



Acceptance of the Holders of Land Alienation Approval towards the Premium Rate Payment Imposed by the State Authority

Penerimaan Pemegang Kelulusan Pemberimilikan Tanah terhadap Kadar Pengenaan Bayaran Premium Tanah oleh Pihak Berkuasa Negeri

Muhaymin Hakim Abdullah^{1*}, Ainur Zaireen Zainudin²

¹Universiti Tun Hussein Onn Malaysia
Pusat Pengajian Umum dan Kokurikulum, Batu Pahat, 86400, MALAYSIA

²Universiti Teknologi Malaysia
Fakulti Alam Bina dan Ukur, Johor Bharu, 81310, MALAYSIA

*Corresponding Author

DOI: <https://doi.org/10.30880/jstard.2020.02.02.006>

Received 30 November 2020; Accepted 31 December 2020; Available online 31 January 2021

Abstract: The legislation of land in Malaysia argues that any occupation of another person's land without permission is unlawful, including on the government land. However, the state authorities have also alienating land to the people through the procedure of land application prescribed. Successful applicants will be charged payments of premium and other services. The payment claim is issued by the District Land Administrator through Form 5A Notice and is required to be cleared within a specific period of time according to the amount of the payment subjected to current land market value. For any payment failure, the alienation will be automatically revoked, thus re-application of land needs to be performed by the applicant if the land is still needed. According to preliminary data for a 5-year period from 2011 to 2015, a total of RM1,538,551,245.00 could not be collected by the Johor state authority whereby a total of 1,100 notices issued have been revoked. This has affected the government's revenue flow and its optimum use. For the general public, the impossible prospect of owning a land legally for residential purposes has caused concern. Therefore, the purpose of this study is to investigate the acceptance of the holders of land alienation approval towards the premium rates imposed by the state authority. A survey was conducted involving 229 respondents comprising the recipients of the alienation approval from various areas in the Johor Bahru district. The results of the study found 73% of respondents claimed that the premium payment fees charged were too high, while 26% of them claimed that the fees were high and only 1% said that the fees were moderate. None of the respondents stated that premium was low. Therefore, an action must be taken by the authority to resolve this issue so that the holder who has received the ownership of the property can clear the premium payment in a timely manner. The purpose of this study is to identify the holders of the approval of the ownership of the premium payment rate imposed by the State Authority.

Keywords: Land premium, urban land, property ownership, land alienation

Abstrak: Perundangan tanah di Malaysia menegaskan bahawa sebarang pendudukan di atas hak tanah pihak lain tanpa kebenaran adalah salah di sisi undang-undang dan ia termasuklah tanah kerajaan. Namun begitu, Pihak Berkuasa Negeri juga melaksanakan dasar pemberimilikan hak milik tanah kepada masyarakat melalui permohonan mengikut syarat dan prosedur yang ditetapkan. Pemohon yang berjaya akan dikenakan bayaran premium dan perkhidmatan lain sebagai balasannya. Tuntutan ini dikemukakan oleh Pentadbir Tanah Daerah melalui Notis Borang 5A. Tuntutan bayaran ini hendaklah dijelaskan dalam tempoh tertentu mengikut kadar jumlah bayaran yang telah ditetapkan daripada harga pasaran tanah semasa. Sekiranya bayaran tersebut gagal dijelaskan, maka kelulusan pemberimilikan hak milik tersebut akan terbatal secara automatik dan pemegang kelulusan ini perlulah memohonnya semula. Mengikut data awal bagi tempoh 5 tahun iaitu bermula tahun 2011 hingga tahun 2015, sejumlah RM1,538,551,245.00 tidak dapat dikutip oleh Pihak Berkuasa Negeri dan sebanyak 1,100 bilangan notis yang telah dikeluarkan kepada pemegang kelulusan pemberimilikan hak milik ini turut terbatal. Hal ini memberi kesan kepada kerajaan dalam pusingan aliran hasil dan penggunaannya secara optimum. Bagi masyarakat pula, harapan untuk memiliki tanah secara sah bagi tujuan kediaman juga tidak tercapai dan menimbulkan kerisauan dalam kalangan mereka. Oleh demikian, kajian ini bertujuan untuk mengenalpasti tahap penerimaan pemegang kelulusan pemberimilikan tersebut terhadap kadar pengenaan bayaran premium yang dikenakan oleh Pihak Berkuasa Negeri. Kajian dijalankan secara kuantitatif melalui borang soal selidik yang melibatkan seramai 229 orang responden. Responden terdiri daripada penerima kelulusan pemberimilikan tersebut yang dipilih dari pelbagai mukim di daerah Johor Bahru. Hasil kajian mendapati, sebanyak 73% responden menyatakan kadar bayaran premium yang dikenakan adalah terlalu tinggi, manakala yang menyatakan tinggi adalah sebanyak 26% dan sederhana adalah 1% sahaja. Tiada responden yang menyatakan premium dikenakan adalah rendah. Oleh demikian suatu tindakan perlu dilaksanakan oleh pihak berkuasa bagi menyelesaikan isu ini supaya pemegang kelulusan pemberimilikan hak milik ini dapat menjelaskan bayaran premium mengikut masa yang ditetapkan.

