



Sekapur Sirih	1
Pengeluaran Lesen Pendudukan Sementara Bagi Tujuan Kediaman Di Negeri Pulau Pinang: Kupasan Isu Dan Implikasi <i>Nurul Izza Binti Roslan</i>	1
Cadangan Pindaan Kanun Tanah Negara: Analisis Bebanan Operasi Pentadbiran Tanah Semasa dan Cadangan Sistem Pendaftaran Tanah Secara Elektronik Sepenuhnya Di Malaysia <i>Ahmad Hamidi bin Mohamed, Yati binti Musa, Aliq Farhan bin Abd Rahim</i>	21
Penerkasaan Pengurusan Pembahagian Harta Pusaka Kecil Pasca Pindaan Akta Harta Pusaka Kecil (Pembahagian) (Pindaan) 2022 <i>Shahida Binti Ab Samad, Noor Rashidah Binti Ramli</i>	43
Ciri-Ciri Dan Kawalan Pembangunan Hak Milik Tanah Syarat Nyata Gred Satu Di Pulau Pinang <i>Nasaharudin Ahmad, Saffarina Samsudin</i>	57
Penyelesaian Konflik Pelaksanaan Isu Bangunan Khas Dalam Permohonan Sijil Cadangan Pelan Strata Mengikut Seksyen 6A(1)(c) Akta Hakmilik Strata 1985 [Akta 318] <i>Umiah Binti Bakri, Herliyana Binti Md Yusof, Abbil Ajes Bin Mohamad Haniff</i>	81
Kekangan Penubuhan Perbadanan Pengurusan Subsidiari (Sub-MC) Bagi Skim Strata Bercampur <i>Muhammad Haziq Syuwari Bin Mahazir, Abbil Ajes Bin Mohamad Haniff</i>	99
Isu Keperluan Pengukuran Bagi Perizabian Tanah Kerajaan Untuk Makaud Awam Di Bawah Seksyen 82 Kanun Tanah Negara [Akta 828] <i>Jariah Bin Abu, Mohd Rizal Bin Abd Wahid, Lieyana Binti Selamat, Ain Najihah Binti Azmi, Azruirizai Bin Awang</i>	123

## **SIDANG EDITORIAL**

### **PENAUNG**

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

### **PENASIHAT**

Dato' Haji Amran bin Haji Ahmad  
*Timbalan Ketua Pengarah Tanah dan Galian (Kemajuan Pengurusan & Perundangan)*

### **KETUA EDITOR**

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

### **AHLI EDITOR**

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

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

### **PENTADBIRAN**

Safwan Rosidy Bin Mohammed  
Anesh A/L Ganason  
Yati Binti Musa  
Muhammad Fadzli Bin Md.Ali  
Muhammad Sofiuddin bin Mazlan  
Nur Filzanee Binti Asna Rulfaizi  
*Bahagian Dasar dan Konsultasi*

### **PENERBITAN**

© Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan, 2023

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  
Agensi/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 dipanjatkan ke hadrat Allah S.W.T. kerana dengan izin dan limpah kurnia serta rahmatNya. Jurnal LAND' 2023 dapat diterbitkan. 'Jurnal LAND' merupakan sumbangan idea dan perkongsian pengalaman serta ilmu 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 dalam mengarus perdanakan 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 Kanun Tanah Negara, sistem e-kerajaan, Akta Harta Pusaka Kecil dan Akta Hakmilik Strata. Pihak Editor sentiasa memilih artikel yang sangat dekat dengan isu-isu semasa dan relevan dengan pentadbiran, pembangunan dan perundangan tanah di Malaysia.

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 perundangan tanah di Malaysia atau di serata dunia.

Sekian terima kasih. Wassalam.

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





## **PENGELUARAN LESEN PENDUDUKAN SEMENTARA BAGI TUJUAN KEDIAMAN DI NEGERI PULAU PINANG: KUPASAN ISU DAN IMPLIKASI**

NURUL IZZA BINTI ROSLAN<sup>1</sup>

### **ABSTRAK**

Konsep kediaman secara pendudukan sementara sering dipertimbangkan oleh Kerajaan dalam menyediakan keperluan perumahan untuk rakyat. Kediaman secara pendudukan sementara kerap dikaitkan dengan penempatan setinggan yang lazimnya menyalahi peruntukan undang-undang. Namun, terdapat konsep kediaman sementara yang boleh diperolehi secara sah di atas tanah Kerajaan. Kanun Tanah Negara [Akta 828] membenarkan pendudukan sementara untuk kediaman melalui kaedah pemberian Lesen Pendudukan Sementara (LPS) kepada pemohon. Artikel ini bertujuan mengulas konsep, isu dan implikasi kediaman sementara melalui LPS. Antara isu yang dikenal pasti dalam pemberian LPS adalah kelompongan perundangan sedia ada berhubung LPS dan juga pelanggaran syarat – syarat kelulusan LPS. Isu-isu ini turut memberikan implikasi negatif kepada ekonomi, kesan dalam melaksanakan pembangunan bandar mampan, dan mempertingkatkan kesejahteraan dan kualiti hidup masyarakat. Walaupun wujud pelbagai isu dan implikasi dalam pemberian LPS untuk kediaman, namun, konsep kediaman sementara melalui LPS dapat membantu Kerajaan menyediakan tempat tinggal sementara, sekaligus dapat mengelakkan penerokaan dan pendudukan tanah secara haram di atas tanah-tanah Kerajaan. LPS juga dilihat sebagai satu medium dan kaedah penyelesaian sebelum Pihak Berkuasa Negeri meluluskan pemberian milik tanah.

**Kata kunci:** Kediaman Sementara, Lesen Pendudukan Sementara, Penempatan Setinggan, Kelompongan Perundangan, Pembangunan Bandar Mampan

### **ABSTRACT**

*The concept of temporary occupation or dwelling in temporary occupation is often considered by the Government in providing temporary housing needs to the citizens. Dwelling in temporary occupation is often associated with squatter settlements which are usually in violation of existing legal provisions. However,*

---

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

*there is a concept of temporary occupation that can be obtained legally on Government land. The National Land Code [Act 828] allows temporary occupation for residence through the method of granting a Temporary Occupation License or TOL to the applicant. This paper aims to comment on the concept, issues and implications of temporary occupation through the provision of TOL. Among the issues identified in the granting of TOL are the loopholes in the existing legislation regarding TOL and also the violation of the terms and conditions of TOL approval. These issues also have negative implications for the economy, impact on implementing sustainable urban development, and impact on improving the well-being and quality of life of the community. Although there are various issues and implications in the granting of TOL for residence, however, the concept of temporary occupation through TOL can help the Government provide land as a temporary occupation, as well as prevent illegal land exploration and occupation on Government lands. TOL is also seen as a medium and method of settlement before the State Authority approves land alienation.*

**Keywords:** *Temporary Occupation, Temporary Occupation License, Squatter Settlements, Legislative Loopholes, Sustainable Urban Development*

## I. PENGENALAN

Kediaman adalah satu keperluan asas manusia yang bukan sahaja dilihat sebagai binaan rumah fizikal tetapi untuk kelangsungan demi kesejahteraan hidup (Yusof, 2019). Kediaman ditakrifkan sebagai tempat tinggal atau kawasan atau rumah yang didiami oleh seseorang (Dewan Bahasa dan Pustaka, 2005). Abraham Maslow dalam Teori Hierarki Keperluan Maslow menyatakan terdapat lima keperluan utama yang diperlukan manusia dalam kehidupan, di mana kediaman adalah salah satu keperluan fisiologi peringkat pertama yang perlu dipenuhi (Che Abdullah & Idris, 2017). Memiliki kediaman adalah matlamat utama individu bagi meningkatkan kualiti hidup (Kamal et al., 2016).

Bagi negeri Pulau Pinang, terdapat peningkatan kepada keperluan kediaman bagi penduduk-penduduk. Laporan Survei Pendapatan Isi Rumah dan Kemudahan Asas Mengikut Negeri dan Daerah Pentadbiran bagi Negeri Pulau Pinang menunjukkan pecahan kediaman untuk rumah milikan sendiri

adalah sebanyak 78.9%. Manakala, pecahan kediaman untuk rumah sewa adalah sebanyak 19.7% dan perumahan kuarters sebanyak 1.4% (Jabatan Perangkaan Malaysia, 2020b). Menurut statistik yang dikeluarkan oleh Jabatan Perangkaan Malaysia, jumlah penduduk Pulau Pinang meningkat dengan signifikan dalam tempoh lima tahun. Peningkatan ini melibatkan sebanyak 1.74 juta penduduk pada tahun 2017 kepada 1.77 juta penduduk pada tahun 2021 (Jabatan Perangkaan Malaysia, 2020a).

Di samping itu, Laporan Tinjauan Kajian Semula Rancangan Struktur Negeri Pulau Pinang 2020 telah membuat unjuran keperluan perumahan di Negeri Pulau Pinang bagi tahun 2021 sehingga 2025 yang mana dianggarkan penambahan isi rumah sebanyak 80,800 (PLANMalaysia@Pulau Pinang, 2016a). Unjuran ini memberi kesan kepada keperluan tambahan unit kediaman sebanyak 80,800. Di dalam laporan yang sama, kadar penggantian unit kediaman sedia ada di Negeri Pulau Pinang dianggarkan sebanyak 5,920 unit. Ini menjadikan jumlah keseluruhan keperluan tambahan unit kediaman adalah sebanyak 86,720 dalam tempoh tersebut.

Berdasarkan laporan-laporan yang dikeluarkan jelas membuktikan terdapat keperluan mendesak dalam penyediaan perumahan kepada penduduk-penduduk di dalam negeri ini. Antara cabaran utama pemilikan kediaman terutamanya kepada penduduk-penduduk di bandar adalah kekangan akses kepada tanah dan kediaman yang selamat, sesuai serta mampu milik (Abdillah et al., 2022; Firdaus, 2020). Ketidakmampuan para pembeli telah menyebabkan kediaman secara pendudukan sementara menjadi pilihan (Asli & Safian, 2021). Di samping itu, rakyat mula mencari alternatif baharu untuk unit kediaman yang lebih murah, mudah diduduki, kediaman bertanah dengan lokasi yang lebih strategik (Firdaus, 2020). Oleh itu, Kerajaan dilihat harus memenuhi tanggungjawab sosial kepada rakyat dalam memenuhi keperluan kediaman ini (Hamat, 2018).

Walau bagaimanapun, Kerajaan tidak mampu untuk menyediakan kemudahan kediaman untuk semua. Situasi ini telah mendorong pembinaan kediaman secara tidak sah di atas tanah bukan milikan sendiri tetapi tanah Kerajaan, tanah rizab, tanah agensi kerajaan, tanah komuniti, tanah persendirian atau lain-lain. Kediaman jenis ini kebiasaannya dibina sebagai penempatan sementara. Namun, pendudukan sementara ini boleh berlanjutan secara tidak sah untuk tempoh yang agak lama seperti penempatan setinggan. Umumnya, setinggan merujuk kepada sekumpulan manusia daripada kumpulan yang kurang bernasib baik dan tidak mempunyai akses yang sewajarnya kepada kediaman serta menetap di kediaman yang tidak mempunyai struktur, perkhidmatan dan kemudahan yang lengkap (Abdul Patah Hasan & Yaacob, 2021). Menurut Salehan (2007), apa-apa binaan seperti rumah, pondok, bangsal, gerai dan tempat perteduhan di atas tanah Kerajaan atau tanah milik tanpa kelulusan oleh Pihak Berkuasa Negeri dan Pihak Berkuasa Tempatan boleh dikategorikan sebagai setinggan. Seksyen 425 (1)(a) Kanun Tanah Negara menegaskan bahawa menduduki atau membina bangunan di atas tanah Kerajaan, tanah rizab atau tanah perlombongan adalah merupakan kesalahan undang-undang. Walaupun secara dasarnya, penempatan setinggan merupakan satu bentuk pendudukan kediaman secara sementara, namun ianya melanggari perundangan sedia ada.

Di Malaysia, terdapat perundangan yang mengiktiraf kediaman secara pendudukan sementara. Pemberian kelulusan pendudukan sementara bagi tujuan perumahan merupakan satu proses pengurusan yang mencabar dan memerlukan pemahaman yang mendalam kepada proses dan perundangan yang sedia ada (Pezzica et al., 2022). Kanun Tanah Negara [Akta 828] membenarkan pendudukan sementara untuk kediaman melalui kaedah pengeluaran Lesen Pendudukan Sementera (LPS) kepada pemohon. Proses pengeluaran LPS melibatkan satu tempoh yang berkuatkuasa mulai pada tarikh LPS dikeluarkan dan tamat pada 31 Disember pada tahun yang sama. Menurut Komatsuzaki et al. (2022), pendudukan sementara walaupun pada mulanya adalah hanya untuk jangka masa yang pendek, namun ianya

boleh berlanjutan untuk jangka masa yang panjang disebabkan wujudnya keperluan untuk perlindungan dan tempat tinggal. Di bawah seksyen 67(3) Kanun Tanah Negara, LPS boleh diperbaharui pada tiap-tiap tahun sehingga tiga kali pembaharuan. Walau bagaimanapun, Pihak Berkuasa Negeri boleh mempertimbangkan pembaharuan LPS melebihi dari tempoh tersebut (Mahadi, 2019). Pemberian LPS yang melebihi dari tempoh kerap dipertimbangkan oleh Pihak Berkuasa Negeri khususnya apabila kegunaan tanah tersebut melibatkan kediaman. LPS dilihat sebagai instrumen pegangan tanah yang bertepatan dengan prinsip pendekatan pembangunan manusia dalam memperuntukkan keselamatan pegangan tanah kepada rakyat (Abdillah et al., 2022).

Sehubungan dengan itu, artikel ini akan menganalisa konsep pemberian LPS bagi tujuan kediaman mengikut peruntukan Kanun Tanah Negara. Artikel ini juga, akan mengenalpasti isu dan implikasi yang mungkin wujud daripada pemberian LPS. Perbincangan ini akan memfokus kepada pengeluaran LPS untuk kediaman di Negeri Pulau Pinang sahaja.

## **II. LESEN PENDUDUKAN SEMENTARA**

Lesen ditakrifkan sebagai sijil atau dokumen rasmi yang diberikan kepada individu atau sesuatu pihak sebagai kebenaran untuk menggunakan sesuatu (Dewan Bahasa dan Pustaka, 2005). Pendudukan sementara tanah merupakan satu bentuk pemberian tanah bukan secara pelupusan oleh Pihak Berkuasa Negeri yang diiktiraf oleh undang-undang. Seksyen 42 Kanun Tanah Negara memberikan Pihak Berkuasa Negeri kuasa untuk membenarkan pendudukan tanah Kerajaan, tanah rizab dan tanah lombong melalui LPS. LPS diberikan kepada orang-orang atau badan-badan mengikut peruntukan seksyen 43 Kanun Tanah Negara untuk apa-apa maksud kegunaan yang diluluskan oleh Kerajaan (Mahadi, 2019). Di Negeri Pulau Pinang, LPS diluluskan untuk pelbagai kegunaan seperti kediaman, bengkel, rumah kedai, pertanian, tapak stor, penternakan dan lain-lain. Kelulusan diberikan oleh Pihak Berkuasa Negeri mengikut tujuan permohonan yang

dikemukakan oleh pemohon, selagi mana ianya tidak bertentangan dengan undang-undang.

Pihak Berkuasa Negeri mempertimbangkan pemberian LPS berdasarkan faktor-faktor politik, ekonomi, sosial dan pentadbiran (Mahadi, 2019). Menurut Komatsuzaki et al. (2022), pendudukan sementara turut diberikan oleh Kerajaan bagi membantu mereka yang kehilangan tempat tinggal akibat bencana alam seperti gempa bumi dan banjir. LPS dilihat sebagai satu mekanisma undang-undang bagi menyelesaikan masalah sosioekonomi. Pengeluaran LPS untuk tujuan kediaman bukan sahaja dapat membantu dari segi menyediakan tanah sebagai tempat tinggal, tetapi juga sekaligus dapat mengelakkan penerokaan dan pendudukan tanah secara haram. LPS juga dilihat sebagai satu medium dan kaedah penyelesaian sebelum Pihak Berkuasa Negeri meluluskan pemberian milik tanah seperti mana yang diputuskan oleh mahkamah melalui kes *Bohari Taib & LL Iwn Pengarah Tanah & Galian Selangor [1991] 1 CLJ 64* (Yusof, 2016). Namun, berbeza dengan pemberian milik, pemegang LPS tidak memegang dokumen hakmilik tanah tetapi hanya diberikan LPS sebagai satu dokumen untuk menduduki tanah Kerajaan secara sah bagi tempoh sementara (Abdillah et al., 2022). Kegagalan memperbaharui LPS mengakibatkan pendudukan tidak sah dan pemegang LPS dianggap sebagai penceroboh tanah Kerajaan (Kadouf, 2011).

Selain daripada itu, penggunaan tanah LPS juga adalah terbatas di mana terdapat had ke atas hak dan kuasa pemegang. Walaupun LPS merupakan satu bentuk pemberian tanah yang diiktiraf oleh undang-undang, pemegang LPS perlu mematuhi syarat-syarat yang dikenakan. Pihak Berkuasa Negeri boleh membatalkan LPS apabila berlaku pelanggaran mananya syarat pemegangan dan pemegang LPS sekaligus berhadapan dengan tindakan pengusiran oleh pihak berkuasa. LPS tidak boleh dipindah milik, diserahkan atau diwariskan secara pesaka (Abdillah et al., 2022). LPS akan terhenti berkuatkuasa apabila pemegang LPS meninggal dunia. Disebabkan LPS bersifat sementara, Kerajaan Negeri Pulau Pinang telah menetapkan

syarat-syarat kelulusan di mana pemegang LPS tidak boleh membina struktur kekal dan tidak boleh menyewakan tapak atau tanah yang diluluskan LPS. Walau bagaimanapun, terdapat banyak pelanggaran syarat LPS di mana rumah kediaman yang sepatutnya didiami oleh pemegang LPS disewakan kepada orang lain terutamanya warga asing (Abidin, 2012). Meskipun LPS mempunyai kekurangan berbanding dokumen hakmilik, LPS mampu memberikan keupayaan untuk membina perumahan yang selamat (Abdillah et al., 2022).

### **III. ISU-ISU LESEN PENDUDUKAN SEMENTARA UNTUK KEDIAMAN DI NEGERI PULAU PINANG**

LPS boleh diluluskan untuk beberapa tujuan termasuklah bagi kediaman. Berdasarkan rekod Pejabat Daerah dan Tanah Daerah Timur Laut Pulau Pinang, LPS untuk tujuan kediaman di dalam daerah ini banyak diluluskan di sekitar kawasan bandar seperti di kawasan Jeti Klan (*Clan Jetty*) George Town, Persiaran Perak, Hilir Sungai Pinang, Lebuh Bakau, Paya Terubong dan Sungai Dua. Tempoh LPS yang dikeluarkan adalah berbeza mengikut tempat. Walau bagaimanapun, terdapat beberapa isu yang dikenalpasti dalam pengeluaran LPS bagi tujuan kediaman di khususnya di dalam Negeri Pulau Pinang. Antara isu-isu berkaitan adalah seperti berikut:

#### **a. Kelompongan Perundangan Sedia Ada Berhubung Lesen Pendudukan Sementara**

Perkara 74 dan Senarai 2 dalam Jadual Kesembilan Perlembagaan Persekutuan telah memperuntukkan bahawa urusan tanah adalah di bawah bidang kuasa Kerajaan Negeri (Yusof, 2016). Walau bagaimanapun, Perkara 76(4) Perlembagaan Persekutuan pula telah memberi kuasa kepada Kerajaan Persekutuan untuk membuat perundangan berkaitan tanah bagi tujuan penyelarasan dan penyeragaman polisi dan undang-undang. Kanun Tanah Negara telah digubal sebagai undang-undang induk berkaitan tanah

(Mahadi, 2019). Kuasa memberikan LPS, kuasa pengeluaran LPS, jangka masa, syarat-syarat dan bentuk LPS serta keterbatasan dan had LPS telah dinyatakan dengan jelas dalam seksyen 65 sehingga seksyen 68 Kanun Tanah Negara.

Selain daripada itu, dalam menjalankan kuasa yang diberikan oleh seksyen 14 Kanun Tanah Negara, Pihak Berkuasa Negeri telah membuat Kaedah-Kaedah Tanah Negeri bagi menguatkuasa peraturan beserta kadar fi yang dikenakan ke atas setiap permohonan berkaitan tanah di sesebuah negeri. Melalui Kaedah ini, setiap permohonan LPS dapat diproses dengan teratur dan mengikut peraturan dengan kadar fi yang ditetapkan. Walau bagaimanapun, masih terdapat kelompongan perundangan sedia ada berhubung LPS. Penemuan audit menunjukkan terdapat kelemahan daripada aspek pembaharuan LPS, pematuhan dan pelanggaran syarat LPS, bayaran dan pemantauan serta penguatkuasaan (Jabatan Audit Negara Malaysia, 2011, 2018).

Pembaharuan LPS setelah tamat tempoh perlu dibuat memandangkan tempoh sah pegangan LPS adalah terhad. Seksyen 67(3) Kanun Tanah Negara menyatakan LPS hanya boleh diperbaharui sebanyak tiga kali dan kelulusan Pihak Berkuasa Negeri diperlukan bagi pembaharuan yang melebihi tempoh tersebut (Abidin, 2012). Bagi LPS yang diluluskan untuk tujuan kediaman, tempoh pendudukan akan mengambil masa yang lama. Berdasarkan rekod Pejabat Daerah dan Tanah Daerah Timur Laut, Pulau Pinang, tempoh LPS bagi tujuan kediaman pernah diluluskan secara berterusan melebihi dua dekad. Kelulusan tempoh LPS yang panjang ini, di antaranya telah diberikan kepada penduduk di Jeti Klan yang terdiri daripada ahli-ahli suku dialek Tionghua dengan nama keluarga seperti Lim, Chew, Tan, Lee dan Yeoh oleh Kerajaan Negeri Pulau Pinang untuk menduduki tapak secara warisan sejak tahun 1969 (PLANMalaysia@Pulau Pinang, 2016b).

Dalam keadaan ini, Kerajaan Negeri dilihat telah menggunakan pendekatan pembangunan manusia yang ideal dengan melupuskan tanah melalui LPS bagi tujuan kelangsungan hidup masyarakat (Abdillah et al., 2022). Namun, pembaharuan LPS bagi tujuan kediaman yang berlanjutan setelah sekian lama ini harus dilihat kesannya kepada aspek sosial, ekonomi dan alam sekitar. Dalam memastikan matlamat untuk mewujudkan kaedah pengeluaran LPS yang mampan, kawasan yang dikenalpasti untuk pemberian LPS haruslah terancang dan tidak berada di kawasan pembangunan utama negeri (PLANMalaysia@Pulau Pinang, 2019). Pengeluaran LPS selain daripada memberi manfaat kepada masyarakat, juga haruslah dapat meningkatkan hasil Pihak Berkuasa Negeri (Mohamed, 2006). Kadar fi LPS adalah sangat rendah berbanding faedah yang diperolehi pemegang LPS dengan menduduki tanah tersebut (Abidin, 2012).

Selain itu, terdapat kelemahan perundangan dalam penguatkuasaan pelanggaran syarat-syarat pengeluaran LPS. Laporan Ketua Audit Negara Tahun 2017 bagi Negeri Pulau Pinang menyatakan bahawa berlaku pendudukan tanpa kebenaran di atas tanah Kerajaan yang mana keputusan permohonan LPS telah ditolak oleh Pihak Berkuasa Negeri. Di samping itu, terdapat juga keadaan di mana berlakunya pendudukan tidak sah di atas tapak LPS yang tidak diperbaharui. Terdapat juga isu pemegang LPS menyalahgunakan kelulusan yang diberi (Jabatan Audit Negara Malaysia, 2018). Kelemahan pengurusan pemantauan dan penguatkuasaan mengakibatkan kerugian hasil kepada Kerajaan Negeri (Mahadi, 2019). Tindakan penguatkuasaan boleh diambil bagi kesalahan-kesalahan di bawah seksyen 425 Kanun Tanah Negara.

Walau bagaimanapun, operasi penguatkuasaan terutamanya melibatkan struktur kediaman sukar untuk dilaksanakan atas faktor-faktor seperti kemampuan kewangan, kekurangan tenaga kerja, faktor kemanusiaan dan faktor politik (Hassan, 2016; Mahadi, 2019). Terdapat juga persepsi daripada orang ramai bahawa terdapat salah guna kuasa dan pilih kasih dalam tindakan penguatkuasaan. Sementara itu, campur tangan

politik menyebabkan tindakan penguatkuasaan menjadi tidak konsisten dan terdapat situasi di mana operasi penguatkuasaan terpaksa ditangguh atau dibatalkan akibat bantahan oleh ahli politik (Hassan, 2016). Sekatan kepada tindakan penguatkuasaan menyebabkan pencerobohan tanah semakin berleluasa yang sekaligus mengganggu perancangan pembangunan oleh Kerajaan Negeri.

#### **b. Pelanggaran Syarat – Syarat Kelulusan Lesen Pendudukan Sementara**

Setiap LPS yang dikeluarkan oleh Pihak Berkuasa Negeri mempunyai syarat-syarat kelulusan yang perlu dipatuhi. Namun, terdapat kelemahan daripada aspek pematuhan yang mengakibatkan pelanggaran syarat LPS. LPS boleh dibatalkan pada bila-bila masa tanpa sebarang bayaran pampasan oleh Kerajaan sekiranya berlaku pelanggaran syarat kelulusan seperti mana dalam kes mahkamah *Teh Bee Iun K. Maruthamuthu* (Mahadi, 2019). Dalam memastikan pengurusan LPS mencapai kecekapan yang optimum, isu pelanggaran syarat ini harus dikaji bagi mencari jalan penyelesaiannya.

LPS yang dikeluarkan hendaklah digunakan oleh pemegang tersebut. Antara syarat-syarat kelulusan lain adalah tapak tidak boleh digunakan selain daripada maksud yang diluluskan, pemegang LPS tidak boleh membina binaan kekal di atas tanah yang diluluskan LPS dan tapak tidak boleh disewakan. Namun, berdasarkan penemuan audit berkenaan pengurusan LPS di Negeri Pulau Pinang, pemegang LPS tidak menetap di tapak, pemegang LPS telah menyewakan tapak kepada pihak lain mahupun warga asing dan telah mengutip sewa secara bulanan serta pemegang LPS telah menukar guna maksud kelulusan LPS dengan menjadikan tempat kediaman sebagai tapak perniagaan seperti kedai, bengkel, chalet dan lain-lain (Jabatan Audit Negara Malaysia, 2018). Selain daripada itu, pemegang LPS juga membina struktur kediaman dengan binaan kekal di atas tapak LPS dan juga terdapat keadaan tapak LPS yang diluluskan untuk tujuan kediaman tidak diusahakan (Abidin, 2012; Mahadi, 2019).

Menurut Abidin (2012), kelemahan dalam pengurusan LPS serta aspek pemantauan dan tindakan penguatkuasaan yang tidak berkesan dilihat antara faktor yang menyumbang kepada pelanggaran syarat-syarat kelulusan LPS. Selain daripada itu, terdapat juga keadaan di mana pemahaman orang ramai tentang status LPS sama seperti hakmilik tanah di mana pemegang LPS boleh memindah milik, menyerah hak, mewariskan dan mengurus niaga tapak LPS yang menyebabkan berlakunya pelanggaran kepada syarat-syarat kelulusan LPS. Lantaran itu, Kerajaan Negeri perlu mengemaskini dan menambah baik dasar dan polisi sedia ada agar lebih komprehensif dan menyeluruh bagi mengatasi kelemahan pengurusan LPS yang ada.

#### **IV. IMPLIKASI PENGELOUARAN LESEN PENDUDUKAN SEMENTARA UNTUK KEDIAMAN**

Terdahulu, telah dijelaskan isu-isu perundangan yang timbul dalam melaksanakan konsep LPS untuk kediaman sementara. Isu-isu ini timbul disebabkan pemantauan pemberian LPS sebelum dan selepas kelulusan yang tidak dapat dilaksanakan secara menyeluruh. Akibat daripada ini, pemberian LPS dilihat berkemungkinan memberi kesan negatif kepada perkara-perkara ini, sekiranya tiada initiatif untuk memperbaiki kawalan pentadbiran dalam kelulusan dan penguatkuasaan LPS sedia ada.

##### **a. Kesan Kepada Ekonomi**

Umumnya, persepsi masyarakat adalah kelulusan LPS yang diperolehi merupakan prasyarat yang membolehkan mereka memiliki tanah yang telah diduduki. Proses permohonan LPS yang lebih cepat berbanding permohonan pemberimilikan merupakan pilihan yang terbaik kepada masyarakat untuk mendirikan kediaman berbentuk sementara (Mohamed, 2006). Di samping itu, kadar yang dikenakan bagi LPS adalah lebih rendah berbanding bayaran premium yang perlu dibayar sekiranya diluluskan permohonan

pemberimilikan. Di negeri Pulau Pinang berdasarkan Kaedah-Kaedah Tanah Pulau Pinang 2021, kadar fi LPS yang dikenakan bagi tujuan kediaman di bandar adalah RM110.00 untuk 100 meter persegi pertama bagi tempoh setahun dan penambahan sebanyak RM20.00 bagi setiap 100 meter persegi berikutnya untuk tempoh setahun. Ini adalah jauh lebih rendah berbanding dengan kadar premium ke atas pemberimilikan tanah Kerajaan negeri yang berdasarkan kepada nilai pasaran.

Pejabat Daerah dan Tanah serta Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) merupakan dua agensi kerajaan yang secara langsung terlibat dalam mengawal pembangunan dan aktiviti pembangunan tanah. Kedua-duanya memainkan peranan yang berbeza yang mana dalam konteks PBT, setiap bangunan yang terletak dalam kawasan pentadbirannya boleh dikenakan cukai taksiran walaupun kebanyakan bangunan yang dibina tidak menepati kehendak Kanun Tanah Negara. Dalam konteks pemberian LPS, kerajaan negeri bukan sahaja tidak mengenakan bayaran premium malahan tidak dapat membuat kutipan cukai tanah mengikut kadar yang sewajarnya ke atas pemegang LPS. Manakala bagi pihak PBT pula, walaupun kutipan cukai taksiran boleh dilaksanakan, mereka terpaksa berhadapan dengan isu-isu yang berpanjangan dan sukar ditangani akibat pembinaan kediaman di atas tapak LPS. Fenomena ini sekiranya secara berterusan dan tidak terkawal bukan sahaja menjelaskan perkembangan bandar yang sihat malahan Kerajaan terpaksa membayai kos-kos lain bagi menyediakan infrastruktur yang baik di kawasan perumahan yang tidak terancang.

#### **b. Kesan Kepada Pembangunan Bandar Mampan**

Menurut Che Kasim (2019), pada masa kini, penekanan terhadap pertumbuhan dan perkembangan bandar yang lebih mampan merupakan elemen penting di dalam merancang dan mereka bentuk kawasan kediaman di Malaysia. Ini merangkumi perancangan terhadap pembangunan aspek alam sekitar, ekonomi dan sosial yang mana ketiga-tiga aspek ini adalah saling berkaitan serta memberikan impak yang signifikan di dalam

pembentukan sesuatu kawasan kejiranan terutama di kawasan bandar. Kawasan kediaman yang berkualiti dapat diketengahkan sebagai isu penting dalam mewujudkan persekitaran hidup dan bandar yang mampan. Dalam hal ini, penempatan tidak formal kebiasaannya berkembang tanpa perancangan, reka bentuk atau garis panduan undang-undang yang ditetapkan (Gouverneur, 2014). Disebabkan tiada perancangan dan reka bentuk perumahan serta kawasan kejiranan yang teratur, kawasan perumahan tersebut tidak dilengkapi dengan kemudahan infrastruktur yang sempurna seperti ketiadaan rizab jalan, rizab parit dan sistem pembentungan yang baik. Di samping itu, menurut Ahmad (2013), pembangunan tidak terancang menyebabkan pihak PBT yang berperanan luas dalam menguruskan kawasan perbandaran terpaksa berhadapan dengan isu-isu seperti banjir kilat, tiada penyelenggaraan infrastruktur dan sebagainya.

Pembangunan bandar yang mampan juga melibatkan perancangan dan inovasi yang bersesuaian. Penambahan elemen alam sekitar contohnya seperti membangunkan kawasan hijau, badan air, pembinaan kemudahan akses kepada bangunan terutamanya di kawasan perumahan menjadi antara faktor yang dipertimbangkan di dalam mencapai kelestarian di sesebuah kawasan perbandaran. Ini kerana, elemen kawasan hijau dan badan air ini akan memberi impak yang bermanfaat dari segi kemudahan fizikal dan spiritual sekaligus menyumbang secara asas kepada kualiti kehidupan yang sebenar (Shafer et al., 2000). Walau bagaimanapun, pembangunan bandar mampan yang diuar-uarkan tidak akan dapat dicapai jika sekiranya pihak Kerajaan tidak mengambil langkah-langkah yang komprehensif bagi memastikan pembangunan dapat dilaksanakan dengan terancang terutamanya dalam perancangan perumahan serta perlu mengkaji semula pemberian LPS bagi tujuan kediaman di dalam negara ini.

**c. Kesan Kepada Kesejahteraan dan Kualiti Hidup Masyarakat**

Mutakhir ini, isu berkenaan kesihatan mental menjadi topik utama yang sering diperdebatkan sama ada di dalam negara maupun di peringkat global. Ironinya, kesihatan mental sering dikaitkan dengan kesejahteraan dan kualiti hidup seseorang individu itu. Kesejahteraan hidup masyarakat bergantung kepada pembangunan dasar sosial yang produktif. Ini merangkumi aspek ketersediaan sumber makanan, kemudahan kesihatan, kediaman, kawalan keselamatan dan juga peluang pekerjaan (Yahaya et al., 2017). Dalam konteks ini, rumah yang selesa merupakan antara faktor penyumbang kepada kesejahteraan hidup masyarakat. Ketidakpuasan dalam pemilikan kediaman pula berisiko untuk meninggalkan pelbagai impak negatif termasuk keterpinggiran sosial, gelandangan, kesihatan mental, ketidakjaminan pendapatan, perpecahan keluarga dan tekanan perumahan (Yusof, 2019). Melihat kepada pembinaan rumah-rumah di tapak LPS yang tidak terancang dan kadangkala berada di luar daripada kawasan zon perumahan, secara tidak langsung turut menyumbang kepada peningkatan permasalahan sosial di kalangan masyarakat.

Di samping itu, perlu ditekankan bahawa pihak Kerajaan bertanggungjawab untuk menyediakan perumahan yang selesa kepada rakyat sama ada dengan menambahkan bilangan perumahan mampu milik, rumah-rumah yang boleh disewakan melalui Projek Perumahan Rakyat dan pelbagai alternatif lain. Sekiranya LPS bagi tujuan kediaman terus diluluskan terutamanya di kawasan bandar, secara tidak langsung menunjukkan ketidakcekapan Kerajaan di dalam mentadbir sesebuah negeri sekaligus mencalarkan imej Kerajaan yang sedang memerintah. Lantaran itu, adalah wajar bagi pihak Kerajaan untuk memperhalusi semula kelulusan LPS dan mengambil inisiatif yang bersesuaian bagi membantu rakyat mencapai kesejahteraan dan kualiti hidup yang lebih baik.

## V. KESIMPULAN

Pembandaran yang tidak terkawal dan kekurangan kediaman yang mampu milik dilihat menjadi cabaran kepada hampir kesemua negara membangun termasuklah Malaysia (Malik et al., 2020). Faktor-faktor seperti kos rumah yang melambung tinggi, kos kehidupan di bandar yang semakin tinggi, struktur demografi dan faktor kemiskinan mengakibatkan rakyat tidak mampu untuk memiliki rumah sendiri dan memilih untuk menetap di penempatan sementara, penempatan tidak formal dan juga penempatan setinggan. Kanun Tanah Negara mengikut Seksyen 65, 66, 67, 68 dan 68A boleh mengeluarkan LPS untuk memberikan ruang kepada masyarakat untuk mendirikan penempatan berbentuk sementara tanpa mendirikan sebarang binaan kekal di atas tapak yang diluluskan. Walau bagaimanapun, wujud pelbagai isu daripada pemberian LPS seperti pembinaan bangunan kekal di atas tapak, pelanggaran syarat-syarat kelulusan, pembaharuan LPS melangkaui tempoh yang panjang, pembinaan kediaman tanpa kelulusan pelan susun atur dan sebagainya. Kelompongan dasar-dasar serta perundungan sedia juga turut merumitkan lagi isu-isu pemberian LPS serta menyukarkan agensi-agensi Kerajaan mengambil tindakan penguatkuasaan. Natijahnya, terdapat beberapa implikasi negatif terhasil kesan daripada pemberian LPS. Memandangkan isukekangan perumahan tertumpu di kawasan bandar, penempatan yang dibina secara tidak teratur ini secara tidak langsung merencatkan pembangunan bandar yang mampan. Di samping itu, pembinaan rumah yang boleh dikatakan tidak sempurna ini turut menjelaskan kualiti dan kesejahteraan hidup masyarakat sekaligus menyumbang kepada peningkatan permasalahan sosial terutamanya di kawasan bandar. Untuk itu, perancangan secara komprehensif mengambilkira saranan yang berkemampuan untuk mewujudkan bandar atau kawasan kediaman mampan, serta berkualiti tinggi perlu dilaksanakan oleh Kerajaan bagi memastikan keselamatan, kesihatan dan keselesaan terjamin untuk kesejahteraan awam.

