



**PEKELILING**  
**PEJABAT PENGARAH TANAH DAN GALIAN JOHOR**  
**BIL. 11/2019**

**PELAKSANAAN APPROVAL OVER SUBMISSION (AOS) BAGI PERMOHONAN  
UBAHSYARAT DARIPADA TIADA / PERTANIAN (POKOK) KEPADA  
PERTANIAN (POKOK) DALAM TEMPOH 1 HARI BEKERJA**

**1. TUJUAN :**

Pekeliling ini disediakan sebagai garis panduan kepada semua Pentadbir Tanah untuk memproses permohonan ubahsyarat atau tambah syarat bagi hakmilik yang tiada syarat (Nil) bagi kategori pertanian kepada pertanian.

**2. LATAR BELAKANG :**

- 2.1 Tanah-tanah yang diberimilik akan dikenakan kategori penggunaan serta syarat tanah sebagaimana peruntukan dalam Kanun Tanah Negara 1965 selain daripada sekatan kepentingan dan lain-lain endosan.
- 2.2 Kategori penggunaan adalah merujuk kepada 3 kategori iaitu pertanian, bangunan dan industri. Bagi kategori pertanian, ianya akan terdapat perincian jenis-jenis tanaman yang dibenarkan untuk diusahakan yang akan dizahirkan dalam syarat nyata tanah.
- 2.3 Setiap jenis tanaman itu akan dikenakan kadar cukai yang berbeza mengikut jenis tanaman sebagaimana yang ditetapkan dalam JPU 95 atau kadai cukai yang sedang berkuatkuasa.

- 2.4 Penetapan kategori dan syarat nyata ini merupakan kuasa Pihak Berkuasa Negeri (PBN) sebagaimana peruntukan seksyen 52 dan seksyen 120 Kanun Tanah Negara yang antara lain bagi tujuan kawalan guna tanah yang selari dengan perancangan dan mengambil kira kepentingan Kerajaan Negeri.
- 2.5 Aktiviti yang bertentangan ataupun tidak selari dengan kategori dan syarat nyata tanah yang terzahir di dalam dokumen hakmilik adalah suatu pelanggaran syarat di mana kesan daripada pelanggaran syarat ini membolehkan pentadbiran tanah mengambil tindakan di bawah Seksyen 125 hingga 130 Kanun Tanah Negara yang mengakibatkan tanah boleh dirampas jika ia tidak diremedikan sebagaimana syarat yang ditetapkan.
- 2.6 Di samping itu, kesan daripada pelanggaran syarat ini akan menyebabkan kesan kepada kerajaan dan juga pemilik tanah :-
- 2.6.1 Kerajaan kerugian hasil cukai tanah yang sepatutnya dikutip mengikut jenis tanaman yang diusahakan
- 2.6.2 Pemilik tanah sukar membuat pinjaman untuk tujuan tanam semula atau pinjaman dari institusi kewangan disebabkan tanaman diusahakan tidak sama dengan syarat nyata tanah.
- 2.7 Salah satu tindakan pemulihan pelanggaran syarat adalah melalui permohonan ubahsyarat/tambah syarat nyata sebagaimana peruntukan Seksyen 124 Kanun Tanah Negara yang memberi kuasa kepada Pihak Berkuasa Negeri untuk meminda apa-apa syarat nyata dengan permohonan tuan tanah.

### **3. KETETAPAN PIHAK BERKUASA NEGERI :**

Majlis Mesyuarat Kerajaan Johor pada 11.9.2019 setelah menimbangkan Ringkasan Mesyuarat Bil. 1460/2019 telah mengambil keputusan berikut :

- 3.1 **BERSETUJU** dengan Cadangan Pelaksanaan Inisiatif *Approval Over Submission* bagi permohonan ubahsyarat atau tambah syarat daripada tiada / pertanian (pokok) kepada pertanian (pokok) dalam tempoh 1 hari bekerja.

- 3.2 **JUGA BERSETUJU** dengan cadangan 50% denda premium atas pelanggaran syarat tanah bagi mana-mana permohonan ubahsyarat tiada/pertanian di bawah 4.05 hektar yang diluluskan pada atau sebelum 31 Disember 2019.
- 3.3 **SETERUSNYA BERSETUJU** dengan cadangan perwakilan kuasa meluluskan permohonan ubahsyarat daripada tiada/pertanian kepada pertanian kepada Pentadbir Tanah Daerah tanpa mengira jenis hakmilik sama ada hakmilik Pejabat Tanah ataupun hakmilik Pendaftar terhadap kepada pertanian (pokok) kepada pertanian (pokok).
- 3.4 **SELANJUTNYA BERSETUJU** dengan pelaksanaan AOS ini tidak akan terpakai bagi mana-mana tanah yang diberi milik bagi tujuan Program Taman Kekal Pengeluaran Makanan (TKPM).
- 3.5 **BERSETUJU** permohonan ubahsyarat pertanian kepada pertanian hendaklah menggunakan Borang Permohonan dan Akuan Sumpah sebagaimana dalam Lampiran 'B' dan 'C'.