Kata Kunci: Pemberimilikan tanah, premium tanah, pemilikan tanah, kurniaan tanah

Pengenalan

Perundangan tanah di Malaysia menegaskan bahawa penerokaan atau pendudukan atau pembinaan bangunan di atas tanah hak pihak lain secara haram adalah tidak sah di sisi undang-undang. Tanah hak pihak lain yang dimaksudkan termasuklah tanah kerajaan, tanah rizab kerajaan, tanah agensi kerajaan, tanah komuniti dan tanah persendirian [1]. Ini bermakna sebarang pendudukan di atas tanah kerajaan tanpa kebenaran atau kelulusan adalah dilarang dan disifatkan sebagai menceroboh. Menurut [2], pencerobohan tanah kerajaan ini berlaku atas sebab keperluan seperti aktiviti pertanian atau bertujuan untuk mendirikan rumah kediaman. Pencerobohan ini juga berlaku kerana kesukaran untuk mendapatkan tanah secara sah dan berpunca daripada kelemahan pengawasan pihak berkuasa sendiri. Menurut [3], pertambahan dan kualiti hidup penduduk di seluruh dunia amat dipengaruhi oleh rumah kediaman yang selesa serta sesuai diduduki. Namun masalah perumahan masih sukar diatasi menyebabkan wujudnya petempatan setinggan atau penerokaan tanah untuk petempatan secara haram. Walaupun pihak kerajaan telah melaksanakan beberapa dasar sebagai suatu tindakan untuk menyelesaikan masalah penempatan semula setinggan namun isu ini masih tidak dapat diselesaikan. Antara tindakan pihak kerajaan adalah seperti pemberimilikan tanah atau memberi hakmilik kepada penduduk setinggan atas tanah yang mereka ceroboh, pemberian Lesen Pendudukan Sementara (LPS), memindahkan penduduk setinggan ke Perumahan Awam Kos Rendah dan Projek Perumahan Rakyat (PPR), membina penempatan semula setinggan di kawasan yang baru dan mengambil tindakan penguatkuasaan terhadap setinggan [4].

Justeru, pihak berkuasa berusaha sedaya upaya untuk menyediakan rumah mampu milik kepada rakyatnya yang juga merupakan modal insan penting dalam memastikan sesebuah negara dapat mencapai status negara maju dan berpendapatan tinggi [3]. Keprihatinan Pihak Berkuasa Negeri (PBN) dalam melaksanakan dasar pemberimilikan tanah melalui prosedur kurniaan tanah kepada penduduk setinggan yang menduduki tanah kerajaan atau pemohon-pemohon yang memohon tanah kerajaan juga sebahagiannya tidak dapat menyelesaikan isu untuk mendapatkan hak milik tanah secara sah mengikut undang-undang sekiranya pemohon tidak menjelaskan bayaran premium tanah yang dikenakan. Menurut [5], pemberimilikan atau pengurniaan tanah kerajaan kepada rakyat merupakan detik permulaan pembangunan tanah. Memadai dengan memiliki sekeping tanah dapat menghilangkan kerisauan bagi mereka yang tidak mempunyai tanah. Namun sebelum satu lot tanah dikurniakan, permohonan perlulah dikemukakan kepada kerajaan negeri selaku PBN melalui Pentadbir Tanah Daerah (PTD) di Pejabat Tanah Daerah berkenaan mengikut daerah kedudukan lokasi tanah tersebut.

Menurut [6], kerja-kerja memproses permohonan dan kelulusan bagi membangunkan negeri telah dijalankan sebelum abad ke-20. Sikap pentadbir negeri terhadap gunatanah boleh dijelaskan melalui beberapa dasar tanah seperti pembukaan ladang-ladang untuk tanaman gambir dan lada hitam di bawah sistem ladang yang dikenali sebagai Sistem Kangcu, amalan pengeluaran Surat Sungai dan galakan kemasukan warga asing ke negeri Johor. Namun, pada masa kini proses permohonan tanah tetap berlangsung namun kategori gunatanah sahaja yang berbeza dan lebih kepada tujuan bangunan. PTD mengambil peranan ini bertanggungjawab menguruskan proses permohonan tanah kerajaan

sehinggalah dibawa bagi mendapatkan pertimbangan PBN. Melalui pelupusan atau kurniaan tanah, PBN akan menerima hasil negeri melalui bayaran sewa tahunan serta bayaran premium tanah yang dituntut melalui notis Borang 5A. Sekiranya PBN memberikan kelulusan, maka notis Borang 5A akan dikeluarkan kepada pemohon-pemohon yang berjaya [7].

