



KENYATAAN MEDIA

KEMENTERIAN SUMBER ASLI DAN ALAM SEKITAR (NRE)

**PENGUATKUASAAN AKTA KANUN TANAH NEGARA
(PINDAAN) 2016 [AKTA A1516]
DAN AKTA HAKMILIK STRATA (PINDAAN) 2016
[AKTA A1518]**

24 JANUARI 2017

Akta Kanun Tanah Negara (Pindaan) 2016, Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2016 dan Akta Pengambilan Tanah (Pindaan) 2016 telah diluluskan oleh Parlimen pada pertengahan tahun 2016. Ketiga-tiga akta ini dikuatkuasakan secara berperingkat mulai 1 Januari 2017.

Melalui **Akta Kanun Tanah Negara (Pindaan) 2016 [Akta A1516]**, penambahbaikan yang dilaksanakan merangkumi 5 skop iaitu:

- pengukuhan aspek pendaftaran dan penyampaian perkhidmatan;
- pemantapan prosedur bagi kutipan hasil, pelupusan tanah dan pembangunan tanah;
- pemerkasaan aspek penguatkuasaan dan penganan penalti ke atas kesalahan di bawah Kanun Tanah Negara;
- memelihara kepentingan negara
- pengemaskinian dan penyelarasan peruntukan.

Dalam usaha mengukuhkan penyampaian perkhidmatan, pindaan pada kali ini memperkenalkan satu konsep baru iaitu pelanjutan hakmilik bertempoh melalui peruntukan seksyen baru 90A bertajuk "*Extension of land alienated for a term of years*". Peruntukan seksyen 90A yang diperkenalkan ke dalam Kanun Tanah Negara melalui Akta A1516

memberi kuasa kepada Pihak Berkuasa Negeri untuk melanjutkan tempoh pegangan hakmilik bertempoh. Seksyen baharu ini mewujudkan prosedur khusus bagi memproses permohonan pelanjutan tanah bermilik bertempoh, pada bila-bila masa, sebelum berakhirnya tempoh pemilikan tersebut. Namun, kelulusan ini tertakluk kepada budi bicara Pihak Berkuasa Negeri. Sekiranya permohonan diluluskan, endorsan pelanjutan tempoh akan dibuat di atas hakmilik asal selepas pembayaran berdasarkan notis tuntutan dijelaskan. Pihak Berkuasa Negeri juga boleh menetapkan kadar bayaran premium yang berkenaan dalam Kaedah-kaedah Tanah Negeri.

Antara pindaan penting lain yang dikuatkuasakan mulai 1 Januari 2017 adalah pengenalan peruntukan yang membolehkan permohonan pelanjutan pajakan tanpa perlu menyerahkan balik hakmilik tanah. Mulai sekarang, pemilik tanah boleh mengemukakan permohonan pada bila-bila masa di pejabat tanah untuk melanjutkan pajakan bagi pertimbangan kelulusan Pihak Berkuasa Negeri. Melalui prosedur baharu ini, kepentingan pihak-pihak lain yang sedia ada di atas tanah termasuk gadaian dan kaveat akan terus terpelihara.

Pindaan kali ini juga meluaskan lagi skop pembiayaan dan cagaran berteraskan Syariah yang ditawarkan oleh institusi-institusi kewangan. Dengan pindaan ini, institusi-institusi kewangan boleh memperkenalkan produk kewangan baharu tanpa perlu pindaan ke atas Kanun Tanah Negara pada masa akan datang. Dengan kata lain, Kanun Tanah Negara sekarang bergerak lebih setapak lagi ke arah lebih *syariah compliance*.

Satu lagi ciri pindaan kali ini ialah membolehkan pengeluaran hakmilik berasingan antara di atas permukaan bumi dan di bawah tanah di lokasi yang sama. Pindaan ini adalah selaras dengan pindaan yang dibuat kepada Akta Pengambilan Tanah 1960 yang membolehkan pengambilan di bawah tanah sahaja jika bahagian permukaan tidak diperlukan. Dengan pendekatan baru ini, sekiranya Kerajaan membuat pengambilan tanah yang diperlukan di bawah permukaan tanah, tuan tanah masih boleh terus memiliki dan menggunakan tanah di atas permukaan bumi.