4. **TATACARA PELAKSANAAN INISIATIF APPROVAL OVER SUBMISSION (AOS) DAN PROGRAM PEMUTIHAN PELANGGARAN SYARAT PERTANIAN KEPADA PERTANIAN :**

- 4.1 *Approval Over Submission (AOS)* bagi permohonan ubahsyarat tanah daripada tiada / pertanian kepada pertanian adalah suatu inisiatif baru yang dicadangkan oleh Pentadbiran Tanah Johor supaya permohonan tersebut boleh diproses dan diberi keputusan Lulus atau Tolak dalam hari yang sama.
- 4.2 Pada masa ini permohonan ubahsyarat daripada tiada / pertanian kepada pertanian akan dikemukakan kepada Pejabat Tanah Daerah di mana permohonan tersebut akan dirujuk untuk mendapatkan ulasan daripada jabatan/agensi teknikal di samping ulasan dalaman oleh Penolong Pegawai Tanah.
- 4.3 Sebahagian daripada ulasan yang diminta kepada jabatan/agensi teknikal lewat diterima hingga menyebabkan sesuatu proses ubahsyarat mengambil masa yang agak panjang untuk diselesaikan, sedangkan sebahagian besar permohonan ubahsyarat pertanian kepada pertanian

yang diterima adalah melibatkan tanah-tanah yang telahpun berlaku pelanggaran syarat nyata apabila di atas tanah telah sedia terdapat tanaman sebagaimana syarat baru yang dipohon.

- 4.4 Bagi permohonan ubahsyarat dan penambahan syarat akan dikenakan bayaran seperti berikut :

Secara umumnya terimaan hasil Kerajaan Negeri atas setiap permohonan dan kelulusan ubahsyarat tiada / pertanian kepada pertanian adalah sebagaimana berikut :-

- |   |   |  |
|---|---|--|
| a) Bayaran permohonan                           | : | RM30.00  |
| b) Daftar Ubahsyarat (endosan)                  | : | RM 60.00 seplot  |
| c) Premium                                      | : | Mengikut JPU 94  |
| d) Denda<br>(jika telah berlaku langgar syarat) | : | Cukai mengikut kadar tanaman baru x jumlah tahun langgar syarat (tertakluk maksimum 10 tahun) x 50% (cadangan pengurangan) |

Simulasi pengiraan premium ubahsyarat dan denda premium adalah sebagaimana berikut :-

#### **Ubahsyarat Getah kepada Kelapa Sawit**

Tanah seluas 4.0 hektar

Di atas tanah telah sedia ditanam kelapa sawit sejak 8 tahun dahulu.

$$\begin{aligned} \text{Premium ubahsyarat} &: (\text{RM}480 \times 4.0 \text{ ha}) - (\text{RM}360 \times 4.0 \text{ ha}) \\ &= \text{RM}1920 - \text{RM}1440 \\ &= \text{RM}480.00 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Denda Ubahsyarat} &: (\text{RM}35 \times 4.0 \text{ ha}) \times 8 \text{ tahun pelanggaran syarat} \\ &= \text{RM}1120 \\ &= \text{RM}560 \text{ (selepas pengurangan 50\%)} \end{aligned}$$

### **Ubahsyarat Kelapa kepada Kelapa Sawit**

Tanah seluas 8.0 hektar

Di atas tanah telah sedia ditanam kelapa sawit sejak 15 tahun dahulu.

$$\begin{aligned} \text{Premium ubahsyarat} &: (\text{RM}480 \times 8.0 \text{ ha}) - (\text{RM}240 \times 8.0 \text{ ha}) \\ &= \text{RM}3840 - \text{RM}1920 \\ &= \text{RM}1920.00 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Denda Ubahsyarat} &: (\text{RM}45 \times 8.0 \text{ ha}) \times 10 \text{ tahun pelanggaran syarat} \\ &= \text{RM}3600 \end{aligned}$$

\*\* Tiada pengurangan 50% kerana keluasan tanah adalah lebih daripada 4.05 hektar