Pemohon-pemohon yang memiliki notis Borang 5A ini merupakan pemegang kelulusan pemberimilikan tanah. Mengikut Akta 56 Kanun Tanah Negara, notis Borang 5A perlu dijelaskan dalam tempoh yang ditetapkan iaitu dalam masa 3 bulan. Kegagalan menjelaskan bayaran dalam tempoh yang ditetapkan akan menyebabkan kelulusan tersebut terbatal dengan sendirinya dan tanah tersebut boleh dipohon oleh pemohon yang lain. Maka permohonan semula tanah kerajaan perlulah dibuat semula melalui proses yang sama. Hal ini mengakibatkan pembaziran masa, tenaga dan kos. Ini bermakna kelulusan yang diberikan hanyalah bersifat sementara sahaja kepada pemegang kelulusan pemberimilikan tersebut.

Berdasarkan data awal, kelulusan pemberimilikan tanah yang terbatal notisnya adalah sangat tinggi dari tahun ke tahun. Kelulusan terbatal ini disebabkan kegagalan pemegang kelulusan tersebut untuk menjelaskan bayaran premium tanah mengikut masa yang ditetapkan. Perkara ini menunjukkan bahawa hak milik tanah juga tidak dapat dikeluarkan kepada pemegang kelulusan. Malah hal ini juga memberi kesan kepada kerajaan khususnya dalam pusingan aliran hasil yang tidak dapat digunakan secara optimum seperti pungutan bayaran premium tanah dan cukai tahunan tanah. Selain itu isu ini juga akan memberikan tanggapan negatif masyarakat terhadap ketidakcekapan pihak kerajaan kerana gagal dalam menangani isu pencerobohan tanah kerajaan. Pencerobohan menduduki tanah kerajaan secara haram ini melibatkan sehingga puluhan tahun dan mereka menikmati faedah ke atas tanah tersebut tanpa membayar cukai tahunan atau sewa kepada kerajaan. Maka adalah sangat penting isu ini diselesaikan supaya hak milik tanah dapat dikeluarkan kepada pemegang kelulusan kurniaan tanah. Kajian ini bertujuan untuk mengenalpasti tahap penerimaan pemegang kelulusan kurniaan tanah terhadap kadar pengenaan bayaran premium tanah yang dikenakan mengikut kemampuan mereka.

Jadual 1 - Bilangan dan amaun tuntutan notis borang 5a yang dikeluarkan kepada pemegang kelulusan kurniaan tanah (kediaman) tahun 2011 hingga 2015 di daerah Johor Bahru

Tahun Notis Dikeluarkan	Borang 5A Yang Dikeluarkan		Borang 5A Yang Berbayar		Borang 5A Tamat Tempoh (Terbatal)	
	Bil	RM	Bil	RM	Bil	RM
Tahun 2011	421	28,069,875	214	5,418,572	207	22,651,303
Tahun 2012	423	79,560,226	60	48,127,195	363	31,433,031
Tahun 2013	424	566,109,376	106	530,067,315	318	36,042,061
Tahun 2014	409	1,546,393,867	248	229,124,180	161	1,317,269,687
Tahun 2015	85	131,410,221	19	255,058	66	131,155,163
Jumlah	1,762	2,351,543,565	647	812,992,320	1,115	1,538,551,245

Sumber : Bahagian pelupusan, Pejabat Tanah Johor Bahru (2015)

2. Latar Belakang Pengenaan Premium Tanah

Menurut [1], notis borang 5A merupakan suatu notis tuntutan sejumlah bayaran yang dikenakan oleh Pihak Berkuasa Negeri (PBN) kepada pemohon tanah kerajaan yang telah diberikan kelulusan pemberian hak milik secara kurniaan. Bayaran tersebut meliputi bayaran cukai tahun pertama, bayaran premium tanah dan bayaran-bayaran perkhidmatan lain seperti bayaran ukur, penandaan batu sempadan, penyediaan pelan dan penyediaan hakmilik. Notis Borang 5A ini perlulah dijelaskan mengikut tempoh yang telah ditetapkan.

Penetapan kadar premium tanah dan perkiraannya di dalam notis Borang 5A ini adalah berbeza-beza bagi setiap negeri. Di Negeri Johor, Kaedah-Kaedah Tanah Johor (Pindaan) (No.1) 2004 dipanggil J.P.U 94 dan (pindaan) (No.2) 2004 dipanggil J.P.U 95 telah berkuatkuasa pada 1 Januari, 2005 digunapakai sebagai rujukan kepada PTD. Pengiraannya tertakluk kepada kategori kegunaan tanah serta apa-apa syarat dan sekatan kepentingan yang telah ditetapkan. Selain itu, PTD juga perlu merujuk kepada pekeliling semasa yang sedang berkuatkuasa dikeluarkan oleh Pengarah Tanah Galian (PTG) Johor sebagai panduan untuk mengeluarkan notis dalam Borang 5A.

