



**ARAHAN PENGARAH TANAH DAN GALIAN
NEGERI SEMBILAN DARUL KHUSUS
BIL 1/2008**

KAEDAH KHAS UNTUK MELETAK KATEGORI DAN/ATAU SYARAT NYATA TANAH 'NIL CONDITION' KEPADA KEGUNAAN SEBENAR ATAS TANAH MENGIKUT SYARAT TERSIRAT (*IMPLIED CONDITION*) BAGI TUJUAN MEMATUHI PERUNTUKAN SEKSYEN 53(1) KANUN TANAH NEGARA 1965

1. TUJUAN

- 1.1 Tujuan arahan ini dikeluarkan adalah sebagai makluman dan panduan kepada semua Pentadbir Tanah mengenai kaedah khas untuk meletak kategori dan/atau syarat nyata tanah 'Nil Condition' kepada kegunaan sebenar atas tanah mengikut syarat tersirat (*implied condition*) bagi tujuan mematuhi peruntukan Seksyen 53(1) Kanun Tanah Negara 1965 (KTN).

2. LATARBELAKANG

2.1 Seksyen 53(2) KTN memperuntukkan seperti berikut:

- **Bagi mana-mana tanah yang didaftarkan sebelum KTN 1965, mempunyai syarat nyata 'Nil Condition' atau 'Tiada' dan terletak dalam kawasan bandar, pekan dan desa (bagi Hakmilik Pejabat Tanah) dan tanah desa (bagi Hakmilik Pejabat Pendaftar) mempunyai syarat tersirat 'Pertanian'.**

Seksyen 53(3) KTN memperuntukkan seperti berikut:

- **Bagi mana-mana tanah yang didaftarkan sebelum KTN 1965, mempunyai syarat nyata 'Nil Condition' atau 'Tiada' dan terletak dalam kawasan bandar dan pekan bagi Hakmilik Pejabat Pendaftar mempunyai syarat tersirat 'Bangunan'.**

2.2 Majlis Mesyuarat Kerajaan yang bersidang pada 15.12.2004 melalui Kertas Mesyuarat No. 4276/2004 telah meluluskan pengenaan kadar baru cukai tanah di seluruh Negeri Sembilan yang berkuatkuasa dan diguna pakai bermula 1.1.2006. Pengenaan kadar cukai baru ini turut mengambil kira naik taraf kawasan.

2.3 Majlis Mesyuarat Kerajaan pada tahun 2005 telah meluluskan naik taraf kawasan mukim ke pekan dan bandar, melibatkan sebanyak 22 kawasan bandar dan 38 kawasan pekan di seluruh Negeri Sembilan. Ia telah diwartakan pada 4.8.2005 No. Warta

464 dan endorsan pada hakmilik telah dibuat sebelum pelaksanaan cukai baru 2006.

- 2.4 Bagi tanah-tanah 'Nil Condition' dengan syarat tersirat bangunan, Seksyen 53(3) KTN dan Pekeliling Ketua Pengarah Tanah dan Galian Bil. 1/2002 jelas menyatakan bahawa syarat tersirat tanah tersebut adalah bangunan tetapi tidak dinyatakan sama ada bangunan kediaman atau perniagaan. Pihak Berkuasa Negeri telah meluluskan semakan cukai 2006 dan memutuskan tanah yang mempunyai syarat nyata/tersirat bangunan (tanpa dinyatakan jenis bangunan sama ada kediaman, perniagaan, institusi atau lalin-lain) akan dikenakan kadar cukai tertinggi, iaitu kadar cukai perniagaan.
- 2.5 Selain itu, tanah-tanah 'Nil Condition' yang diberimilik sebelum berkuatkuasanya KTN, walaupun berlaku naik taraf dari desa kepada pekan atau bandar, tanah-tanah tersebut masih tertakluk kepada syarat tersirat mengikut Seksyen 53(2) atau Seksyen 53(3) KTN. Pengkelasan tanah selepas permulaan Akta ini tidak menghalang penggunaan berterusan mana-mana bahagian tanah yang telah digunakan secara sah untuk pertanian, bangunan atau industri sebelum Akta ini berkuatkuasa.
- 2.6 Setelah kadar cukai baru diperkenalkan pada tahun 2006, telah timbul beberapa isu berkaitan kenaikan cukai tanah seperti berikut:
 - 2.6.1 Kenaikan kadar cukai tanah yang tinggi bagi tanah 'Nil Condition' dengan syarat tersirat pertanian, yang dinaik taraf kepada pekan atau bandar. Kesemua tanah pekan