Dalam kajian-kajian yang lepas, beberapa pandangan penyelidik-penyelidik mengenai konsep, isu dan implikasi mengenai kediaman sementara secara pemberian LPS telah diperjelaskan melalui kertas ini. Namun, penjelasan tersebut hanya melihat kepada isu dan implikasi dari salah laku perundangan dan anggapan penyelidik kepada kesan negatif yang mungkin timbul daripada pemberian LPS. Sehingga kini belum terdapat mana-mana kajian kes secara khusus untuk melihat isu dan kesan pemberian LPS untuk kediaman secara tempoh yang lama. Di negeri Pulau Pinang, terdapat beberapa kawasan yang jelas diberikan pembaharuan LPS berulang-ulang kali oleh Kerajaan Negeri sehingga pemberian LPS untuk kediaman itu sendiri telah lanjut sehingga berpuluhan-puluhan tahun dalam satu kawasan yang sama. Oleh yang demikian, satu kajian yang lebih mendalam mengenai konsep pendudukan sementara di bawah LPS, perlu dilaksanakan di kawasan-kawasan bandar terutamanya dalam mengenai pasti isu dan kesan yang sebenar daripada pemberian LPS untuk tujuan kediaman.

## RUJUKAN

1. Abdillah, K. K., Abdul Manaf, A., & Awang, A. H. (2022). Pemakaian Lesen Pendudukan Sementara dalam memperuntukkan keselamatan pegangan tanah: Satu keperluan terhadap Pendekatan Pembangunan Manusia. *Malaysian Journal of Society and Space*, 18(2). <https://doi.org/10.17576/geo-2022-1802-07>
2. Abdul Patah Hasan, Z., & Yaacob, M. A. (2021). Challenges of The Urban Squatters in Sentul, Kuala Lumpur: From the eyes of the policymakers.
3. Abidin, Z. b. (2012). *Masalah Pengurusan Tanah Lesen Tumpang Sementara Syarat Perumahan di Negara Brunei Darussalam* [Degree Thesis, Universiti Teknologi Malaysia].
4. Ahmad, M. N. B. (2013). *Kajian Pembangunan Yang Tidak Terancang di dalam Kawasan Pihak Berkuasa Tempatan* [Master Thesis, Universiti Teknologi Malaysia].
5. Asli, N. F. M., & Safian, E. E. M. (2021). Faktor dan Corak Lambakan Harta Tanah Kediaman Tidak Terjual di Johor Bahru, Johor melalui Aplikasi Sistem Maklumat Geografi. *Research in Management of Technology and Business*, 2(1), 1397-1411.
6. Che Abdullah, C. A. b., & Idris, M. N. b. (2017). Pendekatan Humanistik: Teori Hierarki Keperluan Maslow.
7. Che Kasim, A. B. (2019). *Pengaruh Elemen Persekutaran Bandar Terhadap Transaksi Harta Tanah Kediaman* [PhD Thesis, Universiti Teknologi Malaysia].
8. Dewan Bahasa dan Pustaka. (2005). Kamus Dewan Edisi keempat. Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pustaka, 823.
9. Firdaus, N. F. B. (2020). *Implikasi pembangunan plot-plot kediaman di atas tanah selain syarat nyata bangunan kediaman* [Master Thesis, Universiti Teknologi Malaysia].
10. Gouverneur, D. (2014). *Planning and design for future informal settlements: shaping the self-constructed city*. Routledge.
11. Hamat, H. b. (2018). *Faktor-faktor yang mempengaruhi trend pembangunan kediaman di Johor Bahru* [Degree Thesis, Universiti Teknologi Malaysia].

12. Hassan, A. H. B. (2016). *Masalah Penguatkuasaan Undang-Undang Terhadap Bangunan Tanpa Kebenaran Di Majlis Bandaraya Alor Setar* [Master Thesis, Universiti Utara Malaysia].
13. Jabatan Audit Negara Malaysia. (2011). *Laporan Ketua Audit Negara Negeri Pulau Pinang Tahun 2010*. J. A. N. Malaysia.
14. Jabatan Audit Negara Malaysia. (2018). *Laporan Ketua Audit Negara Tahun 2017 Negeri Pulau Pinang Siri 2*. J. A. N. MALAYSIA.
15. Jabatan Perangkaan Malaysia. (2020a). *Laporan Sosioekonomi Negeri Pulau Pinang 2019*. J. P. Malaysia.
16. Jabatan Perangkaan Malaysia. (2020b). *Laporan Survei Pendapatan Isi Rumah Dan Kemudahan Asas Mengikut Negeri Dan Daerah Pentadbiran*. J. P. Malaysia.
17. Kadouf, H. A. (2011). Land administration and the right of access to land: an analysis of the concept of temporary occupation license under Malaysian land law. *Malayan Law Journal*, 3, lxxx-ci.
18. Kamal, E. M., Hassan, H., & Osmadi, A. (2016). Factors influencing the housing price: developers' perspective. *International Journal of Humanities and Social Sciences*, 10(5), 1676-1682.
19. Komatsuzaki, N., Otsuyama, K., & Hiroi, U. (2022, 2022/10/15/). How the choice of temporary housing impacts on widespread displacement after large-scale flooding? A disaster recovery simulation in Tokyo metropolitan area. *International Journal of Disaster Risk Reduction*, 81, 103243. <https://doi.org/https://doi.org/10.1016/j.ijdrr.2022.103243>
20. Mahadi, N. A. (2019). *Pengurusan Lesen Pendudukan Sementara* [Degree Thesis, Universiti Teknologi Malaysia].
21. Malik, S., Roosli, R., & Tariq, F. (2020). Investigation of informal housing challenges and issues: experiences from slum and squatter of Lahore. *Journal of Housing and the Built Environment*, 35(1), 143-170.
22. Mohamed, H. b. (2006). *Kepentingan Lesen Pendudukan Sementara Sebagai Penyumbang Hasil Kepada Pihak Berkuasa Negeri Dan Pemegangnya (Kajian Kes Di Daerah Pekan, Pahang)* [Master Thesis, Universiti Teknologi Malaysia].
23. Pezzica, C., Cutini, V., Bleil de Souza, C., & Aloini, D. (2022, 2022/12/01/). The making of cities after disasters: Strategic planning and the Central Italy temporary housing process. *Cities*, 131, 104053. <https://doi.org/https://doi.org/10.1016/j.cities.2022.104053>

24. PLANMalaysia@Pulau Pinang. (2016a). *Laporan Tinjauan Kajian Semula Rancangan Struktur Negeri Pulau Pinang 2020*.
25. PLANMalaysia@Pulau Pinang. (2016b). *Rancangan Kawasan Khas Tapak Warisan Dunia George Town*.
26. PLANMalaysia@Pulau Pinang. (2019). *Rancangan Struktur Negeri Pulau Pinang 2030*
27. Salehan, H. M. (2007). *Kajian terhadap tindakan kerajaan Negeri Johor dalam menangani penempatan semula setinggan di Negeri Johor: kajian kes: Kampung Sri Rahmat, Johor Bahru* [Mater Thesis, Universiti Teknologi Malaysia].
28. Shafer, C. S., Lee, B. K., & Turner, S. (2000). A tale of three greenway trails: user perceptions related to quality of life. *Landscape and urban planning*, 49(3-4), 163-178.
29. Yahaya, M. H., Badaruddin, R. F. R., & Singh, P. S. J. (2017). Kesejahteraan Sosial dan Perumahan. *SOSIOHUMANIKA*, 10(2), 245-256.
30. Yusof, M. F. (2016). Undang-Undang Tanah di Malaysia. *Mus'ab E-book Publication*, 6.
31. Yusof, N. (2019). Faktor Penyumbang kepada Tekanan Perumahan di Kawasan Perumahan Kos Rendah dan Sederhana Rendah di Pulau Pinang. *Kemanusiaan: The Asian Journal of Humanities*, 26(1).

*[Halaman ini dibiarkan kosong]*

**CADANGAN PINDAAN KANUN TANAH NEGARA: ANALISIS BEBANAN  
OPERASI PENTADBIRAN TANAH SEMASA DAN CADANGAN  
SISTEM PENDAFTARAN TANAH SECARA ELEKTRONIK SEPENUHNYA  
DI MALAYSIA**

AHMAD HAMIDI BIN MOHAMED<sup>1</sup>, YATI BINTI MUSA<sup>2</sup>,  
AFIQ FARHAN BIN ABDUL RAHIM<sup>3</sup>

**ABSTRAK**

Pindaan Kanun Tanah Tanah Negara [Akta 828] merupakan undang-undang yang digubal berdasarkan Perkara 76(4) Perlembagaan Persekutuan untuk memastikan keseragaman undang-undang dan dasar mengenai pentadbiran tanah negara. Walau bagaimanapun, dalam usaha untuk memberi perkhidmatan terbaik kepada rakyat, Akta 828 tidak memberikan punca kuasa kepada pelaksanaan sistem pentadbiran elektronik sepenuhnya. Justeru, kajian ini dilaksanakan bagi menilai bebanan operasi pentadbiran tanah semasa secara separa elektronik, dan membincangkan cadangan baharu untuk membolehkan pentadbiran tanah dilaksanakan secara elektronik. Kajian telah diadakan melalui edaran borang kaji selidik kepada Pentadbir Tanah dan kakitangan pentadbiran tanah iaitu merangkumi Pejabat Tanah dan Galian Negeri dan Pejabat Tanah Daerah. Hasil kajian mendapati bebanan tugas pentadbiran tanah adalah tinggi dengan kaedah semasa, khususnya melibatkan keperluan tenaga kerja tambahan dan keperluan cetakan dokumen. Justeru, cadangan pelaksanaan pentadbiran tanah secara elektronik sepenuhnya dicadangkan untuk membolehkan sebarang kerangka perundungan baharu bagi menampung kebolehlaksanaan perserahan secara dalam talian sepenuhnya yang melibatkan urusan permohonan, urusniaga dan bukan urusniaga. Cadangan ini akan meliputi komponen utama iaitu konsep Perserahan dan Pendaftaran Secara Elektronik Sepenuhnya (OPR), Pangkalan Data Awan Persendirian (PC) dan Hakmilik Elektronik (HMe).

**ABSTRACT**

*Amendment of the National Land Code [Act 828] is a law based on Article 76(4) of the Federal Constitution to ensure the uniformity of laws and policies on national land administration. However, in order to provide an excellent service*

<sup>1</sup> Pelajar PhD., Universiti Sains Islam Malaysia, Negeri Sembilan.

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

<sup>3</sup> Penolong Pengarah, Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Negeri Sembilan.

*to the public, Act 828 does not provide the source of power to execute full electronic land administration sistem. Therefore, this study was conducted to examine the operational load of the current semi-electronic land administration sistem, and discusses a new proposal to enable electronic land administration done under Act 828. This study has been conducted through survey towards Land Administrators and land administration staff which includes of State Department of Lands and Mines as well as State Land and Mines Offices and District Land Offices. This study found high work load for current land administration method, especially in needs for additional staff and requiements for printing. Therefore, the proposal for full electronic land administration is to allow any new legal framework to accommodate the eligibility full online submission that covers application, dealings and non-dealings transactions. The proposal will encompass main components which are Online Presentation and Registration (OPR), Private Cloud (PC) and Electronic Ownership (HMe).*

## **I. LATAR BELAKANG**

Kanun Tanah Negara [Akta 828] merupakan perundangan tanah utama di Malaysia, bertujuan untuk penyeragaman undang-undang dan dasar mengenai pentadbiran tanah negara bagi Semenanjung Malaysia dan Labuan seperti mana yang termaktub dalam Perkara 76(4) Perlembagaan Persekutuan. Justeru, perundangan ini perlu selari dengan keperluan semasa khususnya dalam kalangan orang awam selaku pemegang taruh terbesar dan pada masa yang sama melindungi kepentingan Pentadbiran Tanah yang menjamin hakmilik tanah mengikut prinsip Torrens.

### **a. Senario Sistem Pentadbiran Tanah Semasa di Malaysia**

Sistem pentadbiran tanah sedia ada di Malaysia memerlukan pelanggan Pejabat Tanah menggunakan borang-borang berkanun dalam Akta 828 (Kecuali Sabah dan Sarawak). Rajah 1 menunjukkan contoh aliran tugas oleh orang awam bagi tujuan Pindah Milik Tanah (PMT) sebelum perserahan di kaunter Pejabat Tanah.

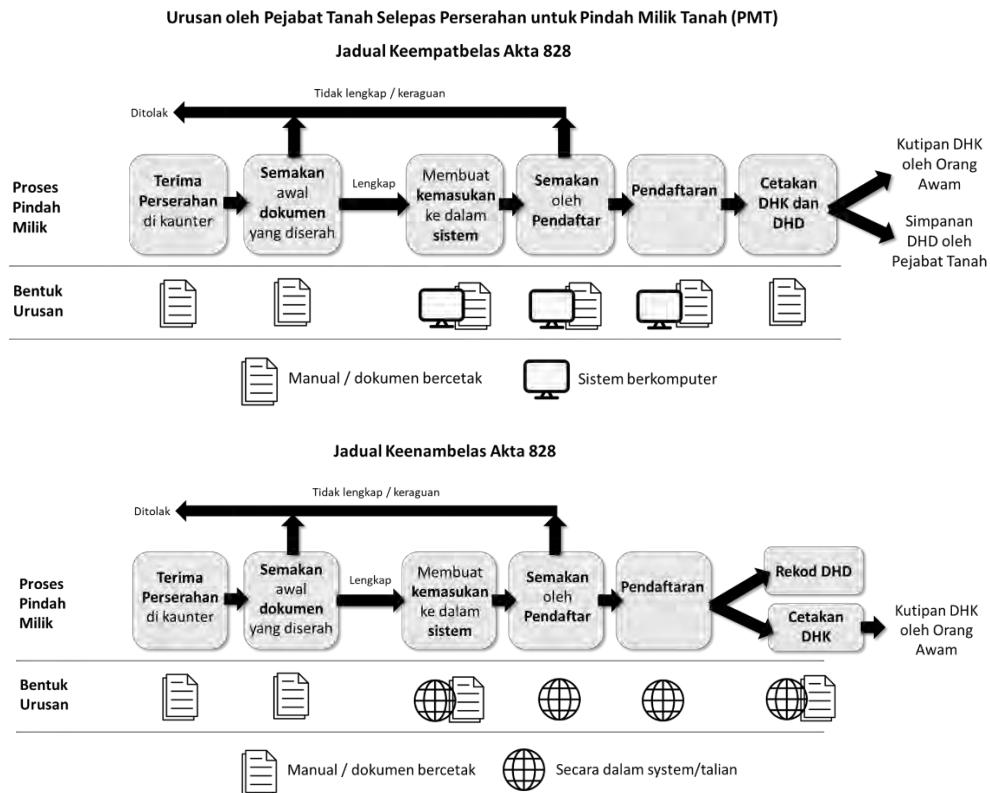


**Rajah 1:** Aliran urusan PMT semasa oleh pelanggan sebelum perserahan berdasarkan sistem semasa<sup>4</sup>.

Berdasarkan Rajah 1, proses urus niaga pra-perserahan oleh pelanggan dilaksanakan dalam persekitaran manual. Selepas perserahan disempurnakan, proses selanjutnya dilaksanakan di Pejabat Tanah sama ada mengikut Jadual Keempat belas atau pun Jadual Keenam belas seperti pada Rajah 2. Operasi ini dibantu oleh sistem separa elektronik seperti Sistem Pendaftaran Tanah Berkomputer (SPTB) (JKPTG 2012) dan e-Tanah (Chong 2008).

Berdasarkan Rajah 2, dokumen dan urusan fizikal masih mendominasi keperluan PMT di Pejabat Tanah walaupun dibantu sebahagiannya oleh sistem separa elektronik. Scenario pada Rajah 1 dan 2 menggambarkan proses pentadbiran tanah khususnya melibatkan urus niaga di Semenanjung Malaysia dan Labuan secara am yang dibentuk oleh had perundangan dalam Akta 828.

<sup>4</sup> Jadual yang telah diringkaskan berdasarkan contoh dari Carta Alir Kerja di PTG Selangor (2022).



**Rajah 2:** Aliran urusan PMT semasa oleh Pejabat Tanah selepas perserahan berdasarkan keadaan semasa<sup>5</sup> (Chong, 2008).

### b. Bebanan Operasi pada Tenaga Kerja Pejabat Tanah Sedia Ada

Tidak dinafikan bantuan komputer dalam persekitaran separa elektronik menambah baik kemampuan Pejabat Tanah (Mohd Ali, et al. 2013, Chong 2008), tetapi kerja-kerja manual seperti berurusan bersama pelanggan di kaunter, semakan dokumen salinan keras, kerja-kerja mengunci masuk data secara manual, dan cetakan-cetakan dokumen masih menjadi tugas rutin buat petugas seperti pada Rajah 2.

Walaupun sasaran PMT satu hari dalam kalangan Pejabat Tanah di Malaysia pada tahun 2021 mencapai 86.46% hingga 99.06% (JKPTG 2022),

<sup>5</sup> Rajah yang telah diringkaskan berdasarkan Pekeliling KPTG Bil. 1/2012.

hal ini tidak menggambarkan sepenuhnya kemampuan Pejabat Tanah untuk mengendalikan urusan sedia ada dengan tenaga kerja dan sistem semasa. Sekiranya tenaga kerja ini tidak mencukupi sepenuhnya, Kerajaan mungkin perlu menanggung kos tambahan seperti elauan lebih masa untuk memastikan sasaran berkenaan dipenuhi. Justeru, bebanan tugas Pejabat Tanah dinilai dalam kajian ini bagi meneliti kewajaran pelaksanaan pentadbiran tanah secara elektronik sepenuhnya.

**c. Kekangan dalam Akta 828 terhadap Hasrat Kerajaan Malaysia ke Arah Kerajaan Digital**

Kerajaan Malaysia melalui Pelan Strategik Pendigitalan Sektor Awam (PSPSA) 2021-2025 (MAMPU 2021) telah menggariskan 7 Teras Strategik, di mana sistem pentadbiran tanah memainkan peranan dalam empat teras iaitu Teras 1, 2, 3 dan 7. Perlu diakui bahawa Akta 828 menjadi tunjang kepada pentadbiran tanah di Malaysia, dan impak pelaksanaannya akan mempengaruhi tata kelola dalam pelbagai bidang berkaitan (Zulkifli, et al. 2015). Walau bagaimanapun, peruntukan perundungan di bawah Akta 828 yang sedia ada boleh menjadi cabaran dalam pendigitalan urusan tanah seperti pada Jadual 1.

Proses	Seksyen / Jadual dalam Akta 828	Ringkasan dalam Akta 828	Implikasi
Edaran dan pengisian borang berkanun	Seksyen 436 Jadual Kesepuluh	<ul style="list-style-type: none"> <li>i. Borang perlu dicetak mengikut spesifikasi pada perenggan 6.</li> <li>ii. Tandatangan di atas instrumen menggunakan tulisan tangan seperti perenggan 5 dan 11.</li> </ul>	Keperluan borang bercetak wujud, dan perlu ditandatangan dengan tangan.

<b>Proses</b>	<b>Seksyen / Jadual dalam Akta 828</b>	<b>Ringkasan dalam Akta 828</b>	<b>Implikasi</b>
Perserahan borang / permohonan untuk urusan	Seksyen 292	i. Perserahan perlu dilaksanakan dan direkodkan di Pejabat Tanah.	Perserahan tidak boleh dilaksanakan secara dalam talian.
Pengakusaksian (attestation)	Seksyen 211 dan Jadual Kelima	i. Pengakusaksian hanya boleh dilaksanakan di hadapan individu tertentu dan disahkan secara tulisan tangan.	Transaksi tanah tidak boleh dilaksanakan secara <i>remote</i> , dan perlu bersemuka.
Kedudukan Dokumen Hakmilik Keluaran (DHK)	Seksyen 90, Jadual Keempat belas / Jadual Keenam belas	i. DHK perlu dicetak di atas kertas keselamatan dan disimpan oleh satu entiti, dan diperlukan bagi mana-mana transaksi tanah	Transaksi tidak boleh dilaksanakan secara dalam talian sepenuhnya kerana dokumen perlu diserahkan di Pejabat Tanah.

**Jadual 1:** Contoh Kekangan dalam Akta 828 ke arah Pelaksanaan Kerajaan Digital Sepenuhnya bagi Pentadbiran Tanah

Kekangan-kekangan ini menghalang urusniaga tanah dijalankan dengan efisien mengikut kemampuan teknologi semasa (Ismail 2012). Pelbagai cadangan telah diutarakan untuk menyokong pelaksanaan sama ada dari segi maklumat *spatial* (Mohamed Shariff, et al. 2011) mahu pun sistem ICT (Abdul Karim, et al. 2010) tetapi pelaksanaannya tetap terhad kepada punca kuasa dalam Akta 828.

Jadual 1 juga menunjukkan kerangka perundangan semasa yang dibawah Kanun Tanah Negara [Akta 828] yang masih memerlukan implementasi secara manual. Perubahan dasar kerajaan melalui Pelan

Strategik Pendigitalan Sektor Awam dan Rangka Tindakan Ekonomi Digital Negara memerlukan perubahan kerangka sedia ada kepada kerangka perundangan baharu melibatkan pemboleh ubah kepada pelaksanaan urusan transaksi dan implementasi secara digital. Sistem sedia ada dalam pentadbiran tanah seperti Sistem Pendaftaran Tanah Berkomputer (SPTB) dan Sistem e-Tanah masih lagi secara separa elektronik.

## **II. METODOLOGI**

Kajian ini dijalankan menggunakan pendekatan campuran kaedah kualitatif dan kuantitatif. Kaedah kualitatif merujuk kepada kajian secara doktrinal melibatkan analisis kepada perundangan semasa terutamanya Akta 828. Manakala kaedah kuantitatif merujuk kepada fokus kajian ke atas beban tugas semasa di Pejabat Tanah di Semenanjung Malaysia. Kajian bebanan tugas ini dibuat secara kuantitatif menggunakan kaedah soal selidik.

Soal selidik telah diedarkan kepada 12 Pejabat Tanah dan Galian (Negeri) dan 96 Pejabat Tanah Daerah. Soal selidik berkenaan mengandungi 20 soalan daripada empat bahagian utama iaitu:

- i. Maklumat Am Pejabat Tanah
- ii. Frekuensi dan bilangan urusan perserahan dan pendaftaran harian / tahunan di pejabat tanah serta keperluan tenaga kerja.
- iii. Urusan penyimpanan dokumen dalam persekitaran separa elektronik semasa.
- iv. Cetakan dan perolehan kertas keselamatan bagi Dokumen Hakmilik Keluaran.

Daripada edaran tersebut, 10 Pejabat Tanah dan Galian Negeri dan 37 Pejabat Tanah Daerah telah memberikan maklum balas. Tempoh edaran dan maklum balas soal selidik adalah antara 13 April dan 19 Mei 2022. Jadual 2 menunjukkan taburan maklum balas responden.

<b>Pejabat Tanah</b>	
<b>Jenis Pejabat Tanah</b>	<b>Peratus daripada jumlah responden</b>
Pejabat Tanah dan Galian Negeri	21.30%
Pejabat Tanah Daerah	78.70%
<b>Pelaksanaan Pentadbiran Tanah</b>	
<b>Bentuk Sistem Pentadbiran Tanah</b>	<b>Peratus daripada jumlah responden</b>
Jadual Keempat belas	74.47%
Jadual Keenam belas	25.53%

**Jadual 2:** Taburan responden dan sistem pentadbiran tanah yang digunakan.

Sumber : Laporan Kajian Impak Perundungan (RIA), JKPTG, Sept 2022

Analisis data dijalankan bagi menganggar nilai keseluruhan melibatkan seluruh sistem Pentadbiran Tanah berdasarkan maklum balas yang diterima. Analisis diasingkan kepada Pejabat Tanah dan Galian Negeri dan Pejabat Tanah Daerah berikutan keperluan dan bilangan transaksi yang berbeza.

### **III. DAPATAN KAJIAN**

#### **3.1 Bebanan Transaksi Tanah yang mempengaruhi Keberkesanan Penyampaian Perkhidmatan**

Penyampaian perkhidmatan pentadbiran tanah di bawah Akta 828 secara amnya dilaksanakan melalui Jadual Keempat belas atau pun Jadual Keenam belas. Namun, kedua-dua sistem ini masih bergantung kepada perkhidmatan separa manual bagi tujuan transaksi tanah. Hanya Jadual Keenam belas yang membolehkan proses pendaftaran elektronik dilaksanakan, tetapi serahan masih perlu diterima di kaunter.

Hal ini berpotensi menambah bebanan petugas di Pejabat Tanah yang perlu memproses permohonan secara manual. Berdasarkan maklum balas soal selidik, bebanan transaksi harian dan serahan tahunan ditunjukkan pada Jadual 3.

<b>Bilangan Transaksi Harian</b>				
<b>Pejabat Tanah</b>	<b>Minimum</b>	<b>Maksimum</b>	<b>Purata</b>	<b>Sisih Piawai</b>
Pejabat Tanah dan Galian Negeri	20	450	235	180.96
Pejabat Tanah Daerah	15	130	52	34.79
<b>Bilangan Serahan Tahunan (Tanah dan Strata)</b>				
<b>Pejabat Tanah</b>	<b>Minimum</b>	<b>Maksimum</b>	<b>Purata</b>	<b>Sisih Piawai</b>
Pejabat Tanah dan Galian Negeri	1,830	196,783	60,039	58,430.91
Pejabat Tanah Daerah	1,700	30,000	6,373	8,305.00

**Jadual 3:** Maklum balas responden mengenai bebanan tugas di Pejabat Tanah dengan pelaksanaan sistem sedia ada.

Sumber : Laporan Kajian Impak Perundungan (RIA), JKPTG, Sept 2022

*Nota: Julat bilangan serahan/transaksi dan sisih piawai yang tinggi adalah berikutan luas kawasan (daerah/negeri), dan kepadatan penduduk yang berbeza.*

Berdasarkan maklum balas yang diterima, bebanan transaksi ini adalah tidak sejajar dengan kemampuan tenaga kerja di pejabat tanah berkenaan khususnya dengan sistem separa elektronik sedia ada. Hal ini dibuktikan dengan 78.7% daripada keseluruhan responden menyatakan bahawa bilangan tenaga kerja sedia ada adalah tidak mencukupi seperti yang dihuraikan dalam Jadual 4.

<b>Keperluan Tenaga Kerja bagi Operasi Sedia Ada</b>				
<b>Pejabat Tanah</b>	<b>Tenaga Kerja Sedia Ada Mencukupi</b>		<b>Tenaga Kerja Tambahan Diperlukan</b>	
Pejabat Tanah dan Galian Negeri	0.00%		100.00%	
Pejabat Tanah Daerah	27.02%		72.98%	
<b>Peratus Pertambahan Tenaga Kerja yang Diperlukan berdasarkan Keperluan Semasa</b>				
<b>Pejabat Tanah</b>	<b>Minimum</b>	<b>Maksimum</b>	<b>Purata</b>	<b>Sisih Piawai</b>
Pejabat Tanah dan Galian Negeri	22.22%	133.33%	46.67%	27.79%
Pejabat Tanah Daerah	0.00%	142.86%	59.04%	38.05%

**Jadual 4:** Maklum balas responden mengenai keperluan tenaga kerja bagi urusan berkaitan Pentadbiran Tanah di Pejabat Tanah.

Sumber : Laporan Kajian Impak Perundungan (RIA), JKPTG, Sept 2022

### **3.2 Kos Operasi bagi Menanggung Urusan Bercetak**

Selain daripada bebanan operasi yang tinggi, kos yang ditanggung oleh Kerajaan juga adalah tinggi untuk urusan cetakan berdasarkan keperluan Jadual Keempat belas dan Keenam belas Akta 828. Hanya keperluan cetakan Dokumen Hakmilik Daftaran (DHD) tidak lagi diperlukan bagi pelaksanaan Jadual Keenam belas. Cetakan DHD dan DHK juga memerlukan kertas keselamatan yang menambah lagi kos cetakan. Jadual 5 menunjukkan anggaran kos cetakan dokumen di setiap Pejabat Tanah.

<b>Anggaran Kos Cetakan Dokumen Hakmilik Keluaran (DHK) di setiap Pejabat Tanah</b>				
<b>Pejabat Tanah</b>	<b>Purata Kos DHK</b>	<b>Minimum Anggaran Kos setahun</b>	<b>Maksimum Anggaran Kos setahun</b>	<b>Purata Anggaran Kos setahun</b>
Pejabat Tanah dan Galian Negeri	RM3.47	RM 6,350.10	RM 682,837.01	RM 208,335.33
Pejabat Tanah Daerah		RM 5,899.00	RM 104,100.00	RM 22,114.31
<b>Anggaran Kos Keseluruhan bagi Urusan Cetakan Dokumen di Pejabat Tanah</b>				
<b>Pejabat Tanah</b>	<b>Minimum</b>	<b>Maksimum</b>	<b>Purata</b>	<b>Sisih Piawai</b>
Pejabat Tanah dan Galian Negeri	RM 5,000.00	RM 118,500.00	RM 32,805.79	RM 34,500.69
Pejabat Tanah Daerah	RM 3,000.00	RM 27,000.00	RM 13,604.92	RM 6,496.38

**Jadual 5:** Anggaran kos keperluan cetakan berdasarkan maklum balas responden bagi menampung keperluan pentadbiran tanah mengikut Jadual Keempat belas dan Jadual Keenam belas Akta 828.

Sumber : Laporan Kajian Impak Perundungan (RIA), JKPTG, Sept 2022

Nota: Julat nilai dan sisih piawai yang tinggi adalah berikutan keperluan transaksi mengikut luas kawasan (daerah/negeri), dan kepadatan penduduk yang berbeza.

#### **IV. CADANGAN DAN PERBINCANGAN**

Berdasarkan hasil kajian yang diperoleh, didapati Pejabat Tanah menerima bebanan keperluan transaksi yang tinggi berbanding ketersediaan tenaga kerja, serta kos tambahan bagi memenuhi keperluan dokumen bercetak. Justeru, sistem pentadbiran tanah secara elektronik sepenuhnya dicadangkan untuk diperkenalkan di Malaysia sebagai kaedah alternatif yang selamat dan pantas, serta mengurangkan bebanan kerja berdasarkan dokumen bercetak.

#### **4.1 Cadangan Pelaksanaan Sistem Pentadbiran Tanah Secara Elektronik Sepenuhnya**

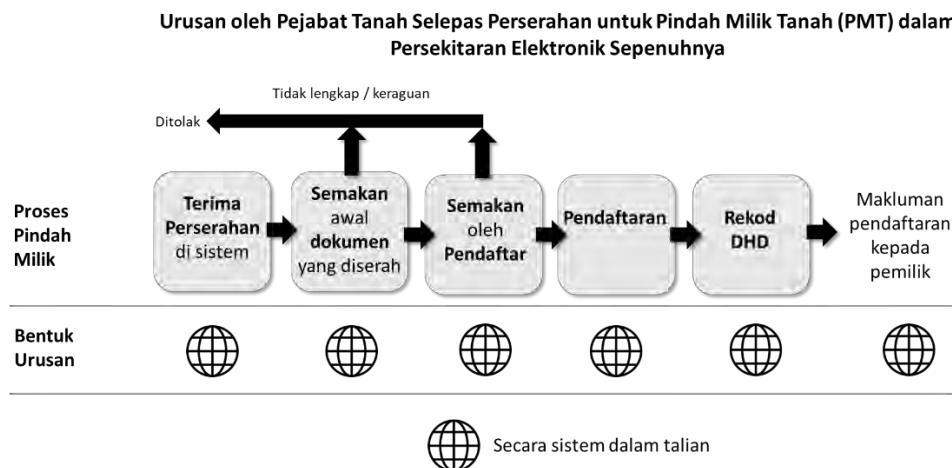
Cadangan Pelaksanaan Sistem Pentadbiran Tanah Secara Elektronik Sepenuhnya bertujuan untuk membolehkan Pentadbiran Tanah dilaksanakan secara digital sepenuhnya, di mana orang awam boleh melaksanakan transaksi tanah tanpa perlu mencetak dokumen atau pun hadir di Pejabat Tanah (kecuali bagi kes-kes tertentu). Rajah 3 dan 4 menunjukkan contoh aliran kerja tanpa perlu hadir bersemuka atau fizikal di Pejabat Tanah dan cetakan dokumen secara ideal dalam cadangan ini.

Bagi membolehkan urusan dilaksanakan seperti pada Rajah 3 dan 4 dalam persekitaran elektronik sepenuhnya, tiga konsep baharu diperkenal yang menjadi tunjang kepada Sistem Pentadbiran Tanah secara Elektronik Sepenuhnya, iaitu Perserahan dan Pendaftaran Secara Elektronik Sepenuhnya (*Online Presentation and Registration, OPR*), Pangkalan Data Awan Persendirian (*Private Cloud, PC*), dan Hakmilik Elektronik (HMe).



**Rajah 3:** Cadangan aliran urusan PMT semasa oleh orang awam sebelum perserahan dalam persekitaran elektronik sepenuhnya (Kajian ini).

Sumber : Laporan Kajian Impak Perundangan (RIA), JKPTG, Sept 2022



**Rajah 4:** Cadangan aliran urusan PMT semasa oleh Pejabat Tanah selepas perserahan dalam persekitaran elektronik sepenuhnya (Kajian ini).

Sumber : Laporan Kajian Impak Perundungan (RIA), JKPTG, Sept 2022

#### **4.1.1 Perserahan dan Pendaftaran Secara Elektronik Sepenuhnya (*Online Presentation and Registration, OPR*)**

OPR memerlukan semua peringkat urusan tanah dilaksanakan secara dalam talian, sama ada peringkat pra-perserahan oleh orang awam (Rajah 3) atau pun pasca-perserahan oleh Pejabat Tanah. Matlamat OPR adalah supaya pengisian maklumat ke dalam sistem dilakukan terus oleh orang awam dan tidak lagi perlu dikunci masuk semula oleh pegawai di Pejabat Tanah. Hal ini bagi menjamin keaslian data yang terekod di sistem, dan pegawai Pejabat Tanah boleh terus memfokuskan kepada semakan data sahaja.

Bagi tujuan membantu orang awam melaksanakan serahan dalam talian ini, ejen yang boleh dikenali sebagai *Presentation and Submitting Agent* (PSA) yang berdaftar dengan Pihak Berkuasa Negeri (PBN) boleh bertindak sebagai pihak yang membantu urusan OPR bagi pihak pelanggannya. Pada masa yang sama, bertanggungjawab memastikan perserahan urusniaga dan bukan urusniaga tertentu adalah dilakukan oleh orang yang sebenar serta bertanggungjawab sepenuhnya sekiranya berlaku sebarang penipuan semasa urusan perserahan.

Sebagai langkah keselamatan, dicadangkan juga agar mana-mana urusniaga yang diserahkan perlu disahkan melalui identifikasi biometrik oleh pelanggan dan deklarasi kendiri oleh pelanggan atau PSA mengikut kandungan pengakusaksian. Penyempurnaan instrumen dalam talian juga boleh dilaksanakan menggunakan tandatangan digital mengikut Akta Tandatangan Digital 1997.

#### **4.1.2 Pangkalan Data Awan Persendirian (*Private Cloud, PC*)**

Salah satu tunjang pelaksanaan pentadbiran tanah secara elektronik adalah keperluan pangkalan data yang selamat dan stabil secara berpusat. Konsep PC dicadangkan untuk memberikan fleksibiliti kepada PBN menentukan lokasi pangkalan data dan tidak terikat dengan peruntukan semasa di dalam Akta 828 yang menghadkan penentuan lokaliti daftaran hakmilik tanah.

Walau bagaimanapun, aspek keselamatan pangkalan data ini haruslah dititikberatkan. Sebarang kehilangan atau pencerobohan maklumat berpotensi menjelaskan urusan pentadbiran secara keseluruhan. Penyimpanan dalam pangkalan data ini wajar dilaksanakan secara kriptografi dalam sistem keselamatan yang sentiasa diuji.

#### **4.1.3 Hakmilik Elektronik (HMe)**

Hakmilik Elektronik (HMe) merupakan pelengkap kepada pelaksanaan pentadbiran tanah secara elektronik sepenuhnya. Dicadangkan agar keperluan Dokumen Hakmilik Keluaran (DHK) dalam sebarang transaksi tanah dihapuskan, dan hanya Dokumen Hakmilik Daftaran (DHD) di dalam sistem Pejabat Tanah menjadi sumber bukti pemilikan tunggal.

Selain daripada mengurangkan kos cetakan di atas kertas keselamatan, Pejabat Tanah tidak lagi perlu memproses permohonan berkaitan kerosakan / kehilangan DHK seperti pengeluaran hakmilik pendua yang terdedah kepada potensi fraud. Sebaliknya pemilik dimaklumkan melalui kaedah elektronik sekiranya transaksi dilaksanakan

ke atas tanah berkenaan, dan khidmat cabutan maklumat dicadangkan kepada pelanggan yang berminat.

#### **4.2      Strategi Pemboleh bagi Pelaksanaan Pentadbiran Tanah Secara Elektronik Sepenuhnya.**

Berdasarkan Jadual 1, kekangan utama yang menghalang pelaksanaan sistem elektronik sepenuhnya ini adalah peruntukan undang-undang di dalam Akta 828. Justeru, dicadangkan agar Akta 828 ini dipinda untuk membolehkan pelaksanaannya. Walau bagaimanapun, pindaan tersebut perlu mengambil kira faktor berikut:

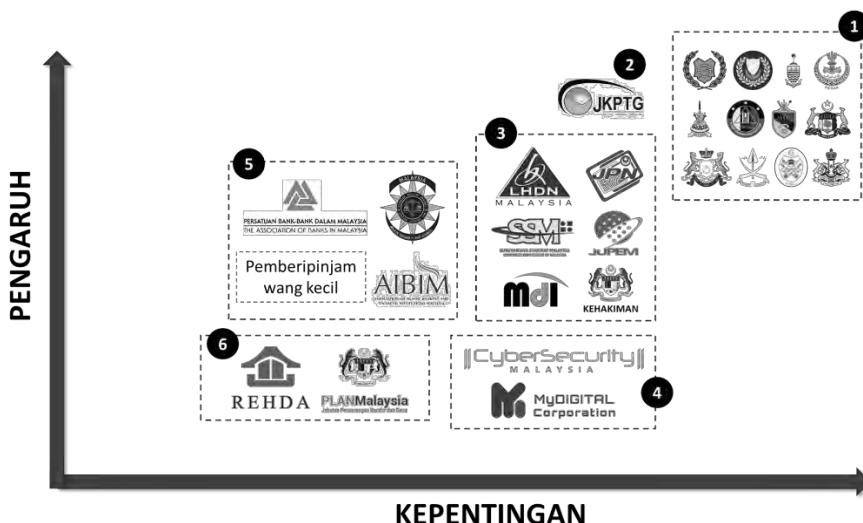
- a) Tidak semua negeri (Pentadbiran Tanah) akan melaksanakan sistem pentadbiran tanah secara elektronik sepenuhnya serentak selepas pindaan dilaksana;
- b) Setiap negeri mempunyai keperluan khusus yang tersendiri, dan cadangan pindaan boleh memberikan fleksibiliti dari segi pelaksanaan;
- c) Kepentingan Pentadbir Tanah perlu dilindungi dan kuasa Pihak Berkuasa Negeri (PBN) terhadap pentadbiran tanah seperti mana yang termaktub dalam Perlembagaan Persekutuan perlu dihormati; dan
- d) Teknologi dan keperluan sistem akan sentiasa berevolusi dan cadangan peruntukan perundangan wajar memberi ruang kepada perkembangan ini.