Menurut [7], sekiranya pemegang kelulusan tidak berkemampuan untuk menjelaskan bayaran tersebut, mereka boleh membuat rayuan pengurangan premium ataupun permohonan bayaran secara ansuran atau memohon untuk melanjutkan tempoh bayarannya. Dalam kes tertentu, PTD boleh memberikan tempoh lanjutan kepada pemohon untuk tempoh selama 3 bulan lagi dengan syarat permohonan untuk mendapatkan tempoh perlanjutan tersebut dibuat secara bertulis sebelum tamat tempoh 3 bulan yang pertama dengan memberikan alasan yang munasabah.

2.1 Prosedur dan Penentuan Kadar Pengenaan Bayaran Premium Tanah

Sebelum Notis Borang 5A dikeluarkan kepada pemohon yang berjaya, beberapa perkara perlu ditetapkan terlebih dahulu antaranya ialah pengiraan bayaran premium, pengiraan bayaran premium tambahan dan bayaran lain yang dikenakan mengikut syarat kelulusan yang telah diputuskan oleh PBN di dalam Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri. PTD akan menerima surat keputusan PBN melalui PTG Johor mengenai kelulusan pemberimilikan tanah sama ada lulus atau gagal. Sekiranya lulus, PTD akan meminta Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH) negeri untuk menentukan harga nilai tanah mengikut pasaran semasa. PTD akan mengenakan bayaran premium berdasarkan kadar peratusan yang ditetapkan PBN dan nilai pasaran tanah tersebut sebagaimana ditetapkan oleh JPPH.

Mengikut [1], bayaran yang akan dikenakan dan dimasukkan dalam Notis Borang 5A ini ialah Bayaran Premium, Bayaran Premium Tambahan dan bayaran-bayaran lain. Bayaran lain yang dimaksudkan ialah bayaran cukai tahunan (bagi cukai tahun pertama), bayaran ukur tanah, bayaran tanda sempadan, bayaran penyediaan pelan dan pendaftaran hak milik. Cukai Tahun Pertama dalam Notis Tuntutan 5A ditetapkan menggunakan kadar cukai tanah yang ditetapkan dalam J.P.U 94 dan J.P.U 95. Kadar Bayaran seperti premium, cukai tanah dan premium tambahan dalam Notis Borang 5A mengikut kadar yang ditetapkan dalam J.P.U 94 dan J.P.U 95 [8]. Setelah pengiraan dimasukkan, notis Borang 5A akan dihantar kepada pemohon yang berjaya mengikut prosedur kaedah penyampaian notis. Pemohon atau wakil yang menerima notis tersebut hendaklah memperakukan penerimaannya dan membayarnya mengikut tempoh serta kaedah bayaran yang ditetapkan. Selepas bayaran dibuat, Pelukis Pelan di pejabat PTD berkenaan akan mengemukakan permohonan ukur kepada Jabatan Pemetaan dan Ukur Malaysia (JUPEM) bagi membuat kerja-kerja ukur halus dan penanaman batu sempadan. Dalam masa yang sama pendaftaran hakmilik sementara dibuat dan akan dikeluarkan kepada pemohon.

Pemegang kelulusan pemberimilikan ini juga boleh menyerahkan tanah yang diluluskannya kepada orang lain sekiranya mereka tidak lagi berminat ke atas tanah tersebut. Pemegang kelulusan asal ini perlu mengeluarkan surat akuan penyerahan tanah kepada pemohon baru sekiranya ingin berbuat demikian. Pemohon baru hendaklah mengemukakan permohonannya bersertakan surat akuan setuju serahan daripada pemegang kelulusan asal kepada PTD untuk dibawa kepada PBN untuk mendapatkan kelulusan baru [9]. Surat Setuju Serahan penting bagi mengelakkan perbalahan antara pemohon kerana sebahagian kes permohonan tanah hasil siasatan tanah didapati telah ada unsur pembinaan seperti rumah, tanaman dan sebagainya yang telah diterokai oleh pemohon asal.

PTD diberikuasa meluluskan semula tanah bagi notis Borang 5A yang telah terbatal dengan syarat, permohonan tersebut dibuat oleh pemegang kelulusan asal. PTG Johor pula diberikuasa meluluskan permohonan semula oleh waris pemegang kelulusan asal. Kuasa ini diberikan kepada PTD dan PTG Johor bagi notis Borang 5A yang telah terbatal tidak melebihi tempoh 5 tahun daripada tarikh Notis Borang 5A tersebut dikeluarkan. Bagi tempoh yang melampaui 5 tahun, permohonan semula oleh pemegang kelulusan asal atau waris perlu dibawa pertimbangan PBN. Selepas tamat tempoh lima tahun, tanah tersebut boleh dipohon oleh mana-mana pemohon lain [10] dan [11].