dan bandar yang mempunyai syarat tersirat pertanian telah dikenakan kadar cukai yang sama dengan bangunan kediaman, seterusnya mengakibatkan kenaikan cukai yang ketara.

Contoh:

Mukim Gemas naik taraf ke Bandar Gemas

Syarat tersirat : Pertanian

Luas : 2 hektar

Kadar 1994 (Mukim)	Cukai dikenakan	Kadar 2006 (Bandar)	Cukai dikenakan
RM44/h	RM88	RM3400/h	RM6800

*RM3400/h bersamaan RM0.34/mp iaitu kadar cukai kediaman

- 2.6.2 Kenaikan kadar cukai tanah yang tinggi juga berlaku bagi tanah 'Nil Condition' di Pekan dan Bandar yang mempunyai syarat tersirat 'bangunan' kerana telah dikenakan cukai pada kadar yang sama dengan kadar cukai perniagaan tanpa mengambil kira penggunaan sebenar atas tanah.

Contoh:

Bandar Seremban

Syarat tersirat : Bangunan

Luas : 532 meter persegi

Kadar 1994	Cukai dikenakan	Kadar 2006 (Perniagaan)	Cukai dikenakan
RM0.60	RM320	RM0.63	RM336

*Pemilik tanah tidak wajar dikenakan kadar cukai perniagaan sekiranya kegunaan sebenar adalah untuk kediaman.

- 2.7 Bagi mengatasi isu-isu tersebut, Pengarah Tanah dan Galian Negeri Sembilan telah mengeluarkan surat arahan pada 28.2.2006 kepada semua Pentadbir Tanah Daerah berhubung penyelarasan cukai bagi tanah-tanah 'Nil Condition' ini. Pentadbir Tanah Daerah diberi kuasa untuk meluluskan permohonan meletak syarat daripada 'Nil Condition' kepada kediaman atau pertanian mengikut Warta Perwakilan Kuasa No. 408 bertarikh 22.11.1984. Bagi permohonan perletakan kategori dan/atau syarat nyata perniagaan atau industri, kelulusan oleh Pihak Berkuasa Negeri.
- 2.8 Namun demikian, setelah semakan dibuat didapati arahan yang dikeluarkan tidak mengambil kira elemen denda lewat dan cukai semasa yang perlu dibayar oleh pemilik tanah 'Nil Condition' sebelum permohonan meletak syarat diluluskan. Arahan tersebut juga tidak mengambil kira pengecualian bayaran premium tambahan yang dikenakan selepas permohonan tersebut diluluskan. Majlis dimaklumkan bahawa permohonan meletak syarat bagi tanah 'Nil Condition' dibuat adalah bertujuan untuk mematuhi peruntukan Seksyen 53(1) KTN dan bukannya untuk tujuan pembangunan tanah.
- 2.9 Oleh yang demikian, Majlis Mesyuarat Kerajaan yang bersidang pada 16.1.2008 melalui kertas Mesyuarat No. 120/2008 telah meluluskan satu kaedah khas bagi menangani isu-isu tersebut.

3.0 PEMAKAIAN

3.1 Kadar cukai bagi tanah-tanah 'Nil Condition' perlu diselaraskan semula mengikut syarat tersirat sepertimana peruntukan Seksyen 53(1) KTN, tertakluk kepada pemilik tanah membuat permohonan secara rasmi kepada Pentadbir Tanah Daerah dengan syarat-syarat seperti berikut:

3.1.1 Permohonan diterima daripada pemilik-pemilik tanah 'Nil Condition' untuk meletak kategori dan syarat nyata kediaman, perniagaan atau pertanian berdasarkan syarat tersirat mengikut Seksyen 53 KTN sahaja dan **bukannya untuk tujuan pembangunan.**

3.1.2 Permohonan tidak perlu disertakan dengan resit bayaran cukai terkini. Walaubagaimanapun, pemilik tanah perlu menjelaskan kesemua hasil terhutang (termasuk denda lewat) sebelum tahun 2006.

