

JAWATANKUASA PEGUAM PERAK (PERAK BAR COMMITTEE)

No. 41, Jalan Dato Maharajalela, 30000 Ipoh, Perak
P.O. Box 109, 30710 Ipoh, Perak
Tel: 05-2537590, 05-2415457 Fax: 05-2537590
E-mail: perakbar@gmail.com

Your Ref :

Our Ref: PBC/Conveyancing/PTG/Sistem eTanah/2021

Date : 01.04.2021



YBHG. DATO' MOHAMAD FARIZ BIN MOHAMAD HANIP
PENGARAH
PEJABAT TANAH DAN GALIAN NEGERI PERAK
Jalan Panglima Bukit Gantang Wahab
30000 Ipoh
Perak Darul Ridzuan.

SERAHAN TANGAN

Dato',

**PER: MAKLUMBALAS MENGENAI PELAKSANAAN SISTEM
E-TANAH DI PERAK**

Jawatankuasa Peguam Negeri Perak ingin merakamkan tahniah atas pelaksanaan sistem e-Tanah Perak atas inisiatif Yg Bhg Dato dan dengan gabungan tenaga semua warga PTG, Perak dan pegawai-pegawai lain yang berkenaan. Pihak kami sebagai salah satu badan profesional yang bekerja rapat dengan PTG dan pejabat-pejabat tanah (PTD) di seluruh Perak, ingin mengesahkan niat kami untuk terus berganding bahu dengan pihak Yg Bhg Dato' untuk menyaksikan perjalanan urusan e-Tanah yang berjaya.

Untuk makluman Yg Bhg Dato', Jawatankuasa Peguam Negeri Perak telah baru-baru ini, mengadakan Mesyuarat Agung Tahunan pada 23.2.2021 dan kami merupakan Jawatankuasa yang pertama di Semenanjung Malaysia yang telah berjaya mengadakan Mesyuarat tersebut dengan pemilihan ahli-ahli jawatankuasa menerusi undian, kesemuanya dikendalikan secara online. Kami berharap Yg Bhg Dato' sudi menerima kunjungan dari kami untuk bertukar pendapat dan memberi kerjasama terhadap hal-hal pengurusan pendaftaran dan perkara-perkara lain yang melibatkan urusan "conveyancing" yang diamalkan oleh para peguam Perak.

Sehubungan itu, kami ingin memaklumkan bahawa ahli-ahli kami yang berurusan dengan pihak PTG dan PTD yang berkaitan di Perak, amat menyokong dan menerima pelaksanaan sistem e-Tanah yang bertujuan, antara lain, menyelaraskan urusan pendaftaran dokumen-dokumen pindahmilik, gadaian dan banyak lagi. Dalam hal ini, firma-firma peguam amat bergantung kepada khidmat kerani-kerani dan agen-agen ("runners") yang dilantik oleh mereka dalam mengendalikan urusan fizikal dengan

pihak pendaftaran dokumen. Sehubungan itu, kerjasama dari golongan kerani/agen ini amat penting dan dihargai oleh ahli-ahli kami.

Berkaitan dengan pelaksanaan sistem e-Tanah pada 15.2.2021, terdapat beberapa masalah/isu yang timbul yang telah dimaklumkan kepada kami oleh para peguam conveyancing dan juga golongan kerani/agen ini dan kami ingin membentangkan hal – hal tersebut kepada Yg Bhg Dato' untuk perbincangan dan pertimbangan bersama agar penyelesaian yang munasabah dapat dibuat untuk keselesaan dan manfaat semua pihak yang terlibat.

MASALAH YANG TIMBUL/ DIHADAPI

1. Pertamanya, semua firma peguam yang mengamalkan conveyancing telah memaklumkan bahawa terdapat **had kuota** setiap hari yang telah ditetapkan oleh PTG untuk setiap firma, yang pada mulanya adalah 5 perserahan sehari yang kemudiannya telah dinaikkan ke 10 perserahan . Kami dimaklumkan bahawa ini pun bergantung kepada keadaan semasa dan budibicara pegawai PTG yang bertugas pada sesuatu hari.

Berikutan penetapan had kuota ini, adalah difahamkan bahawa golongan kerani/agen dari firma-firma peguam terpaksa hadir seawal tengah malam untuk beratur di luar kawasan bangunan PTG setiap hari bekerja, semata-mata untuk mendapatkan tempat dalam senarai yang akan dikemukakan kepada pegawai PTG berkenaan, apabila urusan pendaftaran di kaunter, dibuka pada hari bekerja berkenaan. Kami diberitahu bahawa terdapat kerani dari firma guaman dari luar bandaraya Ipoh, yang terpaksa bermalam dalam kereta untuk memastikan kemasukan namanya dalam senarai harian. Keadaan ini amat mengguris hati dan mewujudkan situasi yang tidak selesa dan tidak selamat juga.

2. Dalam pada itu, penetapan had 10 perserahan untuk setiap firma, secara praktikalnya akan bermakna bahawa sesuatu firma hanya akan dapat membuat perserahan untuk 2/3 hakmilik sahaja. Ini amat menyusahkan para peguam oleh kerana terpaksa membuat pilihan perserahan yang mana merupakan lebih mustahak dan juga mengambilkira penganan penalti untuk perserahan yang melebihi tempoh masa, kesemuanya yang mana akan terpaksa ditanggung oleh anak guam/ firma guaman tersebut walaupun bukan disebabkan oleh kecuaiannya mereka.

Kami amatlah berharap pihak Yg Bhg Dato' tidak mengenakan sebarang kuota harian sepertimana yang dipraktikkan sebelum sebelum ini.