Menurut [7], premium tanah merupakan bayaran yang dikenakan PBN sebagai balasan mengikut kadar keluasan tapak tanah kepada pemohon yang diluluskan permohonan tanahnya sama ada bagi tujuan pemberimilikan tanah, perubahan syarat tanah, perubahan sekatan tanah dan perubahan kategori tanah. Menurut [12], premium tanah merupakan salah satu daripada cukai bukan tahunan yang dikenakan oleh Kerajaan Negeri di mana premium dibayar semasa memohon untuk menukar milik tanah atau guna tanah. Kadar peratusan bayaran premium tanah ditentukan PBN bagi tujuan tapak kediaman ialah 15% untuk tempoh pajakan tanah selama 60 tahun dan 30% untuk pajakan tanah selama 99 tahun. Kadar peratusan yang ditetapkan bagi tujuan tapak kediaman dalam kawasan Rizab Melayu pula ialah 7.5% untuk tempoh pajakan tanah selama 60 tahun dan 15% untuk pajakan tanah selama 99 tahun. PBN juga boleh menetapkan bayaran premium tanah secara nominal mengikut jenis permohonan.

Premium tambahan pula akan dikenakan kepada pemohon mengikut beberapa keadaan antaranya ialah sekiranya pemohon tersebut mempunyai cukai yang tidak dibayar semasa hakmiliknya terbatal. Secara lazim, tanah yang telah tamat tempoh pajakannya secara automatik akan menjadi tanah kerajaan. Maka, pemilik asal tidak dapat membayar sewa tahunan kepada kerajaan sehinggalah mereka memperbaharui tempoh pajakan tanah itu semula. Bagi kes ini, pengiraan bayaran premium tambahan yang dikenakan dikira berdasarkan cukai yang tidak dibayar sejak hak milik tersebut terbatal sehinggalah tanah tersebut diluluskan pemberimilikan yang baru. Bayaran Premium Tambahan ini juga dikenakan kepada peneroka atau penceroboh tanah kerajaan iaitu berdasarkan cukai tahunan yang tidak pernah dibayar semenjak mereka menduduki tanah tersebut sehinggalah permohonannya diberikan kelulusan pemberimilikan. Kes ini berbeza dengan hak milik yang telah tamat tempoh pajakannya kerana pemohon belum lagi mempunyai hak milik. Selain itu, bayaran Premium Tambahan dikenakan kepada pemohon tanah kerajaan yang telah memiliki Lesen Pendudukan Sementara (LPS) ke atas tanah yang dipohon sekiranya terdapat bayaran lesen yang tertunggak dan belum dijelaskan. Bayaran Premium Tambahan dikira berdasarkan tempoh tertunggak tersebut. Bayaran Premium Tambahan juga dikenakan kepada permohonan tanah kerajaan bagi hak milik yang telah terbatal akibat dirampas di bawah Seksyen 100 Kanun Tanah Negara 1965 kerana kegagalan pemilik asal menjelaskan cukai tahunan. Premium tambahan yang dikenakan ini dikira berdasarkan jumlah tunggakan sebagaimana dinyatakan dalam Notis Tuntutan Hasil Tertunggak (Borang 6A) yang telah dikemukakan kepada pemilik asal.

Selain itu, bayaran perkhidmatan lain yang dikenakan dalam notis Borang 5A ialah bayaran cukai tahunan, bayaran ukur tanah, bayaran tanda sempadan, bayaran untuk penyediaan pelan dan bayaran penyediaan pendaftaran hak milik.

Bayaran penyediaan pendaftaran hak milik adalah untuk hak milik sementara dan hak milik tetap. Menurut [13], Bayaran cukai tahunan atau cukai tanah yang dimasukkan dalam Borang 5A adalah untuk cukai tahunan bagi tahun pertama sahaja. Bayaran cukai tahunan ini ditentukan mengikut JPU 95 bertarikh 16.12.2004. Cukai tanah ialah cukai tahunan yang dikenakan ke atas rakyat yang memiliki tanah tanpa mengira jenis tanah, kedudukan tanah dan kegunaan tanah yang wajib dibayar oleh pemilik atau waris [8].

2.2 Kaedah Rayuan Pengurangan Premium dan Permohonan Semula Kelulusan Terbatal

Di negeri Johor, antara kaedah yang dibenarkan untuk membantu pemegang kelulusan pemberimilikan ini menjelaskan bayaran premium antaranya ialah rayuan pengurangan bayaran premium, bayaran premium secara ansuran dan bayaran ke akaun amanah sementara mendapatkan kelulusan baru PBN bagi kelulusan yang telah terbatal. Pemegang kelulusan pemberimilikan dibenarkan membuat rayuan pengurangan bayaran premium sebanyak 2 kali sahaja. Sekiranya rayuan pengurangan bayaran premium untuk kali pertama ditolak PBN, pemohon boleh membuat rayuan kedua terus kepada Menteri Besar Johor. Sekiranya rayuan ditolak untuk kali kedua, dan pemohon membuat rayuan untuk kali ketiga serta gagal menjelaskan Borang 5A, PTD boleh menolak terus rayuan tersebut secara 'summary rejection'. Sekiranya pemohon diluluskan untuk pengurangan bayaran premium pula, pemohon hendaklah membayarnya mengikut tempoh notis baru yang dikeluarkan dan tidak dibenarkan untuk membuat tempoh lanjutan bayaran bagi Notis Borang 5A yang baru [13]. Menurut [7], namun tidak semua pemegang kelulusan pemberimilikan ini akan membuat permohonan untuk pengurangan bayaran premium tanah ini kerana tahap pengetahuan pemohon terhadap kaedah ini adalah rendah. Mereka perlu diberi pendedahan supaya sedar akan hak untuk membuat rayuan tersebut sekiranya tidak berpuas hati dengan jumlah premium yang dikenakan.