#### **4.3 Cabaran Pelaksanaan**

Penting untuk menilai potensi cabaran dalam pelaksanaan sistem pentadbiran tanah secara elektronik sepenuhnya. Hal ini bagi memastikan pelaksanaan operasi berkenaan tidak menambah beban /mewujudkan liabiliti tambahan kepada Pejabat Tanah, dan pada masa yang sama benar-benar memudahkan urusan orang awam.

##### **4.3.1 Kepelbagaiannya Pemegang Taruh dengan Kepentingan Berbeza**

Institusi Pentadbiran Tanah tidak lari daripada berinteraksi dengan pelbagai pemegang taruh sama ada dari agensi kerajaan atau pun swasta. Sebarang cadangan pindaan perundangan atau pun pelaksanaan sistem kelak memerlukan komunikasi berterusan bersama semua pemegang taruh. Analisis awal pemegang taruh ditunjukkan pada Rajah 5.



**Rajah 5:** Analisis Awal Terhadap Pengaruh Dan Kepentingan Pemegang Taruh Dalam Pelaksanaan Sistem Pentadbiran Tanah Secara Elektronik Sepenuhnya.

Sumber : Laporan Kajian Impak Perundungan (RIA), JKPTG, Sept 2022.

Pemegang Taruh Utama adalah seperti berikut:

- (1) PBN selaku pihak yang mengawal selia pentadbiran tanah di negeri;
- (2) JKPTG mengurus koordinasi pelaksanaan di peringkat persekutuan;
- (3) Jabatan-jabatan kerajaan berkaitan akan menjadi pemegang taruh tunjang untuk perbekalan data dan integrasi perkhidmatan;
- (4) Agensi-agensi pendigitalan akan membantu pembangunan sistem;
- (5) Badan profesional yang menjadi pelanggan utama yang berhubung terus dengan urusan pentadbiran tanah; dan
- (6) Agensi/badan yang menerima manfaat secara tidak langsung daripada perkembangan pentadbiran tanah.

#### **4.3.2 Ketersediaan Platform**

Pelaksanaan sistem kerajaan digital seperti sistem pentadbiran tanah secara elektronik sepenuhnya memerlukan platform yang mesra pelanggan, serta boleh di akses secara dalam talian sepenuhnya (Pavlichev and Garson 2004). Berikut merupakan platform semasa yang digunakan oleh Pejabat Tanah:

- a) Sistem Pendaftaran Tanah Berkomputer (SPTB) – Selaras dengan pelaksanaan Jadual Keempat belas, SPTB membolehkan rekod pendaftaran dilaksanakan secara berkomputer di Pejabat Tanah, namun sistem ini bukan bersifat *web-based* dan penggunaan orang awam adalah terhad; dan
- b) Sistem e-Tanah – Selaras dengan pelaksanaan Jadual Keenam belas, sistem *web-based* ini lebih mesra pengguna awam dan lebih tersedia untuk pelaksanaan sistem elektronik sepenuhnya. Walau bagaimanapun, kemaskini infrastruktur sistem adalah diperlukan.

Ketersediaan platform perlu dipastikan sebelum pentadbiran tanah elektronik sepenuhnya boleh dilaksanakan dengan lancar (Ganason 2022). Kaedah dan kos pembangunan platform perlu mengambil kira keperluan pengguna awam (pelanggan) dan juga pengguna dalaman di Pejabat Tanah (Naswir, et al. 2019) serta menyesuaikan proses pentadbiran tanah agar sejajar dengan prinsip e-kerajaan (Morshidi and Abd Hamid 2010).

#### **4.3.3 Keterjaminan dan Keselamatan Data Sebagai Tunjang Operasi Sistem**

Pelaksanaan operasi yang kompleks seperti pentadbiran tanah dalam persekitaran elektronik sepenuhnya memerlukan akses berterusan kepada pangkalan data semasa (Pendaftaran individu dan syarikat, rekod insolvensi dan maklumat daripada agensi kerajaan lain) serta keterhubungan sistem kerajaan yang lain (Sistem penyeteman cukai dalam talian, sistem mahkamah, sistem kadaster dan sebagainya) bagi menjamin proses yang tidak terganggu.

Hal ini berpotensi menjadikan sistem pentadbiran tanah sebagai sasaran pihak tidak bertanggungjawab untuk menjalankan jenayah siber seperti pencerobohan data, penggodaman sistem, serta ancaman *ransomware*. Risiko seperti ini telah pun dalam operasi pentadbiran tanah sedia ada (Harun, et al. 2019). Justeru, keselamatan sistem wajar diberikan keutamaan dalam aspek pembangunan perisian dalam talian dan perkakasan elektronik.

Selain itu, walaupun potensi fraud boleh dikurangkan melalui pelaksanaan sistem biometrik, isu fraud ini tidak boleh diabaikan sama sekali. Fraud direkodkan dalam pelbagai aspek di Malaysia seperti pemalsuan dokumen dan identiti (Abdul Karim, Nordin, et al. 2010, Abdul Karim, Raja Othman, et al. 2011, Zakariah, Samsudin and Ngadiman 2020). Semakan keabsahan dokumen masih perlu dilakukan dengan teliti, khususnya melibatkan dokumen yang dimuat naik pelanggan dan bukannya

hasil integrasi pelbagai agensi. Liabiliti keabsahan dokumen ini wajar dikongsi oleh pelanggan dan ejen (PSA).

## **V. KESIMPULAN**

Sistem pentadbiran tanah sedia ada boleh ditambah baik untuk mengurangkan beban tugas yang ditanggung oleh Pejabat Tanah. Justeru, sistem pentadbiran tanah secara elektronik sepenuhnya wajar diperkenalkan selaras dengan hasrat Kerajaan semasa ke arah pendigitalan urusan Kerajaan. Sebelum pembangunan sistem dilaksanakan, pindaan perlu dilakukan kepada Akta 828 bagi membolehkan urusan dijalankan secara elektronik sepenuhnya. Walau bagaimanapun, pindaan perundangan dan pelaksanaan sistem ini wajar mengambil kira kepentingan pelbagai pemegang taruh dan cabaran dalam memberikan khidmat terbaik kepada rakyat.

## RUJUKAN

1. Abdul Karim, Nor Shahriza, Raja Azrina Raja Othman, Mohd Shukri Ismail, and Ainul Jaria Maidin. 2011. "Identifying and overcoming the risk of fraud in the malaysian electronic land administration system." *2011 International Conference on Research and Innovation in Information Systems*. Kuala Lumpur. 1-6.
2. Abdul Karim, Nor Shahriza, Zainal Abidin Nordin, Ainul Jaria Maidin, and Mohd Shukri Ismail. 2010. "Elektronic land administration system in Malaysia: a prosposed review from ICT and legal perspectives." *2010 International Symposium on Information Technology*. Kuala Lumpur. 1-6.
3. Chong, L C. 2008. "The e-Tanah system: towards the modernization of the land administration system in Malaysia." *Proceedings 10th International Surveyor's Congress*. Kuala Lumpur. 26-27.
4. Ganason, Anesh. 2022. "Electronic land administration system: is the nation ready?" *Journal of Built Environment, Technology and Engineering* 9: 52-57.
5. Harun, Noraida, Asiah Bidin, Kamaliah Salleh, Noor 'Ashikin Hamid, and Nazli Ismail@Nawang. 2019. "Isu keselamatan sistem pendaftaran tanah berkomputer di Malaysia: Satu tinjauan." *KANUN* 31 (2): 238-250.
6. Ismail, Mohd Shukri. 2012. "Electronic Land Administration System in Malaysia: the need for new enabling provisions." *Jurnal Pentadbiran Tanah* 2 (1): 16-47.
7. JKPTG. 2022. *Laporan Kajian Impak Perundangan (Regulatory Impact Assestment, RIA) Cadangan Pindaan Kanun Tanah Negara (Elketronik)* 1 September 2022.
8. JKPTG. 2022. *Laporan PMT 1 hari bagi tahun 2021*. October 3. <https://www.jkptg.gov.my/my/umum/category/48-laporan-pmt-1-hari-bagi-tahun-2021>.
9. JKPTG. 2012. *Pekeling Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan Bilangan 1/2012 - Sistem Pendaftaran Tanah Berkomputer*. Pekeling KPTG, Putrajaya: Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan.
10. MAMPU, Malaysian Administrative Modernisation and Management. 2021. *Pelan Strategik Pendigitalan Sektor Awam 2021-2025*. Putrajaya: MAMPU.

11. Mohamed Shariff, Abdul Rashid, Abdul Halim Hamzah, Ahmad Rodzi Mahmud, Nik Mohd Zain Nik Yusof, and Hishamuddin Mohd Ali. 2011. "Spatial data infrastructutre for Malaysian land administration." *International Journal of Spatial Data Infrastructure Research* 6: 389-409.
12. Mohd Ali, Hasani, Rooshida Merican Abdul Rahim Merican, Zinatul A Zainol, Noor Inayah Yaakub, and Wan Kamal Mujani. 2013. "Integrated Electronic Land Administration System (e-Tanah) in Malaysia." *International Journal of Computer Theory and Engineering* 5 (2): 288.
13. Morshidi, Azizan H., and Fazli Abd Hamid. 2010. "E-Government and Malaysia: a thoretical consideration." *Sosiohumanika* 3 (2): 305-324.
14. Naswir, Rini Yudesia, Mahmudul Hasan, Ganthan Narayana Samy, Nurazean Maarop, Salwani Daud, and Pritheega Magalingam. 2019. "Towards a Conceptual Model to Evaluate Usability of Digital Government Services in Malaysia." *International Journal of Advanced Computer Science and Applications* 10 (4): 313-322.
15. Pavlichev, Alexei, and G. David Garson. 2004. *Digital Government: Principles and Best Practices*. London: Idea Group Publishing.
16. PTG Selangor. 2022. "Panduan Proses Pindah Milik Tanah." 9 19. Accessed 4 25, 2023.  
[https://www.selangor.gov.my/kualalangat/resources/File%20upload/PDF/borang%20permohonan/daftar/PANDUAN\\_ALIRAN\\_14\\_A.pdf](https://www.selangor.gov.my/kualalangat/resources/File%20upload/PDF/borang%20permohonan/daftar/PANDUAN_ALIRAN_14_A.pdf).
17. Zakariah, Yusri, Salfarina Samsudin, and Norshafadila Ngadiman. 2020. "An Overview of the Fraud and Forgery Challenges in Land Registration System." *European Journal of Molecular & Clinical Medicine* 7 (3): 274-282.
18. Zulkifli, Nur Amalina, Alias Abdul Rahman, Peter van Oosterom, Liat Choon Tan, Hasan Jamil, Chee Hua Teng, Kam Seng Looi, and Keat Lim Chan. 2015. "The importance of Malaysian Land Administration Domain Model country profile in land policy." *Land Use Policy* 49: 649-659.

*[Halaman ini dibiarkan kosong]*

**PEMERKASAAN PENGURUSAN PEMBAHAGIAN HARTA PUSAKA KECIL  
PASCA PINDAAN AKTA HARTA PUSAKA KECIL (PEMBAHAGIAN)  
(PINDAAN) 2022**

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

**ABSTRAK**

Kerajaan telah mengambil langkah progresif apabila membawa cadangan pindaan Akta Harta Pusaka kecil (Pembahagian) 1955 [Akta 98] ke Parlimen pada akhir tahun 2021 yang kemudiannya diluluskan oleh Parlimen dan diwartakan pada 25 Januari 2022 setelah ditandatangani perkenan daripada DYMM Seri Paduka Baginda Yang di-Pertuan Agong pada 19 Januari 2022. Pindaan Akta 98 ini telah memperluaskan skop bidangkuasa dan mewujudkan pelbagai mekanisma baharu dalam pengurusan harta pusaka kecil. Lanjutan itu, pindaan ini dijangkakan akan mengakibatkan peningkatan yang ketara dari segi permohonan harta pusaka kecil pada masa akan datang. Artikel ini bertujuan untuk meninjau antara cabaran-cabaran yang perlu dilalui dan diambil perhatian dalam memperkasakan pengurusan harta pusaka kecil setelah pindaan Akta 98 dikuatkuasakan kelak. Justeru kaedah pentadbiran yang lebih dinamik dan sistematik perlu dirangka dalam pengurusan harta pusaka kecil sebagai medium persediaan bagi menghadapi gelombang cabaran dan realiti pindaan Akta 98 ini.

**ABSTRACT**

*The Malaysian Government has taken progressive action to bring a motion to table the amendment of the Small Estates (Distribution) Act 1955 [Act 98] to Parliament at the end of 2001 which was approved by Parliament and gazetted on 25 January 2022 with the consent of His Majesty the Yang di-Pertuan Agong on 19 January 2022. The amendment to Act 98 has expanded the jurisdiction and has created various new mechanisms in the management of small estates. Further, these amendments are expected to result in a significant increase in small estate applications in the future. The purpose of this article is to review the challenges that need to be overcome and taken into account in empowering the management of small estates of the amendment to Act 98 after it has been enforced. Therefore,*

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

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

*a more dynamic and systematic method of administration needs to be formulated in the management of small estate as a medium preparation to face the wave of challenges and the reality of this Act 98 amendment.*

## I. PENDAHULUAN

Pengurusan pembahagian harta pusaka pada awalnya dilaksanakan oleh Pejabat Tanah Negeri-Negeri dan pihak Mahkamah. Namun menyedari punca kuasa dalam pembahagian harta pusaka yang merupakan tanggungjawab Kerajaan Persekutuan sebagaimana termaktub dalam Perlembagaan Persekutuan, maka berlaku peralihan bidangkuasa bagi mendengar urusan harta pusaka dan segala perihal pewarisan kepada Kerajaan Persekutuan sebagaimana pandangan Peguam Negara ketika itu (1973)<sup>3</sup>. Pada masa ini terdapat tiga agensi utama sahaja yang terlibat secara langsung dengan pengurusan pembahagian harta pusaka iaitu Mahkamah Tinggi, Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan (JKPTG) dan Amanah Raya Berhad (ARB).

Ketiga-tiga agensi ini secara aktif mencorakkan kepelbagaiannya kaedah dan mengawal selia pengurusan pembahagian harta pusaka di Malaysia dengan setiap daripadanya berbeza dari segi perundangan dan juga pelaksanaan bidangkuasa. Pengurusan pembahagian harta pusaka di Mahkamah Tinggi dikenali sebagai harta pusaka besar yang mana kriteria bidangkuasa Mahkamah Tinggi tidak mengira jenis harta dengan had nilai harta si mati hendaklah melebihi 2 juta ringgit dan dalam keadaan si mati meninggalkan wasiat khusus untuk Orang Bukan Islam walaupun kurang daripada nilai 2 juta ringgit akan diuruskan di bawah Akta Probet dan Pentadbiran 1959 [Akta 97].

---

<sup>3</sup> Surat Kementerian Bil. (6) dlm KKTKW 16/2/12 bertarikh 20 November 1973 dan Ministerial Functions Act 1969, Order 1991.

Seterusnya JKPTG sebagai agensi Kerajaan yang mengawal selia urusan hartanah di peringkat Persekutuan di bawah Kementerian Sumber Asli, Alam Sekitar dan Perubahan Iklim (NRECC) dipertanggungjawabkan kepada pengurusan harta pusaka kecil melalui Bahagian Pembahagian Pusaka. Sejarah penubuhan Bahagian Pembahagian Pusaka dahulunya dikenali dengan nama Seksyen Pembahagian Pusaka diwujudkan pada 1 Mac 1974 bagi menjalankan tanggungjawab Persekutuan dalam pembahagian harta pusaka kecil sama ada melibatkan Orang Islam dan Orang Bukan Islam. Di bawah Akta 98, pengurusan pembahagian harta pusaka kecil adalah khusus bagi si mati yang mempunyai harta tak alih sahaja atau kombinasi harta tak alih bersama harta alih, dengan had nilai bagi harta si mati hendaklah bersamaan atau kurang daripada 2 juta ringgit secara keseluruhan dan tidak mempunyai wasiat bagi Orang Bukan Islam.

Manakala, ARB adalah sebuah badan berkanun yang ditubuhkan di bawah Akta Perbadanan Amanah Raya 1995 [Akta 532]. ARB amat sinonim dengan pentadbiran harta pusaka ringkas yang hanya tertumpu kepada peninggalan si mati melibatkan harta alih sahaja seperti wang simpanan, saham, insuran, kenderaan dan sebagainya. Had nilai bidangkuasa ARB adalah bersamaan atau tidak melebihi nilai 600,000 ringgit secara keseluruhan.

Antara ketiga-tiga agensi ini, JKPTG merupakan agensi yang menerima banyak permohonan daripada kebanyakan rakyat di negara ini dalam pembahagian harta pusaka. Hal ini dibuktikan berdasarkan statistik yang diperolehi dari Bahagian Kuasa Mati, Mahkamah Tinggi (*Central Registry*), Kuala Lumpur, yang merekodkan secara purata sebanyak 65% setiap tahun<sup>4</sup> kes permohonan pengurusan pembahagian harta pusaka si mati di Malaysia yang bersamaan dengan purata 60,000 kes setahun telah diuruskan oleh JKPTG berbanding agensi lain seperti Mahkamah Tinggi dan ARB.

---

<sup>4</sup> Statistik permohonan Borang B (Geran Probet dan Pentadbiran) Sistem Pengurusan Probet dan Pentadbiran Harta Pusaka Bahagian Kuasa Mati, Mahkamah Tinggi Kuala Lumpur

Melalui pindaan Akta 98 yang akan dikuatkuasakan, secara langsung iaanya telah memperluaskan skop bidangkuasa dan mewujudkan pelbagai mekanisma baharu dalam pengurusan harta pusaka kecil. Pengurusan harta pusaka kecil tidak lagi berpaksikan kepada harta tak alih semata-mata dengan nilaiannya secara keseluruhan bagi harta pusaka si mati tidak melebihi RM2 juta. Selepas pindaan nilaiannya bidangkuasa pengurusan harta pusaka kecil ditingkatkan kepada RM5 juta dan boleh dipohon jika si mati hanya meninggalkan harta alih sahaja. Pindaan Akta 98 ini juga telah memperkenalkan beberapa proses kerja baharu seperti pembahagian ringkas (*Summary Distribution*) dan perlantikan pentadbir sementara (*Pendente Lite*) yang lebih mempercepatkan proses perbicaraan harta pusaka kecil disamping membantu waris si mati dalam mendapatkan maklumat berhubung dengan harta si mati daripada pelbagai agensi yang berkaitan.

## **II. AKTA HARTA PUSAKA KECIL (PEMBAHAGIAN) 1955 [AKTA 98]**

Akta 98 telah digubal pada tahun 1955 sebagai Ordinan Harta Pusaka Kecil (Pembahagian) 1955 [No. 34 of 1955]. Tindakan penggubalan Akta 98 ini adalah selaras dengan Senarai 1 Jadual Ke-Sembilan Perkara 4(e)(i) Perlembagaan Persekutuan bagi memastikan keseragaman undang-undang dan dasar mengenai pengurusan harta pusaka negara. Pemakaian kuatkuasa Akta 98 adalah berbeza di setiap negeri di Semenanjung dan di Wilayah Persekutuan Labuan. Sejak diwujudkan, Akta 98 ini memberi kemudahan kepada rakyat berpendapatan sederhana dan rendah terutama masyarakat luar bandar untuk membuat tuntutan harta pusaka mereka tanpa perlu menggunakan perkhidmatan peguam ke Mahkamah Tinggi.

Selain itu, 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. 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 di Semenanjung Malaysia pada 1 September 2009. Pindaan terkini Akta 98 adalah melalui Akta Harta Pusaka Kecil (Pembahagian) (Pindaan) 2022 [Akta A1643] yang memfokuskan kepada empat skop pindaan, iaitu<sup>5</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.

Pindaan Akta 98 kali ini merupakan antara pindaan major yang dilakukan oleh pihak JKPTG berbanding pindaan pada tahun sebelumnya iaitu pada 1972, 1988 dan 2009. Pindaan 2022 merangkumi pelbagai aspek proses pengurusan pembahagian harta pusaka kecil yang melibatkan pelbagai

---

<sup>5</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.

peringkat perjawatan dan ianya dijangkakan secara langsung akan memberi banyak manfaat kepada orang awam dan organisasi secara menyeluruh.

### **III. CABARAN DAN REALITI**

Dalam merealisasikan objektif yang dihasratkan kepada pindaan untuk kemudahan rakyat, persoalan yang sering timbul apabila sesuatu perundangan ingin dipinda, adakah organisasi semasa yang mengawal selia pindaan akta tersebut sudah cukup bersedia dalam menghadapi cabaran melaksanakan pindaan akta yang bakal dikuatkuasakan. Pelbagai cabaran harus ditempuhi dan bersaing dengan realiti agar segala dasar mahupun pelaksanaan yang bakal dirangka seiring dengan kehendak semasa dan mampu untuk dilaksanakan.

Sebagaimana sedia maklum Akta 98 adalah merupakan suatu akta yang lama dan wujud sebelum kemerdekaan. Pindaan dari aspek proses kerja telah ditambahbaik agar ianya kekal relevan dan dapat memenuhi hasrat rakyat sejagat sehingga kini. Oleh itu terdapat beberapa cabaran besar yang signifikan dan perlu ditempuhi khususnya oleh Bahagian Pembahagian Pusaka JKPTG untuk pelaksanaan pindaan Akta 98. Berdasarkan pemerhatian penulis sebelum dan pasca pindaan Akta 98 ini, antara cabaran-cabaran yang boleh menjadi satu halangan dalam pengurusan harta pusaka kecil berjalan dengan lebih lancar dan teratur adalah seperti berikut:

**a) Peningkatan Permohonan Harta Pusaka Kecil Yang Tidak Setara Dengan Bilangan Sumber Manusia**

Antara intipati pindaan Akta 98 adalah perluasan bidangkuasa, peruntukan subseksyen 3(2) Akta 98 sedia ada telah dipinda bagi memperluaskan maksud konsep ‘harta pusaka kecil’ yang boleh meliputi semua jenis harta dan tidak lagi tertakluk kepada syarat si mati mesti meninggalkan harta tak alih semata-mata. Selepas pindaan, permohonan pembahagian harta pusaka kecil boleh

merangkumi bagi si mati yang hanya meninggalkan harta tak alih sahaja, harta alih sahaja atau gabungan kedua-duanya melibatkan harta tak alih bersama harta alih. Selain itu, dalam peruntukan yang sama takat nilaiann bidangkuasa Akta 98 juga dipinda daripada 2 juta ringgit kepada 5 juta ringgit secara keseluruhan.

Perluasan bidangkuasa ini secara langsung akan memberi lebih pilihan kepada rakyat bagi memilih agensi mana yang boleh menguruskan harta pusaka berdasarkan kemampuan mereka. Secara dasarnya pindaan ini akan memberikan lebih kemudahan kepada kelompok rakyat yang tidak memiliki harta tak alih namun nilaiann keseluruhan harta pusaka yang ditinggalkan masih di bawah nilaiann bidangkuasa harta pusaka kecil, justeru rakyat secara adil berpeluang mendapatkan perkhidmatan yang ditawarkan pihak Kerajaan. Secara tidak langsung kesan pindaan akan memecahkan isu monopoli pentadbiran harta alih yang hanya boleh diuruskan oleh pihak ARB sahaja sebelum ini, termasuk membantu kelompok rakyat yang kurang berkemampuan untuk mendapatkan perkhidmatan pihak Kerajaan.

Namun apabila perluasan bidangkuasa ini dilaksanakan, permohonan harta pusaka kecil pastinya akan meningkat jumlahnya daripada yang biasa diterima sebelumnya. Pada masa kini, Bahagian Pembahagian Pusaka JKPTG menerima secara purata 60,000 kes setahun dan dalam proses menyelesaikan tunggakan kes yang masih berbaki lanjutan tertangguh disebabkan isu pandemik yang telah melanda negara pada tahun 2020-2021. Jika dilihat dari segi jangkaan permohonan yang bakal meningkat ditambah dengan bebanan kes tertunggak sedia ada termasuk perluasan nilaiann bidangkuasa baharu kelak, akan menjadi suatu cabaran besar kepada Bahagian Pembahagian Pusaka sekiranya masih dalam jumlah bilangan sumber manusia sedia ada. Oleh itu bagi memastikan hasrat pindaan ini terlaksana yang berpaksikan kepada kemudahan rakyat, maka adalah sesuatu yang amat perlu diselesaikan untuk pertambahan modal insan kepada urusan pusaka memandangkan pelbagai proses kerja baharu yang perlu diterokai akan dibangunkan, di

samping cabaran untuk menguruskan permohonan yang masuk setiap bulan di setiap Unit Pembahagian Pusaka Negeri yang terus meningkat.

**b) Kepantasan Dan Kecanggihan Aplikasi Sistem Teknologi Maklumat Dalam Pengurusan Pembahagian Harta Pusaka Kecil**

Dengan pembangunan sistem dari era manual sehingga digitalisasi kini, teknologi maklumat memberikan banyak kebaikan dalam kehidupan seharian untuk membantu memudahkan pelbagai urusan. Tidak ketinggalan, arus perubahan ini juga memainkan peranan penting dalam pengurusan pembahagian harta pusaka kecil dari dahulu sehingga kini.

Seiring perkembangan pesat ekonomi dan kemajuan industri, adalah amat penting bagi sesebuah organisasi memiliki kecekapan dalam menguruskan tugas dan perkhidmatan, sama ada dalaman maupun luaran. Jika dahulunya proses dalam permohonan pembahagian harta pusaka kecil termasuk penulisan perintah dan nota bicara semuanya dilakukan secara manual serta mengambil masa yang lama, namun inovasi yang wujud dari perubahan manual kepada atas talian menunjukkan bahawa pengurusan pembahagian harta pusaka kecil sentiasa berusaha dalam memastikan sistem penyampaian kepada rakyat mengikut peredaran zaman.

Dapat dilihat dalam pindaan Akta 98 kali ini merupakan satu pindaan major, beberapa mekanisma dan proses kerja baharu telah diperkenalkan seperti *summary distribution*, lantikan *pendente lite*, prosedur inkuiri dan skop perluasan bidangkuasa yang baharu, maka satu sistem yang lebih canggih dan terkini perlu disediakan atau dibangunkan oleh pihak JKPTG bagi memastikan kesediaan Bahagian Pembahagian Pusaka dalam memenuhi tuntutan pindaan Akta 98 khususnya. Sekiranya pihak JKPTG masih ingin menggunakan sistem sedia ada, secara realitinya pelbagai medan sistem baharu perlu diselaraskan dan ditambahbaik agar kelancaran sesuatu proses permohonan pembahagian harta pusaka kecil dapat berjalan dengan lancar dan memudahkan pelbagai peringkat pengguna. Melalui kemajuan sesuatu sistem yang disediakan ianya

membolehkan sesuatu organisasi berhubung dengan pelanggan, pihak pengurusan dan pekerja secara lebih pantas dan efisien. Sekurang-kurangnya perkara ini membuka peluang untuk mengelakkan aduan atau rungutan rakyat berhubung proses kerja di Bahagian Pembahagian Pusaka dan isu kelewatian dalam menyelesaikan sesuatu kes harta pusaka kecil dapat ditangani dengan lebih berkesan apabila dapat dipantau dengan kaedah melalui sistem.

**c) Pengukuhan Dasar Dan Proses Kerja Pengurusan Pembahagian Harta Pusaka Kecil Yang Lebih Sistematik**

Perincian mengenai sesuatu Akta selalunya akan diwujudkan melalui subsidiarinya atau melalui mana-mana pekeliling, arahan pentadbiran atau nota amalan. Pindaan Akta 98 kali ini telah mewujudkan pelbagai mekanisma dan proses kerja baharu yang masih belum diterokai serta dialami oleh mana-mana warga kerja Bahagian Pembahagian Pusaka. Justeru adalah satu keperluan yang mendesak agar Bahagian Pembahagian Pusaka untuk membuat perancangan dan mengemaskini segala prosedur kerja sedia ada termasuk membangunkan kaedah proses kerja baharu bagi memenuhi tuntutan pindaan Akta 98.

Kerangka proses kerja ini diperlukan sebagai memacu satu tadbir urus yang dinamik dan sistematik dalam pengurusan pembahagian harta pusaka kecil. Secara langsung dapat mewujudkan satu garis panduan dan landasan yang jelas dalam penglibatan peranan setiap warga kerja di Bahagian Pembahagian Pusaka dengan pengeluaran outputnya iaitu perintah pembahagian yang betul dan tepat serta sukar dicabar oleh mana-mana pihak dari segi pelaksanaan yang teratur dan menepati perundangan di peringkat operasi. Ironinya, tanpa hala tuju pengurusan yang jelas mengenai perjawatan yang berakauntabiliti dalam kawalan Jabatan untuk merangka proses kerja yang baik akan menjaskan operasi pengurusan pembahagian harta pusaka kecil jika tidak diuruskan dengan teliti dan menjadi carca-merba.

Secara realitinya Bahagian Pembahagian Pusaka perlu melihat semula secara menyeluruh segala proses kerja yang ada dalam pengurusan pembahagian harta pusaka kecil. Tindakan secara drastik perlu dimulakan atau dilakukan dengan segera dalam membuat kerangka prosedur kerja baharu berkaitan aplikasi operasi di lapangan melibatkan perjawatan daripada Pegawai Pembahagian Pusaka hingga ke peringkat sokongan. Proses kerja antara setiap negeri juga hendaklah dipastikan seragam pelaksanaannya dari proses penerimaan permohonan sehingga pengeluaran perintah bagi sesuatu kes agar sebarang aduan atau kepincangan tatacara kerja di kalangan warga jabatan dapat dielakkan dan tidak dipertikaikan oleh mana-mana pihak.

**d) Pemantapan Kompetensi Kepimpinan Dalam Mencorakkan Hala Tuju Yang Jelas**

Kecemerlangan sesebuah organisasi wujud disebabkan oleh pelbagai faktor dan dalam memenuhi sesuatu perubahan baharu, faktor *change management* menjadi suatu cabaran besar dalam organisasi. Kebanyakan pengkaji lebih cenderung melihat faktor kepimpinan atau tahap kesediaan pengurusan sebagai penyumbang utama kepada pencapaian sesebuah organisasi. Oleh itu, isu kepimpinan juga merupakan antara cabaran yang perlu dihadapi dalam mengharungi pindaan Akta 98 ini. Kepimpinan merupakan agenda penting bagi sektor awam dan juga di sektor swasta, baik di negara-negara maju maupun yang sedang membangun. Dengan kepelbagaian skop dan perluasan bidangkuasa, pindaan Akta 98 secara langsung akan memberi satu cabaran kepada pucuk pimpinan di Bahagian Pembahagian Pusaka. Pelbagai perubahan dan inovasi baharu perlu dilaksanakan sebagai agensi Kerajaan yang bertanggungjawab dalam pengurusan harta pusaka kecil negara menjadi organisasi yang boleh terus menyumbangkan peranannya dengan lebih baik di mata rakyat dan di kalangan pemain lapangan pentadbiran dan pengurusan pembahagian harta pusaka di Malaysia.

Dengan pindaan Akta 98, keperluan untuk mendapatkan kelulusan dalam perjalanan operasi sesuatu kes yang perlu dipindahkan dipinda daripada pihak Pengarah Tanah dan Galian atau Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan kepada Presiden Pembahagian Pusaka, mengambil kira faktor aplikasi sistem untuk kelulusan secara dalaman dan faktor masa yang lebih cepat, selain mengelakkan isu komunikasi atau birokrasi. Peralihan peranan membuatkan Presiden Pembahagian Pusaka mempunyai punca kuasa melibatkan pertimbangan kelulusan bagi pemindahan bidangkuasa eksklusif melangkaui negeri atau daerah dan boleh memberi kebenaran bagi pendengaran semula sesuatu kes sekiranya didapati terdapat bukti baharu yang kukuh.

Peranan Presiden Pembahagian Pusaka juga adalah amat besar dalam membentuk hala tuju pengurusan pembahagian harta pusaka kecil selaras dengan Akta 98. Penetapan hala tuju sebagai jabatan Kerajaan satu-satunya yang memberikan perkhidmatan urusan pembahagian harta pusaka secara langsung kepada rakyat dengan mudah, adil dan murah perlu menjadi fokus utama kewujudan organisasi agar tidak dimanipulasikan pihak yang tidak bertanggungjawab. Justeru itu, dalam merealisasikan matlamat sesebuah organisasi, dorongan daripada seseorang pemimpin juga diperlukan dalam membentuk momentum dan semangat kepada pekerja bawahannya, panduan nilai dan etika perlu di rangka bagi seseorang pemimpin supaya dapat membawa organisasinya ke arah mencapai matlamat kecemerlangan yang diinginkan.

**e) Pemantauan Berkala Dan Komunikasi Strategik Teras Penyampaian Yang Efektif Serta Pengetahuan Yang Berterusan**

Komunikasi dalam organisasi merupakan teras dalam segala aktiviti organisasi, baik dalam konteks dalaman (*intra*) maupun antara (*inter*) organisasi. Dalam sesuatu organisasi, komunikasi adalah suatu proses penyampaian maklumat dan pengetahuan yang berterusan. Komunikasi strategik pula boleh dikatakan sebagai suatu komunikasi yang berencana, terancang dan digunakan sebagai

medium dalam mencapai matlamat organisasi. Lanjutan itu, bagi memastikan keberkesanan sesuatu proses kerja yang diwujudkan, pemantauan secara berkala dan komunikasi dua hala antara pembuat dasar dan pelaksana perlu sentiasa aktif memainkan peranan masing-masing. Tindakan ini bagi memastikan mekanisma dan proses kerja baharu yang diwujudkan adalah sesuai dan memenuhi kehendak pindaan Akta 98.

Bahagian Pembahagian Pusaka juga perlu mewujudkan pelbagai medium maklumbalas bagi dasar yang diperkenalkan. Melalui komunikasi, kekuatan dan kelemahan sesuatu proses kerja dapat diketahui dan mudah untuk dikenalpasti bagi membuat proses penambahaikan. Selain itu pihak Bahagian juga perlu sentiasa membuat naziran atau turun padang dalam mendengar sebarang permasalahan dan memantau pelaksanaan kerja di operasi agar ianya selari dengan kehendak dasar serta penyampaian perkhidmatan kepada rakyat dapat diberikan secara optimum khususnya.

Perangkaan latihan atau kursus secara berkala bagi mekanisma dan proses kerja baharu juga perlu diadakan kepada warga kerja Bahagian Pembahagian Pusaka bagi memastikan komunikasi yang berkesan dan dapat meningkatkan kepakaran mereka khususnya bagi pindaan Akta 98 ini. Kepakaran yang biasanya diperolehi daripada pengetahuan, pengalaman dan latihan yang konsisten dijangka akan dapat meningkatkan kebolehan kakitangan dalam melaksanakan tugas dan seterusnya meningkatkan kualiti kerja.

Justeru secara realitinya Bahagian Pembahagian Pusaka perlulah memperkasakan komunikasi dalamannya agar keberkesanan komunikasi di antara warga kerja Bahagian Pembahagian Pusaka dapat membina satu reputasi yang positif, persekitaran yang harmoni dan keberhasilan mutu kerja yang tinggi dalam menghadapi cabaran yang wujud bagi pelaksanaan Akta 98 ini setelah ianya dikuatkuasakan kelak.

#### **IV. KESIMPULAN**

Akta 98 merupakan nadi utama dalam pengurusan pembahagian harta pusaka kecil negara. Melalui Akta 98 ini Bahagian Pembahagian Pusaka JKPTG telah melalui pelbagai inovasi dan perkembangan baik dari segi perluasan skop, peningkatan bidangkuasa dan struktur pentadbirannya. Pindaan sesuatu akta bukanlah sesuatu yang mudah, ianya secara langsung menguji kesediaan dan ketahanan sesebuah organisasi dalam menghadapi cabaran yang bakal tiba akan pindaan akta tersebut disamping realiti semasa yang perlu diatasi oleh sesebuah organisasi itu. Secara dasarnya mana-mana pindaan perundungan yang dilakukan sahih mempunyai pelbagai cabaran sama ada mudah ataupun kompleks. Kekuatan dalaman sesuatu organisasi itu sangatlah penting dalam membentuk satu pasukan yang sentiasa kerjasama dan seragam dari segi pelaksanaannya.

Sehubungan dengan itu, diharapkan penguatkuasaan Akta 98 ini dapat membentuk satu pentadbiran pengurusan pembahagian harta pusaka kecil yang lebih dinamik dan bersistematik di samping memberi manfaat kepada orang awam dan operasi dalaman organisasi secara menyeluruh. Dengan pelbagai alternatif prosedur ditawarkan dalam pindaan ini diharapkan dapat menyelesaikan segala isu dan masalah pembahagian pusaka, selain memastikan penyampaian perkhidmatan kerajaan berjalan dengan lancar dan optimum kepada rakyat khususnya.