- 4.5 Tatacara proses kerja bagi permohonan ubahsyarat tanah pertanian kepada pertanian adalah sebagaimana di **Lampiran A**.
- 4.6 Bagi tanah-tanah melebihi 40 hektar, permohonan hendaklah mendapat kelulusan Lembaga Tanah Ladang sebagaimana Seksyen 214A Kanun Tanah Negara.
- 4.7 Pelaksanaan permohonan AOS ini juga tidak terpakai kepada mana-mana tanah yang telah diberimilik oleh Pihak Berkuasa Negeri di bawah Program Pembangunan Taman Kekal Pengeluaran Makanan (TKPM).
- 4.8 Permohonan ubahsyarat pertanian kepada pertanian perlu mengisi borang permohonan seperti berikut :-
  - 4.8.1 Borang Permohonan Ubahsyarat Tanah Pertanian kepada Pertanian adalah sebagaimana di **Lampiran B**.
  - 4.8.2 Akuan Sumpah sebagaimana di **Lampiran C**.

5. **TARIKH KUATKUASA :**

Pekeliling ini hendaklah dilaksanakan pemakaiannya **mulai dari tarikh ianya dikeluarkan** dan akan terus berkuatkuasa sehingga ada satu arahan lain yang akan mengatasinya kelak.

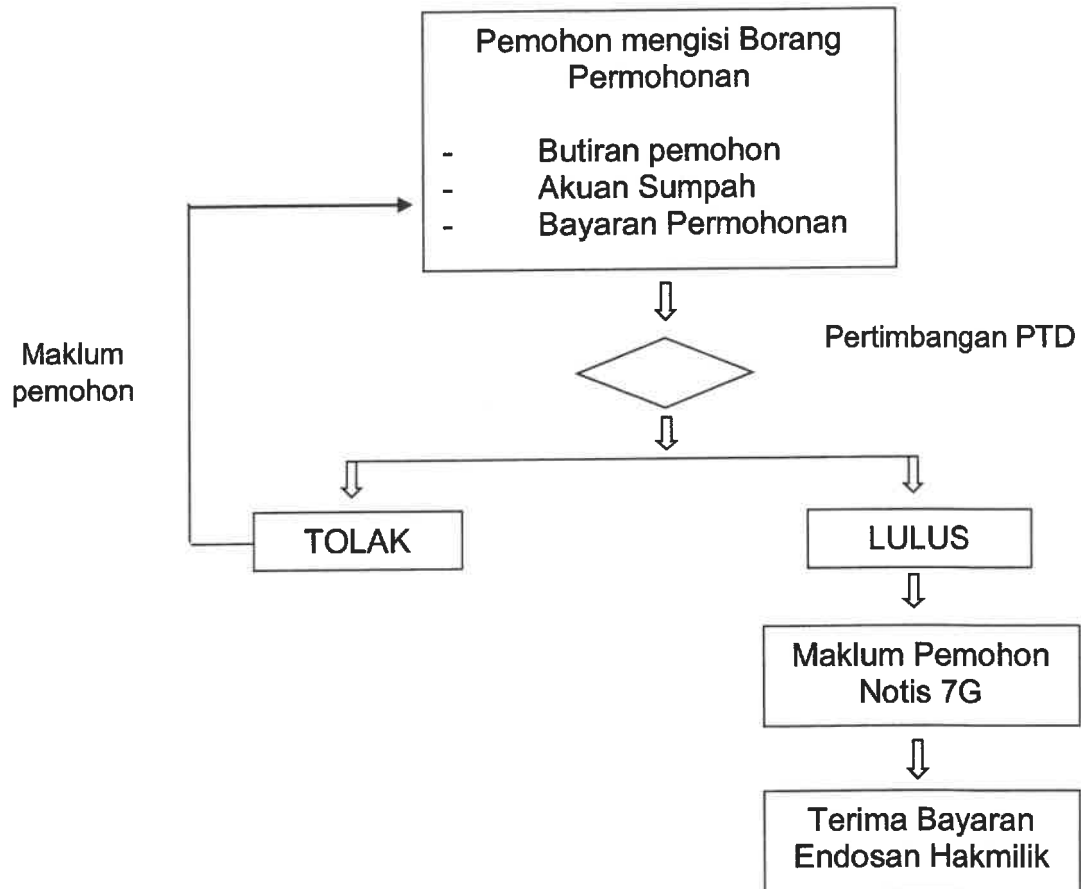


**(DATO' HAJI MOHAMMED RIDHA BIN DATO' HAJI ABD. KADIR)**

Pengarah Tanah dan Galian, Johor.

Tarikh : **07** Oktober 2019  
Rujukan Fail : PTG. 48/73 - 44  
Disediakan Oleh : Bahagian Pembangunan, PTG Johor.