3.1.3 Kadar cukai baru 2006 dikenakan mengikut penggunaan sebenar berdasarkan syarat tersirat (selepas perletakan syarat diluluskan) dan berkuatkuasa pemakaiannya pada tahun 2006. **Elemen denda lewat** untuk tahun 2006 dan 2007 **tidak akan dikenakan.** Permohonan hendaklah dibuat sebelum atau pada 31.5.2008.

- 3.1.4 Pentadbir Tanah Daerah perlu membuat siasatan berhubung kegunaan tanah semasa bagi permohonan meletak syarat bangunan sama ada kediaman atau perniagaan dan syor kelulusan hendaklah berdasarkan hasil siasatan tersebut.
- 3.1.5 Bagi tanah pertanian yang naik taraf ke pekan atau bandar, akan dikekalkan syarat nyata pertanian. Cukai akan dikenakan menggunakan kadar cukai pertanian (tanaman jangka panjang) mengikut lokasi masing-masing.
- 3.1.6 Bayaran **premium tambahan dikecualikan.**
- 3.1.7 Kadar cukai bagi tanah 'Nil Condition' seperti dalam Jadual Pindaan Cukai 2006 tidak lagi digunapakai.
- 3.1.8 Kaedah ini turut terpakai untuk perletakan syarat nyata bagi tanah-tanah yang mempunyai syarat nyata **'bangunan atau bangunan-bangunan sahaja'.**
- 3.2 Dibenarkan penurunan kuasa kepada Pengarah Tanah dan Galian Negeri Sembilan dan Pentadbir Tanah Daerah untuk meluluskan atau menolak permohonan meletak kategori dan/atau syarat nyata kepada bangunan (kediaman dan perniagaan), mengikut hakmilik Pejabat Pendaftar atau hakmilik Pejabat Tanah. Permohonan untuk meletak kategori tanah perindustrian perlulah dipertimbangkan oleh Pihak Berkuasa Negeri.

3.3 Bagi tujuan meletak kategori kepada pertanian, perwakilan sedia ada kepada Pentadbir Tanah Daerah (Hakmilik Pejabat Tanah dan Pendaftar) adalah terpakai.

4.0 TARIKH KUATKUASA

4.1 Pemakaian kaedah ini berkuatkuasa dari tarikh Pekeliling ini dikeluarkan dan terhad pemakaiannya kepada permohonan meletak syarat bagi mematuhi Seksyen 53 KTN sahaja dan bukannya untuk tujuan pembangunan.



(ZAFFARUDIN BIN SHARIF)
Pengarah Tanah dan Galian
Negeri Sembilan Darul Khusus

Tarikh : 31 Januari 2008

Rujukan : Bil (27) PTGNS 33/38 Klt4

Senarai Edaran

Pentadbir Tanah Daerah,
Pejabat Tanah dan Daerah

Seremban

Kuala Pilah

Jempol

Port Dickson

Jelebu

Tampin

Rembau

Timbalan Pentadbir Tanah Daerah
Pejabat Daerah Kecil Gemas

Timbalan Pengarah Tanah dan Galian (Pd)

Penolong Pengarah Tanah dan Galian (HM/S)

Penolong Pengarah Tanah dan Galian (P/HM)

Penolong Pengarah Tanah dan Galian (AP)

Penolong Pengarah Tanah dan Galian (P)

Penolong Pengarah Tanah dan Galian (H)

Penolong Pengarah Tanah dan Galian (TM)

Penolong Pengarah Tanah dan Galian (Pu)

Penolong Pengarah Tanah dan Galian (PT)

S.k.

Setiausaha Sulit
YAB Menteri Besar Negeri Sembilan

YB. Dato' Setiausaha Kerajaan Negeri
Negeri Sembilan

YB Pegawai Kewangan Negeri
Negeri Sembilan