Pemohon yang kurang berkemampuan boleh membuat bayaran premium secara ansuran. Permohonan ini hendaklah dibuat secara bertulis kepada PTD sebelum luput tempoh 3 bulan dari tarikh Notis Borang 5A dikeluarkan. Permohonan pembayaran premium secara ansuran ini layak dipertimbangkan sekiranya memenuhi syarat kadar premium yang ditetapkan iaitu bagi kategori tanah pertanian mestilah melebihi RM1,000, kategori bangunan ialah RM3,000 ke atas dan kategori industri ialah RM10,000 ke atas. Bayaran tambahan lima peratus daripada premium akan dikenakan sebagai caj perkhidmatan kepada pemohon bagi kategori permohonan tanah pertanian dan lapan peratus selain dari tanah pertanian. Bilangan ansuran yang dibenarkan adalah sebanyak 4 kali sahaja dan perlu dijelaskan keseluruhannya dalam tempoh 12 bulan sahaja [14].

Bagi notis Borang 5A yang telah terbatal, pemohon masih berpeluang untuk membuat semula permohonan ke atas tanah tersebut berdasarkan kelulusan asal. Permohonan ini perlu melalui permohonan semula sebagaimana proses asal iaitu dengan mengisi Borang Jadual 1, penyediaan laporan tanah dan permohonan dibawa kepada pertimbangan PBN. Sekiranya diberikan kelulusan, maka kiraan penilaian semula tanah mengikut harga pasaran perlulah dibuat semula sekiranya penilaian sebelum ini melebihi tempoh 3 tahun. Sebelum permohonan semula dibuat, pemegang kelulusan asal yang ingin membuat permohonan semula perlulah membayar sejumlah Borang 5A yang telah diluluskan kepadanya sebelum ini. Wang ini akan dimasukkan ke dalam Akaun Wang Amanah sementara kelulusan baru diterima. Sekiranya kelulusan diterima, pelarasan penilaian premium tanah akan dibuat berdasar penilaian tanah semasa yang ditetapkan oleh JPPH dan pemohon hendaklah menjelaskan tambahan bagi lebih bayaran jika terdapat peningkatan harga pasaran tanah semasa. Pengiraan baru akan dibuat dan notis Borang 5A yang baru juga akan dikeluarkan kepada pemohon yang berjaya. Jumlah bayaran yang dibuat sebelum ini di dalam Akaun Wang Amanah akan dikeluarkan dan dijadikan hasil kerajaan. Sekiranya pemohon tidak berjaya untuk mendapatkan kelulusan yang baru, maka bayaran yang dibuat oleh pemohon sebelum ini akan dikembalikan.

3. Metodologi Kajian

Data awal menunjukkan daerah Johor Bahru mempunyai rekod paling banyak menerima permohonan tanah kerajaan bagi tempoh 5 tahun berturut iaitu dari tahun 2011 hingga 2015 berbanding daerah lain kerana pembangunannya yang pesat. Oleh demikian kajian ini dilakukan secara kajian kes di Pejabat Tanah Johor Bahru bagi mendapatkan data serta maklumat butiran pemegang kelulusan kurniaan tanah yang masih belum menjelaskan bayaran notis Borang 5A di daerah Johor Bahru untuk dijadikan responden. Pejabat Tanah Johor Bahru yang diketuai oleh PTD memegang peranan sokongan dan penyelarasan di antara agensi pembangunan yang lain. Agensi ini bertanggungjawab memproses semua permohonan berkaitan tanah, mengutip hasil untuk kerajaan negeri dan menguatkuasakan serta mentadbir undang-undang yang melibatkan tanah. Sebanyak 7 buah mukim iaitu mukim Pulai, mukim, Tg. Kupang, mukim Jelutong, mukim Plentong, mukim Tebrau, mukim Bandar, dan mukim Sg. Tiram seluas 106,603.9 hektar keseluruhannya dipertanggungjawabkan di bawah pentadbiran agensi ini. Agensi ini mempunyai lapan bahagian iaitu Bahagian Pentadbiran, Pendaftaran, Hasil, Pelupusan, Penguatkuasaan & Teknikal, Teknologi Maklumat dan Perundangan Tanah. Bahagian yang terlibat secara langsung dengan prosedur pengenaan premium ini ialah Bahagian Pembangunan Tanah dan Bahagian Pelupusan Tanah. Bahagian Pembangunan tanah menguruskan urusan permohonan Serah Balik Kurnia Semula (SBKS) serta permohonan ubah syarat. Manakala Bahagian Pelupusan Tanah pula

menguruskan permohonan tanah kurniaan bagi tujuan pemberimilikan. Namun kajian ini hanya mengkhususkan kajian mengenai Borang 5A bagi tujuan pemberimilikan sahaja bagi tujuan rumah kediaman.