Di samping itu, pindaan ini turut menyediakan kerangka perundangan untuk membolehkan urusan tanah secara elektronik. Oleh yang demikian, Kerajaan pada bila-bila masa hadapan boleh menambah baik semua sistem secara berperingkat di pejabat tanah untuk dijadikan elektronik sepenuhnya.

Satu lagi pembaharuan adalah pindaan yang membolehkan cukai tanah di satu negeri boleh dibayar di negeri yang lain. Berhubung perkara ini, semua pejabat tanah dan Pejabat Pengarah Tanah dan Galian (PTG) bakal bersedia untuk menerima bayaran cukai untuk pemilikan tanah di negeri-negeri lain.

Pindaan kali ini turut memperkenalkan denda yang lebih berat kepada penceroboh dan pihak yang memusnahkan alam sekitar. Dengan pindaan ini, ada kesalahan yang boleh didenda dari RM500 ribu hingga RM1 juta bagi setiap kesalahan.

Bagi tujuan penguatkuasaan **Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2016 [Akta A1518]** pula, tindakan susulan di peringkat JKPTG merangkumi Pindaan Jadual dan Borang Hakmilik Strata melalui Perintah oleh Menteri serta Pindaan dan penambahbaikan Sistem SPTB dan Sistem e-Tanah. Manakala pihak PTG negeri perlu menyediakan Pindaan Kaedah-Kaedah Hakmilik Strata Negeri dan Wilayah Persekutuan.

Berhubung pelaksanaan cukai petak, ianya akan bermula pada 1 Januari 2018 atau tahun berikutnya tertakluk kepada kesediaan negeri-negeri. Namun pemilik petak tidak perlu bimbang kerana dalam tempoh peralihan, iaitu daripada bayaran cukai tanah oleh perbadanan pengurusan kepada bayaran cukai oleh pemilik petak, pemilik petak dibenarkan mengurusniaga dengan petak masing-masing berdasarkan bukti bayaran caruman mereka kepada kumpulan wang pengurusan yang ditadbir oleh perbadanan pengurusan atau pihak lain yang diberi kuasa oleh Pentadbir Tanah. Urusan dalam tempoh peralihan ini ditampung dalam seksyen 31 Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2016.

Pada kali ini juga, proses dan kelulusan 'permit ruang udara' dipermudahkan. Isu ruang udara juga merupakan salah satu masalah yang melewati pengeluaran hakmilik strata. Selain daripada itu, isu pengeluaran hakmilik strata untuk bangunan-bangunan lama atau yang dikenali sebagai 'bangunan khas' turut diambil kira. Bagi pendaftaran hakmilik strata untuk bangunan-bangunan khas, dokumen-dokumen tertentu termasuk sijil layak menduduki (CF) boleh dikecualikan. Ia menambah baik Akta sedia ada untuk memudahkan penyelesaian kemelut pengeluaran hakmilik bagi bangunan lama. Pada masa ini terdapat lebih kurang 300,000 petak strata yang masih belum dapat dikeluarkan hakmilik strata.

Pindaan kali ini juga memperkenalkan cukai petak strata bagi bangunan berbilang tingkat. Sebelum pindaan ini, bayaran cukai tanah adalah tanggungjawab perbadanan pengurusan. Dengan pindaan ini, pemilik petak yang telah membayar cukai petaknya boleh menjalankan urusan termasuk pindah milik, pajakan dan gadaian tanpa perlu menunggu keseluruhan cukai bagi petak-petak lain dijelaskan. Walaubagaimanapun, penguatkuasaan cukai petak dibuat berperingkat kerana memerlukan naik taraf sistem pendaftaran berkomputer dan pewujudan akaun petak di pejabat-pejabat pendaftaran hakmilik di negeri. Peringkat pertama penguatkuasaannya adalah di Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur, Selangor, Melaka dan Pulau Pinang yang akan memulakannya pada 1 Januari 2018.

Bagi menjelaskan pindaan yang telah dibuat kepada kedua-dua Akta berkenaan, satu sesi *engagement* bersama pihak pentadbiran tanah negeri telah diadakan semasa Persidangan Pentadbir Tanah Ke-22 pada 27-28 Julai 2016. Pekeliling-pekelling juga akan dikeluarkan bagi memudahkan pihak pentadbiran tanah negeri dan daerah menguatkuasakan Akta-akta ini kelak. Pada masa yang sama, pihak awam dan swasta juga akan dapat dimaklumkan mengenai pindaan-pindaan terbaharu dari semasa ke semasa.