**CARTA ALIRAN PROSES  
PERMOHONAN UBAHSYARAT TANAH  
PERTANIAN KEPADA PERTANIAN  
(CADANGAN PENAMBAHBAIKAN)**



**PERMOHONAN UBAHSYARAT TANAH  
PERTANIAN KEPADA PERTANIAN  
(SEKSYEN 124 KANUN TANAH NEGARA 1965)**

**PENTADBIR TANAH DAERAH .....**

1. Saya/Kami ..... KP/No. Pendaftaran : .....  
yang beralamat .....  
.....  
.....

Tuanpunya/tuanpunya bersama tanah sebagaimana butiran berikut :

No Lot	
Luas	
Hakmilik	
Mukim	
Jenis Pergunaan/Syarat Tanah Sediada	

*(Salinan hakmilik dan resit cukai terkini dikembarkan)*

2. Dengan ini memohon supaya :
- a) Diubah jenis penggunaan daripada .....  
kepada .....
  - b) Dikenakan jenis penggunaan kepada .....  
(Bagi tanah tiada syarat penggunaan..NIL)



3. Keadaan Atas Tanah sekarang

a) Bangunan : Ada / Tiada

\_\_\_\_\_

b) Tanaman : Ada / Tiada

\_\_\_\_\_

4. Surat persetujuan dari pihak berkepentingan dikembarkan.

Pemegang Gadaian	Ada/Tidak
Kaveat	Ada/Tidak
Laian-Lain Kepentingan	Ada/Tidak

5. Butir-Butir Diri Pemohon

Bil	Nama Pemohon/Syarikat	Kad Pengenalan/ No Pendaftaran	Alamat

*(Sila kembalikan salinan maklumat dan dokumen)*

---

6. Akuan Pemohon [Akta SPRM (Akta 694) 2009]

Seksyen 18 - Kesalahan dengan maksud memperdayakan Prinsipal oleh Agen “seseorang melakukan kesalahan jika dia memberi seseorang ejen, atau sebagai seorang ejen dia menggunakan dengan niat hendak memperdayakan prinsipalnya, apa-apa resit, akaun atau dokumen lain yang berkenaan dengan prinsipal itu mempunyai kepentingan dan yang dia mempunyai sebab untuk mempercayai mengandungi apa-apa pernyataan yang palsu atau silap atau tidak lengkap tentang apa-apa butir matan, dan yang dimaksudkan untuk mengelirukan prinsipalnya”.

.....

Tandatangan pemohon

.....

Tarikh

Nama : .....

Kad Pengenalan : .....

---

**BAGI KEGUNAAN PEJABAT SAHAJA**

- a) Tarikh permohonan .....
- b) Cukai Tanah Tahun Semasa .....(Jelas/Belum)
- c) Jenis Penggunaan Lama .....
- d) Jenis Penggunaan Baru .....
- e) Akuan Sumpah .....
- f) Surat persetujuan pihak berkepentingan  
.....Ada/Tiada

**PERTIMBANGAN PENTADBIR TANAH DAERAH**

.....

Permohonan ubahsyarat pertanian kepada pertanian di bawah Seksyen 124 Kanun Tanah Negara 1965 ini

**DI LULUSKAN / DI TOLAK**

.....  
**(PENTADBIR TANAH DAERAH)**

.....  
**TARIKH**

---

**TINDAKAN PENDAFTARAN**

- a). Syarat Nyata Baru  
.....
- b). Sekatan Kepentingan Baru  
.....
- c). Premium Tambahan (Jika Ada)  
.....
- d). Kadar Cukai Baru  
.....
- e). Tarikh Endosan  
.....

.....  
**(BAHAGIAN PENDAFTARAN)**

AKUAN SUMPAH

Permohonan Ubahsyarat Tanah Pertanian kepada Pertanian  
daripada syarat ..... kepada syarat .....

---

Pemohon : .....

Kad Pengenalan : .....

No. Syarikat : .....

No. Lot : .....

Hakmilik : .....

Luas : .....

Mukim : .....

Daerah : .....

---

Saya/Kami dengan ini mengaku dan mengesahkan bahawa tanah sepertimana di atas  
pada masa ini adalah ditanam dengan tanaman .....  
yang berusia ..... tahun / bulan.

Dan saya membuat Surat Akuan Sumpah ini dengan kepercayaan bahawa apa-apa  
yang tersebut di dalamnya adalah benar serta menurut Akta Akuan Berkanun 1960.

Nama ..... )  
..... )  
Di alamat ..... )  
..... )  
..... )  
Di Negeri ..... )  
..... )  
Pada .....haribulan .....Tahun..... )

.....

Di hadapan saya

\* Pesuruhjaya Sumpah / Majistret  
/ Hakim Mahkamah Sesyen  
\* (Potong yang tidak berkenaan)