Kajian dijalankan secara kuantitatif menggunakan borang soal selidik kepada responden. Data ini bertujuan bagi mendapatkan tahap penerimaan responden terhadap penentuan kadar bayaran premium tanah yang dikenakan kepada mereka sama ada kadar tersebut adalah rendah sehinggalah kepada terlalu tinggi berdasarkan skala likert iaitu rendah, sederhana, tinggi dan terlalu tinggi. Responden ini terdiri daripada pemohon tanah kerajaan yang telah mendapat kelulusan pemberimilikan tanah kerajaan dan telah menerima notis Borang 5A tetapi masih belum menjelaskannya mengikut tempoh ditetapkan. Responden ini termasuk mereka yang sedang membuat permohonan rayuan pengurangan bayaran premium dan membuat bayaran secara ansuran. Bilangan responden adalah seramai 229 orang yang melibatkan kesemua mukim di dalam daerah Johor Bahru iaitu mukim Pulai seramai 11 orang, mukim Tg. Kupang 38 orang, mukim Jelutong 8 orang, mukim Plentong 66 orang, mukim Tebrau 39 orang, mukim Bandar 13 orang dan mukim Sg. Tiram seramai 54 orang.

Jadual 2 - Demografi responden

	Perkara	Bilangan	Peratusan
Jantina	Lelaki	155	68%
	Perempuan	74	32%
Kaum	Melayu	229	100%
Umur	35 tahun dan ke bawah	49	21%
	36 – 55 tahun	150	66%
	56 tahun dan ke atas	30	13%
Pekerjaan	Professional	21	9%
	Sokongan / Pelaksana	46	20%
	Buruh / Bawahan	132	58%
	Tidak Berkerja	30	13%
Pendapatan Isi Rumah (RM)	2,000 dan ke bawah	61	27%
	2,001 – 4,000	149	65%
	4,001 dan ke atas	19	8%

4. Keputusan dan Perbincangan

Bahagian ini membentangkan penemuan tentang tahap penerimaan responden terhadap penentuan kadar bayaran premium tanah yang dikenakan kepada mereka sama ada kadar tersebut rendah sehinggalah kepada terlalu tinggi. Melalui analisis data yang dibuat, tahap penerimaan responden adalah sebagaimana ditunjukkan dalam jadual berikut.

Jadual 3 - Tahap penerimaan responden terhadap kadar pengenaan bayaran premium

Bil	Skala	Bilangan	Peratusan
1.	Terlalu Tinggi	167	73 %
2.	Tinggi	59	26 %
3.	Sederhana	3	1 %
4.	Rendah	0	0 %
	Jumlah	229	100 %

Jadual di atas menunjukkan bahawa seramai 167 orang responden iaitu 73% menyatakan kadar premium yang dikenakan adalah terlalu tinggi, manakala seramai 59 orang iaitu 26 % menyatakan tinggi dan 3 orang iaitu 1% menyatakan sederhana. Manakala tiada seorang pun responden memilih jawapan kadar pengenaan premium yang diberikan adalah rendah. Jika dilihat pada ciri demografi responden yang ditunjukkan pada jadual 2 sebelum ini menunjukkan golongan buruh atau pekerja bawahan iaitu seramai 132 orang dengan peratusan 58% adalah majoriti. Manakala seramai 30 orang responden iaitu 13% adalah terdiri daripada mereka yang tidak berkerja.

Berdasarkan analisis data tersebut, pengkaji berpendapat bahawa majoriti pemegang kelulusan pemberimilikan secara kurniaan ini menyatakan bahawa pengenaan bayaran premium tanah yang dikenakan adalah terlalu tinggi dan mereka tidak mampu untuk menjelaskannya mengikut tempoh yang terlalu singkat. Responden yang merupakan penduduk kampung setingan di kawasan bandar yang majoritinya hanyalah pekerja buruh atau pekerja bawahan dan

berumur dalam lingkungan 36 tahun ke atas. Hal ini amat sukar juga bagi mereka untuk melayakkannya dalam membuat pinjaman kewangan daripada pihak bank walaupun pendapatan terkumpul isi rumah diambil kira. Pada masa kini, kos sara hidup yang sangat tinggi juga amat menyukarkan lagi keadaan. Oleh yang demikian beberapa cadangan penyelesaian diketengahkan agar dapat membantu dalam mencari langkah penyelesaian kepada masalah ini agar dapat membantu mereka untuk menduduki tanah kerajaan secara sah seterusnya mendapatkan hak milik. Beberapa cadangan dari segi bantuan kewangan boleh diketengahkan antaranya ialah seperti pengeluaran Wang Kumpulan Simpanan Pekerja (KWSP), pinjaman bank menggunakan Notis Borang 5A melalui gadaian, pengiraan premium tanah berdasarkan kaki persegi mengikut kadar minimum serta keluasan tanah, pemohon Melayu diberikan kemasukan Rizab Melayu secara automatik serta bayaran dikenakan mengikut kadar Rizab Melayu, tempoh bayaran ansuran dipanjangkan, dan akhir sekali permohonan rayuan pengurangan premium serta bayaran ansuran secara automatik.