## RUJUKAN

1. Akta Harta Pusaka Kecil (Pembahagian) 1955 (Akta 98), Percetakan Nasional.
2. Maizatul Haizan Mahbob, Nik Anis Syakira Megat Ali, Wan Idros Wan Sulaiman dan Wan Amizah Wan Mahmud (2019), Komunikasi Strategik dan Peranannya Untuk Mewujudkan Komunikasi Berkesan dalam Organisasi, *Malaysian Journal of Communication*, Universiti Kebangsaan Malaysia.
3. Muhammad Jeffery Hizwan Bin Said (2018), Kepentingan Teori Komunikasi Kepada Masyarakat, Universiti Sains Malaysia.
4. Muniroh Abdul Rohmana, Ahmad Zaharuddin Sani Ahmad Sabrib (2017) Kempen “Kepimpinan melalui Teladan” semasa Era Pemerintahan Tun Dr. Mahathir Mohamad di Malaysia, Pusat Pengajian Umum, Universiti Utara Malaysia.
5. Penyata Rasmi Dewan Rakyat (2021), Parlimen Keempat Belas Penggal Keempat Mesyuarat Kedua, 26 Oktober 2021.
6. Penyata Rasmi Dewan Negara (2021), Parlimen Keempat Belas Penggal Keempat Mesyuarat Kedua, 22 Disember 2021.
7. Rozita Ibrahim, Muhammad Rahimi Hasan & Bahiyah Abdul Hamid (2018), Takrif Kepimpinan, Ciri-Ciri Pemimpin dan Motivasi untuk Memimpin menurut Sudut Pandang Pemimpin Wanita Akar Umbi, *Jurnal Pengajian Umum Asia Tenggara*, Universiti Kebangsaan Malaysia.

## **CIRI-CIRI DAN KAWALAN PEMBANGUNAN HAK MILIK TANAH SYARAT NYATA GRED SATU DI PULAU PINANG**

NASARUDIN AHMAD<sup>1</sup>, SALFARINA SAMSUDIN<sup>2</sup>

### **ABSTRAK**

Hak milik tanah dengan endorsan syarat nyata gred satu adalah tanah yang diberi milik di bawah undang-undang terdahulu iaitu sebelum Kanun Tanah Negara berkuatkuasa. Secara eksklusif, hak milik tanah jenis ini hanya terdapat di negeri-negeri selat iaitu Pulau Pinang dan Melaka. Ciri-ciri syarat nyata tanah gred satu yang tiada catatan jenis penggunaan telah memberikan keistimewaan kepada pemilik dalam menjalankan aktiviti pembangunan. Walau bagaimanapun, pemilik masih lagi tertakluk kepada peruntukan perundangan yang mengawal pembangunannya. Artikel ini membincangkan ciri-ciri hak milik tanah syarat nyata gred satu dan punca kuasa perundangan yang mengawal pembangunannya di Pulau Pinang. Kajian ini menggunakan kaedah analisis kandungan perundangan. Kanun Tanah Negara dan beberapa perundangan lain yang berkaitan serta pekeliling-pekeliling merupakan mekanisme kawalan pembangunan yang terpakai dalam proses pembangunan yang melibatkan tanah gred satu. Selari dengan perkembangan semasa dan keperluan masa hadapan, penambahbaikan kepada proses kawalan pembangunan dan pindaan undang-undang seharusnya diberikan perhatian bagi memastikan kedudukan pemilikan tanah kategori ini kekal relevan selari dengan matlamat pembangunan mampan.

### **ABSTRACT**

*Lands owned under the first-grade land title are the lands alienated under the previous law, specifically before the National Land Code came into force. This type of land title is only found exclusively in Penang and Malacca. The characteristics of a first-grade land title that do not clearly endorse the types of land use give privileges to the owner in carrying out land development activities. However, the landowners are still subjected to the legal provisions that govern the development activities. This article discusses the characteristics of first-grade land title and the laws that are applicable to the development control in Penang. This study uses a legal content analysis method. The National Land Code and several other related legislations and circulars provide for development control mechanisms applicable*

<sup>1</sup> Pejabat Daerah dan Tanah Seberang Perai Utara, Pulau Pinang

<sup>2</sup> Fakulti Alam Bina dan Ukur, Universiti Teknologi Malaysia

in the land development process involving the first-grade land title. In line with current developments and future needs, improvements in the development control process and amendments in the legislations should be given attention to ensure that the position of land ownership in this category remains relevant in line with sustainable development goal.

## I. PENGENALAN

Pembangunan tanah adalah satu medium untuk memajukan sesuatu kawasan yang meliputi kepentingan politik, ekonomi dan sosial. Ia mempunyai kaitan rapat dengan perkembangan atau kemajuan dalam sesuatu wilayah. Dalam konteks harta tanah, evolusi pembangunannya telah merangkumi era klasik, pertengahan, moden awal dan moden. Menurut fakta sejarah, pihak Inggeris telah mula berminat dengan Kepulauan Melayu sejak dari abad ke-17 untuk mendapatkan tanah-tanah jajahan di Asia Tenggara. Kesan penjajahan pihak Inggeris telah meninggalkan satu sistem perundangan tanah dengan memperkenalkan sistem pendaftaran surat ikatan (*English Deed System*) yang merumitkan di mana pendaftaran hakmilik adalah bukan satu-satunya jaminan pemilikan tanah pada ketika itu. Setelah mencapai kemerdekaan, sistem pemegangan tanah di Pulau Pinang dan Melaka masih kekal berbeza daripada negeri-negeri lain di Semenanjung Malaysia kerana pihak penjajah menggunakan konsep surat ikatan sebagaimana yang diamalkan di England.

Pemakaian sistem perundangan tanah selepas merdeka memerlukan perubahan kepada tanah-tanah yang telah diberimilik sebelumnya. Akta Hakmilik Pulau Pinang dan Melaka 1963 (Akta 518) telah diwujudkan bagi tujuan penyeragaman perundangan tanah. Penggunaan Akta 518 adalah bertujuan untuk menyeragamkan hal-hal pentadbiran tanah di seluruh negeri-negeri Semenanjung Malaysia. Namun demikian, hakmilik-hakmilik yang telah dikeluarkan di bawah sistem surat ikatan tidak boleh ditukar secara terus ke sistem torrens. Hakmilik-hakmilik ini perlu melalui proses pertukaran hakmilik menurut prosedur yang telah diperuntukan dalam Akta 518. Akta 518

digunakan bagi tujuan menggantikan semua hakmilik-hakmilik yang sedia ada di Negeri Pulau Pinang dan Melaka kepada dokumen hakmilik gantian.

Proses pertukaran kepada hakmilik gantian (*Replacement Title*) telah menyebabkan hakmilik-hakmilik seperti Geran Gred Satu dan Geran Mukim Gred Satu terhasil berdasarkan peruntukan Seksyen 40, Akta 518. Geran Gred Satu dan Geran Mukim (Gred Satu) mempunyai ciri-ciri dan keistimewaan tersendiri hasil dari ketetapan yang terpakai. Namun, terdapat isu dan cabaran dalam mengawal pembangunannya. Selari dengan keperluan semasa dan kemajuan negara, pembangunan tanah syarat nyata Geran Gred Satu dan Geran Mukim Gred Satu memerlukan pendekatan yang lebih dinamik supaya mengikut prinsip-prinsip pembangunan mampan dan kelestarian sejagat.

## II. HAKMILIK TANAH SYARAT NYATA GRED SATU

Tanah gred satu merupakan tanah yang diberimilik di bawah undang-undang terdahulu iaitu sebelum penguatkuasaan KTN pada 1.1.1966. Hakmilik-hakmilik gantian bagi geran-geran berbentuk *fee simple* atau geran-geran yang telah dikeluarkan sebelum tahun 1886 mesti dikenakan syarat nyata Gred Satu mengikut Seksyen 40, 45 dan Jadual Ketiga, Akta 518. Proses penukaran hakmilik perlu melalui beberapa peringkat berdasarkan peruntukan undang-undang di bawah Akta 518. Melalui Akta 518, setiap hakmilik akan digantikan setelah melalui proses siasatan yang dilaksanakan oleh Timbalan Pengarah Hakmilik Tanah dan setelah berpuashati, maka akan ditukarganti kepada hakmilik Sistem Torrens. Hakmilik-hakmilik tanah dalam bentuk Surat Ikatan (*Deeds*) perlu dimasukkan dalam Daftar Sementara (*Interim Register*). Manakala, hakmilik daftar Sementara akan ditukarganti kepada hakmilik muktamad sistem Torrens.

Timbalan Pengarah Hakmilik Tanah perlu mengelaskan hakmilik-hakmilik tersebut dengan merujuk kepada Seksyen 39 dan 40, samada menjadi Geran (Gred Satu), Geran, Pajakan Negeri, Geran Mukim (Gred Satu), Geran Mukim dan Pajakan Mukim. Geran-geran hakmilik dikeluarkan hakmilik gantian (*Replacement Title*) menurut Akta 518. Jadual 1 adalah merujuk kepada hakmilik pegangan asal dan pengkategorian jenis hakmilik baharu yang dikeluarkan selari dengan Akta 518. Jenis hakmilik baharu setelah penggantian adalah terdiri dari dua kategori sahaja iaitu Geran Gred Satu dan Geran Mukim (Gred Satu).

<b>HAKMILIK PEGANGAN ASAL</b>	<b>JENIS HAKMILIK BAHARU</b>
<i>Grant</i>	
<i>Indenture</i>	
Hakmilik yang dikeluarkan oleh Syarikat Hindia Timur Inggeris (EIC)	
Hakmilik yang dikeluarkan oleh Pihak Berkuasa Belanda	Geran Gred Satu
Hakmilik yang dikeluarkan oleh Kerajaan Negeri-Negeri Selat	
Hartanah berbentuk <i>fee simple</i>	
Endorsan Geran (Gred Satu) dan tertera perkataan Geran Mukim (Gred Satu)	Geran Mukim (Gred Satu)

**Jadual 1:** Hakmilik pegangan asal dan hakmilik baharu di bawah Akta 518

#### a. Geran Gred Satu

Berdasarkan Seksyen 40, Akta 518 menjelaskan bahawa Geran Gred Satu hendaklah merangkumi semua jenis hakmilik yang telah didaftarkan dan dilupuskan tanah oleh pihak kerajaan yang berkuasa di Pulau Pinang dan Melaka sebelum itu dengan merujuk kepada geran hakmilik asal yang dikeluarkan. Geran hakmilik-hakmilik tanah yang asal adalah seperti *grant* dan *indenture*, geran yang dikeluarkan oleh Pihak Berkuasa Belanda, geran yang dikeluarkan oleh pihak Syarikat Hindia Timur Inggeris (EIC) dan geran hakmilik yang dikeluarkan oleh mana-mana Pihak Berkuasa Negeri di Pulau Pinang dan

Melaka. Selain itu, harta tanah yang berbentuk *fee simple* juga akan digantikan dengan Geran Gred Satu bagi setiap hakmilik tersebut menurut Akta 518.

### **b. Geran Mukim (Gred Satu)**

Seksyen 43, Akta 518 menyatakan bahawa daftar sementara (*Interim Register*) yang terlibat dengan permohonan cantuman lot tanah dan pecah bahagian tanah yang dibuat di atas tanah kategori tanah desa yang mana terhasilnya satu lot tanah tidak melebihi keluasan 4.047 hektar atau bersamaan 10 ekar bagi sesuatu lot yang melibatkan geran asalnya adalah geran haruslah didaftarkan sebagai Geran Mukim (Gred Satu). Semasa siasatan dijalankan oleh pendaftar hakmilik dan beliau berpuashati dengan keadaan berkaitan sesuatu pegangan jenis ini maka lot tersebut akan menjadi Geran Mukim (Gred Satu) dan dibuka folio daftar sementaranya. Seterusnya geran baharu akan dikeluarkan iaitu Geran Mukim (Gred Satu) sepertimana peruntukan dibawah Akta 518.

### **III. CIRI-CIRI HAK MILIK TANAH SYARAT NYATA GRED SATU**

Tanah-tanah yang berstatus syarat nyata Gred Satu dan Geran Mukim (Gred Satu) yang masih berkuatkuasa mempunyai ciri-ciri dan keistimewaan tersendiri. Setiap Surat Ikatan hakmilik yang ditukar ganti adalah tertakluk kepada Seksyen 45, Akta 518 berkaitan syarat penggantian hakmilik yang melibatkan syarat tersirat. Di antara syarat-syarat tersirat adalah seperti berikut:

- i. Mana-mana tanah berimilik yang tidak diusahakan atau ditinggalkan dalam tempoh selama tiga tahun atau lebih boleh dirampas. Kerajaan boleh membuat perampasan ke atas tanah tersebut kerana tiada ketuanpunyaan dan kembali menjadi tanah kerajaan; dan

- ii. Pemilik tanah yang mana tanahnya telah dirampas oleh kerajaan kerana tidak diusahakan atau ditinggalkan oleh pemilik atau orang lain berkepentingan tidak berhak menuntut apa-apa kepentingan di atasnya. Melainkan dengan syarat bahawa, jika dalam tempoh enam tahun selepas tarikh perampasan berlaku, pemilik terakhir atau orang lain membuat tuntutan atau kepentingan di atas sesuatu bidang tanah. Pengarah Tanah dan Galian mungkin perlu membayar kembali kepada pemilik terakhir tersebut dengan sejumlah wang pampasan yang tidak melebihi nilai tanah atau kepentinganya seperti yang telah dinilaikan oleh Pengarah Negeri selepas mendapat persetujuan daripada Tuan Yang Diutama Gabenor Negeri.

Selain itu, setiap hakmilik yang ditukar ganti akan dikenakan sebarang syarat sekatan kepentingan yang dinyatakan dalam dokumen hakmilik sebelum tarikh 1 Januari 1966. Tidak akan ada percanggahan syarat sekatan kepentingan dengan perjanjian yang diberikan oleh kerajaan dengan kondisi yang sesuai tertakluk kepada Seksyen 46(3), Akta 518. Jadual Ketiga, Akta 518 yang menyentuh berkaitan syarat nyata bagi Geran Gred Satu, Geran *Condition A, B dan C* yang telah ditetapkan di bawah akta ini berdasarkan tarikh atau tahun sesuatu lot tanah itu dilupuskan.

Hakmilik gantian yang bagi geran-geran *fee simple* atau bagi geran-geran yang telah dikeluarkan sebelum tahun 1886 mesti dikenakan syarat nyata Gred Satu mengikut Seksyen 40, 45 dan Jadual ketiga, Akta 518. Arahan tersebut selaras dengan peruntukan Seksyen 84 dan 93 berdasarkan Akta 518. Ciri-ciri dan kelebihan geran berbentuk *fee simple* ini adalah semasa sistem pendaftaran Surat Ikatan digunakan adalah seperti berikut:

- i. Tidak dikenakan semakan cukai tanah;
- ii. Tidak terikat dengan syarat dan peruntukan undang-undang berkaitan dengan tanah pada ketika itu; dan
- iii. Geran-geran yang telah dikeluarkan secara pemberimilikan semasa berkuatkuasanya pemakaian undang-undang tanah melibatkan *fee*

*simple* adalah tertakluk di bawah Seksyen 11 dan 12, Crown Land Ordinance 1886 (No. 34 Tahun 1886).

Seterusnya, mana-mana tanah Geran Gred Satu dan Geran Mukim (Gred Satu) tidak perlu membuat permohonan untuk menukar syarat kegunaan tanah berdasarkan tindakan di bawah Seksyen 124, KTN sekiranya hendak dimajukan. Mengikut pemberitahuan undang-undang 478 (*Legal Notification* 478), dikeluarkan di bawah Seksyen 439, KTN menyatakan bahawa tanah-tanah Geran Gred Satu tidak tertakluk kepada Seksyen 53, KTN, iaitu tanah-tanah ini tidak mempunyai penetapan kategori kegunaan tanah. Maka, Geran Gred Satu tidak tertakluk kepada apa-apa kategori kegunaan tanah dan permohonan tukar syarat adalah tidak dikehendaki dibawah Seksyen 124(1)(A) KTN.

Bagi tanah-tanah Geran Gred Satu dan Geran Mukim (Gred Satu) adalah tidak tertakluk kepada pemakaian Seksyen 53 dan 54, KTN. Ketetapan ini membawa maksud bahawa tanah-tanah Gred Satu tidak mempunyai kategori kegunaan tanah dan tidak boleh diambil tindakan sebagai pelanggaran syarat sekiranya kegunaan tanah ditukar daripada kegunaan asal. Dengan merujuk kepada syarat nyata Geran Gred Satu dan Geran Mukim (Gred Satu), pemilik tanah yang menukar kategori kegunaan tanah adalah diluar bidang kuasa yang boleh diambil tindakan.

Dengan merujuk kepada Perenggan 5, Jadual Ketiga, Akta 518 menjelaskan bahawa peruntukan ini memberi pemilik hak mutlak ke atas hasil hutan, minyak dan mineral semulajadi di atas atau di bawah permukaan tanah kepada pemilik Geran Gred Satu dan Geran Mukim (Gred Satu). Pemilik juga mempunyai hak untuk mengusaha dan mengambil hasil tersebut. Pemilik juga tidak perlu membayar sebarang bayaran royalti kepada pihak kerajaan. Pemilik tanah bagi Geran Gred Satu dan Geran Mukim (Gred Satu) juga turut tidak tertakluk di bawah mana-mana undang-undang bertulis yang melarang

perlombongan dan pengeluaran apa-apa material keluar daripada sempadan bagi sesuatu lot tersebut.

#### **IV. HAK MILIK TANAH SYARAT NYATA GRED SATU DI PULAU PINANG**

Di Pulau Pinang, terdapat tanah-tanah yang dimiliki dengan status syarat nyata tanah Gred Satu. Ia merujuk kepada jenis hakmilik Geran Gred Satu dan Geran Mukim Gred Satu. Berdasarkan rekod pemilikan yang diperolehi daripada Bahagian Pendaftaran Hakmilik, Pejabat Tanah Dan Galian Pulau Pinang, jumlah keseluruhan hakmilik berdaftar yang berstatus Gred Satu adalah sebanyak sebanyak 551,344 hakmilik yang berkuatkuasa pada ketika ini. Jumlah tersebut boleh dirujuk dalam jadual 2 yang mana jumlah terbanyak iaitu 152,049 adalah terletak di Daerah Seberang Perai Tengah. Manakala, jumlah hakmilik gred satu di Pulau Pinang yang paling sedikit adalah di Daerah Barat Daya iaitu sebanyak 53,121 hakmilik.

<b>DAERAH</b>	<b>JUMLAH HAKMILIK</b>
Seberang Perai Tengah	152,049
Seberang Perai Utara	149,602
Seberang Perai Selatan	104,387
Daerah Timur Laut	92,175
Daerah Barat Daya	53,121
Jumlah Keseluruhan	551,334

**Jadual 2:** Jumlah hakmilik Gred Satu mengikut daerah di Pulau Pinang

Sumber: Pejabat Tanah dan Galian Pulau Pinang (2019)

Sejumlah 551,334 hakmilik tanah Gred Satu ini mempunyai keistimewaan yang telah dikhaskan dan terpakai sejak mula diperkenalkan dalam sistem pentadbiran tanah di Pulau Pinang. Namun, keistimewaan khas yang diberikan telah menimbulkan pelbagai isu dan telah dilihat tidak lagi selaras dengan arus pembangunan semasa. Antaranya adalah berkaitan dengan ketiadaan kategori kegunaan tanah bagi hakmilik ini. Perkara tersebut

telah memberi kesan kepada pentadbiran tanah negeri yang mana berlakunya kes-kes yang melibatkan tanah jenis ini di mana penguatkuasaan yang sepatutnya tidak dapat dilaksanakan dan tidak mengikut rancangan pemajuan seperti yang telah dirancangkan.

Di Pulau Pinang, terdapat satu pekeliling *Arahan PTG bilangan 4/2004* berkaitan *Pengecualian Pelan kelulusan oleh Pihak Berkuasa Tempatan bagi Permohonan Pecah Bahagian Tanah* yang dikeluarkan setelah diluluskan oleh PBN dan menjadi rujukan oleh Pejabat Tanah dan Pejabat Pendaftar dalam meluluskan permohonan pecah bahagian tanah dengan tujuan untuk mendapatkan geran hakmilik tanah secara berasingan. Kesan daripada arahan tersebut telah mengakibatkan banyak kelulusan yang telah diberikan sebelum ini melibatkan kawasan penanaman sawah padi yang aktif di kawasan Seberang Perai dan melibatkan tanah-tanah berstatus Gred Satu. Merujuk kepada data yang dibentangkan oleh Jabatan Pertanian Negeri Pulau Pinang kepada Jawatankuasa Kira-Kira Kerajaan (PAC) dari tahun 2008 sehingga 2018 sebanyak 743.5228 hektar kawasan sawah padi telah bertukar kegunaan tanah di seluruh Negeri Pulau Pinang. Ini telah menimbulkan permasalahan berkaitan pertukaran kegunaan tanah daripada sawah padi kepada kegunaan lain seperti rumah kediaman, perusahaan dan lain-lain lagi. Memandangkan syarat nyata tanah adalah Geran (Gred Satu) dan Geran Mukim (Gred Satu) maka tindakan penguatkuasaan tidak dapat diambil oleh PBN kerana tanah tersebut tidak mempunyai kategori pengunaan tanah.

Terdapat pemilik tanah atau syarikat yang memiliki tanah berstatus gred satu telah mengambil kesempatan dengan arahan PTG Bilangan 4/2004 tersebut. Mereka telah membuat permohonan pecah bahagian tanah melalui Pejabat Tanah Daerah (PTD) dan telah diluluskan oleh Pentadbir Tanah bagi tanah-tanah di bawah hakmilik Pejabat Tanah manakala Pengarah PTG bagi tanah-tanah di bawah hakmilik Pejabat Pendaftar. Permohonan telah dikemukakan melalui Seksyen 140, KTN dan mendapat kelulusan setelah mematuhi segala syarat yang ditetapkan. Oleh yang demikian, permohonan

pecah bahagian yang tidak perlu dirujuk kepada PBT selaras dengan arahan PTG melalui Pekeling Bilangan 4/2004 telah menimbulkan permasalahan kepada pihak PBT. Permasalahan tersebut adalah disebabkan oleh pemilik tanah yang telah diluluskan permohonan pecah bagi tanah telah menjual tanah-tanah tersebut kepada orang perseorangan lain sebagai tanah lot. Mereka yang membeli tanah-tanah lot tersebut telah mendirikan rumah dan keadaan ini telah menyebabkan timbulnya isu percanggahan guna tanah kerana tidak selari dengan Pelan Struktur dan Pelan Tempatan yang telah dirancangkan.

## **V. KAWALAN PEMBANGUNAN HAK MILIK TANAH SYARAT NYATA GRED SATU DI PULAU PINANG**

Peruntukan perundungan yang digunakan oleh PBN dan PBT dalam mengawal selia proses pembangunan tanah berstatus syarat nyata Gred Satu di Pulau Pinang adalah seperti berikut:

- i. Kanun Tanah Negara (Akta 868);
- ii. Akta Pemuliharaan Tanah 1960 (Akta 385);
- iii. Akta Perancang Bandar Dan Desa 1976 (Akta 172);
- iv. Akta Kawasan Pengairan 1953 (Akta 386);
- v. Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 (Akta 133);
- vi. Enakmen Air 1967; dan
- vii. Pekeling-pekeliling.

### **a. Kanun Tanah Negara (Akta 868)**

Permohonan pecah bahagian yang diterima oleh PTD di Pulau Pinang berdasarkan peruntukan Seksyen 140, 141, 141A, 142 KTN. Dengan merujuk kepada Borang 9B, menyatakan bahawa diperlukan satu salinan kelulusan dan pelan permohonan daripada Pihak Berkuasa Perancang perlu disertakan

semasa mengemukakan permohonan pecah bahagian ke PTD. Pelan permohonan ini dibuat seiring dengan pelan kebenaran merancang yang diluluskan. Namun, di Pulau Pinang terdapat satu pekeliling *Arahan PTG bilangan 4/2004* berkaitan *Pengecualian Pelan kelulusan oleh Pihak Berkuasa Tempatan bagi Permohonan Pecah Bahagian Tanah* yang dikeluarkan setelah diluluskan oleh PBN dan menjadi rujukan oleh Pejabat Tanah dan Pejabat Pendaftar dalam meluluskan permohonan. Pekeliling yang dikeluarkan ini adalah disebabkan kerana pecah bahagian tidak terjatuh di bawah definisi ‘pembangunan’ di bawah Akta Perancang Bandar dan Desa 1976, dan dengan itu tidak memerlukan kebenaran merancang, maka syarat ini tidak terpakai kepada permohonan pecah bahagian. Ini bermaksud, Seksyen 136(1)(c) KTN tidak digunakan atau tidak terpakai dalam menjadi salah satu syarat kelulusan permohonan pecah bahagian di Pulau Pinang.

Kesan daripada arahan tersebut telah mengakibatkan banyak kelulusan yang telah diberikan sebelum ini menyebabkan banyak pembangunan melibatkan lot-lot lidi berlaku. Setelah kelulusan diperolehi pemilik akan membina rumah kediaman di atas tanah masing-masing seterusnya akan berlakunya pembangunan yang tidak terancang dimana akan timbul masalah seperti jalan masuk keluar yang sempit, tiada simpanan longkang ataupun longkang berada di atas tanah milik akibat tiada pelan kelulusan daripada jabatan perancangan yang dikemukakan. Isu paling utama adalah dari segi penyelenggaraan jalan dan longkang yang mana tiada agensi bertanggungjawab untuk melaksanakannya. Isu sosial dan permasalahan masyarakat yang dialami oleh penduduk sering kali membuat aduan ke PTD terutamanya ke Bahagian Pembangunan Daerah bila berlaku kejadian banjir dan jalan masuk keluar yang tidak sempurna serta isu ketiadaan lampu jalan.

Bagi tanah-tanah berstatus syarat nyata gred satu yang tidak mempunyai kategori penggunaan tanah masih terikat dengan perundungan dibawah Akta 172. Ini adalah disebabkan oleh permohonan pecah sempadan yang hendak dilakukan oleh pemilik tanah perlu mendapatkan kelulusan atau

kebenaran daripada pihak berkuasa perancang terlebih dahulu. Ini adalah bertujuan supaya tidak berlaku percanggahan dengan mana-mana Pelan Rancangan Struktur dan Pelan Rancangan Struktur Daerah yang telah diluluskan oleh PBN ataupun PBT ke atas lot tanah yang telah diluluskan permohonan pecah sempadan Semua pemilik tanah dan syarikat pemaju perlu mematuhi syarta tersebut selaras dengan Arahan PTG bilangan 3/2012 bertajuk *Permohonan perihal tanah yang melibatkan Jawatankuasa Pusat Setempat (OSC) yang melibatkan proses mendapatkan kelulusan melibatkan lot-lot tanah yang ingin dibangunkan terletak di dalam Warta Akta Pemuliharaan Tanah Bukit 1960, Akta Kawasan Pengairan 1953 dan tertakluk dibawah Enakmen Air 1967 perlu diselesaikan terlebih dahulu.* Setelah itu, baharu permohonan kepada pihak OSC boleh dilakukan bagi cadangan pemajuan seperti yang hendak dilakukan.

Permohonan cantuman atau penyatuan lot adalah selaras dengan Seksyen 148, KTN dengan menggunakan Borang 9C. PBN boleh memberikan keizinan dalam keadaan tertentu sepetimana Seksyen 147(2) sebelum sesuatu permohonan penyatuan dapat diluluskan. Sekiranya permohonan penyatuan melibatkan lot berstatus gred satu dengan lot berstatus syarat nyata bukan gred satu tadi akan melihat kepada keluasan lot akan akan dicantumkan. Sekiranya lot yang mempunyai syarat nyata gred satu lebih besar dari segi keluasannya, maka syarat nyata baru yang akan dikenakan setelah kelulusan cantuman adalah menjadi syarat nyata gred satu juga. Bagi tanah yang terlibat dengan sekatan perlu mematuhi arahan pekeliling PTG yang telah menetapkan bahawa semua permohonan perihal tanah yang melibatkan Jawatankuasa Pusat Setempat (OSC) bagi lot-lot tanah yang ingin dibangunkan terletak di dalam Warta Akta Pemuliharaan Tanah Bukit 1960, Akta Kawasan Pengairan 1953 dan tertakluk dibawah Enakmen Air 1967 perlu diselesaikan terlebih dahulu sebelum dikemukakan permohonan cadangan pemajuan kepada pihak OSC. Pihak pemilik tanah dan pemaju perlu membuat permohonan ke PTD dan mendapatkan kelulusan dari PBN yang melibatkan tanah-tanah yang terikat dengan warta Akta Pemuliharaan Tanah Bukit 1960, Akta Kawasan Pengairan 1953 dan tertakluk dibawah Enakmen Air 1967 dikeluarkan dahulu dari warta-

warta ini. Setelah itu, baharu permohonan kepada pihak OSC boleh dikemukakan bagi cadangan pemajuan yang hendak dibangunkan.

### **b. Akta Perancangan Bandar Dan Desa 1976 (Akta 172)**

Peranan akta ini amat besar bagi memastikan perancangan kegunaan, perancangan pembangunan semua tanah dan pemeliharaan tanah yang sempurna bagi sesuatu negeri melibatkan mengatur, mengawal, merancang dan menyelaraskan semua aktiviti pemajuan. Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 turut digunakan dalam proses pembangunan tanah-tanah Gred Satu di Pulau Pinang. Akta ini digunakan oleh PlanMalaysia dan PBT di Semenanjung Malaysia. Rancangan Struktur Negeri Pulau Pinang 2020 yang telah disediakan oleh Plan Malaysia Pulau Pinang telah diluluskan oleh PBN pada 12 Jun 2007 serta telah diwartakan pada 28 Jun 2007 selaras dengan Seksyen 8(1) Akta 172. Bagi permohonan mengeluarkan lot tanah daripada senarai lot kawasan pemuliharaan tanah di bawah Akta Pemuliharaan Tanah 1960, akta ini digunakan melibatkan perlengkungan semula. Lot yang dipohon tersebut diberikan kelulusan atau pertimbangan oleh Jawantankuasa Perancang Negeri (JPN) dan membuat perlengkungan semula berdasarkan peruntukan Seksyen 4(4), Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 seperitimana cadangan pemajuan yang akan dilaksanakan.

Setelah mendapat kelulusan oleh JPN, PTD akan menghantar surat kepada pemohon dengan menyatakan sekali jumlah bayaran khas yang dikenakan dan tempoh masa yang diberikan untuk menjelaskan bayaran. Melalui Akta 172 juga digunakan untuk pengeluaran lot tanah yang terlibat dengan kawasan pengairan di bawah Akta 386. JPN tidak mempunyai undang-undang atau peraturan bagi menghalang tuan tanah berstatus Gred Satu menambun tanah sawah. JPN hanya membuat pertimbangan perlengkungan semula berdasarkan peruntukan akta ini setelah merujuk kepada ulasan jabatan teknikal dan perakuan Jawatankuasa Teknikal Perancangan Negeri

(JPN-Teknikal). JPN semasa menimbangkan permohonan perlinkungan semula merujuk kepada syarat-syarat seperti berikut:

- i. Peruntukan di dalam Rancangan Pemajuan iaitu Rancangan Struktur Negeri dan Draf Rancangan Tempatan Daerah SPU, SPT, SPS, DTL dan DBD;
- ii. Kemudahan kepada komuniti dan masyarakat;
- iii. Ulasan daripada jabatan teknikal; dan
- iv. Aktiviti guna tanah semasa dan sekitarnya.

Bidang kuasa PBT iaitu melibatkan MBPP dan MBSP pula yang turut menggunakan akta yang sama iaitu Akta 172. Aktiviti yang dibenarkan dalam zon pertanian merangkumi pembinaan kediaman, institusi dan kegunaan kerajaan atau masyarakat. Bagi tanah berstatus Gred Satu dibenarkan membina unit rumah dengan ketumpatan maksima adalah enam unit bagi satu ekar dengan mengunakan *Pelan Dasar Pembangunan Perancangan dan Kawalan Pemajuan MBPP* sebagai peraturan dan garis panduan majlis. Akta 172 tetap digunakan selain merujuk kepada *Kaedah-Kaedah Pengawalan Perancangan (Am) Negeri Pulau Pinang 1990*.

Pemajuan tanpa kebenaran merancang mengikut perundangan yang telah ditetapkan dibawah Akta Perancang Bandar dan Desa 1976 dan Kaedah-Kaedah Pengawalan Perancangan (Am) 1990 boleh dikenakan tindakan di bawah Seksyen 26, 27 dan 28. Antara syarat-syarat yang dikenakan kepada pemilik tanah sebelum kerja-kerja pembangunan dilaksanakan oleh MBSP dan MBPP adalah seperti berikut:

- i. Mengemukakan permohonan perlingkungan semula kepada Jawatankuasa Perancangan Negeri Pulau Pinang bagi mendapatkan kelulusan;

- ii. Mengemukakan permohonan Kebenaran Merancang menerusi Seksyen 21, Akta 172 sekiranya perlingkungan semula diluluskan dan mendapatkan kelulusan MBSP/MBPP;
- iii. Mengemukakan Pelan Kerja Tanah dan mendapatkan kelulusan MBSP/MBPP; dan
- iv. Mengemukakan dan mengesahkan bahawa kemajuan yang hendak dilaksanakan adalah terletak diluar kawasan berisiko tinggi, sekiranya terlibat perlu mendapatkan kelulusan daripada Jawatankuasa Tanah Berisiko Tinggi terlebih dahulu sebelum mengemukakan Pelan Susunatur ke Majlis.

**c. Akta Pemuliharaan Tanah 1960 (Akta 385)**

Lot-lot tanah yang terletak di kawasan yang telah diwartakan di bawah akta ini yang meliputi tanah-tanah berstatus syarat nyata Gred Satu selari dengan Seksyen 3, Akta Pemuliharaan Tanah 1960. Bagi pemilik tanah yang ingin membangunkan tanah mereka yang berada pada ketinggian 76.2 meter atau 250 kaki daripada aras laut ke bawah boleh dibangunkan dengan syarat perlu mengeluarkan lot tersebut daripada senarai lot yang telah diwartakan. Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri (MMK) dalam mesyuaratnya pada 8 Oktober 1997 telah meluluskan dan bersetuju mengunapakai *Garis Panduan Pembangunan Tanah Bukit* yang tertakluk kepada Akta Pemuliharaan Tanah 1960 dan telah menetapkan beberapa syarat yang perlu dipatuhi. Pertimbangan permohonan hanya akan diberikan sekiranya cadangan pembangunan adalah selaras dengan garis panduan yang telah ditetapkan seperti berikut:

- i. Bagi tujuan perumahan, kepadatan hendaklah tidak melebihi 6 unit/ekar (14 unit/hektar) dengan had ketinggian maksima tidak melebihi 2 paras (ketinggian satu paras ialah 4.5-meter tidak termasuk ketinggian tiang);

- ii. Bagi tujuan pembangunan hotel atau resort, ketinggian maksima hendaklah tidak melebihi 5 paras. (Pembangunan adalah dihadkan berdasarkan ketinggian ‘paras’ sahaja dan tidak ‘plot ratio’ oleh kerana plot ratio hanya menghadkan keluasan tetapi tidak menghadkan ketinggian bangunan);
- iii. Maksima permukaan keras (jalan, pavement, longkang, *driveway* dan permukaan-permukaan lain yang ditar/simen) yang dibenarkan ialah tiga puluh tujuh peratus (37%) daripada keluasan tanah. Manakala baki iaitu enam puluh tiga peratus (63%) daripada keluasan tanah mestilah merupakan permukaan yang lembut (*soft surface*) untuk membenarkan penyejatan dan penyaliran air; dan
- iv. Penebangan pokok hendaklah yang paling minima dan pelan tata arur hendaklah mengikut kontur semula jadi lokasi tanah.

Pemajuan ke atas lot-lot tanah yang tertakluk kepada akta ini adalah tidak dibenarkan walaupun lot-lot tanah yang syarat nyatanya adalah Gred Satu kecuali lot-lot tersebut dikeluarkan daripada warta berkenaan terlebih dahulu. PBN telah menetapkan semua permohonan yang melibatkan perihal tanah di peringkat OSC perlu diselesaikan terlebih dahulu sebelum permohonan tersebut dikemukakan bagi mendapatkan kelulusan. Ini adalah selaras dengan *Arahan PTG bilangan 3/2012 bertajuk Permohonan perihal tanah yang melibatkan Jawatankuasa Pusat Setempat (OSC) yang melibatkan proses mendapatkan kelulusan melibatkan lot-lot tanah yang ingin dibangunkan terletak di dalam Warta Akta Pemuliharaan Tanah Bukit 1960, Akta Kawasan Pengairan 1953 dan tertakluk dibawah Enakmen Air 1967 perlu diselesaikan terlebih dahulu.*

Pemilik-pemilik tanah yang ingin mengusahakan tanah sebagai kuari bagi mendapatkan bahan batuan mahupun hotel berkonsepkan agro-pelancongan turut perlu mengemukakan permohonan tersebut. Walaupun akta

ini telah dibatalkan penggunaannya tetapi menurut Keadah-Keadah Tanah Negeri Pulau Pinang telah menetapkan bahawa bagi geran-geran hakmilik yang mana di dalam geran hakmilik tertera endorsan tertelak di dalam kawasan pemuliharaan tanah perlu dikemukakan permohonan keluar daripada tanah bukit terlebih dahulu dan mendapatkan kelulusan daripada PBN untuk mengeluarkan endorsan tersebut melalui permohonan ke PTD. Setelah kelulusan keluar daripada tanah bukit diperolehi baharulah boleh dibuat permohonan ke OSC.

#### **d. Akta Kawasan Pengairan 1953 (Akta 386)**

Tanah-tanah sawah yang terletak di dalam warta kerajaan di bawah Akta Kawasan Pengairan 1953 yang berstatus Geran Gred Satu dan Geran Mukim Gred Satu yang hendak dimajukan perlu dikeluarkan daripada warta tersebut. Permohonan boleh dilakukan melalui Pejabat Tanah bagi pengeluaran lot tanah daripada Warta Kawasan Pengairan manakala kelulusan untuk meluluskan atau menolak permohonan tersebut adalah di bawah bidang kuasa Kerajaan Negeri. Ini adalah bertujuan untuk mengawal tukar guna tanah-tanah sawah kepada kegunaan lain oleh kerana kuasa yang diberikan melalui KTN tidak dapat mengambil sebarang tindakan penguatkuasaan ke atas tanah yang berstatus Gred Satu. Bagi tanah-tanah berstatus Gred Satu, tiada peruntukan di bawah KTN untuk menghalang menambun kawasan tanah sawah.

