

# BERITA HARI INI

**MEDIA :** WilayahKu **TARIKH :** 27 Ogos – 2 September  
**RUANGAN :** Rencana **HARI :** Sabtu  
**TAJUK :** Pelaksanaan Sistem e-Tanah, Hakmilik Strata dan penyeragaman cukai tanah WP Labuan

## Pelaksanaan Sistem e-Tanah, Hakmilik Strata dan penyeragaman cukai tanah WP Labuan

### PEJABAT PENGARAH TANAH DAN GALIAN WP LABUAN

**D**i negara ini, pembangunan tanah adalah dikawal melalui undang-undang tanah dan juga undang-undang perancangan.

Undang-undang tanah yang diguna pakai dalam urusan pembangunan tanah termasuklah Kanun Tanah Negara, Akta Hakmilik Strata dan lain-lain.

Oleh itu segala pembangunan tanah yang dicadangkan yang dijalankan hendaklah mematuhi kehendak-kehendak undang-undang tanah dan juga keperluan undang-undang perancangan.

Menyadari pentingnya pengurusan pengetahuan yang sistematis dalam pentadbiran tanah Malaysia, Pejabat Pengarah Tanah dan Galian Wilayah Persekutuan Labuan (PPTGWPL) telah mengambil langkah ke hadapan dengan menyetujui saranan Kerajaan dalam mengambil tempat bagi menambah baik sistem pentadbiran tanah untuk memudahkan pemilik-pemilik tanah dalam mendapatkan informasi, membuat pembayaran, semakan atau carian dan cetak.

Demikian itu, terdapat beberapa pelaksanaan pengurusan dan pembangunan dalam pentadbiran tanah yang diperbaiki sistem pengurusan dan diperkenalkan untuk kemudahan rakyat dalam mengurus urusniaga atau pun membangun pembermilikan tanah.

### PELAKSANAAN E-TANAH

Sistem e-Tanah adalah salah satu inisiatif Kerajaan untuk membangunkan sistem dan pengurusan pentadbiran

tanah yang bersepadu melalui penggunaan komputer secara sepenuhnya.

Dengan menyediakan pelbagai kemudahan dalam pelaksanaannya, sistem e-Tanah memberikan pelbagai faedah kepada semua pelanggan yang berurusan dengan PPTGWPL termasuk pemilik-pemilik tanah, pemajak tanah, bank-bank komersil, penyewa tanah persekutuan, firma guaman, pihak pemaju, pihak juruukur berlesen dan seluruh penduduk di Wilayah Persekutuan Labuan secara amnya.

Antara kemudahan yang disediakan dalam sistem e-Tanah adalah perkhidmatan Kaunter SPOC (single point of contact), semakan dan pembayaran cukai tanah secara dalam talian, carian hakmilik persendirian secara dalam talian, permohonan urusan seperti pindah milik tanah, gadaian dan sebagainya secara dalam talian, carian daftar strata secara berkemputer, notifikasi status perseharan melalui auto e-mel dan notifikasi pertukaran pemilikan hartanah kepada Pihak Berkuasa Tempatan secara auto e-mel.

Kemudahan yang akan dilaksanakan ini bakal memberikan impak positif kepada pelbagai aspek dalam pengurusan dan pentadbiran tanah di Wilayah Persekutuan Labuan.

Antaranya adalah meningkatkan kualiti penyampaian perkhidmatan kepada rakyat dengan kemudahan yang lebih mesra rakyat.

Dengan adanya perkhidmatan dalam talian, pihak pelanggan boleh mengakses maklumat dengan lebih mudah dan pantas selain memudahkan urusan pembayaran seperti bayaran cukai tanah.

Perkhidmatan ini juga memberikan kemudahan kepada pemilik-pemilik tanah di Wilayah Persekutuan Labuan yang berada di luar Wilayah Persekutuan Labuan untuk membuat pembayaran cukai tanpa datang ke kaunter PPTGWPL.

Kemudahan ini juga merupakan salah satu inisiatif Kerajaan bagi



Sistem e-Tanah yang berkonsepkan pusat data setempat  
**SISTEM e-Tanah adalah salah satu inisiatif Kerajaan untuk membangunkan sistem dan pengurusan pentadbiran tanah yang bersepadu melalui penggunaan komputer secara sepenuhnya.**

mengurangkan interaksi secara bersemuka yang amat disarankan selepas pandemik COVID-19 melanda dunia.

Penggunaan e-Tanah ini juga dapat mengurangkan kerehik birokrasi dalam pengurusan dan pentadbiran tanah.

Dengan menyediakan perkhidmatan yang cekap dan efisien, urusan tanah yang dahulunya mengambil masa yang lama untuk diselesaikan kini dapat disingkatkan tanpa melalui pelbagai prosedur.

### HAKMILIK STRATA

Hakmilik Strata kini begitu sinonim di Semenanjung Malaysia seperti Kuala Lumpur, Putrajaya, Pulau Pinang dan Selangor.

Namun begitu, Hakmilik Strata masih baharu di Wilayah Persekutuan Labuan yang mula diperkenalkan pada tahun 2010 dan mula dikuatkuasakan bermula 1 Januari 2020.