5. Kesimpulan

Proses permohonan tanah sehingga pengeluaran notis Borang 5A bagi tujuan pembermilikan yang telah dibincangkan ini sedikit sebanyak telah menunjukkan kerumitan terhadap prosedur-prosedur sedia ada serta melibatkan banyak peraturan-peraturan semasa yang telah ditetapkan dan melibatkan beberapa pihak. Sebaiknya pemohon perlulah menjelaskan bayaran premium mengikut tempoh yang ditetapkan sekiranya tidak berkemampuan mereka boleh memohon untuk pengurangan bayaran premium atau memohon tempoh perlanjutan tempoh bayaran atau pun bayaran secara ansuran. Sekiranya masih tidak berjaya menjelaskan bayaran tersebut mengikut kaedah-kaedah yang ditetapkan, maka pemohon akan menghadapi kepada permasalahan seperti kelulusan terbatal seterusnya mengakibatkan kes-kes lain seperti pencerobohan tanah kerajaan, menyebabkan fail permohonan tanah yang tertunggak semakin meningkat serta melambatkan proses menyelesaikan kes-kes permohonan tanah di pejabat tanah dan kerajaan negeri juga tidak dapat memanfaatkan penggunaan pungutan hasil secara optimum.

Acknowledgement

Penulis ingin merakamkan ucapan terima kasih kepada Universiti Tun Hussein Onn Malaysia kerana membantu penulis dalam penyelidikan ini.

Rujukan

- [1] Kanun Tanah Negara 1965 (Akta 56).
- [2] Ramlee A. Rahman (2000). Pencerobohan Tanah Kerajaan Di Negeri Johor : Masalah Pelaksanaan Tindakan Penguatkuasaan. Universiti Teknologi Malaysia, Skudai.
- [3] Junaidi Awang Besar (2018). Analisis Perkembangan Pembangunan Perumahan Awam di Selangor. *Malaysian Journal of Society and Space* 15 issue 1 (40-54).
- [4] Hanis Musalman (2007). Kajian Terhadap Tindakan Kerajaan Negeri Johor Dalam Menangani Penempatan Semula Setinggal Di Negeri Johor. Universiti Teknologi Malaysia, Skudai.
- [5] Mohd Helmi Sha'ri (2003). Mekanisme Dalam Meluluskan Permohonan Tanah Di Negeri Johor. Universiti Teknologi Malaysia, Skudai.
- [6] Md Akbal Abdullah (2012). Sejarah Pentadbiran Dan Pembangunan Tanah Di Negeri Johor Dari 1900 Hingga 1970. Universiti Kebangsaan Malaysia, Bangi.
- [7] Norermylia (2008). Kefahaman Pemilik Tanah Terhadap Asas Dan Prosedur Rayuan Ke Atas Pembayaran Premium Tanah. Kajian Kes : Pejabat Tanah Dan Galian Negeri Johor. Universiti Teknologi Malaysia, Skudai.
- [8] Pekeliling P.T.G. Johor Bil. 2 / 2005. Panduan Penguatkuasaan Dan Pengenaan Kadar Bayaran Baru Di Bawah Jadual 6 Kaedah-Kaedah Tanah Johor.
- [9] Pekeliling P.T.G. Johor Bil. 4/90. Tatacara Penggunaan Surat-Surat Akuan Penyerahan Tanah Bagi Kes-Kes Permohonan Semula.
- [10] Pekeliling P.T.G. Johor Bil. 3 / 90. Peraturan-Peraturan Mengenai Penurunan Kuasa Kepada Pengarah Tanah Dan Galian Dan Pentadbir Tanah Daerah Mengenai Kurniaan Semula Tanah.
- [11] Pekeliling P.T.G. Johor Bil. 1 / 87. Penurunan Kuasa Kepada P.T.G. Dan P.T.D.- P.T.D.
- [12] Ahmad Ariffian Bujang & Asmah Abu Zarin (2001). Prinsip Penilaian Statut. Universiti Teknologi Malaysia, Skudai.
- [13] Nasd Rahayu Abdul Rahim (2013). Faktor-Faktor Penyebab Tunggakan Cukai Tanah Di Daerah Kecil Sungai Siput. Universiti Teknologi Malaysia, Skudai.
- [14] Pekeliling P.T.G. Johor Bil. 1 / 2005. Penentuan Bayaran Premium Secara Ansuran.