Kesalahan-kesalahan yang dilakukan di dalam kawasan pengairan tindakan boleh diambil menerusi Seksyen 15 sehingga 24, Akta Kawasan Pengairan 1953, Jabatan Pengairan dan Saliran (JPS) boleh mengambil tindakan di bawah Seksyen 25 dan 26 Akta yang sama, terhadap mana-mana pihak yang menjelaskan kawasan pengairan. Bagi pemilik tanah yang ingin memajukan tanah milik mereka kepada kegunaan lain selain daripada aktiviti pertanian iaitu sawah padi perlu mendapatkan membuat permohonan mengeluarkan lot dari Warta Tali Air bagi mana-mana lot yang telah diwartakan di bawah Akta Kawasan Pengairan 1953 menerusi Warta Kerajaan Negeri No.

619 bertarikh 11 Oktober 2012. Sekiranya diluluskan oleh PBN, bayaran khas sebagaimana dalam Jadual 3 akan dikenakan oleh PBN mengikut keluasan tanah yang telah diluluskan.

<b>KELUASAN (EKAR)</b>	<b>BAYARAN KHAS (RM)</b>
0 – 0.5	5,000.00
0.5 – 2.0	10,000.00
2.0 – 5.0	20,000.00
5.0 – 10.0	30,000.00
10.0 dan ke atas	50,000.00

**Jadual 3:** Kadar bayaran khas permohonan mengeluarkan lot dari warta tali air.

Sumber: Surat Arahan PTG Pulau Pinang

Tujuan permohonan ini adalah pelbagai yang antaranya untuk tujuan pembinaan kilang padi, pembinaan perumahan, pembangunan perniagaan, stesen minyak, akademi latihan memandu, pembangunan rumah burung walit, restoran dan makmal. Permohonan pengeluaran daripada senarai warta kerajaan ini adalah selari dengan *Arahan PTG bilangan 3/2012* bertajuk *Permohonan perihal tanah yang melibatkan Jawatankuasa Pusat Setempat (OSC) yang melibatkan proses mendapatkan kelulusan melibatkan lot-lot tanah yang ingin dibangunkan terletak di dalam Warta Akta Pemuliharaan Tanah Bukit 1960, Akta Kawasan Pengairan 1953 dan tertakluk di bawah Enakmen Air 1967 perlu diselesaikan terlebih dahulu*. PBT yang menjadi agensi mengawal dan merancang pembangunan dalam kawasan pentadbiranya turut mensyaratkan perkara yang sama dilakukan terlebih dahulu sebelum mengemukakan permohonan ke OSC serta menjadi salah satu syarat sebelum pihak urusetia OSC menerima permohonan.

#### e. **Enakmen Air 1967**

Di Pulau Pinang tanah-tanah yang terlibat dengan aktiviti pembangunan tanah melibatkan lot-lot tanah yang berada pada paras ketinggian 76.2-meter (250 kaki) dari paras laut ke bawah terlibat dengan enakmen ini terutamanya yang terletak di kaki bukit selaras dengan pemakaian *Garis Panduan Pembangunan*

*Tanah Bukit* yang telah diluluskan oleh PBN pada 8 Oktober 1997. Bagi tanah yang ingin di bangunkan dan terdapat saliran semulajadi samaada anak sungai atau aliran air, sungai dan terusan seperti yang telah diwartakan selaras dengan peruntukan Seksyen 2 adalah tertakluk dengan pemakaian Enakmen Air 1967. Menurut Enakmen ini hanya tiga seksyen sahaja perlu diberikan tumpuan iaitu 5, 7 dan 14. Peruntukan Enakmen Air 1967 melibatkan seksyen-seksyen tersebut adalah seperti jadual 4.

SEKSYEN	PERKARA
Sek 5 (i)(c)	Membina sebarang jambatan, jeti atau pelantar mendarat (selain dari tempat mandi) di atas atau ditebing sebarang sungai yang lebarnya melebihi 20 kaki.
Sek 7 (i)	Mengubah aliran sungai dengan cara membina longkang, parit, terusan, air daripada sumber semula jadi dan sebagainya.
Sek 7 (iii)	Mengalih aliran air sungai bagi tujuan menjana elektrik.
Sek 7 (iv)(a) Sek 7 (iv)(b) Sek 7 (iv)(c)	Mengalih aliran air sungai bagi tujuan: (a) Persendirian atau keluarga (b) Penanaman padi (c) Perusahaan dan lain-lain
Sek 14 (i)	Mendiri atau membina sebarang dinding atau tembok penahan di sepanjang tebing sungai atau mendirikan sebarang bangunan atau struktur dalam lingkungan 50' dari tebing sungai atau terusan banjir yang diwartakan.

**Jadual 4:** Peraturan-Peraturan di bawah Enakmen Air 1967

Sumber: Surat Arahan PTG Pulau Pinang

Aktiviti pembangunan yang akan dilaksanakan oleh pemilik tanah perlu mendapatkan surat kelulusan daripada PTD yang akan menyatakan sama ada lot tanah tersebut tertakluk atau tidak dengan Enakmen Air 1967. Sekiranya tertakluk, pemilik tanah perlu membuat permohonan ke PTD bagi mendapatkan kelulusan daripada PBN sebelum mengemukakan permohonan kebenaran merancang ke PBT. Ini adalah selari dengan Arahan PTG bilangan 3/2012 bertajuk *Permohonan perihal tanah yang melibatkan Jawatankuasa Pusat Setempat (OSC) yang melibatkan proses mendapatkan kelulusan melibatkan lot-lot tanah yang ingin dibangunkan terletak di dalam Warta Akta Pemuliharaan Tanah Bukit 1960, Akta Kawasan Pengairan 1953 dan tertakluk dibawah Enakmen Air 1967 perlu diselesaikan terlebih dahulu.*

**f. Akta Jalan, Parit Dan Bangunan 1974 (Akta 133)**

Permohonan kebenaran merancang menjadi salah satu kelulusan yang paling utama dalam proses pembangunan tanah melibatkan tanah-tanah berstatus Gred Satu di Pulau Pinang. Menerusi Akta Jalan, Parit Dan Bangunan 1974 (Akta 133), pemilik tanah perlu mengemukakan permohonan kebenaran merancang melalui Akta 172 akan diproses bersekali dengan Akta 133. Kesemua syarat-syarat perlu dipatuhi terlebih dahulu sebelum dikemukakan permohonan kebenaran merancang. Bagi MBSP menerusi Seksyen 70A, Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 dan yang melibatkan aktiviti kerja tanah di mana pihak MBSP menggunakan *Undang-Undang Kecil Kerja Tanah MBSP 1992* sebagai peraturan dan garis panduan dalam mengenakan syarat-syarat kelulusan yang akan diberikan. Bagi pemilik tanah berstatus Gred Satu yang menjalankan aktiviti penambunan tanah sawah boleh dikenakan tindakan kerana menjalankan aktiviti kerja-kerja tanah tanpa kebenaran dan menjalankan pemajuan tanpa kebenaran (Akta 172) oleh PBT. Bagi pengoperasian kuari turut dikenakan permohonan di bawah Seksyen 70A dan *Undang-Undang Kecil Kerja Tanah MBSP 1992*. Walaubagaimanapun, PDT hanya mengeluarkan lesen pengoperasian sahaja tetapi tindakan penguatkuasaan serta pemantauan adalah di bawah bidangkuasa PBT.

Bagi cadangan pembinaan bangunan pula, pihak MBSP menggunakan *Garis Panduan Pelan Setara Rumah Setingkat MBSP Bilangan 8/2017* bagi tanah-tanah yang melibatkan lot-lot tanah milik individu yang ingin dibangunkan dengan rumah kediaman. Bagi aktiviti kerja-kerja tanah penyediaan tapak untuk pembinaan rumah kediaman adalah mendapat pengecualian daripada mengemukakan pelan kerja tanah dengan syarat keluasan tanah adalah kurang daripada 929.00-meter persegi (10,000 kaki persegi) dan kerja-kerja tambunan tanah kurang daripada 383.00-meter padu tetapi pelan bangunan hendaklah dikemukakan bagi mendapatkan kelulusan daripada Jabatan Bangunan, MBSP.

**g. Pekeliling-Pekeliling Arahan Pengarah Tanah Dan Galian Pulau Pinang**

Terdapat beberapa pekeliling-pekeliling yang dirujuk berkaitan dengan Geran Gred Satu dan Geran Mukim Gred Satu. Pekeliling-pekeliling ini dikeluarkan bertujuan untuk memberikan penjelasan dan panduan serta menyeragamkan proses kerja kepada semua pegawai di PTD di Bahagian Pengurusan Tanah. Berikut adalah senarai pekeliling-pekeliling yang terpakai ke atas mana-mana tanah tanah gred satu di Pulau Pinang.

BIL	NO. PEKELILING	TAJUK
1	Bil 2 / 1988	Tanah-tanah yang terlibat dengan Akta Pengambilan Tanah 1960 yang melibatkan lot-lot tanah yang telah diwartakan di bawah Akta Pemuliharaan Tanah 1960 hendaklah dikeluarkan.
2	Bil 6 / 1994	Pengiraan cukai tanah bagi tanah-tanah berstatus Geran Gred Satu.
4	Bil 4 / 2004	Pengecualian pelan kelulusan oleh Pihak Berkuasa Tempatan bagi permohonan pecah bahagian tanah.
5	Bil 8 / 2008	Garis panduan bagi permohonan mengeluarkan tanah dari yang diwartakan di bawah Akta Pemuliharaan Tanah 1960.
6	Bil 8 / 2008	Pengeluaran tanah dari yang telah diwartakan di bawah Akta Pemuliharaan Tanah 1960 yang mana perlu menyemak zoning terlebih dahulu daripada PBT.
7	Bil 3 / 2012	Permohonan perihal tanah yang melibatkan Jawatankuasa Pusat Setempat (OSC) yang melibatkan proses mendapatkan kelulusan melibatkan lot-lot tanah yang ingin dibangunkan terletak di dalam Warta Akta Pemuliharaan Tanah 1960, Akta Kawasan Pengairan 1953 dan tertakluk di bawah Enakmen Air 1967 perlu diselesaikan terlebih dahulu.
8	Bil 1 / 2010	Pengecualian Permohonan Permit Pengeluaran Bahan Batuan (Permit 4C) ke atas Tanah-Tanah Berstatus Geran Gred Satu, Geran Condition A dan Geran Condition B.

**Jadual 5 Arahan Pekeliling Pengarah Tanah Dan Galian Pulau Pinang**  
berkaitan Geran Gred Satu dan Geran Mukim (Gred satu)

Dalam penyediaan kertas ke Jawatankuasa Tanah Negeri Pulau Pinang yang melibatkan proses permohonan pembangunan tanah, terdapat beberapa pekeliling-pekeliling Arahan PTG yang dikeluarkan melibatkan tanah-tanah berstatus syarat nyata Gred Satu yang perlu dirujuk. Kebiasaanya, pekeliling ini dapat membantu semua Pentadbir Tanah untuk menyediakan sesuatu keadaan proses permohonan dengan lebih jelas dan keperluan-keperluan dalam menyediakan kertas Majlis Mesyuarat Kerajaan serta dapat memberikan ulasan atau syor kelulusan awal.

## **V. KESIMPULAN**

Secara amnya, disebalik ciri-ciri dan keistimewaan pemilikan Geran Gred Satu dan Geran Mukim (Gred Satu) terdapat kekurangan dan ketidakpatuhan pemilik tanah dalam proses pembangunan tanah yang melibatkan peruntukan dari segi perundangan yang terpakai. Terdapat persepsi beberapa pihak yang menganggap semua masalah berkenaan pembangunan tanah dan permasalahan tanah dapat diselesaikan dengan menggunakan Kanun Tanah Negara dan peruntukan-peruntukan yang lain yang berkaitan. Namun, kefahaman terhadap prosedur asas sahaja adalah tidak mencukupi untuk melicinkan proses pembangunan tanah melibatkan pelbagai agensi berkaitan. Kerjasama dan kesepakatan dalam pentadbiran tanah dengan jabatan-jabatan teknikal serta jabatan yang mengawal dari segi kawalan perancangan yang melibatkan PBT dan PBN sememangnya perlu diberikan perhatian. Kefahaman yang mendalam dan penglibatan semua pihak diperlukan bagi membolehkan pelaksanaan dari segi kawalan pembangunan secara holistik dapat dicapai sepenuhnya.

**RUJUKAN**

1. Ainul Jaria Maidin (2007) Conversion from English Deed System to Torrens System of Title Registration in Penang and Malacca: Process and Problems. Kuala Lumpur: Malayan Law Journal Articles.
2. Jabatan Perancang Bandar Dan Desa Negeri Pulau Pinang (1997), Rancangan Struktur Negeri Pulau Pinang 2020, Pulau Pinang: Jabatan Perancang Bandar Dan Desa Pulau Pinang.
3. Jabatan Perancang Bandar Dan Desa (1990), Kaedah-Kaedah Pengawalan Perancangan (Am) Negeri Pulau Pinang 1990, Pulau Pinang: Percetakan Nasional Malaysia Bhd.
4. Judith Sihombing (2010), National Land Code, A Commentary Issue 26. Singapura: A Division of Reed Elsevier LexisNexis.
5. Koperasi Pegawai Pentadbiran dan Pengurusan Tanah Malaysia (KPPPTMB): Manual Kanun Tanah Negara, JKPTG, Kuala Lumpur. 2003.
6. Majlis Bandaraya Pulau Pinang (2005), Pelan Dasar Pembangunan Perancangan dan Kawalan Pemajuan MPPP 2005, Pulau Pinang: Jabatan Perancang Pembangunan, MBPP.
7. Majlis Perbandaran Seberang Perai (1992), Undang-Undang Kecil Kerja Tanah MPSP 1992, Pulau Pinang: Jabatan Kejuteraan dan Jabatan Perancang Pembangunan, MPSP.
8. Majlis Perbandaran Seberang Perai (1992), Garis Panduan Pelan Setara Rumah Setingkat MPSP Bilangan 8/2017 Pulau Pinang: Jabatan Bangunan, MPSP.
9. Pejabat Tanah Dan Galian Pulau Pinang (2014 & 2015), Penang Land Ruler, Kaedah-Kaedah Tanah Negeri Pulau Pinang.
10. Pejabat Tanah Dan Galian Pulau Pinang (2018), Senarai Arahan Pekeliling PTG, Edaran Am Pejabat Tanah Dan Galian Pulau Pinang (Semakan Semula 2018).
11. Pejabat Tanah Dan Galian Pulau Pinang (2018), Senarai Arahan Pekeliling PTG, Edaran Am Pejabat Tanah Dan Galian Pulau Pinang (Semakan Semula 2018). Arahan PTG bilangan 3/2012 bertajuk Permohonan perihal tanah yang melibatkan Jawatankuasa Pusat Setempat (OSC) yang melibatkan proses mendapatkan kelulusan melibatkan lot-lot tanah yang ingin dibangunkan terletak di dalam Warta Akta Pemuliharaan Tanah Bukit 1960, Akta Kawasan Pengairan 1953 dan tertakluk dibawah Enakmen Air 1967.

12. Pejabat Pengarah Tanah Dan Galian (1997), Garis Panduan Pembangunan Tanah Bukit Negeri Pulau Pinang, Pulau Pinang: Percetakan Nasional Malaysia Bhd.
13. Straits Settlements Printing Office (1920), The Laws of The Straits Settlements 1835 – 1919, London: Waterlow & Sons Limited Co.
14. Salleh Buang (2010), Malaysian Torrens System. Kuala Lumpur, Malaysia: Dewan Bahasa dan Pustaka
15. Undang-Undang Malaysia (1990), Enakmen Air Pulau Pinang 1967, Pulau Pinang: Percetakan Nasional Malaysia Bhd.
16. Undang-undang Malaysia (2000), Akta Pemuliharaan Tanah 1960. Kuala Lumpur: International Law Book Services.
17. Undang-undang Malaysia (2003), Perlembagaan Persekutuan. Kuala Lumpur: International Law Book Services.
18. Undang-undang Malaysia (2006), National Land Code (Penang And Malacca Titles). Kuala Lumpur: Percetakan Nasional Malaysia Bhd.
19. Undang-undang Malaysia (2009), Akta Kerajaan Tempatan. Kuala Lumpur: International Law Book Services.
20. Undang-undang Malaysia (2009), Akta Kerajaan Tempatan. Kuala Lumpur: International Law Book Services.
21. Undang-undang Malaysia (2009). Kanun Tanah Negara 1965. Kuala Lumpur: International Law Book Services.
22. Undang-undang Malaysia (2010), Akta Perancang Bandar Dan Desa. Kuala Lumpur: International Law Book Services.
23. Undang-undang Malaysia (2010), Akta Jalan, Parit Dan Bangunan. Kuala Lumpur: International Law Book Services.
24. Warta Kerajaan Tahun 1965 (1965), Legal Notification 478/1965. Kuala Lumpur: Pejabat Percetakan Kerajaan.
25. Warta Kerajaan Negeri Pulau Pinang Tahun 2012 (2012), Warta Kerajaan Negeri No. 619 bertarikh 11 oktober 2012, Alor Setar: Percetakan Nasional Malaysia Bhd.

**PENYELESAIAN KONFLIK PELAKSANAAN ISU BANGUNAN KHAS  
DALAM PERMOHONAN SIJIL CADANGAN PELAN STRATA MENGIKUT  
SEKSYEN 8A(1)(c) AKTA HAKMILIK STRATA 1985 [AKTA 318]**

ILMIAH BINTI BAKRI<sup>1</sup>, ABBIL AJES BIN MOHAMMAD HANIEFF<sup>2</sup>,  
HERLIYANA BINTI MD. YUSOF<sup>3</sup>.

**ABSTRAK**

*Artikel ini bertujuan mengupas salah satu daripada kekangan yang dihadapi untuk menyelesaikan isu bangunan-bangunan lama tanpa hakmilik strata termasuk bangunan di bawah kategori Bangunan Khas<sup>4</sup>. Di dalam keadaan di mana salinan asal pelan bangunan tidak dapat diperolehi, peruntukan seksyen 8A(1)(c) Akta 318 telah membenarkan penggunaan “pelan bangunan yang dilukis mengikut ciri-ciri sebenar bangunan tersebut” yang disediakan serta dikemukakan oleh jurukur tanah berlesen bagi tujuan permohonan sijil cadangan pelan strata. Pelan ini memerlukan perakuan daripada pihak berkuasa perancangan tempatan bahawa ixnay adalah memenuhi kehendak perancangan walaupun bangunan tersebut telah mempunyai kelulusan Kebenaran Merancang dan Sijil Perakuan Kelayakan (Certificate of Fitness for Occupation - CFO). Walau bagaimanapun, kelulusan bagi pelan ini adalah sukar untuk diterima oleh pihak berkuasa tempatan memandangkan ianya adalah bukan salah satu ketetapan prosedur perundangan berdasarkan Akta Jalan parit dan Bangunan 1974 [Akta 133] mahupun Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 [Akta 172]. Metod kajian kes digunakan bagi skim di Selangor dan Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur untuk menjelaskan bahawa konflik ini adalah berpuncu daripada kekeliruan rujukan dan pemahaman perundangan sehingga mengakibatkan kesukaran pendaftaran hakmilik strata bagi bangunan berkaitan. Antara cadangan penyelesaian adalah dengan mewujudkan kerjasama antara agensi melalui sesi libat urus serta menambah baik Akta 318 bagi memastikan masalah ini dapat diselesaikan dengan lebih efektif, terutama apabila melibatkan peruntukan kewangan daripada Tabung Khas Hakmilik Strata (TKHS). Sementara itu, pelaksanaan perundangan mengikut seksyen 8A(1)(c) Akta 318 memerlukan*

<sup>1</sup> Pelajar Doktor Falsafah Pentadbiran dan Pembangunan Tanah, Universiti Teknologi Malaysia

<sup>2</sup> Ketua Penolong Pengarah, Bahagian Strata, Pejabat Pengarah Tanah dan Galian Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur.

<sup>3</sup> Penolong Pengarah, Bahagian Hakmilik Strata dan Stratum, Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan.

kerjasama dan pertimbangan rasional pelbagai pihak untuk membantu penduduk yang telah lama mengharapkan hakmilik untuk hartanah mereka.

## **ABSTRACT**

*This article aims to explore one of the constraints faced in resolving the issue of old buildings without strata title including buildings under the category of Special Building as mentioned in section 4 of Act 318. In circumstances where the original copy of the building plan has become unobtainable, the provision of section 8A(1)(c) of Act 318 has allowed the use of a "plan of the building drawn according to the actual features of the building" certified and submitted by the licensed land surveyor or professional Architect for the purpose of applying for the certificate of proposed strata plan (CPSP). The plans of the building require acknowledgment from the local planning authority that it is in fulfilment of the planning and building requirements even though the Certificate of Fitness (CF) has been issued. However, the approval for the building plans of the buildings is difficult to be accepted by the local authorities given that it is not one of the procedural requirements under either Street, Drainage and Building Act 1974 [Act 133] or Town and Country Planning Act 1976 [Act 172]. This research adopted the case study method to study the strata schemes in Selangor and Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur, explains that this conflict stems from misrepresentation and misunderstanding of the law which has resulted in the difficulty in resolving the issue of strata-owned buildings categorized as special buildings. Among the proposed solutions is to create cooperation between the relevant agencies through extensive and intensive engagement sessions. Additionally, Act 318 provisions must be improved to facilitate the speedier resolution of disputes involving these special buildings, particularly when they involve funding from the Tabung Khas Hakmilik Strata (TKHS). In the interim period, the implementation of the law as envisioned in section 8A(1)(c) of Act 318 necessitates the cooperation and reasonable consideration of numerous stakeholders in order to facilitate the application of the strata title for the benefit of the house buyers who have long awaited their proof of ownership.*

## **I. PENGENALAN**

Sehingga Disember 2021, sebanyak 1.7 juta hakmilik strata telah didaftarkan di seluruh Semenanjung Malaysia terutama di negeri yang

mempunyai Keluaran Dalam Negara Kasar (KDNK) tertinggi<sup>5</sup> iaitu Selangor yang memonopoli sebanyak 43% daripada jumlah hakmilik strata tersebut. Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur (WPKL) pula mempunyai purata kepadatan bilangan skim strata yang tertinggi mengikut keluasan wilayah berkenaan serta mempunyai bangunan berstrata antara yang tertua negara berdasarkan kepada data bilangan bangunan berhakmilik subsidiari<sup>6</sup> iaitu bermula pada tahun 1975. Data ini menunjukkan bahawa pembangunan berstrata merupakan antara katalis utama yang memangkin pertumbuhan ekonomi sesebuah negeri sejak lebih dari empat dekad yang lalu.

Permohonan hakmilik strata telah menjadi kewajipan kepada pemaju atau pemilik asal tanah sejak kewujudan Akta 318 pada tahun 1985 dan kewajipan ini telah turut dinyatakan di dalam perjanjian jual beli bagi kediaman berstrata di bawah Jadual H Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966 [Akta 118] sejak tahun 2016. Walau bagaimanapun, sehingga kini masih terdapat sebanyak 1,528 bangunan yang mempunyai 440,470 petak<sup>7</sup> di seluruh Semenanjung Malaysia yang masih gagal mengemukakan permohonan hakmilik strata. Bangunan-bangunan ini adalah termasuk bangunan khas<sup>8</sup> iaitu bangunan lama yang diduduki sebelum 11 April 2007. Sehingga Disember 2021, hanya 11% daripada keseluruhan 1,362 bangunan khas di negeri Selangor yang telah mempunyai hakmilik strata. Antara punca utama kepada kegagalan permohonan hakmilik strata bagi bangunan ini adalah sebab pemaju atau pemilik asal tanah tidak menjalankan tanggungjawab yang diamanahkan. Penyelesaian hakmilik strata menjadi lebih sukar bagi tanah yang masih dimiliki oleh syarikat pemaju yang telah digulung.

<sup>4</sup> Seksyen 4 Akta 318: “bangunan khas” ertinya mana-mana bangunan yang diduduki sebelum Jun 1996 atau mana-mana bangunan yang diduduki dari Jun 1996 sehingga 11 April 2007, yang diklasifikasikan sedemikian oleh Pihak Berkuasa Negeri.

<sup>5</sup> Sumber data: Kenyataan Media KDNK Mengikut Negeri, 2020, Jabatan Perangkaan Malaysia.

<sup>6</sup> Hakmilik subsidiari adalah hakmilik yang dikeluarkan di bawah Kanun Tanah Negara 1965 bagi bangunan yang dipecah bahagi sebelum kewujudan Akta Hakmilik Strata 1965. Rujukan: Seksyen 5 Kanun Tanah Negara 1965.

<sup>7</sup> Sumber: Kajian Deskriptif Berkaitan Isu Bangunan-Bangunan Bertingkat Yang Tidak Mempunyai Hakmilik Strata, Bahagian Hakmilik Strata dan Stratum, JKPTG.

<sup>8</sup> Seksyen 4 Akta Hakmilik Strata 1985: “bangunan khas” ertinya mana-mana bangunan yang diduduki sebelum Jun 1996 atau mana-mana bangunan yang diduduki dari Jun 1996 sehingga 11 April 2007, yang diklasifikasikan sedemikian oleh Pihak Berkuasa Negeri.

Ketiadaan hakmilik strata tidak memenuhi kehendak Perkara 13 Perlembagaan Persekutuan yang menjamin hak untuk memiliki harta. Berdasarkan kajian Bahagian Hakmilik Strata dan Stratum (BHSS), Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan (JKPTG) mendapati bahawa sebanyak 909 skim bangunan khas yang direkodkan di bahagian tersebut telah mempunyai Sijil Kelayakan Menduduki (*Certificate of Fitness for Occupation– CFO*) seawal tahun 1969. Daripada jumlah ini, terdapat minoriti bangunan yang tidak mempunyai salinan asal pelan bangunan yang telah diluluskan oleh pihak berkuasa tempatan (PBPT) terdahulu. Antaranya adalah Pangsapuri Kos Rendah 5 Tingkat Taman Nilai Utama di Negeri Sembilan, Bangunan Wisma Pahlawan di Kuantan Pahang, Rumah Pangsa Kos Rendah di Hulu Langat Selangor dan Townhouse di Jalan Sri Hartamas WPKL.

Justeru, bagi tujuan memudah cara permohonan hakmilik strata bagi bangunan-bangunan lama yang mana salinan asal pelan bangunan telah tidak dapat diperolehi, Akta 318 telah dipinda melalui Akta A1450 pada tahun 2013 berkaitan seksyen 8A(1)(c)(ii) yang membolehkan satu pelan bangunan yang dilukis mengikut ciri-ciri sebenar bangunan tersebut disediakan oleh Jurukur Tanah Berlesen (JTB) atau Arkitek Profesional untuk dikemukakan kepada pihak berkuasa perancangan tempatan. Penyediaan pelan ini adalah dengan dua tujuan utama iaitu bagi mendapatkan perakuan pihak berkuasa perancangan tempatan bahawa salinan asal pelan bangunan tersebut telah tidak dapat diperolehi dan memperakui bahawa bangunan lama seperti mana dilukis di dalam pelan berkenaan adalah memenuhi kehendak perancangan. Pelan kepada bangunan ini lebih dikenali sebagai pelan siap bina (*as-built plan*) seperti dinyatakan di dalam Penyata Rasmi Dewan Rakyat bertarikh 26 Mei 2016. Bagi bangunan lama yang masih mempunyai salinan asal pelan bangunan, permohonan hakmilik strata boleh terus dikemukakan kepada Jabatan Ukur dan Pemetaan Malaysia (JUPEM) bagi mendapatkan kelulusan sijil cadangan pelan oleh a (*certified proposed strata plan – CPSP*) tanpa perlu

melalui proses perakuan semula dari pihak berkuasa perancangan tempatan.

Pelan kepada bangunan untuk penyelesaian bangunan khas yang dihasratkan di dalam seksyen 8A(1)(c) Akta 318 adalah pelan yang mengandungi ciri-ciri sebenar sesuatu bangunan yang telah dibina dan ianya adalah memadai untuk penentuan garis sempadan petak utama dan petak aksesori bagi tujuan pendaftaran hakmilik strata. Pelan ini juga mempunyai maklumat berkaitan pengubahaian struktur bangunan yang telah dibuat samada telah mendapat kelulusan atau sebaliknya. Perkara ini dapat menentukan beberapa perkara penting bagi tujuan pengurusan bangunan atau penguatkuasaan lanjut oleh pihak berkuasa tempatan (PBPT) seperti tambahan ruang harta bersama atau tambahan luas petak.

Format penyediaan pelan bagi bangunan khas ini adalah berlainan daripada Lukisan Siap Bina (*As-Built Drawing*) yang disediakan oleh Arkitek Profesional pada peringkat kelulusan kebenaran merancang (KM) atau projek yang diserahkan kepada Jabatan Kerja Raya untuk penyenggaraan<sup>9</sup> yang merangkumi lukisan bagi pembinaan yang telah siap dilaksanakan secara keseluruhan termasuk semua sistem perkhidmatan dan fasiliti, laluan paip perkhidmatan, perubahan pembangunan akibat kerja-kerja tambahan yang telah diluluskan, laluan kabel yang tertanam dan sebagainya. Justeru, pelan bagi bangunan yang telah tidak mempunyai salinan asal pelan bangunan seperti kehendak seksyen 8A(1)(c) Akta 318 terutama bagi bangunan khas ini tidak seharusnya diproses sama seperti kelulusan pemajuan pembangunan baharu memandangkan ianya telah mendapat kelulusan CFO terdahulu dan telah diduduki sekurang-kurangnya lebih dari satu dekad.

Pengemukaan pelan oleh Jurukur Tanah Berlesen (JTB) juga dapat membantu mengurangkan kos kerja-kerja ukur bagi permohonan hakmilik

---

<sup>9</sup> Surat Arahan KPKT Bil. 2/2011: Garis Panduan Pengurusan Lukisan Siap Bina.

strata untuk bangunan yang telah lama diduduki. Kos penyediaan pelan siap bina oleh JTB adalah sekurang-kurangnya 3 kali ganda lebih rendah<sup>10</sup> berbanding Arkitek Profesional dan ini dapat membantu menyelesaikan isu bangunan lama yang mempunyai pelbagai masalah kewangan seperti kos premium penyelesaian isu tanah, tunggakan cukai tanah, fi permohonan dan sebagainya yang telah dimungkiri oleh pemaju/pemilik asal tanah.

Artikel ini menjelaskan cabaran penyelesaian isu bangunan-bangunan lama yang termasuk di bawah kategori bangunan khas di mana salinan asal pelan bangunan tidak dapat diperolehi, penjelasan kehendak peruntukan seksyen 8A(1)(c) Akta 318, serta kupasan berkaitan punca kesukaran penerimaan agensi Kerajaan yang berkaitan untuk menyelesaikan isu ini. Artikel ini menggunakan metod kajian kes, sesi libat dan perbincangan kumpulan berfokus yang telah dilaksanakan oleh Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan bersama semua pihak yang berkepentingan sepanjang tahun 2021 hingga 2022 dalam usaha untuk memastikan pembeli-pembeli harta tanah dalam bangunan bertingkat yang telah lama diduduki dapat menerima hakmilik strata. Dokumen yang digunakan sebagai rujukan adalah termasuk laporan kajian, surat pekeliling, surat arahan, akta dan kanun, minit mesyuarat dan laporan perbincangan.

## **II. METODOLOGI KAJIAN: KAJIAN KES**

Perakuan pelan bagi bangunan untuk menyelesaikan isu bangunan khas yang dikemukakan oleh JTB telah berhadapan dengan kesukaran untuk dilaksanakan oleh pihak berkuasa perancang sebagaimana daptan dan maklum balas dari beberapa sesi perbincangan yang telah dilaksanakan oleh Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan (JKPTG Persekutuan) sepanjang tahun 2020 dan 2021. Sebagai contoh, Majlis

---

<sup>10</sup> Kajian Deskriptif Isu Bangunan Bertingkat Tanpa Hakmilik Strata, JKPTG Persekutuan, 2021.

Perbandaran Teluk Intan (MPTI) telah menolak sebarang pengemukaan pelan selain daripada Arkitek Profesional bagi penyelesaian isu bangunan khas di Taman Tap, Teluk Intan manakala PBPT di Selangor juga menyatakan bahawa pelan bagi penyelesaian bangunan khas perlu disediakan dan dikemukakan oleh pihak Arkitek Profesional sahaja seperti kes penyelesaian permohonan hakmilik strata untuk skim Rumah Pangsa Kos Rendah di Hulu Langat dan Pangsapuri Shangri-La di Kajang, Selangor. PBPT mengambil ketetapan ini kerana pelan yang turut dikenali sebagai pelan siap bina ini tidak dinyatakan di dalam Akta 133 atau Akta 172 dan JTB bukan pihak yang layak untuk mengemukakan sebarang pelan berkaitan bangunan atau perancangan pembangunan di kawasan PBPT.

**a. Taman Tap, Teluk Intan, Perak.**

Taman Tap yang terletak di Jalan Mustaffa, Teluk Intan mempunyai sebanyak 41 petak kedai dan pangsapuri. Bangunan ini telah mendapat CFO pada 3 Julai 1995 tetapi permohonan hakmilik strata tidak dikemukakan oleh pemaju memandangkan syarikat berkenaan telah digulungkan dan diuruskan oleh Jabatan Insolvensi Malaysia (JIM) Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur. Pembeli-pembeli petak telah menjalankan tanggungjawab menjelaskan cukai ke atas tanah tersebut dan telah mengambil inisiatif untuk mengumpulkan dana sendiri sebanyak RM32 ribu bagi menyelesaikan isu hakmilik strata, walaupun kos keseluruhan bagi permohonan hakmilik strata menelan belanja sebanyak RM174,713.25. Skim ini juga telah menerima sumbangan daripada TKHS bagi menanggung baki kepada kos yang diperlukan. Walau bagaimanapun, terdapat kesukaran di dalam memproses permohonan hakmilik strata bagi bangunan yang telah lama diduduki.

Pada 13 Oktober 2021, MPTI menyatakan bahawa pihaknya hanya akan menerima pengemukaan pelan siap bina yang dikemukakan oleh pihak Arkitek Profesional sahaja. Perbincangan pada 29 Disember 2021 juga telah

memutuskan bahawa permohonan tersebut adalah tidak dipertimbangkan kerana pelan siap bina yang diterima oleh PBPT adalah berkaitan pelan bangunan yang telah melalui beberapa siri pindaan dan perlu dikemukakan oleh pihak Arkitek Profesional dan bukannya pelan siap bina bangunan yang telah siap dengan penambahan serta ubah suai bangunan tanpa kebenaran. Walaupun bangunan khas yang berkaitan telah mempunyai kelulusan terdahulu, ianya tidak boleh diambil kira memandangkan jawatankuasa yang meluluskan tersebut telah dibubarkan dan digantikan dengan prosedur OSC 3.0 Plus. Justeru, prosedur terkini perlu dipatuhi dan sebarang pengemukaan pelan bangunan perlu melalui proses permohonan seperti bangunan baharu. Selain itu, sekiranya perakuan diberikan oleh PBPT berkaitan pelan bagi bangunan khas ini, ianya akan mewujudkan risiko untuk agensi tersebut seperti tindakan undang-undang sekiranya terjadi sesuatu yang tidak diingini kepada bangunan berkenaan setelah hakmilik strata didaftarkan. Justeru, Arkitek Profesional asal bangunan tersebut (atau mana-mana Arkitek yang boleh bertindak sebagai pengganti) perlu bertanggungjawab untuk memperakui pelan tersebut terlebih dahulu sebelum dikemukakan kepada PBPT untuk kelulusan

Walau bagaimanapun, hasil carian yang dilaksanakan oleh Bahagian Bangunan MPTI berkaitan mendapati bahawa salinan asal pelan bangunan berkenaan masih ada di dalam simpanan. Salinan asal pelan bangunan tersebut seterusnya boleh digunakan untuk dikemukakan kepada JUPEM bagi tujuan permohonan CPSP selaras dengan peruntukan seksyen 8A(1)(b) Akta 318 tanpa pelan bangunan khas. Skim ini juga telah berjaya didaftarkan dengan hakmilik strata pada 14 November 2022. Walaupun begitu, isu penerimaan dan pelaksanaan seksyen 8A(1)(c) Akta 318 masih menemui jalan buntu dan boleh memberikan kesan kepada 74 bangunan khas yang masih belum didaftarkan hakmilik strata di negeri Perak.

**b. Pangsapuri Shangri-La, Taman Seri Cheras, Selangor**

Pangsapuri Shangri La yang terletak di Taman Seri Cheras, Selangor ini mempunyai sebanyak 150 unit kediaman dan telah menerima CFO pada 29 Januari 1988. Ianya dibina oleh Li-Foong Housing Development Sdn. Bhd tetapi telah gagal mengemukakan permohonan hakmilik strata kerana syarikat tersebut telah digulungkan dan kini berada di bawah pengurusan pihak pelikuidasi. Skim ini merupakan antara skim terawal yang telah diluluskan oleh Mesyuarat Jawatankuasa Kumpulan Wang Amanah Tabung Khas Hakmiliik Strata (TKHS) pada tahun 2019 menggunakan peruntukan TKHS sebanyak RM315,680.00. Permohonan bagi perakuan ke atas pelan bangunan yang menunjukkan ciri-ciri asal bangunan bagi skim bertaraf bangunan khas telah dikemukakan oleh pihak Jurukur pada 16 November 2021. Pelan ini seterusnya akan dikemukakan kepada Jabatan Ukur dan Pemetaan Malaysia (JUPEM) bagi mendapatkan sijil cadangan pelan strata (*certified proposed strata plan – CPSP*). Pada peringkat awal, usaha untuk mendapatkan perakuan ini menemui jalan buntu akibat daripada isu-isu berikut:

- i. Pelan tersebut perlu disediakan dan dikemukakan oleh Arkitek Profesional sahaja memandangkan tiada punca kuasa perundangan yang boleh dirujuk oleh PBPT berkenaan kaedah memproses permohonan yang merujuk kepada kehendak seksyen 8A(1)(c)(ii) Akta 318. Jurukur Tanah Berlesen (JTB) adalah bukan “orang yang layak mengemukakan” (*principal submitting person – PSP*) mengikut peruntukan seksyen 3 Akta 133; dan
- ii. Format pelan yang dikemukakan oleh JTB tersebut adalah tidak selaras dengan keperluan Jabatan Teknikal MPKj bagi membolehkan proses pengeluaran hakmilik strata.