Secara ringkasnya, Hakmilik Strata merupakan hakmilik berasingan bagi setiap unit atau petak dalam bangunan dua (2) tingkat atau lebih yang dibina atas sebidang tanah yang sama dan berkongsi akses kemudahan bersama.

Hartanah berstrata ini selalunya merujuk kepada bangunan berbilang tingkat seperti flat, kondominium atau pun pangsupuri.

Dengan adanya pemilikan Hakmilik Strata ini, ia dapat menjamin setiap pemilik strata untuk digunakan sebagai bukti pemilikan bagi tujuan urusniaga contohnya, urusan pindah milik, gadaian, cagaran, pembahagian pusaka dan sebagainya yang mana selama ini pemilik-pemilik petak/unit bertingkat ini hanya menggunakan S&P (Sales and Purchase Agreement) sahaja sebagai bukti pemilikan.

Oleh itu, Hakmilik Strata

wajib dimohon oleh pemaju/pemilik tanah apabila pemilik asal/pemaju telah menjual atau bersetuju untuk menjual mana-mana unit/petak.

Kesimpulannya, Hakmilik Strata itu adalah sama sebagaimana hakmilik tanah yang juga berfungsi bagi melindungi hak pemilik strata daripada mengalami masalah di masa hadapan sekiranya pemaju di posisi pembubaran ataupun mufils, pemilik meninggal dunia serta kehilangan dokumen S&P.

### PENYERAGAMAN CUKAI TANAH

Pada tahun 2010, Kanun Tanah Negara (KTN) telah dikuatkuasakan di Wilayah Persekutuan Labuan yang sebelum ini telah menggunakan Sabah Land Ordinance (SLO) sebagai undang-undang tanah dalam pengurusan dan pentadbiran tanah.

Namun demikian, setelah pemerluasan KTN ke Labuan, penyeragaman cukai tanah sepatutnya dilaksanakan selaras dengan Kaedah-Kaedah Tanah Wilayah Persekutuan Labuan (No.2) 2010 (KKTWPL) bertujuan untuk menyeragamkan undang-undang tanah termasuk pemilikan tanah, pendaftaran hakmilik tanah, kadar cukai tanah dan urusan-urusan yang berkaitan dengan pengurusan dan pentadbiran tanah.

Namun begitu, Mesyuarat Jawatankuasa Kerja Tanah Wilayah Persekutuan Labuan (JKTWPL) Kali ke-129/2010 pada 11 Mei 2010, telah memutuskan untuk menangguhkan penganan cukai tanah mengikut KKTWPL sehingga semakan dibuat pada tahun 2020.

Walau bagaimanapun, keprihatinan Kerajaan terhadap rakyat yang terkesan akibat penularan pandemik COVID-19

dan juga perkembangan ekonomi yang perlahan, sekali lagi Kerajaan telah menangguhkan penganan cukai mengikut KKTWPL sehingga 1 Januari 2022.

Pelaksanaan ini perlu diimplementasikan demi memberi keadilan kepada pemilik-pemilik tanah yang telah membayar cukai mengikut kadar baharu dalam KKTWPL, memandangkan masih terdapat 7,610 hakmilik daripada 12,614 hakmilik yang masih membayar cukai dengan kadar lama dan 736 hakmilik yang tidak dikenakan cukai.

Kadar cukai tanah yang dikenakan mengikut KKTWPL adalah berdasarkan keputusan yang ditetapkan oleh Mesyuarat JKTWPL berbandingkan kajian dan perbandingan kadar cukai di negeri-negeri lain yang setara dengan Labuan.

Berdasarkan kajian dan perbandingan, kadar cukai baharu yang akan dikenakan bagi hakmilik di Labuan adalah merupakan antara kadar paling rendah berbanding negeri-negeri lain termasuk Pulau Langkawi dan Pulau Pinang.

Adalah menjadi tanggungjawab pemilik-pemilik tanah untuk menjelaskan cukai tanah pada setiap tahun bagi mengelakkan bayaran denda dikenakan dan sekiranya berterusan akan menyebabkan tanah tersebut dilucut hak dan tanah kembali menjadi tanah kerajaan.

### KESIMPULAN DAN PENUTUP

Sebagai menggulung segala yang telah diperkatakan di atas, seiring dengan arus pembangunan di Malaysia yang semakin deras pendigitalan dalam pelbagai urusan pentadbiran di Malaysia kini adalah tidak asing lagi.

Berikutan dengan itu, pelbagai sistem pengurusan dan pentadbiran secara elektronik telah diwujudkan yang turut membawa kepada kelahiran sistem e-Tanah, pengenalan kepada Hakmilik Strata dan informasi berkaitan penyeragaman cukai tanah.

Akhir kata, jika rakyat bergandungan bahu, ibarat ke bukit sama didaki, ke lurah sama dituruni, usaha PPTGWPL dalam memudahkannya pengurusan pentadbiran tanah dengan menggunakan kemudahan teknologi seiring dengan arus pemodenan masa kini tercapai dan dapat membantu penduduk Wilayah Persekutuan Labuan dengan lebih proaktif.



PELAKSANAAN sistem e-Tanah bakal dilancarkan pada Oktober 2021 di Putrajaya dan Labuan.