3. Juga telah dibawa ke perhatian kami bahawa golongan kerani / agen ini terpaksa beratur di luar bangunan PTG berkenaan sementara menunggu giliran mereka untuk membuat perserahan. Ini memakan masa yang lama sehingga berjama-jam dan keadaan yang kurang selesa sekali lagi terpaksa dihadapi mereka. Disebabkan penularan pandemic COVID-19 masih berada di kalangan awam, maka keadaan di mana golongan ini terpaksa berkumpul / beratur secara beramai-ramai untuk tempoh masa yang berpanjangan, harus dielakkan. Kami berharap Yg Bhg Dato' dapat mengambil tindakan sewajarnya untuk menyelesaikan masalah ini dengan seberapa segera yang boleh.

4. Pada 17.3.2021 dan 18.3.2021, kami diberitahu oleh ahli-ahli kami bahawa sekali lagi terdapat kelewatan dalam proses pendaftaran dokumen dengan pertukaran petugas-petugas yang telah dibawa masuk ke kaunter pendaftaran sementara petugas-petugas yang sebelum ini yang telahpun biasa dengan sistem berkenaan, telah ditukar ke tempat lain . Ini menyebabkan kerani-kerani peguam berkenaan terpaksa menunggu berjam-jam untuk membuat penyerahan dokumen mereka di kaunter berkenaan.
5. Seterusnya, pada 22.3.2021, kami mendapat tahu bahawa hanya 1 kaunter pendaftaran yang dibuka untuk menerima urusan penyerahan dokumen. Ini sekali lagi memberi bebanan kepada kerani-kerani peguam yang datang untuk membuat penyerahan dokumen kerana terpaksa berdepan kelewatan sekali lagi.

Adalah diharapkan bahawa Yg Bhg Dato' dapat mengambil tindakan yang sepatutnya untuk memastikan terdapat bilangan kaunter yang mencukupi dibuka untuk menerima urusan penyerahan dokumen dari kerani-kerani yang mewakili firma guaman.

6. Isu pengenaan penalti untuk kutipan hakmilik yang telah sempurna didaftarkan , juga telah dibawa ke perhatian kami. Ini merujuk kepada tempoh sekitar bulan November 2020 di mana kerajaan telah mengenakan PKP di Perak. Adalah dipohon agar tiada penalti dikenakan untuk kutipan bagi tempoh ini oleh kerana kelewatan dalam kutipan bukan berpunca atas keingkaran kerani-kerani tersebut tetapi adalah akibat yang timbul dari tempoh PKP tersebut.
7. Kami juga memohon agar kaunter – kaunter yang berasingan disediakan untuk kutipan surat hakmilik. Buat masa ini, kaunter yang sama digunakan untuk kutipan hakmilik oleh orang awam dan kerani dari firma guaman.

Cadangan-cadangan untuk pertimbangan

1. Adalah dicadangkan supaya sistem e-Tanah diperkasakan untuk membolehkan urusan seperti berikut:-
 - (a) membolehkan bayaran dibuat melalui akaun korporat . Buat masa ini, bayaran hanya dapat dibuat melalui akaun individu ;
 - (b) supaya dapat menerima pendaftaran Borang 30A (berkaitan “Vesting Order”) untuk kes-kes pelepasan gadaian yang melibatkan kerajaan ie LPPSA.
2. Pegawai PTG yang berkenaan menggunakan budibicara untuk membawa perhatian firma peguam dalam situasi di mana terdapat kesilapan kecil apabila menaip sesuatu dokumen misalnya kesilapan pada nombor PA.
3. Dalam kes di mana terdapat bilangan tuantanah yang banyak di mana setiap tuantanah memegang bahagian yang belum dipecahkan, maka urusan pindahmilik tanpa hakmilik asal harus dibenarkan dengan syarat salinan diakuisah hakmilik tersebut diserahkan bersama Borang 14A. Buat masa ini, sistem e-Tanah belum lagi dapat menerima urusan sedemikian.

Dalam kebanyakan kes, hakmilik asal tidak dapat dipastikan dalam tangan tuantanah yang mana.

4. Untuk kes yang melibatkan permohonan untuk mendapatkan surat hakmilik yang baru di mana hakmilik yang lama telah hilang, sistem e-Tanah tidak dapat digunakan untuk membuat urusan pendaftaran yang lain (seperti melepaskan gadaian, pindahmilik atau gadaian) sementara surat hakmilik yang baru dikeluarkan dan ini akan memakan masa yang lama juga. Adalah dipohon supaya pihak PTG/PTD membenarkan dan menerima pendaftaran urusan sedemikian.


Kami amat berharap Yg Bhg Dato' dapat meneliti segala masalah dan cadangan yang telah dibentangkan di sini dan mengambil tindakan yang sewajarnya dengan secepat mungkin untuk menyelesaikan isu- isu berkenaan supaya pengendalian urusan perserahan dan pendaftaran dokumen-dokumen berjalan lancar untuk kesenangan semua pihak yang terlibat.

Sekian, terima kasih.

Yang Benar,

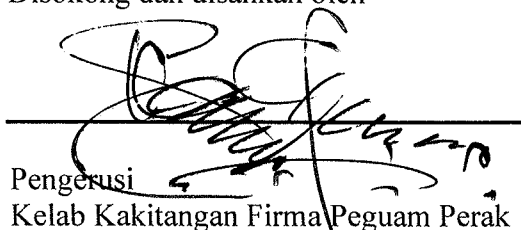


En. Babu Raj Raja Gopal
Pengerusi
Jawatankuasa Peguam Negeri Perak



Pn. J. Kamala Mahlini
Pengerusi
Jawatankuasa Kecil Conveyancing

Disokong dan disahkan oleh



Pengerusi
Kelab Kakitangan Firma Peguam Perak

KELAB KAKITANGAN FIRMA GUAMAN

.....
Pengerusi