Walau bagaimanapun, hasil daripada perbincangan bersama pada 12 Mei 2022, pihak MPKj telah bersetuju untuk menerima pengemukaan pelan berkenaan dengan beberapa syarat teknikal tambahan. Terdapat pendekatan alternatif yang telah dilaksanakan oleh MPKj bagi

menyelesaikan isu pelan khas ini iaitu dengan memberikan pengesahan ke atas permohonan tersebut tanpa berkaitan dengan kelulusan isu teknikal yang melibatkan struktur bangunan atau perakuan perancangan pembangunan terkini. Selain itu, pihak JTB perlu mengemukakan salinan Sijil Layak Menduduki (CFO) atau butiran dokumen pengenaan cukai taksiran sebagai bukti alternatif bahawa bangunan tersebut telah mempunyai kelulusan terdahulu daripada pihak berkuasa perancangan.

Persetujuan ini merupakan yang pertama seumpamanya di Selangor sebagai jalan penyelesaian permohonan hakmilik strata bagi bangunan khas dan boleh dijadikan rujukan kepada pelaksanaan di PBPT di negeri-negeri tersebut dengan terma dan syarat tertentu. Pendekatan yang dilaksanakan oleh MPKj telah berjaya menjimatkan kos penyelesaian bagi pendaftaran hakmilik strata sebanyak tiga kali ganda berbanding menggunakan khidmat Arkitek sekaligus dapat mengurangkan bebanan kewangan kepada pemilik petak.

**c. Pendekatan Pelaksanaan Oleh DBKL**

Sehingga 2022, pihak DBKL telah bersetuju menerima permohonan pengesahan pelan yang berkaitan dengan bangunan khas ini, termasuk bagi skim Pangsapuri 5 Tingkat, Jalan Union, Bandar Kuala Lumpur dan Townhouse Sri Hartamas, Mukim Kuala Lumpur. Penerimaan ini berdasarkan kepada beberapa usaha penyelesaian yang telah dilaksanakan sepanjang tahun 2021 dengan kerjasama daripada Pejabat Pengarah Tanah dan Galian Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur (PTG WPKL), Kementerian Wilayah Persekutuan (KWP) dan Jabatan Kerajaan Tempatan (JKT) Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT) yang telah berjaya mendapatkan persetujuan daripada pihak Bahagian Kawalan Bangunan, DBKL) untuk memperakukan pelan yang dikemukakan oleh JTB bagi tujuan permohonan hakmilik strata selaras kehendak seksyen 8A(1)(c) Akta 318.

Persetujuan daripada pihak DBKL diputuskan setelah melalui beberapa siri perbincangan bagi menyelesaikan kebuntuan penerimaan perakuan pelan bagi bangunan-bangunan lama yang telah kehilangan salinan asal pelan bangunan ini. Pihak DBKL telah melaksanakan penambahbaikan kepada perakuan yang diberikan agar ianya tidak menyatakan persetujuan daripada pihak DBKL bahawa bangunan tersebut telah didirikan dengan kebenaran perancangan semasa, sebaliknya ianya hanya perlu merujuk kepada kehendak Akta 318 bagi tujuan pendaftaran hakmilik strata semata-mata. Perkara ini adalah kerana, tiada punca kuasa pengecualian pelan bangunan dan kelulusan pelan *as-built* dalam Akta 133 sediada untuk dijadikan rujukan. Penambahbaikan adalah penting bagi mengelakkan sebarang tindakan perundangan yang boleh melibatkan agensi berkenaan sekiranya terdapat masalah ke atas struktur atau keselamatan bangunan yang telah lama dibina dan diduduki pada masa akan datang. Selain itu, terdapat bangunan-bangunan seumpama ini telah terlibat dengan penambahan struktur bangunan tanpa kebenaran pihak DBKL seperti yang terjadi di Townhouse Sri Hartamas.

Sehingga kini, pihak DBKL telah memperakukur sebanyak 3 pelan siap bina dalam kawasan Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur (WPKL) pada 30 November, 1 dan 23 Disember 2021 bagi permohonan hakmilik strata. Walau bagaimanapun, persetujuan DBKL adalah hanya tertumpu kepada penyelesaian masalah dalam kawasan WPKL sahaja dan penambahbaikan melalui pindaan perundangan dan sesi konsultasi perlu diteruskan sebagai usaha penyelesaian secara holistik.

### **III. KONFLIK PELAKSANAAN SEKSYEN 8A(1)(c) AKTA 318**

Walaupun setelah penguatkuasaan pindaan kepada Akta 318 melalui Akta Pindaan A1450, masih terdapat kesukaran untuk memastikan pelan yang menggambarkan ciri-ciri sebenar bangunan dapat diterima dan diperakukur oleh PBPT selaras kehendak seksyen 8A(1)(c)(ii) Akta 318.

Berdasarkan kepada perbincangan dan kajian yang dilaksanakan, didapati bahawa terdapat dua sebab utama penolakan ke atas perakuan pelan berkaitan iaitu JTB adalah bukan “orang yang layak mengemukakan” (*principal submitting person – PSP*) dan tiada punca kuasa perundangan yang boleh dirujuk oleh PBPT di bawah Akta 133 mahupun Akta 172 berkenaan kaedah memproses permohonan bagi bangunan yang telah tidak mempunyai salinan asal pelan bangunan seperti kehendak Akta 318.

Bagi mengupas isu ini, perkara pertama yang perlu diberi perhatian adalah penggunaan bahasa yang digunakan di dalam Akta 318. Teks sahih Akta 318 adalah di dalam Bahasa Inggeris, selaras pewartaan akta ini pada 30 Mei 1985 melalui P.U.(B) 171 pada tahun 1985 dan P.U.(B) 561 pada tahun 1986. Justeru, seksyen 117 Akta Tafsiran 1948 dan 1967 [Akta 388] adalah terpakai, iaitu dinyatakan seperti berikut:

*“117. English text to prevail*

*In case of any conflict or discrepancy between the English text of a written law and any translation thereof, the English text shall prevail.”.*

Seterusnya, sekiranya dilihat kepada penggunaan bahasa yang digunakan di dalam seksyen 8A(1)(c)(i) Akta 318 bagi merujuk pelan yang perlu dikemukakan untuk menyelesaikan isu bangunan yang telah tidak mempunyai salinan asal pelan bangunan, dinyatakan sebagai “*plans of the building*” dan diterjemahkan ke Bahasa Melayu sebagai “*pelan bangunan*”. Walau bagaimanapun, “*pelan bangunan*” di dalam konteks ini bukan merujuk kepada pelan bangunan yang dinyatakan dalam seksyen 70 Akta 133 yang berkaitan permohonan bangunan baharu serta memerlukan ianya dikemukakan oleh Arkitek, Jurutera atau Pelukis Pelan bertauliah. Tetapi, ianya adalah merujuk kepada pelan yang dilukis oleh Arkitek atau Jurukur Tanah Berlesen mengikut ciri-ciri sebenar bangunan berkaitan dalam keadaan di mana salinan asal pelan bangunan telah tidak dapat diperolehi. Ini bermakna, bangunan tersebut telah melalui proses kelulusan

permohonan perancangan pembangunan terdahulu. Walau bagaimanapun, Akta 318 tidak mengehadkan suatu tempoh masa bagi bangunan dalam situasi sebegini.

Kekeliruan ini menjadi antara punca utama kesukaran pihak PBPT untuk menerima pelan yang dikemukakan oleh JTB. Merujuk kepada seksyen 3 Akta 133, pihak yang boleh mengemukakan pelan bangunan kepada PBPT adalah terdiri daripada orang yang berkelayakan iaitu Arkitek Profesional, Jurutera Profesional atau Pelukis Pelan yang berdaftar. Manakala “Orang Yang Mengemukakan” seperti mana dinyatakan di dalam seksyen yang sama akta berkenaan adalah berkaitan dengan Orang Yang Berkelayakan yang dinyatakan di bawah akta atau mana-mana undang-undang kecil yang dibuat. Selain daripada itu, seksyen 21C Akta 172 berkaitan orang yang berkelayakan untuk mengemukakan dan menyediakan sesuatu pelan atau dokumen adalah sepertimana yang disenaraikan kelayakannya di perenggan (h) seksyen 58(2).

Walaupun senarai orang yang berkelayakan di bawah seksyen tersebut adalah tidak dinyatakan dengan jelas, Pihak Berkuasa Negeri (PBN) telah diberikan kuasa di bawah akta berkenaan untuk menyediakan kaedah-kaedah yang berkaitan bagi pelaksanaannya di sesebuah negeri. Namun sehingga kini, hanya terdapat 4 negeri sahaja yang telah mewartakan *Kaedah-Kaedah Kelayakan Menyedia dan Mengemukakan Pelan Serta Dokumen Untuk Kebenaran Merancang* iaitu Perak, Terengganu, Kelantan dan Johor. Berdasarkan semakan ke atas dokumen berkaitan didapati bahawa tiada sebarang kuasa diberikan kepada JTB untuk mengemukakan pelan di negeri-negeri berkaitan melainkan di Terengganu bagi tujuan Kebenaran Merancang Penggunaan Tanah atau Perihal Tanah<sup>11</sup>.

---

<sup>11</sup> Kaedah-kaedah Kelayakan Orang Yang Boleh Menyedia Atau Mengemukakan Pelan Serta Dokumen Untuk Kebenaran Merancang (Terengganu) (Pindaan) 2020

Adalah penting untuk difahami bahawa, pengemukaan pelan bagi bangunan yang telah tidak mempunyai salinan asal pelan bangunan ini atau turut dikenali sebagai pelan siap bina (*as-built plan*) adalah bukan bertujuan untuk perancangan pembangunan baharu, tetapi ianya adalah untuk menyelesaikan masalah permohonan hakmilik strata bagi bangunan yang telah lama dibina dan diduduki. Perkara ini disahkan oleh Jabatan Kerajaan Tempatan melalui surat bertarikh 25 Ogos 2021 yang menyatakan bahawa tujuan perakuan PBPT di dalam pelan siap bina adalah berkaitan pengesahan sahaja dan bukan bagi maksud pertimbangan kelulusan sebagaimana ditetapkan di dalam OSC 3.0 Plus.

JKT seterusnya mengesyorkan supaya pengemukaan pelan di bawah kehendak seksyen 8A(1)(c) Akta 318 oleh JTB tersebut turut disertakan dengan salinan Sijil Kelayakan bagi Pendudukan (*Certificate of Fitness for Occupation - CFO*) atau butiran dokumen pengenaan cukai taksiran. Walaupun surat yang dikeluarkan oleh JKT tersebut membantu menjelaskan kedudukan sebenar hasrat utama pewujudan seksyen 8A(1)(c) Akta 318, namun ianya tidak mengikat PBPT untuk menerima dan melaksanakan syor yang dikemukakan. Perkara ini berlaku kerana, salinan asal pelan bangunan yang pernah diluluskan tidak boleh didapati untuk dijadikan rujukan oleh PBPT bahawa bangunan tersebut telah memenuhi kehendak perancangan terdahulu sehingga membolehkan CFO dikeluarkan. Tambahan lagi, bangunan lama ini telah terdedah kepada faktor-faktor yang mempengaruhi kualiti keselamatan dan struktur bangunan tersebut seperti penambahan bangunan tanpa kebenaran yang bertentangan dengan *Uniform Building By-Law (UBBL)* mengikut peruntukan Akta 133, bangunan yang telah dimakan usia dan spesifikasi keselamatan bangunan yang telah lapuk.

#### IV. CADANGAN PENYELESAIAN

Berdasarkan kepada konflik pelaksanaan untuk mendapatkan perakuan PBPT, terdapat dua pendekatan bagi memastikan masalah ketiadaan hakmilik strata bagi bangunan-bangunan lama yang mengalami isu salinan asal pelan bangunan telah tidak dapat diperolehi ini dapat diselesaikan dengan lebih efektif. Pendekatan pertama adalah langkah penyelesaian jangka pendek iaitu melalui sesi libat urus bersama PBPT di setiap daerah di seluruh Semenanjung Malaysia melalui *platform* yang bersesuaian seperti mesyuarat Jawatankuasa Perancang Negeri (*State Planning Committee – SPC*) dan sesi perbincangan berfokus yang turut melibatkan PBPT, JKPTG Persekutuan, PTG dan JUPEM negeri serta lain-lain agensi berkaitan.

Sesi libat urus merupakan salah satu usaha untuk mendapatkan persetujuan dan kerjasama daripada PBPT yang berkaitan dalam memperakukan pelan kepada bangunan yang dikemukakan oleh JTB bagi tujuan permohonan hakmilik strata sahaja. Walau bagaimanapun, pelaksanaan ini adalah tertakluk sepenuhnya kepada persetujuan PBN dan PBPT berkaitan. Sekiranya tidak dipersetujui, maka kos pelantikan Arkitek bagi penyediaan pelan siap bina hendaklah dijadikan salah satu perkara utama yang perlu dipertimbangkan terutama dalam usaha penyelesaian bangunan khas yang menggunakan peruntukan kewangan daripada Tabung Khas Hakmilik Strata (TKHS). Walau bagaimanapun, kaedah ini melibatkan tempoh masa yang panjang dan tidak menjanjikan penyelesaian yang menyeluruh.

Bagi penyelesaian jangka panjang, seksyen 8A(1)(c)(ii) Akta 318 perlu ditambah baik bagi memastikan akta tersebut adalah relevan, efektif dan teratur. Antaranya adalah dengan memastikan “pelan kepada bangunan” atau *plans of the buildings* mempunyai tafsiran tersendiri di dalam Akta 318 agar kaedah penyediaan dan perakuannya hanya berkaitan dengan memudah cara permohonan hakmilik strata bagi bangunan-bangunan lama dengan suatu tempoh yang ditetapkan. Kajian lanjut juga perlu

dilaksanakan agar akta tersebut tidak lagi memerlukan pihak berkuasa perancangan tempatan untuk memperakui semula bangunan yang telah diluluskan dan telah memenuhi kehendak perancangan terdahulu. Pengecualian ini adalah dengan syarat bahawa bangunan tersebut telah mendapat kelulusan *Certificate of Fitness for Occupation (CFO)* yang membuktikan bahawa ianya pernah diperakui selaras dengan kehendak perancangan pada ketika ianya siap dibina dan diduduki.

## V. KESIMPULAN

Usaha untuk memastikan semua bangunan khas dan bangunan lama di Semenanjung Malaysia ini mempunyai hakmilik strata harus dipertingkatkan dan disokong oleh semua pihak agar hak bagi memiliki harta setiap pembeli petak di dalam bangunan yang berkaitan berjaya dibela seperti mana termaktub di bawah Artikel 13 Perlembagaan Persekutuan. Pembeli sesebuah kediaman tidak seharusnya terus dihukum akibat dari kelemahan perundangan terdahulu dan kejahilan pemilik asal tanah mahupun pemaju skim pembangunan tersebut yang gagal menjalankan tanggungjawab bagi mengemukakan permohonan hakmilik strata bagi bangunan yang telah dibina. Satu kerjasama baik perlu diwujudkan antara semua agensi Kerajaan yang telah terlibat dan dipertanggungjawabkan demi mencari penyelesaian, merakyatkan perundangan dan memberikan servis terbaik kepada rakyat. Kerjasama ini mampu memudahkan urusan kehidupan serta membuka lembaran baharu masa hadapan yang lebih bermakna.

## **RUJUKAN**

1. Bahagian Hakmilik Strata dan Stratum, Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan, Kajian Deskriptif Isu Bangunan Bertingkat Tanpa Hakmilik Strata: Kupasan Mengenai Isu Ketiadaan Hakmilik Strata Bagi Bangunan Khas, Bangunan Lama (11 April 2007 Hingga 2016), dan Bangunan Baharu (Selepas 2016) Serta Mengenal Pasti Cabaran Dalam Permohonan Hakmilik Strata Bagi Kategori Bangunan Tersebut dan Inisiatif Penyelesaian, ISBN 978-967-25896-1-7, 2021, boleh diakses melalui <https://www.jkptg.gov.my>.
2. Jabatan Kerja Raya Malaysia, Surat Arahan KPKR Bil. 2/2011, Garis Panduan Pengurusan Lukisan Siap Bina.
3. Jabatan Perancang Bandar dan Desa Johor, Kaedah-kaedah Kelayakan Menyedia dan Mengemuka Pelan Serta Dokumen Untuk Kebenaran Merancang 2008, boleh diakses melalui <https://jpbd.johor.gov.my>.
4. Jabatan Perancang Bandar dan Desa Kelantan, Kaedah-kaedah Kawalan Perancangan Am (Orang Yang Berkelayakan Mengemukakan Pelan) (Negeri Kelantan) 2015, boleh diakses melalui <https://jpbd.kelantan.gov.my>.
5. Jabatan Perancang Bandar dan Desa Perak, Kaedah-kaedah Caj Pemajuan Negeri Perak (Pindaan) 2014, boleh diakses melalui <https://planmalaysia.perak.gov.my>.
6. Jabatan Perancang Bandar dan Desa Terengganu, Kaedah-kaedah Kelayakan Orang Yang Boleh Menyedia Atau Mengemukakan Pelan Serta Dokumen Untuk Kebenaran Merancang (Terengganu) (Pindaan) 2020, boleh diakses melalui <http://mpd.terengganu.gov.my>.
7. Jabatan Perangkaan Malaysia, Kenyataan Media KDNK Mengikut Negeri 2020, Lapan Negeri Merekodkan Prestasi Lebih Baik Berbanding Penguncutan 5.6 Peratus KDNK Peringkat Nasional, Selasa 29 Jun 2020.
8. Kanun Tanah Negara 1965.
9. Ketua Pengarah Jabatan Kerajaan Tempatan, Kementerian Kesejahteraan Bandar, Perumahan dan Kerajaan Tempatan, Surat Edaran “*Isu Perakuan Pelan Siap Bina (As-Built Plan) Oleh Pihak Berkuasa Tempatan Selaras Seksyen 8A(1)(c) Akta Hakmilik Strata 1985*”, 25 Ogos 2021, Rujukan JKT.T800-3/1/3 Jld. 7(22).
10. Malaysia Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974, Akta 133.
11. Malaysia, Akta Hakmilik Strata 1985, Akta 318.

12.     Malaysia, Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966,  
Akta 118.

13.     Malaysia, Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976, Akta 172

14.     Malaysia, Akta Wilayah Persekutuan (1982), Akta 276.

## **KEKANGAN PENUBUHAN PERBADANAN PENGURUSAN SUBSIDIARI (SUB-MC) BAGI SKIM STRATA BERCAKPUR**

MUHAMMAD HAZIQ SYUWARI BIN MAHAZIR<sup>1</sup>,  
ABBIL AJES BIN MOHAMMAD HANIEF<sup>2</sup>,

### **ABSTRAK**

Pengurusan bangunan terutamanya pembangunan strata kegunaan bercampur masih lagi menjadi masalah memandangkan setiap pemilik petak strata mempunyai kepentingan yang berbeza-beza. Perbadanan pengurusan subsidiari (sub-MC) yang telah diperkenalkan pada 1 Jun 2015 melalui Akta Hakmilik Strata (pindaan) 2013 [A1450] dan Akta Pengurusan Strata 2013 adalah bagi mengatasi masalah dari segi had kawasan penggunaan harta bersama harta bersama terhad (HBT) dan jumlah caruman kepada perbadanan pengurusan (MC) di dalam satu skim strata yang sama. Opsyen penubuhan sub-MC dapat membantu memastikan skim tersebut diurus dan diselenggara dengan lebih efektif dan teratur. Walau bagaimanapun tidak semua skim pembangunan strata boleh memohon penubuhan sub-MC. Ini kerana ia hanya terpakai kepada skim strata yang telah dikeluarkan hakmilik strata dan bilangan pindah milik yang telah mencapai sekurang-kurangnya dua per tiga agregat syer unit. Justeru, kajian ini bertujuan untuk mengenal pasti kekangan penubuhan sub-MC berdasarkan perundangan sedia ada dan mengkaji pandangan pemain industri dan pemilik tanah tentang cadangan penubuhan sub-MC serentak dengan pengeluaran hakmilik strata. Pemilihan sampel dipilih berdasarkan teknik persampelan bertujuan. Seramai 13 informan yang telah diketahui latar belakang terlibat dalam sesi temubual berdasarkan keterlibatan di dalam proses pengeluaran hakmilik strata dan penubuhan sub-MC. Cadangan satu carta alir baharu penubuhan sub-MC dalam dapatkan penulisan ini dapat membantu urus tadbir pelaksanaan penubuhan sub-MC dalam skim strata bercampur di masa akan datang.

**Kata kunci:** MC, sub-MC, Harta Bersama, Harta Bersama Terhad, halangan

---

<sup>1</sup> Penolong Pegawai Daerah, Bahagian Pembangunan Daerah, Unit Pembangunan Masyarakat, Pejabat Tanah dan Galian Perak

<sup>2</sup> Ketua Penolong Pengarah, Bahagian Strata, Pejabat Tanah dan Galian Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur

## **ABSTRACT**

*The aspects of building management, especially the development of mixed-use strata are still problematic as each strata parcel owner bares different stake of interests. The subsidiary management corporation (sub-MC) that was introduced on June 1, 2015 through the Strata Title (Amendment) Act 2013 [A1450] and the Strata Management Act 2013 is to address problems in terms of the usage of common property area (limited common property) and the rate of contribution to the management corporation (MC) of in the same strata scheme. In addition, the option of setting up a sub-MC will also help to ensure that the scheme will be managed and maintained effectively and efficiently. However, not all strata development schemes can apply for the establishment of a sub-MC. This is because it is only applicable to strata schemes that have been issued strata titles and reached at least two-thirds of overall strata title transfers. Therefore, this study are to identify the constraints of establishing a sub-MC based on existing legislation and to study the views from industrial players and land proprietors with regards to the establishment of sub-MC simultaneously with the issuance of strata titles. Purposive sampling technique was used in this research via interviews on selected 13 informant by the researcher based on their involvement in the process of issuance of strata title and the establishment of sub-MC. The findings from this study can be used to help the government to improve the existing legislation system for a better performance of mixed-use strata management in the future.*

**Keywords:** MC, sub-MC, common property, limited common property, obstacles

## **I. LATAR BELAKANG**

Dasawarsa ini, kita dapat menyaksikan senario peningkatan pelbagai konsep pembangunan harta tanah di negara ini khususnya melibatkan pembangunan skim strata. Pembangunan strata berbilang kegunaan (kegunaan bercampur) merupakan salah satu anjakan paradigma dalam memastikan pembangunan strata relevan dengan kehendak zaman dan langkah arah pembangunan mapan. Lazimnya, pembangunan strata (kegunaan bercampur) adalah projek pembangunan harta tanah integrasi yang dirancang meliputi kombinasi pelbagai kegunaan seperti kediaman, hotel, kedai, pejabat atau rekreasi. Ia memaksimumkan penggunaan ruang, mempunyai kemudahan dan seni bina menarik dan bertujuan untuk

mengurangkan kesesakan lalu lintas (Niemira, 2007). Sumber tanah yang terhad disamping kepelbagaian jenis pembangunan terutamanya di bandar-bandar yang pesat membangun seperti Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur (WPKL) mendorong pihak pemaju dan pemilik tanah membangunkan konsep pembangunan jenis kegunaan bercampur. Secara amnya, terdapat 3 jenis contoh pembangunan strata di Malaysia iaitu Skim Strata Bangunan Bertingkat seperti di **Rajah 1**, Skim Strata Bertanah seperti di **Rajah 2** dan Skim Strata Bercampur di mana terdapat kedua-dua pembangunan strata (strata bertingkat dan strata bertanah) seperti di **Rajah 3**.



**Rajah 1:** Contoh Skim Strata Bangunan Bertingkat



**Rajah 2:** Contoh Skim Strata Bertanah



**Rajah 3:** Contoh Skim Strata Bercampur

Berdasarkan Pelan Struktur Kuala Lumpur (2020), akibat daripada ketersediaan tanah yang terhad di WPKL, reka bentuk pembangunan yang inovatif bagi kemudahan masyarakat adalah digalakkan untuk mengoptimumkan guna tanah. Kemudahan-kemudahan masyarakat dibina

di dalam pembangunan bercampur atau dicantum untuk dijadikan satu kompleks yang lebih besar sebagai titik pertemuan untuk masyarakat. Dewan Bandaraya Kuala Lumpur (DBKL) selaku pihak berkuasa tempatan bagi WPKL juga menggalakkan pembangunan perumahan di pusat bandar raya oleh pemaju swasta termasuklah pembangunan bercampur perdagangan dan perumahan yang mengandungi jumlah besar perumahan kos sederhana dan tinggi dengan memberi perhatian khusus bagi kawasan yang berdekatan dengan terminal transit dikenali pembangunan berorientasikan transit (*Transit Oriented Development, TOD*). Namun, disebalik galakan pihak berkuasa dalam membangunkan bangunan kegunaan bercampur, aspek pengurusan bangunan masih lagi menjadi masalah memandangkan pemilik harta tanah mempunyai kepentingan yang berbeza-beza.

Susulan pindaan AHS 1985 (Akta A1450) pada tahun 2013, Akta Pengurusan Strata 2013 (A 757) telah diperkenalkan bagi memberi panduan dalam menguruskan urus tadbir dan pengurusan skim strata. Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT) melalui Pesuruhjaya Bangunan (*Commissioner of Building, COB*) diberi tanggungjawab untuk menguatkuaskan Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757). Akta 757 memberi tumpuan kepada pengurusan dan penyelenggaraan skim strata terutamanya skim strata berbilang kegunaan (kegunaan bercampur) yang semakin kompleks dan menuntut satu akta yang komprehensif.

#### a. Konsep Pengurusan Strata

Semua skim pemajuan strata di Semenanjung Malaysia dan Wilayah Persekutuan dikawal di bawah satu perundangan iaitu Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757). Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT) merupakan *custodian* Akta 757 bagi memastikan keseragaman undang-undang dan dasar berkaitan penyenggaraan dan pengurusan bangunan berstrata. Pesuruhjaya Bangunan (COB) pula merupakan pegawai yang dilantik oleh Pihak Berkuasa Negeri (PBN) di bawah Seksyen 4, Akta 757 untuk melaksanakan kewajipan menuntut peruntukan APS

2013 dan peraturan-peraturan di bawahnya. Kitaran pengurusan strata bermula sebaik sahaja pemaju menyerahkan kunci unit harta tanah atau pemilikan kosong (*vacant possession*) kepada pembeli seperti di **Rajah 4**.



**Rajah 4:** Kitaran Pengurusan Strata

Sumber: Handbook Pengurusan Strata 2.0, KPKT (2020)

#### b. Perbadanan Pengurusan (MC)

*“perbadanan pengurusan” berhubungan dengan mana-mana bangunan atau tanah yang telah dipecah bahagi yang ditunjukkan dalam pelan strata yang diperakui di bawah Seksyen 17.*

(Seksyen 4, AHS 1985)

Menurut Seksyen 17, AHS 1985 perbadanan pengurusan (MC) telah tertubuh secara serentak semasa buku daftar strata dibuka. Nama MC tersebut diendos di dalam dokumen hakmilik lot yang telah dipecah bahagi. Ia merupakan sebuah perbadanan yang boleh didakwa dan mendakwa dan bukan sebuah perbadanan yang perlu didaftarkan di bawah Jabatan Pendaftaran Pertubuhan Malaysia (JPPM) atau Suruhanjaya Syarikat

Malaysia (SSM). Perbadanan pengurusan mempunyai meterai (*common seal*) dan hak turun temurun (*perpetual succession*) (COB, DBKL, 2019).

**c. Perbadanan Pengurusan Subsidiari (sub-MC)**

*“perbadanan pengurusan subsidiari” berhubung dengan harta bersama terhad, ertinya perbadanan pengurusan subsidiari yang ditubuhkan di bawah Seksyen 17A*

(Seksyen 4, AHS 1985)

Secara tuntas, sub-MC adalah pecahan MC yang diwujudkan di bawah Seksyen 17A AHS 1985 untuk memberi pentadbiran yang lebih sistematik ke atas pembangunan strata kegunaan bercampur. Walapun begitu, sub-MC dan penetapan HBT perlu dibuat dan dipersetujui semasa AGM melalui ketetapan komprehensif. Pelaksanaan AGM hendaklah diadakan mengikut peraturan yang ditetapkan di bawah APS 2013. HBT (*limited common property (“LCP”)*) perlu dikenalpasti dan ditetapkan sempadan dengan harta bersama dan dipersembahkan dalam bentuk suatu pelan khas bagi mewakili kepentingan pemilik petak yang berbeza-beza. Kuasa dan tanggungjawab yang diperuntukkan kepada sub-MC adalah sama seperti MC bagi memudahkan pengurusan dan mana-mana harta bersama yang telah diputuskan sebagai HBT. Walau bagaimanapun, kuasa untuk memperoleh tanah di luar lot atau permohonan mewujudkan ismen dengan tanah yang berdampingan dengan lot masih lagi di bawah kuasa MC mengikut peruntukan seksyen 74, APS 2013.

**d. Harta Bersama Terhad**

*“Harta bersama terhad” ertinya mana-mana bahagian harta bersama yang dalam ketetapan komprehensif dan digunakan secara ekslusif oleh dua atau lebih pemilik petak tetapi bukan semua petak dan yang baginya suatu perakuan Pengarah yang memperakui bahawa sub-MC telah ditubuhkan di bawah AHS 1985.*

(Seksyen 2, APS 2013)

## II. ISU DAN MASALAH SKIM STRATA BERAMPUR

Menurut Nor Shabani (2018), skim strata bercampur adalah sangat mencabar dan kompleks berbanding dengan pengurusan skim strata bertingkat dan skim strata bertanah. Pengurusan skim strata bercampur menghadapi pelbagai masalah seperti pertikaian di kalangan pemilik petak apabila sumbangan yang disatukan digunakan untuk menyelenggara harta bersama yang hanya digunakan oleh golongan pemilik petak tertentu, pertikaian mengenai hak laluan dan kegunaan harta bersama kerana sempadan yang dimiliki berkaitan harta bersama oleh setiap kumpulan kegunaan adalah tidak jelas dan kekurangan penyertaan pemilik petak dalam membuat keputusan semasa Mesyuarat Agung Tahunan (AGM). Jika ditelusuri, kelemahan reka bentuk dan perancangan dalam pembangunan dan kelemahan penguatkuasaan undang-undang serta latar belakang anggota jawatankuasa yang dilantik turut menjadi punca dan masalah dalam penyenggaraan skim strata bercampur di Malaysia. Perbadanan pengurusan (MC) juga sukar untuk mengenal pasti sempadan dan had kegunaan harta bersama setiap pemilik petak berikutan tiada dokumen atau pelan yang menunjukkan penetapan sempadan harta bersama seperti pelan bangunan dalam perjanjian jual beli.

Rentetan senario itu, penubuhan perbadanan pengurusan subsidiari (sub-MC) telah diperkenalkan melalui pindaan AHS 1985 (Akta A1450) dilihat sebagai inisiatif bagi mengatasi isu ini. Menurut Pekeliling Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan Bil.6/2014, pindaan tersebut telah memperuntukan seksyen 17A, AHS 1985 yang menyediakan perundangan mengenai penetapan sempadan Harta Bersama Terhad (HBT) untuk membolehkan MC untuk menetapkan HBT dan mewujudkan satu atau lebih sub-MC dengan hasrat mewakili kepentingan atau penggunaan harta berbeza-beza pemilik petak. Melalui konsep ini, MC akan menyenggara dan mentadbir kemudahan harta bersama semua pemilik dan dalam masa yang sama sub-MC yang mewakili dua atau lebih bertanggungjawab untuk menyenggara serta mentadbir HBT yang eksklusif dinikmati oleh

sekumpulan pemilik petak sahaja.

Berdasarkan statistik, sejak kuatkuasa Akta 1450 pada 1 Jun 2015 sehingga Ogos 2022, hanya satu daripada 500 skim pembangunan strata bercampur di WPKL yang membuat permohonan penubuhan sub-MC (Bahagian Strata, Pejabat Pengarah Tanah dan Galian WPKL, 2022). Statistik ini jelas membuktikan tiada sambutan atau minat oleh MC pembangunan kegunaan bercampur untuk menyambut hasrat permohonan menubuhkan sub-MC. Logiknya, pasti terdapatkekangan berdasarkan peruntukan perundungan sedia ada di Malaysia yang menyebabkan permohonan sub-MC ini tidak dapat mendapat sambutan di kalangan skim-skim pembangunan bercampur sedia ada dalam negara. National House Buyers Association (HBA) menerusi ciapannya dalam laman web iproperty.com.my sering menerangkan isu-isu skim strata bercampur. Sebagai contoh, nukilan (HBA, 2014) “Subsidiary Management Corporation : A Panacea?” menjelaskan isu-isu dan masalah penetapan sempadan harta bersama, perbelanjaan dana dan perselisihan faham mengenai kos menyenggara harta bersama kediaman. Artikel “Strata Living, A Work In Progress” (EdgeProp, 2017) juga menerangkan isu-isu kegagalan penubuhan sub-MC di negara ini. Sumber dari (EdgeProp, 2019) turut melontarkan cadangan dari Persatuan Penilai, Pengurus Harta, Ejen Harta & Perunding Harta Swasta Malaysia (PEPS) dan Persatuan Pemaju Hartanah dan Perumahan (REHDA) mengenai cadangan penubuhan sub-MC seharusnya dipertanggungjawabkan kepada pemilik tanah (pemaju) dalam penetapan HBT kerana memilik pasukan lengkap seperti jurukur tanah, arkitek, jurutera awam, jurutera elektrik, jurutera mekanikal dan perunding pengurusan harta tanah.

Berdasarkan artikel-artikel dan ciapan dari penulis di atas menunjukkan pelaksanaan penubuhan sub-MC di negara ini masih belum jelas. Sehubungan itu, cadangan penubuhan sub-MC pada peringkat awal pembangunan wajar diperhalusi dan dikaji agar isu pengurusan strata kegunaan bercampur dapat diselesaikan. Justeru, penulisan ini bertujuan

untuk mengeksplorasi kekangan penubuhan sub-MC berdasarkan peruntukan sedia ada di bawah AHS 1985 di samping melihat daripada sudut pandang pemain industri dan pemilik tanah mengenai cadangan penubuhan sub-MC serentak dengan pengeluaran hakmilik strata.

### **III. METODOLOGI**

Teknik persampelan bertujuan (*purposive sampling*) telah digunakan dalam penulisan 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. P., Carla, A. G. & Jennifer, P. W. , 2013). Data primer bagi penulisan ini diperoleh dari sesi temu bual. Seramai 13 informan yang telah diketahui latar belakang ditemubual berdasarkan keterlibatan mereka dalam permohonan hakmilik strata dan penubuhan sub-MC. Informan-informan ini juga dipilih disebabkan peranan dan pemahaman khusus berkaitan penubuhan sub-MC yang terdiri daripada pegawai-pegawai di:

- Jabatan Ukur dan Pemetaan (JUPEM);
- Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan;
- Pesuruhjaya Bangunan (COB);
- Dewan Bandaraya Kuala Lumpur (DBKL);
- Pejabat PTG WPKL;
- Jurukur Tanah Berlesen (JTB); dan
- Pemilik tanah (Pemaju)

**a. Kaedah Pengumpulan Data**

Sesi temubual dibahagikan kepada 4 Bahagian seperti di **Jadual 1**.

Bahagian	Perkara
A	Bahagian ini mengandungi soalan mengenai latar belakang informan meliputi kategori, jenis pengurusan skim dan elemen kegunaan dalam skim tersebut
B	Bahagian ini mengandungi 4 soalan berhubung kefahaman konsep sub-MC
C	Bahagian ini mengandungi 4 soalan berhubung kekangan penubuhan sub-MC berdasarkan perundangan sedia ada.
D	Bahagian ini mengandungi 5 soalan berhubung pandangan dan persetujuan informan mengenai cadangan penubuhan sub-MC serentak dengan pengeluaran hakmilik strata.

**Jadual 1:** Reka Bentuk Soalan Temubual

Bagi meningkatkan kejituhan dan kepersisan data, penulisan ini turut disokong oleh data sekunder yang diperoleh daripada:

- i. Undang-undang berkaitan sub-MC, akta-akta, pekeliling-pekeliling, garis panduan dan buku-buku berkaitan;
- ii. Tesis, artikel, buku-buku, laporan, jurnal, keratan akhbar dan majalah; dan
- iii. Data Statistik dari Pejabat PTG WPKL berkaitan permohonan sub-MC.

**b. Analisis Data**

Kajian ini menganalisis data menggunakan kaedah analisis tematik yang mengenalpasti, analisis dan melaporkan paten (tema) di dalam data. Antara kelebihan analisis tematik adalah bersifat lebih fleksibel, mudah dan cepat untuk dipelajari bagi menghasilkan analisis kualitatif bersetujuan bagi pembangunan polisi (Braun & Clarke, 2006).

#### **IV. HASIL KAJIAN**

Data temubual daripada 13 informan yang mempunyai keterlibatan secara langsung dalam permohonan sub-MC akan dianalisis bagi menjawab objektif kajian iaitu untuk mengenal pasti kekangan penubuhan sub-MC berdasarkan perundangan sedia ada serta mengkaji pandangan pemain industri dan pemilik tanah tentang cadangan penubuhan sub-MC serentak dengan pengeluaran hakmilik strata. Informan 1 hingga informan 6 merupakan data-data informan dari pihak kerajaan meliputi pejabat JKPTG, PTG dan JUPEM. Informan 7 mewakili Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dari DKBL. Kajian turut merangkumi temubual dari sudut pandang pihak swasta yang terdiri daripada pemilik tanah (pemaju), JMB, MC dan JTB seperti informan 8 hingga informan 13. Penglibatan agensi kerajaan dan swasta ini dapat meningkatkan kejituhan data kajian ini.

