan dengan kedudukan semasa.

Kedudukan pihak-pihak regulasi Akta yang melibatkan Pihak Berkuasa Negeri dan Kerajaan Persekutuan menyebabkan penyelarasan dan pelaksanaan amat sukar dengan pertindihan kuasa. Keperluan tenaga kerja untuk melaksanakan tugas dan penguatkuasaan pada masa ini tidak wujud lagi. Tiada tindakan pewartaan pegawai-pegawai penguatkuasaan di bawah Akta 793 dilaksanakan dan ini mengakibatkan 8 perjanjian penyewaan yang masih berkuat kuasa ini mungkin akan mengalami masalah pentadbiran jika wujud pertelingkahan. Perkara ini perlu diambil perhatian kerana ia menjadi asas kepada penambahbaikan Akta 793 daripada Ordinan 1955.

## II. KESIMPULAN

Kedudukan Akta 793 ini amat unik dan ia memberikan satu perspektif lain dalam pemegangan tanah di Malaysia. Kedudukan peruntukan yang memberikan perlindungan kepada penyewa dan tanggungjawab tuan tanah dalam membantu penyewa untuk menjalankan aktiviti penanam padi adalah berdasarkan prinsip sosial yang tinggi. Tetapi adakah perkara tersebut adil pada masa kini dimana tuan tanah juga merasa tekanan untuk memegang tanah-tanah yang tidak memberikan pulangan yang sepatutnya dan adalah lebih baik ditukar syarat atau dilepaskan bagi tujuan yang lebih menguntungkan. Perkara-perkara ini memberikan satu peluang kepada Kerajaan Persekutuan untuk melihat semula adakah Akta 793 perlu disemak semula atau dimansuhkan terus dan digantikan dengan Akta Kontrak 1950 [*Akta 136*]?

**RUJUKAN**

1. Akta Penanam Padi (Pengawalan Sewa dan Jaminan Pemegangan) 1967 [Akta 793];
2. Penyata Rasmi Dewan Rakyat 22 Ogos 1967 ms. 1907 -1968;
3. Kertas Cadangan Pemansuhan Akta Penanam Padi (Pengawalan Sewa dan Jaminan Pemegangan) 1967 [Akta 793, Mesyuarat Pengarah-Pengarah Tanah Malaysia Bilangan 2/2021.

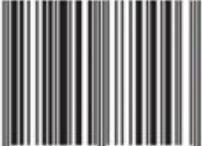
## **PERHATIAN**

PEMBACA dialu-alukan untuk menyumbangkan hasil-hasil karya dalam Bahasa Malaysia atau Bahasa Inggeris mengenai perkara-perkara yang menyentuh kepada proses penambahbaikan, transformasi atau isu-isu semasa dalam Pentadbiran Tanah di Malaysia. Semua karya yang dihantar akan ditapis oleh ahli Sidang Editorial. Para penyumbang karya penulisan dipohon supaya menyenaraikan semua rujukan yang dimaksudkan dalam hasil karya penulisan masing-masing bagi memudahkan pembaca membuat rujukan lanjut apabila diperlukan. Semua hasil karya boleh dihantar kepada Sidang Editorial, Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan dalam format Microsoft® Word secara e-mel atau cakera padat (*compact disk*) bagi memudahkan sidang redaksi membuat suntingan. Sebarang pertanyaan atau kemusykilan bolehlah menghubungi Sidang Editorial ini.

LAND

JILID 5 2022

ISSN 2600-7703



9 772600 770003