**a. Kekangan Penubuhan sub-MC Berdasarkan Perundangan Sedia Ada**

Yati (2018) telah menyenaraikan beberapa isu yang timbul dalam permohonan penubuhan sub-MC mengikut peruntukan perundangan sedia ada di bawah Seksyen 17A AHS 1985. Antaranya adalah:

- Tiada jawatankuasa khas mengendalikan AGM/EGM;
- Peruntukan Seksyen 418 KTN untuk kelulusan;
- Tiada peruntukan perundangan untuk pemaju;
- Kurang pemahaman oleh agensi pelaksana;
- HBT dimasukkan dalam perjanjian jual beli;
- Kurang jelas maksud ketetapan komprehensif; dan
- Tiada peruntukan perundangan berhubung penamatan sub-MC.

Walau bagaimanapun, dapatan temubual yang dijalankan oleh pengkaji ke atas 13 informan mendapatkan bahawa terdapat beberapa kekangan berbeza daripada hasil kajian yang dijalankan oleh pengkaji lampau. Hasil temubual

mendapati terdapat 7 kekangan utama yang menyebabkan penubuhan sub-MC sukar dilaksanakan berdasarkan peruntukan perundangan sedia ada di WPKL adalah seperti berikut:

**a. Isu Kurang Kesedaran dan Kefahaman Mengenai Peruntukan Seksyen 17A AHS 1985 Mengenai Penubuhan sub-MC**

Walaupun, perundangan mengenai sub-MC ini telah diwujudkan sejak Jun 2015, tetapi kefahaman yang kurang mengenai perkara ini menyebabkan tiada permohonan dibuat oleh pemilik petak untuk menubuhkan sub-MC. Di samping itu, terdapat juga informan yang menyatakan tiada garis panduan yang jelas kepada pemilik petak dan MC yang menyebabkan tiada kehendak dan keperluan bagi mereka untuk menubuhkan sub-MC ini. Hujah ini seiring dengan dapatan kajian oleh Vern, T. W., & Choon, T. L. (2022) iaitu kesukaran penubuhan sub-MC berpunca daripada MC tidak memahami konsep pewujudan sub-MC.

**b. Isu Kurang Kesedaran dan Kefahaman Mengenai Peruntukan Seksyen 17A AHS 1985 Mengenai Penubuhan sub-MC**

Isu kewangan sememangnya tidak asing lagi menjadi isu seantero dalam mana-mana permohonan penubuhan sub-MC bagi pembangunan strata bercampur. Ringkasnya terdapat 3 kos utama dalam permohonan penubuhan sub-MC iaitu kos pelantikan JTB bagi penyediaan pelan khas bangunan, kos pelantikan konsultan pengurusan harta tanah dan kos pentadbiran dan fi permohonan berkaitan. Keengganan pemilik petak untuk membayar kos-kos di atas menyebabkan penubuhan sub-MC tidak dapat direalisasikan.

**c. Isu Pemilik Tanah(Pemaju) Tidak Boleh Memohon sub-MC**

Peruntukan akta dan perundangan sedia ada hanya membenarkan MC sahaja yang memohon sub-MC. Ini menjadi salah satu kekangan juga untuk penubuhan sub-MC kerana secara amnya pemilik tanah (pemaju) ini lebih mengetahui reka bentuk pembangunan berbanding MC kerana terlibat dalam proses permohonan dan permohonan Sijil Formula unit Syer (SiFUS) dilaksanakan oleh pemilik tanah (pemaju).

**d. Isu Proses Penubuhan Sub-MC Memakan Masa**

Berdasarkan peruntukan perundangan sedia ada, tempoh masa yang diambil bagi menukuhan sub-MC memakan masa hampir 1 tahun (365 hari). Berdasarkan kajian dari Ilmiah dan Yati (2022) untuk kes sub-MC 1Mont Kiara pertama di WPKL, jumlah masa yang diambil memproses permohonan bermula dari sesi libat urus MC dan pemilik petak sehingga sub-MC diluluskan oleh PTG WPKL memakan masa selama 12 bulan.

**e. Isu Penetapan Harta Bersama Terhad (HBT)**

Isu utama dalam AGM/EGM adalah penetapan sempadan bagi HBT. Ini berikutan pemilik-pemilik petak ini tidak mempunyai kemahiran teknikal dan kefahaman mengenai pelan bangunan strata bercampur tersebut. Kegagalan penentuan HBT ini menyebabkan pelan khas tidak dapat disediakan dengan teratur mengikut spesifikasi JUPEM.

**f. Isu Sukar Mendapatkan Persetujuan Resolusi Komprehensif**

Kesukaran mendapatkan persetujuan dua per tiga (2/3) agregat unit syer pemilik petak sedia ada turut menjadi kekangan kepada penubuhan sub-MC berikutan kehendak dan pandangan pemilik petak yang berbeza-beza. Seksyen 17A AHS 1985 memperuntukan penetapan HBT dan penubuhan sub-MC adalah melalui resolusi komprehensif di bawah APS 2013. Seksyen 2 APS 2013 menyatakan penghasilan ketetapan resolusi komprehensif memerlukan pengundian dua per tiga (2/3) atau lebih agregat unit syer bagi undi yang sah dikira dalam satu lot skim pembangunan strata. Tuntasnya, sub-MC hanya boleh ditubuhkan selepas bangunan siap dibina dan pemilik-pemilik petak telah mengambil alih MC dari pemaju. Di samping itu, kurangnya kerjasama dari pemilik petak untuk menghadiri AGM dan EGM serta kekurangan pemilik tanah berdaftar yang layak mengundi turut menyukarkan proses persetujuan resolusi komprehensif tersebut.

**g. Isu Reka Bentuk Pembangunan Strata Yang Tidak Sesuai**

Reka bentuk pembangunan strata yang tidak sesuai ini merujuk kepada kegagalan dalam penelitian dan perancangan awal pembangunan strata tersebut. Sebagai contoh, tiada syarat dikenakan oleh PBT pada peringkat Perintah Pembangunan dan kelulusan Pelan Bangunan boleh menyebabkan sesuatu pembangunan strata tidak layak menubuhkan sub-MC kerana kawasan HBT tidak dirancang dari awal meliputi aspek sempadan harta bersama, keselamatan, elektrik, air dan mekanikal.

**V. CADANGAN PENAMBAHBAIKAN (*BEST PRACTICE APPROACH*)**

Berdasarkan isu-isu yang telah ditemui dalam kajian ini, pengkaji turut meminta cadangan penambaikan dari setiap informan yang

mempunyai keterlibatan secara langsung dengan proses permohonan sub-MC bagi skim strata bercampur. Melalui cadangan-cadangan in, pembentukan carta-alir baru bagi penubuhan sub-MC serentak dengan pengeluaran hakmilik strata berjaya diwujudkan bagi tujuan penampaikan urus tadbir skim strata bercampur di masa akan datang.

**i. Pemilik Tanah (Pemaju) Dipertanggungjawabkan Dalam Permohonan Penubuhan Sub-MC Selari Dengan Rekabentuk Pemajuan**

Pemilik tanah (pemaju) lebih memahami keperluan dan perancangan awal skim strata tersebut. Justeru, lebih baik sub-MC dipohon di peringkat awal perancangan skim strata bercampur. Penyataan ini disokong oleh (EdgeProp, 2019) yang turut melontarkan cadangan dari Persatuan Penilai, Pengurus Harta, Ejen Harta & Perunding Harta Swasta Malaysia (PEPS) dan REHDA mengenai cadangan penubuhan sub-MC seharusnya dipertanggungjawabkan kepada pemilik tanah (pemaju) dalam penetapan HBT kerana memiliki pasukan lengkap seperti jurukur tanah, arkitek, jurutera awam, jurutera elektrik, jurutera mekanikal dan perunding pengurusan harta tanah. Dalam pada itu, pihak berwajib perlu menyelaras reka bentuk pemajuan pembangunan bercampur dengan pengasingan harta bersama , utiliti, jalan keluar masuk dan sebagainya.

**ii. Pindaan Peruntukan Perundangan Sedia Ada**

Selaras dengan faktor dinyatakan di (a), perundangan sedia ada dalam subseksyen 17A (3) AHS 1985 wajar diperhalusi dan dipinda bagi membolehkan permohonan sub-MC tidak dilaksanakan oleh MC sahaja. Aspek pengurusan sub-MC dan HBT dalam seksyen 63 hingga seksyen 69 APS 2013 juga wajar diperhalusi semula. Selain AHS 1985 dan APS 2013, Akta (Perancangan) Wilayah Persekutuan 1982 (Akta 267) dan Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Perlesenan) 1966

juga wajar diperhalusi semula. Bagi melicinkan pengurusan harta bersama, sub-MC sepatutnya telah wujud selepas penyerahan milikan kosong. Cadangan ini bagi memberi keadilan hak penggunaan eksklusif, bayaran kos pengurusan yang lebih adil dan memastikan pengurusan HBT lebih teratur dan memuaskan hati semua pemilik unit syer terbabit.

### **iii. Cadangan Carta Alir Baharu Penubuhan Sub-MC Serentak Dengan Pengeluaran Hakmilik Strata Oleh Pengkaji**

Berdasarkan data-data yang diperoleh dan dianalisis, cadangan pelaksanaan penubuhan sub-MC serentak dengan pengeluaran hakmilik strata ini akan lebih holistik, konklusif, menjimatkan kos, masa dan tenaga. Bagi memudahkan kefahaman, pengkaji menyediakan aliran kerja dalam bentuk teringkas aliran proses permohonan hakmilik strata selepas pindaan pada tahun 2013 berkuatkuasa tahun 2015 (Akta A1450) seperti di **Rajah 5**.



**Rajah 5:** Kitaran Hakmilik Strata Sumber: (PTGWPKL, 2019)

Pengkaji menggambarkan cadangan tambahan penubuhan sub-MC dalam carta alir proses permohonan dan pengeluaran hakmilik strata sedia ada. Pengkaji menggabungkan elemen-elemen proses permohonan strata dengan penambahan carta alir baharu penubuhan sub-MC serentak dengan proses pengeluaran hakmilik strata. Cadangan ini merangkumi peringkat proses permohonan hakmilik strata termasuk peringkat Kelulusan Perintah dan Pelan Pembangunan, peringkat SiFUS, SSS dan Certificate of Proposed Strata Plan (CPSP), Pelan HBT sehingga kelulusan dan pendaftaran di peringkat PTG seperti di **Jadual 2**.

Aliran Kerja Pengeluaran Hakmilik Strata	Cadangan Proses Penubuhan sub-MC
Kelulusan Pembangunan (DO) Perintah	Memasukkan syarat kewajipan menukuhan sub-MC di dalam syarat DO
Kelulusan Pelan Bangunan	Menetapkan sempadan harta bersama terhad setiap elemen kegunaan bangunan bercampur semasa Pelan Bangunan diluluskan
Pemilik tanah hendaklah memohon SiFUS dan pemfailan Jadual Petak kepada COB	Memasukkan bayaran ukur penubuhan sub-MC ke dalam bayaran upah ukur strata
Permohonan Lesen dan Permit Pemajuan Perumahan	Memasukkan pengurusan sub-MC yang akan ditubuhkan ke dalam Perjanjian Jualbeli & Deed Mutual Covenant (DMC)
Jual dan Bina	
Bangunan Telah Siap Dibina	Mengemukakan Cadangan Pelan HBT bersekali dengan Pelan Cadangan Strata semasa permohonan CPSP
Pemilik tanah hendaklah mengemukakan Pelan Cadangan Strata ke JUPEM	
Permohonan Hakmilik Strata	Permohonan sub-MC bersekali dengan permohonan Hakmilik Strata
<b>Keputusan PTG</b>	
Kelulusan dan Penyediaan Pelan Akui Strata oleh JUPEM	Kelulusan dan Penyediaan Pelan HBT oleh JUPEM
Pengeluaran Hakmilik Strata	Pendaftaran sub-MC serentak dengan pendaftaran MC
Perintah	

**Jadual 2:** Cadangan Penubuhan sub-MC Serentak Dengan Pengeluaran Hakmilik Strata

**Jadual 2** menunjukkan perbandingan antara peringkat aliran kerja pengeluaran hakmilik strata dengan cadangan proses penubuhan sub-MC supaya serentak dengan pengeluaran hakmilik strata. Tuntasnya, aliran proses ini dicadangkan dengan penambahan beberapa inisiatif yang perlu dilaksanakan bagi memastikan penubuhan sub-MC serentak dengan pengeluaran hakmilik strata menjadi realiti. Misalnya di peringkat awal, pihak berkuasa perancang hendaklah mewajibkan pemilik tanah (pemaju) menujuhkan sub-MC bagi pembangunan strata bercampur dengan menjadikan salah satu syarat Perintah Pembangunan (DO). Ringkasnya, pemilik tanah (pemaju) hendaklah menetapkan sempadan harta bersama setiap elemen atau kegunaan yang dibangunkan pada peringkat kelulusan Pelan Bangunan.

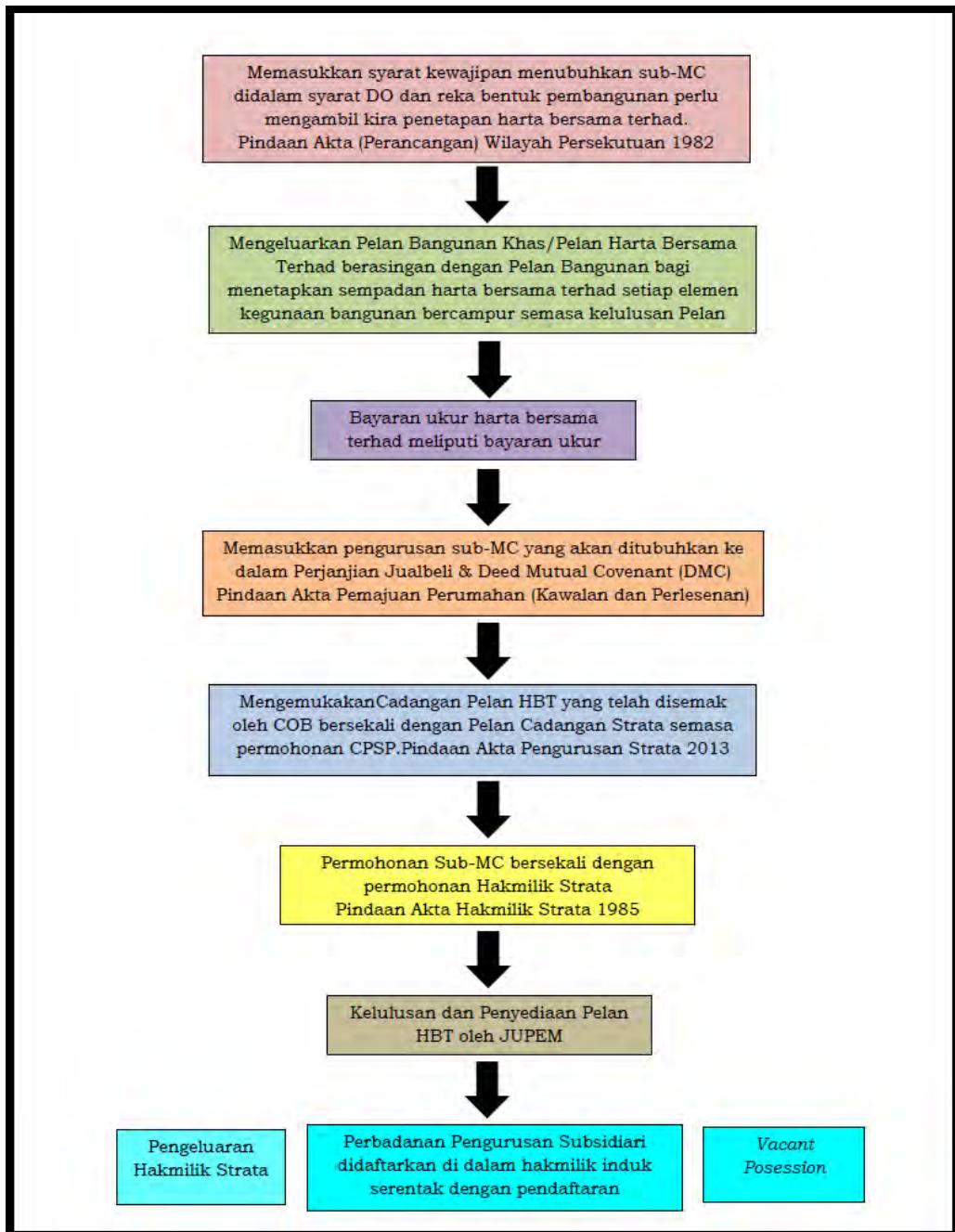
Pada peringkat permohonan SiFUS, pemilik tanah (pemaju) hendaklah mendepositkan bayaran ukur penubuhan sub-MC bersekali dengan bayaran upah ukur memandangkan kerja-kerja pengukuran HBT juga akan dilaksanakan serentak dengan pengukuran hakmilik strata. Terma penubuhan sub-MC juga dimasukkan dalam Perjanjian Jual Beli (S&P) dan *Deed Mutual Covenant* (DMC) bersekali dengan Pelan Bangunan yang menunjukkan HBT. Apabila mencapai peringkat struktur utama (Super Structure Stage), pemilik tanah (pemaju) hendaklah mengemukakan Cadangan Pelan HBT bersekali dengan Pelan Cadangan Strata semasa permohonan CPSP kepada JUPEM. Pengeluaran CPSP adalah meliputi Pelan Cadangan HBT. Seterusnya, permohonan sub-MC adalah bersekali dengan permohonan Hakmilik Strata yang dikemukakan kepada pihak PTG. Akhir sekali, setelah PTG meluluskan permohonan hakmilik strata dan permohonan sub-MC, JUPEM hendaklah menyediakan Pelan HBT bersama-sama Pelan Akui (PA) Strata. Akhir sekali, PTG akan mendaftar sub-MC serentak dengan pendaftaran hakmilik strata. Ini bermakna, tarikh pendaftaran MC adalah sama dengan sub-MC serta harapan untuk mengatasi isu pembangunan kegunaan bercampur kian jelas.

**iv. Cadangan Penambahbaikan Carta Alir Baharu Penubuhan Sub-MC Serentak Dengan Pengeluaran Hakmilik Strata Oleh 13 Informan**

Pengkaji menunjukkan cadangan carta alir baharu seperti di **Jadual 3** pada setiap informan terlibat dengan meminta cadangan penambahbaikan sekiranya dapat prakarsa yang boleh diterapkan bagi menambahbaik perundangan sedia ada untuk dipinda/digubal kelak. Ringkasan cadangan 13 informan seperti di **Jadual 3** dan **Rajah 6** di bawah.

Bil	Cadangan Yang Telah Ditambah Baik Sudut Pandang Informan
1	Memasukkan syarat kewajipan menubuhkan sub-MC didalam syarat DO dan reka bentuk pembangunan perlu mengambil kira penetapan harta bersama terhad. <i>*Pindaan Akta (Perancangan) Wilayah Persekutuan 1982 (Akta 267)</i>
2	Mengeluarkan Pelan Bangunan Khas/Pelan Harta Bersama Terhad berasingan dengan Pelan Bangunan bagi menetapkan sempadan harta bersama terhad setiap elemen kegunaan bangunan bercampur semasa kelulusan Pelan Bangunan
3	Bayaran ukur harta bersama terhad termasuk di dalam bayaran upah ukur strata.
4	Memasukkan pengurusan sub-MC yang akan ditubuhkan ke dalam Perjanjian Jualbeli & Deed Mutual Covenant (DMC) <i>*Pindaan Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Perlesenan) 1966</i>
5	Mengemukakan Cadangan Pelan HBT yang telah disemak oleh COB bersekali dengan Pelan Cadangan Strata semasa permohonan CPSP <i>*Pindaan Akta Pengurusan Strata 2013</i>
6	Permohonan Sub-MC bersekali dengan permohonan Hakmilik Strata <i>*Pindaan Akta Hakmilik Strata 1985</i>
7	Kelulusan Pelan Harta Bersama Terhad oleh JUPEM
8	Sub-MC didaftarkan di dalam hakmilik induk serentak dengan pendaftaran MC

**Jadual 3:** Cadangan Penambahbaikan Penubuhan Sub-MC Serentak Dengan Pengeluaran Hakmilik Strata Oleh 13 Informan Kajian



**Rajah 6:** Carta Alir Penubuhan Sub-MC Serentak Dengan Pengeluaran Hakmilik Strata Yang Telah Ditambahbaik Oleh 13 Informan

## VII. KESIMPULAN

Secara keseluruhannya, dapat disimpulkan bahawa terdapat tujuh kekangan utama yang menyebabkan penubuhan sub-MC sukar untuk dilaksanakan dalam pembangunan strata bercampur berdasarkan perundangan sedia ada. Berikut adalah kekangan utama iaitu kurang kesedaran dan pemahaman peruntukkan AHS 1985 mengenai penubuhan sub-MC, isu kewangan, pemilik tanah tidak boleh memohon sub-MC diawal pembangunan, proses penubuhan sub-MC yang memakan masa, isu penetapan harta bersama terhad, kesukaran mendapat persetujuan resolusi komprehensif dan reka bentuk pembangunan yang tidak sesuai bagi menubuhkan sub-MC

Menjawab objektif kedua kajian, kesemua 13 informan bersetuju bahawa terdapat keperluan yang signifikan untuk menambah baik peruntukan perundangan sedia ada dengan memasukkan cadangan penubuhan sub-MC serentak dengan pengeluaran hakmilik strata dengan cadangan penambahbaikan proses kerja. Cadangan penambahbaikan yang utama adalah pemilik tanah (pemaju) dipertanggungjawabkan dalam permohonan sub-MC dengan pindaan peruntukkan perundangan sedia.

Relevan dengan kehendak zaman, penemuan kajian melalui **Jadual 3** dan **Rajah 6** boleh dijadikan inisiatif baharu oleh inteligensia berwajib dalam urus tadbir pentadbiran tanah dalam merangka konsep baru penubuhan sub-MC dalam pembangunan strata bercampur di masa akan datang.

**RUJUKAN**

1. Bahagian Strata, Pejabat Pengarah Tanah dan Galian WPKL (2022).
2. Braun, V. and Clarke, V. (2006) Using thematic analysis in psychology. Qualitative Research in Psychology, 3 (2). pp. 77-101
3. Dewan Bandaraya Kuala Lumpur DBKL (2017). Pelan Struktur Kuala Lumpur 2020.
4. EdgeProp (2017) Strata Living, A Work In Progress. Diperoleh daripada <https://www.edgeprop.my/content/835021/strata-living-work-progress>
5. EdgeProp (2019) Strata Living, A Work In Progress. Diperoleh daripada <https://www.edgeprop.my/content/1511690/what-are-sub-mcs-and-why-we-need-them>
6. House Buyers Association (2014) diperoleh daripada <http://property360online.com/subsidiary-management-corporations-panacea/>
7. Jabatan Ketua Pengarah Tanah Dan Galian Persekutuan (2014). Penubuhan Perbadanan Pengurusan Subsidiari. Pekeliling KPTG Bil. 6/2014.
8. Jabatan Pesuruhjaya Bangunan (COB), Dewan Bandaraya Kuala Lumpur DBKL (2017). Garis Panduan Mesyuarat Agung bagi Penubuhan Sub MC.
9. Jabatan Ukur dan Pemetaan Malaysia (2017). Garis Panduan Mengenai Penyediaan Pelan Khas untuk Harta Bersama Terhad bagi Tujuan Permohonan Penubuhan Perbadanan Pengurusan Subsidiari.
10. KPKT (2020). Handbook Pengurusan Strata 2.0
11. Lawrence, A. P., Carla, A. G. & Jennifer, P. W. (2013). Purposeful sampling for qualitative data collection and analysis in mixed method research., 42(5), 533–544
12. Malaysia (2019) Kanun Tanah Negara 1956 (Akta 828): 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. Nor Shabani Binti Johari (2018) Isu & Permasalahan Dalam Pengurusan Strata Kegunaan Bercampur Di Malaysia. Tesis Sarjana, Universiti Teknologi Malaysia, Skudai.
16. Niemira, (2007), 'The Concept and Drivers of Mixed-Use Development: Insights from a Cross-Organizational Membership Survey', Research Review, vol. 4, no. 1, p. 54.
17. Vern, T. W., & Choon, T. L. (2022). Establishment Of The Subsidiary Management Corporation In The Integrated Development, 11–19.
18. Yati Binti Musa (2018) Permasalahan Permohonan Penubuhan Perbadanan Pengurusan Subsidiari Seksyen 17A Menurut Akta Hakmilik Strata 1985. Tesis Sarjana, Universiti Teknologi Malaysia, Skudai.

**ISU KEPERLUAN PENGUKURAN BAGI PERIZABAN TANAH KERAJAAN  
UNTUK MAKSUD AWAM DI BAWAH SEKSYEN 62  
KANUN TANAH NEGARA [AKTA 828]**

JAIYA BIN ABU<sup>1</sup>, MOHD RIZAL BIN ABD WAHID<sup>2</sup>,  
LIEYANA BINTI SELAMAT<sup>3</sup>, AIN NAJIHAH BINTI AZMI<sup>3</sup>,  
AZRULRIZAL BIN AWANG<sup>4</sup>

**ABSTRAK**

Salah satu daripada kuasa-kuasa pelupusan tanah oleh Pihak Berkuasa Negeri di bawah subseksyen 42(1) Kanun Tanah Negara [Akta 828] adalah merizabkan tanah Kerajaan untuk maksud awam mengikut peruntukan-peruntukan di bawah seksyen 62 Akta 828. Perizaban tanah Kerajaan adalah amat penting bagi menjaga kepentingan awam dan merupakan salah satu kaedah untuk mengawal tanah Kerajaan daripada pencerobohan. Perizaban tanah Kerajaan juga merupakan kaedah untuk melindungi kepentingan awam daripada diberi milik kepada orang perseorangan atau mana-mana perbadanan atau badan yang dinyatakan di bawah seksyen 43 Akta 828. Walaupun subseksyen 62(1) Akta 828 memperuntukkan Pihak Berkuasa Negeri boleh merizabkan tanah Kerajaan untuk apa-apa maksud awam, namun Akta 828 tidak menyatakan apakah kaedah-kaedah bagi merizabkan tanah Kerajaan. Hal ini menyebabkan wujudnya perbezaan dari segi pelaksanaan kaedah perizaban di pentadbiran tanah negeri terutamanya dari segi penggunaan pelan sebagai Pelan Warta dan keperluan pengukuran bagi perizaban. Justeru, objektif utama artikel ini adalah untuk menerangkan kaedah-kaedah yang boleh digunakan bagi menambahbaik tatacara perizaban tanah Kerajaan untuk maksud awam di bawah seksyen 62 Akta 828 dengan lebih berkesan. Artikel ini ditulis berdasarkan analisis data yang diterima dari sebahagian pentadbiran tanah negeri, maklum balas yang diterima dari Jabatan Ukur dan Pemetaan Malaysia serta rujukan artikel perundangan yang berkaitan. Kajian ini mendapati perbezaan kaedah telah menyebabkan urusan perizaban tanah untuk maksud awam di negeri mengambil masa yang terlalu lama kerana amalan-amalan berbeza di negeri dalam penentuan penggunaan pelan untuk tujuan pewartaan. Maka

---

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

<sup>2</sup> Ketua Penolong Pengarah, Bahagian Pengurusan dan Perundangan Tanah, Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan

<sup>3</sup> Penolong Pengarah, Bahagian Pengurusan dan Perundangan Tanah, Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan

<sup>4</sup> Penolong Pegawai Tanah, Bahagian Pengurusan dan Perundangan Tanah, Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan

langkah penyelesaian yang dicadangkan oleh Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan ialah menggariskan secara terperinci kaedah-kaedah dan pelan yang memadai digunakan bagi merizabkan tanah Kerajaan untuk maksud awam.

**Kata kunci:** Perizaban Tanah Kerajaan, Pelan Warta, Pihak Berkuasa Negeri, Tatacara

### **ABSTRACT**

*One of land disposal powers by the State Authority (SA) under subsection 42(1) of the National Land Code [Act 828] is to reserve State land for public purposes in accordance to the provisions under section 62 of Act 828. State land reservation is very crucial in order to safeguard public interest and is one of the procedures used to control State land from being encroached. State land reservation is also one of the methods to protect public interest from being alienated to individual or any corporation or body stated under section 43 of Act 828. Eventhough subsection 62(1) of Act 828 allows State Authority to reserve State land for any public purposes, but Act 828 does not specify the rules for State land reservation. This causes differences in terms of State land reservation rules implementation in state land administration especially in terms of the use of plans as Gazette Plan and the measurement requirements for the reservation. Thus, the main objective of this article is to explain the methods that can be used to improve State land reservation procedures for public purposes under section 62 of Act 828 more effectively. This article is written based on the analysis of data received from some part of state land administration, feedback received from Department of Survey and Mapping Malaysia as well as references to related legal references. This study found that the differences in methods has caused State land reservation for public purposes procedures in the state take too much time due to differences practices in determining the use of plans for gazetted purpose. Hence, the suggested solutions by Department of Director General of Lands and Mines (Federal) is to outline in details the methods and plan that are adequate enough to be used to reserve State land for public purposes.*

**Keywords:** State Land Reservation, Gazette Plan, State Authority, Procedures

## I. PENGENALAN

Seksyen 5 Akta 828 menakrifkan pelupusan sebagai apa-apa pelupusan tanah yang dibuat oleh Pihak Berkuasa Negeri (PBN) dalam menjalankan kuasa-kuasa yang sama di bawah undang-undang tanah terdahulu. Menurut subseksyen 42(1) Akta 828, salah satu kuasa pelupusan tanah oleh PBN adalah melalui perizaban tanah Kerajaan bagi maksud awam selaras dengan peruntukan seksyen 62 Akta 828. Berdasarkan seksyen 5 Akta 828, tanah Kerajaan diertikan sebagai semua tanah di dalam Negeri yang merangkumi dasar mana-mana sungai, dan tepi pantai serta dasar laut dalam lingkungan wilayah Negeri atau batas perairian wilayah selain dari tanah berimilik, tanah rizab, tanah lombong dan hutan simpanan. Manakala perizaban adalah merupakan proses merizabkan tanah Kerajaan untuk maksud awam dan penetapan seseorang penjawat awam sebagai pegawai pengawal tanah yang dirizabkan tersebut melalui pengisytiharan di dalam Warta Kerajaan Negeri (Jaiya Abu, 2015).

Di bawah seksyen 5 Akta 828, “tanah rizab” ertiannya tanah yang buat masa itu dirizabkan untuk tujuan awam selaras dengan peruntukan-peruntukan seksyen 62 atau mana-mana undang-undang tanah terdahulu. Perizaban tanah Kerajaan ini boleh dilaksanakan bagi maksud awam untuk kegunaan Negeri atau Persekutuan selaras dengan perkara-perkara di bawah Jadual Kesembilan Perlumbagaan Persekutuan. Antara contoh-contoh perizaban untuk maksud awam adalah seperti kawasan lapang, surau, masjid, balai raya, padang permainan, kawasan hijau, zon penampnan, dewan orang ramai, lebuh raya atau kawasan tadahan. Perizaban tanah Kerajaan adalah amat penting bagi menjaga kepentingan awam dan merupakan salah satu kaedah untuk mengawal tanah Kerajaan daripada pencerobohan. Perizaban tanah Kerajaan juga merupakan kaedah untuk melindungi kepentingan awam daripada diberi milik kepada orang perseorangan atau mana-mana perbadanan atau badan yang dinyatakan di bawah seksyen 43 Akta 828. Dalam konteks ini, perizaban tanah Kerajaan bertindak sebagai satu bentuk halangan atau batasan kepada pelupusan

tanah Kerajaan yang lain.

Kajian-kajian lepas mendapati bahawa terdapat kelemahan di dalam proses perizaban tanah Kerajaan untuk maksud awam. Idris (2010) menyatakan dalam hasil kajian bertajuk Pewartaan Kawasan Lapang di Bawah Seksyen 62 Kanun Tanah Negara (Kajian Kes: Kawasan Pentadbiran Majlis Daerah Pontian) bahawa pewartaan tanah-tanah rizab milik kerajaan adalah salah satu perkara yang kerap terlepas pandang oleh pihak-pihak berkenaan dengan pewartaan terutama bagi pewartaan tanah lapang yang telah diluluskan dan telah melalui proses Kebenaran Merancang (KM) serta mendapat kelulusan oleh Pejabat Tanah dan Galian (PTG) semasa proses Serah Balik Kurnia Semula (SBKS) dilaksanakan. Bagi memastikan kawasan tanah lapang tidak sewenang-wenangnya dicerobohi dan dibangunkan menyimpang dengan tujuan dan konsep asal kawasan tanah lapang itu diwujudkan, kelewatan proses pewartaan perlu ditangani. Faktor ini penting dalam memastikan pengwujudan, pengawalan dan pengurusan kawasan tanah lapang sentiasa seiring dengan kemajuan pembangunan di Malaysia.

Menurut Jabatan Perancangan dan Desa, JBPD (2009), masa yang diambil untuk proses pewartaan adalah tiga (3) tahun yang boleh dianggap sangat tidak produktif. Kajian yang dijalankan oleh Putri Haryati (2015) mendapati 75.6% responden bersetuju bahawa prosedur pewartaan kawasan lapang yang amat lama menjaskan kelestarian kawasan lapang kerana kawasan tersebut masih boleh dibangunkan bagi tujuan lain-lain pembangunan pada masa hadapan. Kerjasama di antara Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan Pejabat Tanah dilihat amat penting bagi mempercepatkan proses pewartaan kawasan lapang. Berdasarkan hasil-hasil kajian tersebut, dapat dirangkumkan bahawa isu perizaban tanah Kerajaan bagi maksud awam telah berlarutan sejak sekian lama.

Zulfadhli (2022) melalui artikelnya mengupas bahawa kerjasama di antara Kerajaan Persekutuan dan kerajaan negeri perlu terus diperkasa menerusi komitmen jitu berhubung perolehan tanah untuk pelaksanaan pembangunan kerajaan yang berkepentingan awam. Beliau juga memetik kata-kata mantan Perdana Menteri bahawa isu tanah yang tidak selesai menyebabkan kelewatan dan secara tidak langsung memberi implikasi kewangan kepada kerajaan. Sehubungan itu, isu tanah seperti perizaban dan pengambilan tanah hendaklah diselesaikan dengan cekap dan berkesan bagi memastikan projek yang dirancang dapat disiapkan dalam jangka masa yang ditetapkan dan rakyat dapat merasakan hasil limpahan ekonomi yang akan dijana dengan cepat.

Sehubungan itu, artikel ini bertujuan untuk menerangkan kaedah-kaedah yang boleh digunakan bagi menambahbaik tatacara perizaban tanah Kerajaan untuk maksud awam di bawah seksyen 62 Akta 828 dengan lebih berkesan. Artikel ini ditulis berdasarkan analisis data yang diterima dari sebahagian pentadbiran tanah negeri, maklum balas yang diterima dari Jabatan Ukur dan Pemetaan Malaysia (JUPEM) serta rujukan artikel perundangan yang berkaitan.

Rajah 1 memanifestasi Isu Keperluan Pengukuran Bagi Perizaban Tanah Kerajaan Untuk Maksud Awam Di Bawah Seksyen 62 Kanun Tanah Negara [Akta 828]. Rajah tersebut menunjukkan bahawa isu perbezaan kaedah perizaban tanah dan keperluan pengukuran bagi perizaban tanah Kerajaan untuk maksud awam di pentadbiran tanah negeri menyebabkan masalah kelewatan proses perizaban.

**ISU**

- Perbezaan kaedah perizaban tanah Kerajaan untuk maksud awam
- Keperluan pengukuran bagi perizaban tanah Kerajaan untuk maksud awam

**MASALAH**

- Akta 828 tidak menyatakan apakah kaedah bagi merizabkan tanah Kerajaan
- Seksyen 62 Akta 828 tidak menyatakan pelan perizaban yang spesifik diperlukan bagi tujuan perizaban tanah Kerajaan

**KESAN**

- Tempoh masa proses perizaban tanah Kerajaan yang lama
- Kos yang tinggi bagi tujuan ukur halus
- Melambatkan projek pembangunan kerajaan berkepentingan awam

**LANGKAH  
PENYELESAIAN**

- Penjelasan kaedah-kaedah yang boleh digunakan bagi merizabkan tanah untuk maksud awam sebagai panduan kepada semua pentadbiran tanah negeri dan Wilayah Persekutuan
- Penjelasan pelan yang memadai bagi tujuan perizaban tanah Kerajaan
- Tindakan segera pentadbiran tanah negeri dalam memproses permohonan melibatkan perizaban tanah Kerajaan untuk maksud awam

**MATLAMAT**

- Kesegeraan urusan perizaban tanah Kerajaan untuk maksud awam

**Rajah 1:** Isu Keperluan Pengukuran Bagi Perizaban Tanah Kerajaan Untuk Maksud Awam Di Bawah Seksyen 62 Kanun Tanah Negara [Akta 828]

## II. PERBINCANGAN

### a. Pihak yang Diberikan Kuasa untuk Merizab Tanah

Menurut subseksyen 62(1) Akta 828, PBN boleh melalui pemberitahuan di dalam Warta merizabkan mana-mana tanah Kerajaan untuk apa-apa maksud awam. Di bawah subseksyen 62(2) pula memperuntukkan apa-apa pemberitahuan di dalam Warta subseksyen (1) itu hendaklah – (a) memerihalkan tanah yang dirizabkan itu; (b) memerihalkan tujuan tanah itu dirizabkan; (c) menetapkan pegawai awam yang pada masa itu mempunyai kawalan ke atas tanah yang dirizabkan itu dan (d) menjadi bukti yang muktamad bahawa tanah yang diperihalkan itu adalah dirizabkan untuk maksud awam. Menurut seksyen 5 Akta 828, PBN ertiannya Raja atau Gabenor Negeri itu, mengikut mana-mana yang berkenaan.

### b. Perbandingan Kaedah Perizaban di Negeri-Negeri

Pembacaan teks secara tersurat ke atas seksyen 62 Akta 828 tidak memperuntukkan tanah yang dirizabkan untuk maksud awam hendaklah tanah yang telah diukur. Akta 828 jelas tidak memperuntukkan pelan yang perlu digunakan untuk tujuan perizaban tanah di bawah seksyen 62 hendaklah menggunakan Pelan Akui (PA). Berdasarkan maklumat yang ada, didapati di sebahagian pentadbiran tanah negeri, tanah yang dirizabkan hanya diperihalkan menggunakan pelan yang dikeluarkan oleh Pengarah Ukur dan Pemetaan Negeri berdasarkan *imaginary line*. Pelan ini bagi maksud perihal tanah yang dirizabkan adalah merujuk kepada Pelan Warta (PW). Dalam situasi yang lain, terdapat juga sebahagian daripada pentadbiran tanah negeri yang menggunakan pelan pra-hitungan (pre-computation) atau pelan yang mempunyai maklumat bering dan jarak sebagai PW. Di sebahagian pentadbiran tanah negeri yang lain pula ada yang menggunakan PA bagi memerihalkan tanah yang dirizabkan. Amalan-amalan yang berbeza ini antara lain menunjukkan PA bukanlah suatu keperluan untuk memerihalkan tanah yang dirizabkan. Senarai jangka masa diambil untuk PA/PW diluluskan di sebahagian pentadbiran tanah negeri adalah seperti di **Jadual 1**.

BIL.	NO FAIL	TAJUK PERMOHONAN	PEMOHON	MUKIM	KELUASAN	TARIKH PU DILULUSKAN	NO. PW/PA	NO. WARTA	PEGAWAI PENGAWAL
1	PTPD 370/117/2018/01	PERMOHONAN PERIZABAN TANAH KERAJAAN BAGI TUJUAN PERLUASAN KAMPUNG	PEGAWAI DAERAH PORT DICKSON	JIMAH	LEBIH KURANG 21.90 HEKΤAR	17.08.2020 31.10.2020	PW 5732	WKN NO. 167 BERTARIKH 10.03.2022	SUK NS
2	PTPD 370/113/2019/02	PERMOHONAN PERIZABAN TANAH KERAJAAN BAGI TUJUAN TAPAK PEMBANGUNAN AKAN DATANG	KEPUTUSAN MMK/NS BERTARIKH 20/03/2019 MELALUI KERTAS MESYUARAT NO. 460/2019	LINGGI PEJABAT TANAH BATU PAHAT	LEBIH KURANG 0.808 HEKTAR	17.12.2019 28.02.2020	PW 5702	WKN NO. 168 BERTARIKH 10.03.2022	SUK NS
4	BP/RES/WKL/5/2007	PERMOHONAN MERIZABKAN TANAH BAGI TUJUAN DIJADIKAN KAWASAN LAPANG	PEJABAT TANAH BATU PAHAT	SIMPANG KANAN BATU PAHAT	4172 m <sup>2</sup>	19.12.2007 13.5.2011	PA150556		SUK JOHOR
5	PTGWP 11/73/2014(5)	PERMOHONAN PERIZABAN TANAH BAGI MAKSUD AWAM IAKITU TAPAK MASJID	PEJABAT PENGETAHUAN TANAH DAN GALIAN WPKL	BANDAR KUALA LUMPUR	287 m <sup>2</sup>	7.12.2020 22.02.2022	PA1113245		
7	PTPP 370/09/2016(10)	PERMINTAAN UKUR	PEJABAT TANAH DAN JAJAHAN PASIR PUTEH, KELANTAN	JERAM	167 m <sup>2</sup>	16.2.2017 16.4.2018	PA245018	WKN No. 1476 BERTARIKH 29.8.2019	SUK KELANTAN
8	PTPP 370/02/2015(5)	PERMINTAAN UKUR	PEJABAT TANAH DAN JAJAHAN PASIR PUTEH, KELANTAN	PADANG PAK AMAT	446 m <sup>2</sup>	13.10.2015 4.6.2016	PA237037	WKN No. 1480 BERTARIKH 13.9.2018	SUK KELANTAN
9	PTHT:02/66/2016/0002 (14)	PERMINTAAN UKUR TAPAK PERPINDAHAN BANJIR	PEJABAT TANAH HULU TERENGGANU	HULU TELEMING	645 m <sup>2</sup>	16.12.2020 28.06.2021	PA256014	No. 1093 BERTARIKH 11.11.2021	SUK TERENGGANU
10	PTHT.04/66/2016/0001(15)	PERMINTAAN UKUR TAPAK KUARTERS DAN RUMAH PAM	PEJABAT TANAH HULU TERENGGANU	TERSAT	0.1554Ha	6.6.2017 23.11.2017	PA241261	No. 33 BERTARIKH 11.11.2021	SUK TERENGGANU
12	PTT 370/12/2010/05	PERMINTAAN UKUR UNTUK TUJUAN KAWASAN LAPANG	PEJABAT DAERAH TANAH TEMERLOH			14.7.2020 8.2011			SUK FAHANG
13	PTT 370/22/2004/05	PERMINTAAN UKUR UNTUK TUJUAN KAWASAN MASJID	PEJABAT DAERAH TANAH TEMERLOH	PERAK		14.2021 3.2012			SUK FAHANG
14	PTLK/51-95	BANGUNAN PERNIAGAAN	PEJABAT TANAH LANGKAWI	BANDAR PADANG MAT SIRAT	0.0728Ha	30.5.2021 5.12.2021	DW51089		SUK KEDAH
15	PTLK/03/131-2014/88	RUMAH KEDIAMAN PENGHULU KUAH	PEJABAT TANAH LANGKAWI	BANDAR KUAH	0.104Ha	24.5.2021 21.1.2022	PW50974		SUK KEDAH
17	PTSR/T/67/2-165	KAWASAN LAPANG	PEJABAT TANAH DAN DAERAH MUALLIM	HULU BERNAM TIMUR	7611 m <sup>2</sup>	28.1.2016 24.10.2016	PW4358		SUK PERAK
19	PTSR/T/67/2-171	KAWASAN LAPANG	PEJABAT TANAH DAN DAERAH BATANG PADANG/SILM RIVER	HULU BERNAM TIMUR	5.0694Ha	5.8.2014 24.11.2014	PW4036		SUK PERAK

**Jadual 1:** Senarai jangka masa diambil untuk PA/PW diluluskan di sebahagian pentadbiran tanah negeri

**Jadual 1** menunjukkan perbezaan dalam kaedah pengeluaran PW bagi beberapa negeri. Kaedah pengeluaran PW di Negeri Sembilan, Terengganu dan Perak tidak menjadikan PA sebagai mandatori dalam pewartaan perizaban tanah bagi maksud awam, manakala pejabat-pejabat tanah di negeri Johor, Kelantan, Pahang, Kedah dan Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur menjadikan pengukuran halus atau pengeluaran PA sebagai mandatori. Pejabat Daerah dan Tanah Port Dickson dalam kajian ini didapati mengambil masa 45 hari bagi kelulusan PW daripada permulaan Permohonan Ukur (PU). Manakala Pejabat Daerah dan Tanah Linggi mengambil masa 74 hari dari tarikh PU untuk mengeluarkan PW. Walau bagaimanapun, bagi negeri yang mewajibkan PA dalam kelulusan, proses kelulusan mengambil tempoh yang lebih lama, seperti Pejabat Tanah Batu Pahat di Johor yang mengambil masa lebih tiga (3) tahun, Pejabat Tanah dan Galian Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur yang mengambil masa lebih satu (1) tahun dan Pejabat Tanah dan Jajahan Pasir Puteh di Kelantan yang juga mengambil masa lebih satu (1) tahun. Situasi ini menunjukkan bahawa pengenaan kaedah pengukuran halus atau mewajibkan PA kebiasaananya akan meningkatkan tempoh proses pengeluaran PW.

#### c. Implikasi Perbezaan Kaedah Perizaban

Tempoh masa yang terlalu lama dalam perizaban ini secara langsung memberi kesan kepada penyampaian perkhidmatan kepada rakyat khususnya bagi perizaban yang melibatkan maksud awam. Pembangunan yang ingin dilaksanakan di atas tanah rizab tidak dapat disegerakan dan seterusnya boleh memberikan perspektif yang negatif dari rakyat terhadap kecekapan penjawat awam terutamanya yang berkhidmat di pejabat tanah.

Kelewatan dalam pewartaan tanah rizab juga boleh menjelaskan usaha agensi Kerajaan untuk menjana hasil. Sebagai contoh dalam pengendalian tanah rizab di peringkat Pihak Berkuasa Tempatan (PBT), Md. Jahid (2020) menyatakan, kelemahan dalam urus tadbir tanah rizab untuk kemudahan masyarakat di PBT ini antara lain turut menggagalkan proses pewartaan tanah rizab ini seterusnya membantutkan usaha PBT untuk

menjana hasil pendapatan melalui pembangunan tanah rizab ini.

Perbezaan dalam kaedah perizaban ini juga boleh mengelirukan rakyat dan pemegang taruh. Pewartaan yang lebih cepat di sesetengah negeri pasti akan menimbulkan perbandingan kerana ianya boleh dilaksanakan dalam tempoh masa yang lebih pendek. Dengan mengambil contoh pewartaan kawasan lapang, rakyat sekeliling contohnya akan mengharapkan perkhidmatan yang pantas bagi membolehkan mereka menggunakan kawasan terbabit mengikut tujuan yang dimaksudkan. Sebagaimana yang dinyatakan oleh Putri Haryati (2015), prosedur pewartaan kawasan lapang yang amat lama menjaskannya kelestarian kawasan lapang kerana kawasan tersebut masih boleh dibangunkan bagi tujuan lain-lain pembangunan pada masa hadapan.

Keperluan pengukuran halus juga menimbulkan permasalahan kepada agensi Kerajaan sendiri dari segi kos yang tinggi. Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan (KPTG) di dalam Mesyuarat Pengarah Tanah Malaysia (PTM) Bilangan 2 Tahun 2022 pada 20 Oktober 2022 juga membangkitkan mengenai keperluan PA atau pelan pra-hitungan perlu bergantung kepada kesesuaian satu-satu permohonan rizab tersebut. Beliau mengambil contoh taman-taman awam di Putrajaya selepas 25 tahun masih tidak dapat dirizabkan kerana tidak diukur halus berikutan kos pengukuran yang terlalu tinggi. Akibatnya Perbadanan Putrajaya masih belum dapat menyelesaikan pewartaan taman-taman awam sehingga kini kerana kekurangan peruntukan kewangan.

**d. Keperluan Pengukuran Bagi Tanah Yang Dirizabkan Untuk Maksud Awam Di Bawah Seksyen 62 Akta 828 dan Perbandingan dengan Kaedah Pelupusan Lain**

Sebagaimana yang diperuntukkan di bawah perenggan (b) kepada subseksyen 42(1) Akta 828, pelupusan tanah Kerajaan oleh PBN melalui kaedah perizaban tanah di bawah seksyen 62 adalah berbeza dengan pelupusan-pelupusan tanah Kerajaan, tanah rizab atau tanah lombong

seperti pemberian pajakan ke atas tanah rizab (seksyen 63), pemberian lesen pendudukan sementara (LPS - seksyen 65), pemberian permit mencabut dan mengalih bahan batuan (seksyen 69 atau 70), pemberian permit ruang udara (seksyen 75A) dan pemberimilikan (seksyen 76) kerana pelupusan tanah melalui kaedah perizaban tidak melibatkan pemindahan hak daripada PBN kepada pihak lain. Tanah yang dirizabkan adalah bagi tujuan awam dan tujuan awam itu merujuk kepada apa-apa tujuan oleh kerajaan sama ada kerajaan negeri atau kerajaan persekutuan. Tanah yang dirizabkan dengan itu boleh digunakan oleh orang awam dan kerajaan secara eksklusif untuk apa-apa tujuan awam yang diperihalkan.

Selain daripada perizaban tanah, kaedah-kaedah pelupusan tanah Kerajaan, tanah rizab atau tanah lombong seperti yang dinyatakan di atas adalah melibatkan pemindahan hak daripada PBN kepada pihak-pihak yang berkelayakan sebagaimana peruntukan seksyen 43 Akta 828. Memandangkan pelupusan tanah Kerajaan, tanah rizab atau tanah lombong melalui kaedah lesen pendudukan sementara (LPS), permit mencabut dan mengalih bahan batuan, permit ruang udara dan pemberimilikan tanah yang melibatkan pemindahan hak daripada PBN kepada pihak lain tidak diperuntukkan di dalam Akta 828 mengenai keperluan untuk tanah yang dilupuskan itu diukur, maka sewajarnya tanah yang dirizabkan juga tiada keperluan untuk diukur. Borang-borang berkanun 4A, 4B, 4C, 4D, 11A dan 11B Akta 828 adalah dirujuk.

Bagi kaedah pelupusan tanah Kerajaan secara pemberimilikan di bawah seksyen 76 Akta 828, tiada kewajipan untuk PBN memberi milik tanah Kerajaan yang telah diukur. Peruntukan-peruntukan subseksyen 77(1) dan (2), 78(2) dan 79(2)(a) adalah dirujuk. Isu *conclusive evidence* sebagaimana yang dinyatakan di bawah subseksyen 62(2) Akta 828 dengan itu tidak sewajarnya berbangkit hanya kerana tanah yang dirizabkan tidak diukur. *Conclusive evidence* yang dinyatakan itu bukan merujuk kepada tanah yang diukur halus, tetapi Warta ke atas tanah yang dirizabkan. Sebagai perbandingan, jika dirujuk kepada pendaftaran dan pengeluaran

hak milik sementara di dalam Akta 828 sama ada daripada proses pemberimilikan atau pemajuan tanah, hak milik sementara yang didaftar dan dikeluarkan itu adalah bersifat tidak boleh disangkal (indefeasible) di bawah seksyen 340 Akta 828 walaupun ukuran atau keluasannya belum diukur atau dimuktamadkan.

Berdasarkan peruntukan subseksyen 78(3) Akta 828, tanah Kerajaan yang telah diluluskan pemberimilikan oleh PBN tetapi belum didaftarkan hak milik sama ada sementara atau muktamad ke atasnya, maka status tanah tersebut adalah tanah Kerajaan. Hak milik yang didaftarkan ke atas tanah Kerajaan tersebut adalah *conclusive evidence* bahawa status tanah telah berubah daripada tanah Kerajaan kepada tanah berimilik. Perkara yang sama bagi tanah yang dirizabkan. Walaupun tanah Kerajaan telah diluluskan perizaban ke atasnya oleh PBN, namun selagi perizaban itu tidak diwartakan, maka *conclusive evidence* yang dirujuk di bawah subseksyen 62(2) tidak akan wujud.

Walau bagaimanapun, terdapat perbezaan bagi Borang 4E Akta 828 yang merujuk kepada pelupusan tanah yang dirizabkan melalui kaedah pajakan oleh PBN kepada pihak yang berkelayakan di bawah seksyen 43 Akta 828. Berbeza dengan Borang-borang 4A, 4B, 4C, 4D, 11A dan 11B Akta 828, Borang 4E merujuk kepada lot. Lot di bawah seksyen 5 ditafsirkan bermaksud mana-mana tanah yang telah diukur dan telah diberikan nombor lot kepadanya oleh Pengarah Ukur dan Pemetaan. Justeru, adakah lot yang dinyatakan di dalam Borang 4E itu bermaksud tanah yang dirizabkan di bawah seksyen 62 itu hendaklah diukur atau pemberian pajakan ke atas tanah yang telah diukur? Sekiranya lot yang dinyatakan di dalam Borang 4E itu bermaksud tanah yang dirizabkan itu perlu diukur, maka adakah pemberian pajakan sebahagian daripada tanah yang dirizabkan di bawah seksyen 63 itu juga perlu diukur? Sekiranya ya, maka tanah yang telah diukur perlu diukur sekali lagi bagi mengeluar atau mengasingkan sebahagian daripada tanah yang telah diukur untuk diberikan pajakan ke atasnya. Apa yang boleh

dilihat dalam pemberian pajakan ke atas tanah yang dirizabkan ini adalah tanah yang diberikan pajakan tersebut hendaklah diukur dan sekiranya pajakan itu adalah melibatkan sebahagian daripada tanah tersebut, maka apa-apa pelan yang boleh menunjukkan bahagian yang terlibat itu sudah memadai.

**e. Perbandingan dengan Pengisytiharan Kawasan bagi Maksud atau Tujuan Tertentu di bawah Perundangan Lain**

Selanjutnya sebagai perbandingan, terdapat beberapa perundangan yang memperuntukkan kuasa pada pihak berkuasa tertentu untuk mengisytiharkan sesuatu kawasan bagi maksud atau tujuan tertentu. Sebagai contoh:

- i. Akta Tanah (Kawasan-kawasan Penempatan Berkelompok) 1960 [Akta 530] yang memperuntukkan kuasa kepada PBN untuk mengisytiharkan tanah Kerajaan sebagai kawasan yang ditetapkan (*designated area* – seksyen 3), kawasan penempatan berkelompok (*group settlement areas* – seksyen 4), kawasan penempatan luar bandar (*rural settlement area* – seksyen 5), kawasan penempatan bandar (*urban settlement area* – seksyen 6) dan tanah yang dirizabkan untuk maksud awam (seksyen 8);
- ii. Akta Kawasan Larangan dan Tempat Larangan 1959 [Akta 298] yang memperuntukkan kuasa Menteri untuk mengisytiharkan mana-mana kawasan sebagai kawasan larangan di bawah subseksyen 4(1) dan mana-mana premis sebagai tempat larangan di bawah subseksyen 5(1);
- iii. Enakmen Sumber Air Pahang 2007 [Enakmen No. 5] memperuntukkan kuasa kepada PBN untuk mengisytiharkan mana-mana tasik atau sumber air sebagai kawasan tадahan di bawah subseksyen 6(1) dan mana-mana kawasan sebagai

- kawasan pembekalan air mentah di bawah seksyen 9;
- iv. Akta Perhutanan Negara 1984 [Akta 313] memperuntukkan kuasa kepada PBN untuk mengisytiharkan mana-mana tanah sebagai hutan simpan kekal di bawah subseksyen 7(1) dan mengisytiharkan mana-mana tanah yang dikeluarkan daripada hutan simpan kekal di bawah subseksyen 13(1);
- v. *Military Manoeuvres Act 1983* [Akta 295] memperuntukkan kuasa Yang di-Pertuan Agong di bawah seksyen 3 untuk mengisytiharkan mana-mana kawasan sebagai kawasan manuver atau padang tembak; dan
- vi. Enakmen Rizab Melayu [Negeri-Negeri Melayu Bersekutu Cap. 142] memperuntukkan kuasa kepada Menteri Besar dengan kelulusan PBN untuk mengisytiharkan mana-mana tanah di dalam sesebuah negeri sebagai kawasan Rizab Melayu di bawah subseksyen 3(i). Subseksyen 3(ii) pula memperuntukkan keperluan untuk memperihalkan pengisytiharan tersebut dengan ketepatan yang munasabah mengenai had dan sempadan kawasan yang diisytiharkan itu sama ada melalui rujukan kepada sempadan tanah yang telah diukur atau tanda semula jadi atau selainnya tetapi hendaklah tidak menjadi keperluan bagi pengisytiharan tersebut untuk disukat atau diukur kawasan yang dirujukkan di dalamnya.

Contoh-contoh perundangan yang dinyatakan di atas tidak memperuntukkan keperluan untuk tanah atau kawasan yang terlibat dengan pengisytiharan bagi maksud atau tujuan tertentu itu diukur.

Sekiranya tanah yang dirizabkan perlu diukur, maka proses atau prosedur kerja yang dilakukan selama ini perlu diubah keseluruhannya. Selama ini kelulusan untuk merizabkan tanah dibuat berdasarkan keluasan anggaran (*provisional*) melainkan tanah yang hendak dirizabkan itu sememangnya telah diukur. Setelah mendapat kelulusan daripada PBN, Pentadbir Tanah akan mengemukakan permintaan ukur (*requisition for survey*) kepada Jabatan Ukur dan Pemetaan Malaysia (JUPEM) atau juruukur tanah berlesen (JTB) yang dilantik. JUPEM atau JTB akan menjalankan kerja-kerja ukur dan seterusnya menyediakan draf PA untuk disah dan dikeluarkan PA oleh JUPEM. Melalui proses atau prosedur sebegini terdapat kebarangkalian untuk wujudnya perbezaan di antara keluasan yang diluluskan dengan keluasan sebenar yang diukur. Tidak ada jaminan bahawa tanah yang diukur akan tepat ukurannya sebagaimana yang telah diluluskan oleh PBN. Sekiranya wujud perbezaan keluasan di antara kelulusan dengan luas sebenar yang diukur, melainkan kelulusan semula oleh PBN diperolehi, perizaban tanah Kerajaan tidak boleh dilakukan.

Bagi mengelakkan perkara demikian, proses atau prosedur kerja semasa perlu diubah. Pentadbir Tanah atau JTB hendaklah menyebabkan tanah yang hendak dirizabkan itu diukur terlebih dahulu. Setelah dikeluarkan PA, maka keluasan yang diluluskan oleh PBN adalah mengikut keluasan yang terkandung di dalam PA. Dalam keadaan ini, isu perbezaan keluasan tidak akan berbangkit. Ini walau bagaimanapun akan memberi kesan yang ketara kepada pencapaian *output* kerana proses atau prosedur yang perlu dilalui adalah memakan masa.

**f. Langkah Penyelesaian yang Diambil oleh JKPTG Berhubung Isu ini**

**i. Konsultasi di antara JKPTG dengan JUPEM**

JKPTG telah mengemukakan surat kepada JUPEM bagi memohon pengesahan berkaitan pelan warta bagi perizaban tanah untuk maksud awam di bawah Kanun Tanah Negara [Akta 828](Disemak-2020)(AKTA 828) dan pelan bagi permohonan permintaan ukur di bawah seksyen 25 Akta

Pengambilan Tanah 1960 [Akta 486](APT). JUPEM melalui surat JUPEM.BK.100-6/3/5 (13) bertarikh 29 Julai 2022 telah memberikan maklum balas seperti berikut:

*“Merujuk kepada keperluan pelan bagi tujuan pewartaan di bawah seksyen 62 Akta 828, Jabatan ini boleh menerima pelan prahitungan atau apa-apa pelan yang boleh menunjukkan bentuk tanah yang hendak diwartakan tersebut. Walau bagaimanapun pelan tersebut perlulah mempunyai maklumat koordinat atau maklumat bering dan jarak supaya pewartaan tersebut dapat dilaksanakan dengan betul. Dalam hal ini, tanah yang hendak diwartakan tidak perlu diukur halus kecuali bagi tanah-tanah yang dikuatir terlibat dengan pertindihan sempadan atau pencerobohan”.*

Berdasarkan maklum balas daripada pihak JUPEM ini, pelan prahitungan atau apa-apa pelan yang boleh menunjukkan bentuk tanah yang bertujuan untuk pewartaan boleh diterima oleh pihak JUPEM. Pihak JUPEM mensyaratkan pelan yang dihantar tersebut perlu mempunyai koordinat atau maklumat bering dan jarak bagi memastikan pewartaan dapat dibuat dengan maklumat yang setepat mungkin. Pihak JUPEM juga secara jelas mengesahkan bahawa tiada keperluan pengukuran halus dijalankan atau pengeluaran PA tidak menjadi kewajiban kecuali dalam situasi tanah-tanah yang terlibat dalam pertindihan sempadan atau pencerobohan daripada pihak lain ke dalam tanah kerajaan.

Perkara ini turut disahkan oleh pihak JUPEM di dalam Mesyuarat Pengarah Tanah Malaysia (PTM) Bilangan 2 Tahun 2022 pada 20 Oktober 2022. Apabila berlaku pencerobohan, Mahkamah hanya menerima pelan yang telah dizahirkan PA. Namun apabila berlaku tuntutan saman, walaupun telah ada PA daripada pewartaan, prosedur sedia ada masih memerlukan ukuran dibuat sebagai verifikasi.

Menurut Shahrul et.al (2014), kebiasaannya, mahkamah akan merujuk kepada pelan akui, Sistem Torrens yang digunakan, Kanun Tanah Negara dan mana-mana peraturan tanah yang dirasakan perlu dirujuk bagi menyelesaikan kes berkaitan tanah.

#### **ii. Cadangan Kaedah-Kaedah Bagi Merizabkan Tanah Kerajaan**

Sepertimana yang dinyatakan oleh Jaiya Abu (2015), tanah adalah perkara yang terkandung di dalam Senarai II (Senarai Negeri) di bawah Jadual Kesembilan Perlembagaan Persekutuan. Walau bagaimana pun, Parlimen boleh bagi maksud penyeragaman undang-undang dan dasar membuat undang-undang berkaitan pemegangan tanah, hubungan di antara tuan tanah dan penyewa, gadai janji, ismen, pengambilan tanah, perancangan bandar dan desa dan kerajaan tempatan sebagaimana diperuntukkan di bawah Fasal 4, Artikel 76 Perlembagaan Persekutuan.

Walaupun subseksyen 62(1) Akta 828 memperuntukkan PBN boleh merizabkan tanah Kerajaan untuk apa-apa maksud awam, namun Akta 828 tidak menyatakan secara khusus apakah kaedah-kaedah bagi merizabkan tanah Kerajaan. Antara kaedah-kaedah yang boleh digunakan bagi merizabkan tanah Kerajaan adalah seperti berikut:

- a. Melalui permohonan yang dikemukakan oleh mana-mana orang, badan atau pegawai awam. Kaedah permohonan ini kebiasaannya diperuntukkan di dalam Kaedah-Kaedah Tanah Negeri (KKTN) yang antara lain memperuntukkan borang permohonan, bayaran permohonan (sekiranya dikenakan) dan pengemukaan pelan tanah Kerajaan yang hendak dirizabkan; atau
- b. Inisiatif Pentadbir Tanah Daerah (PTD) dengan memasukkan syor di dalam kertas pertimbangan pemajuan tanah yang dikemukakan kepada PBN ke atas kawasan atau tapak yang diserahkan oleh tuan punya tanah kepada Kerajaan. Melalui kaedah ini, selain daripada syor ke atas tanah atau tapak yang perlu dikeluarkan hak milik

kepada tuan punya tanah, syor supaya kawasan atau tapak yang diserahkan oleh tuan punya tanah kepada Kerajaan dirizabkan di bawah seksyen 62 Akta 828 juga boleh dimasukkan. Apabila PBN mempertimbangkan permohonan yang dikemukakan kepadanya, salah satu pertimbangan dan keputusan adalah meluluskan perizaban tanah Kerajaan hasil serahan tuan punya tanah. Walau bagaimanapun, perlu diambil perhatian bahawa kuat kuasa kelulusan tersebut adalah setelah hak milik sambungan kepada tuan punya tanah didaftarkan berdasarkan permohonan pemajuan tanah yang dikemukakan; atau

- c. Inisiatif PTD mengemukakan permohonan dengan menyediakan kertas pertimbangan Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri (MMKN) berdasarkan permohonan-permohonan pemajuan tanah yang telah selesai (dikeluarkan hak milik). Pemajuan tanah yang dimaksudkan adalah permohonan pecah sempadan tanah di bawah seksyen-seksyen 135 hingga 139 Akta 828, permohonan pecah sempadan dan ubah kategori atau syarat serentak di bawah seksyen 124A dan permohonan serah balik dan beri milik semula di bawah seksyen-seksyen 204A-H Akta 828 atau selainnya. Melalui kaedah ini, Pentadbir Tanah boleh mengemukakan permohonan kepada PBN supaya beberapa kawasan tanah atau tapak yang diserahkan kepada Kerajaan melalui pemajuan yang dilaksanakan dirizabkan di bawah seksyen 62 Akta 828. Melalui kaedah ini PTD hanya boleh mengemukakan permohonan setelah pemajuan tanah tersebut menghasilkan hak milik sambungan.

### **III. KESIMPULAN**

Perizaban tanah Kerajaan adalah amat penting bagi melindungi kepentingan awam dan merupakan salah satu kaedah mengawal tanah Kerajaan daripada aktiviti pencerobohan. Walau bagaimanapun, perbezaan dalam kaedah penyediaan pelan perizaban di negeri-negeri di Semenanjung Malaysia pada masa ini amat mengelirukan dan boleh menimbulkan ketidakpuasan hati dikalangan rakyat dan pemegang taruh. Proses perizaban tanah bagi maksud awam yang mengambil masa terlalu panjang berikutan perbezaan kaedah tersebut memberi kesan secara langsung kepada pelaksanaan projek pembangunan dan kutipan hasil selain memberi impak dan perspektif negatif rakyat terhadap kecekapan penjawat awam terutamanya yang berkhidmat di Pejabat-pejabat Tanah. Selain itu, keperluan sesetengah pentadbiran tanah negeri yang mewajibkan pengukuran halus dibuat membebangkan agensi pelaksana dan pihak Kerajaan sendiri berikutan kos pengukuran yang sangat tinggi. Justeru, pentadbiran tanah negeri dan Wilayah Persekutuan dinasihatkan untuk memberikan perhatian serius dan mengambil tindakan yang sewajarnya terhadap langkah penyelesaian dan cadangan kaedah-kaedah bagi merizabkan tanah Kerajaan yang telah dibincangkan dalam artikel ini. Pekeliling Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan Bilangan 1 Tahun 2023 yang menerangkan penambahbaikan tatacara perizaban tanah Kerajaan untuk maksud awam wajar dirujuk dan dilaksanakan di semua pentadbiran tanah negeri Semenanjung Malaysia.

## **RUJUKAN**

1. Idris, Mokhtar (2010). Pewartaan Kawasan Lapang Di Bawah Seksyen 62 Kanun Tanah Negara. Kajian Kes: Kawasan Pentadbiran Majlis Daerah Pontian. Unpublish Master Thesis. Universiti Teknologi Malaysia.
2. Jabatan Peguam Negara, Malaysia (2020). *Perlembagaan Persekutuan, Cetakan Semula, Sebagaimana pada 15 Oktober 2020*. Percetakan Nasional Malaysia Berhad. Putrajaya, Malaysia.
3. Jabatan Peguam Negara, Malaysia (2020). *National Land Code [Act 828] (Revised - 2020)*, Percetakan Nasional Malaysia Berhad. Putrajaya, Malaysia.
4. Jabatan Peguam Negara, Malaysia (2006). *Land (Group Settlement Areas) Act 1960 [Act 530] Incorporating all amendments up to 1 January 2006*, Percetakan Nasional Malaysia Berhad. Putrajaya, Malaysia.
5. Jabatan Peguam Negara, Malaysia (2006). *Land Acquisition Act 1960 [Act 486], Incorporating all amendments up to 1 January 2006*, Percetakan Nasional Malaysia Berhad. Putrajaya, Malaysia.
6. Jabatan Peguam Negara, Malaysia. *Akta Perhutanan Negara 1984 [Akta 313]*, diakses secara dalam talian pada Februari 2023 di [https://lom.agc.gov.my/ilims/upload/portal/akta/outputaktap/AKTA%20313%20\(WARTA%20IBU\).pdf](https://lom.agc.gov.my/ilims/upload/portal/akta/outputaktap/AKTA%20313%20(WARTA%20IBU).pdf). Putrajaya, Malaysia.
7. Jabatan Peguam Negara, Malaysia. *Military Manoeuvres Act 1983 [Akta 295]*, diakses secara dalam talian pada Februari 2023 di <https://lom.agc.gov.my/ilims/upload/portal/akta/outputaktap/Act%20295%20asal.pdf>. Putrajaya, Malaysia.
8. Jabatan Peguam Negara, Malaysia. *Akta Kawasan Larangan dan Tempat Larangan 1959 [Akta 298] Sebagaimana pada 1 Jun 2014*, diakses secara dalam talian pada Februari 2023 di [https://lom.agc.gov.my/ilims/upload/portal/akta/LOM/MY/Akta%20298%20\(11.3.2015\).pdf](https://lom.agc.gov.my/ilims/upload/portal/akta/LOM/MY/Akta%20298%20(11.3.2015).pdf). Putrajaya, Malaysia.
9. Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan (2023). *Pekeliling Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan Bilangan 1/2023 – Perizaban Tanah Kerajaan untuk Maksud Awam di Bawah Seksyen 62 Kanun Tanah Negara [Akta 828] (KTN)*. Putrajaya, Malaysia.

10. Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan (2022). *Memohon Pengesahan: - Pelan Warta bagi Perizaban Tanah untuk Maksud Awam di Bawah Kanun Tanah Negara [Akta 828](Disemak-2020) – Pelan bagi Permohonan Permintaan Ukur di Bawah Seksyen 25 Akta Pengambilan Tanah 1960 [Akta 486].* Rujukan kami: JKPTG.BPPT.600-23/1/1(30) bertarikh 17 Jun 2022 (Surat daripada Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan kepada Ketua Pengarah Ukur dan Pemetaan Malaysia). Putrajaya, Malaysia.

11. Jabatan Ukur dan Pemetaan Malaysia (2022). *Memohon Pengesahan: - Pelan Warta bagi Perizaban Tanah untuk Maksud Awam di Bawah Kanun Tanah Negara [Akta 828](Disemak-2020) – Pelan bagi Permohonan Permintaan Ukur di Bawah Seksyen 25 Akta Pengambilan Tanah 1960 [Akta 486].* Rujukan kami: JUPEM.BK.100-6/3/5(13) bertarikh 29 Julai 2022 (Surat daripada Ketua Pengarah Ukur dan Pemetaan Malaysia kepada Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan). Putrajaya, Malaysia.

12. Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan (2022). *Pelan Warta bagi Perizaban Tanah untuk Maksud Awam di Bawah Kanun Tanah Negara [Akta 828](Disemak-2020) dan Pelan bagi Permohonan Permintaan Ukur di Bawah Seksyen 25 Akta Pengambilan Tanah 1960 [Akta 486].* Rujukan kami: JKPTG.BPPT.600-23/1/1(39) bertarikh 8 Ogos 2022 (Surat daripada Timbalan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan, Sektor Kemajuan Pengurusan dan Perundangan kepada Pengarah-Pengarah Tanah dan Galian Negeri dan Wilayah Persekutuan). Putrajaya, Malaysia.

13. Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan (2022). *Pelan Warta bagi Perizaban Tanah untuk Maksud Awam di Bawah Kanun Tanah Negara [Akta 828](Disemak-2020) dan Pelan bagi Permohonan Permintaan Ukur di Bawah Seksyen 25 Akta Pengambilan Tanah 1960 [Akta 486].* Rujukan kami: JKPTG.BPPT.600-23/1/1(39) bertarikh 8 Ogos 2022 (Surat daripada Timbalan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan, Sektor Kemajuan Pengurusan dan Perundangan kepada Pengarah-Pengarah Tanah dan Galian Negeri dan Wilayah Persekutuan). Putrajaya, Malaysia.

14. Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan (2022). *Pelan Warta bagi Perizaban Tanah untuk Maksud Awam di Bawah Kanun Tanah Negara [Akta 828](Disemak-2020) dan Pelan bagi Permohonan Permintaan Ukur di Bawah Seksyen 25 Akta Pengambilan Tanah 1960 [Akta 486].* Rujukan kami: JKPTG.BPPT.600-23/1/1(39) bertarikh 8 Ogos 2022 (Surat daripada Timbalan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan, Sektor Kemajuan Pengurusan dan Perundangan kepada Pengarah-Pengarah Tanah dan Galian Negeri dan Wilayah Persekutuan). Putrajaya, Malaysia.

15. Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan (2022). *Pelan Warta bagi Perizaban Tanah untuk Maksud Awam di Bawah Kanun Tanah Negara [Akta 828](Disemak-2020) dan Pelan bagi Permohonan Permintaan Ukur di Bawah Seksyen 25 Akta Pengambilan Tanah 1960 [Akta 486].* Rujukan kami: JKPTG.BPPT.600-23/1/1(39) bertarikh 8 Ogos 2022 (Surat daripada Timbalan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan, Sektor Kemajuan Pengurusan dan Perundangan kepada Pengarah-Pengarah Tanah dan Galian Negeri dan Wilayah Persekutuan). Putrajaya, Malaysia.
16. Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan (2022). *Pelan Warta bagi Perizaban Tanah untuk Maksud Awam di Bawah Kanun Tanah Negara [Akta 828](Disemak-2020) dan Pelan bagi Permohonan Permintaan Ukur di Bawah Seksyen 25 Akta Pengambilan Tanah 1960 [Akta 486].* Rujukan kami: JKPTG.BPPT.600-23/1/1(39) bertarikh 8 Ogos 2022 (Surat daripada Timbalan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan, Sektor Kemajuan Pengurusan dan Perundangan kepada Pengarah Tanah dan Galian Negeri Melaka). Putrajaya, Malaysia.
17. Jaiya, Abu (2015). Perbandingan Kaedah-Kaedah Pelupusan Tanah Kerajaan dan Tanah Rizab di Bawah Kanun Tanah Negara [Akta 56 Tahun 1965] diakses secara dalam talian pada Mei 2023 di <https://pintu.instun.gov.my/artikel/download/perbandingan-kaedah-kaedah-pelupusan-tanah-kerajaan-dan-tanah-rizab-di-bawah-kanun-tanah-negara-akta-56-tahun-1965>
18. Kerajaan Malaysia. *Enakmen Rizab Melayu [Negeri-Negeri Melayu Bersekutu Cap. 142].*
19. Kerajaan Negeri Pahang. Enakmen Sumber Air Pahang 2007 [Enakmen No. 5].
20. Md. Jahid, Shamsul Amri (2020). *Pengurusan Pewartaan Tanah Rizab untuk Kemudahan Masyarakat di Pihak Berkuasa Tempatan.* Universiti Teknologi Malaysia. Johor, Malaysia.
21. Noraida Harun et.al. (2010). *Akta Orang Asli 1954 (Akta 134): Sejauh Mana Melindungi Hak Orang Asli: Satu Kajian Perbandingan.* Universiti Teknologi MARA. Selangor, Malaysia.
22. Putri Haryati, Ibrahim (2015). *Masalah Pengurusan Kawasan Lapang Oleh Pihak Berkuasa Tempatan di Malaysia.* Jabatan Senibina Landskap, Kulliyah Senibina dan Rekabentuk Alam Sekitar, Universiti Islam Antarabangsa Malaysia

23. Shahrul et.al. (2014). *Kes Pertindihan Sempadan Dua Lot Tanah – Kajian Kes: Kuala Lumpur, Jun 2008*. Universiti Teknologi Malaysia. Johor, Malaysia

*[Halaman ini dibiarkan kosong]*

## **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 6 2023

TSSN 2600-7703



9 772600 77003