



---

**Pekeliling Ketua Pengarah Tanah Dan Galian Persekutuan  
Bilangan 1/2021**

**PENGENAAN MORATORIUM KE ATAS PENJUALAN RUMAH ATAU UNIT  
KEDIAMAN DI BAWAH PROJEK PERUMAHAN BERSUBSIDI KERAJAAN  
PERSEKUTUAN**

---

**JABATAN KETUA PENGARAH TANAH DAN GALIAN PERSEKUTUAN  
PUTRAJAYA**



**Pekeliling Ketua Pengarah Tanah Dan Galian Persekutuan  
Bilangan 1/2021**

**PENGENAAN MORATORIUM KE ATAS PENJUALAN RUMAH ATAU UNIT  
KEDIAMAN DI BAWAH PROJEK PERUMAHAN BERSUBSIDI KERAJAAN  
PERSEKUTUAN**

Pekeliling ini bertujuan untuk menasihati Pendaftar berhubung dasar pengenaan moratorium melalui sekatan kepentingan dalam dokumen hak milik bagi tujuan penjualan rumah atau unit kediaman di bawah Projek Perumahan Bersubsidi Kerajaan Persekutuan.

2. Perkara berhubung pengenaan moratorium dari tarikh jual beli ditandatangani bagi tujuan penjualan rumah di bawah projek perumahan bersubsidi kerajaan telah diangkat ke Majlis Tanah Negara (MTN) ke-76 yang bersidang pada 4 Disember 2019. Dalam hal ini, telah dipersetujui supaya—

- (a) pengenaan moratorium selama 10 tahun yang dimasukkan melalui sekatan kepentingan dalam dokumen hak milik tanah ke atas pindah milik tanah sebagai **tambahan** kepada sekatan kepentingan yang biasa iaitu ***“Tanah ini tidak boleh dipindah milik, dipajak atau digadai melainkan dengan kebenaran Pihak Berkuasa Negeri/Pengarah Tanah dan Galian Negeri/Pentadbir Tanah”*** atau seumpamanya tertakluk kepada yang mana berkenaan. Moratorium dikenakan bermula dari tarikh perjanjian jual beli ditandatangani di antara Pesuruhjaya Tanah Persekutuan (PTP)/Perbadanan dengan penerima pertama dan bukan selepas pindah milik; dan
- (b) moratorium pindah milik ini ditetapkan ke atas Projek Perumahan Penjawat Awam Malaysia (PPAM) (sebelum ini dirujuk sebagai Projek Perumahan Penjawat Awam 1Malaysia (PPA1M)), Perumahan Rakyat 1Malaysia (PR1MA), *Civil Servant Reserved Unit* (CSRU) dan skim perumahan bersubsidi lain di bawah Kerajaan Persekutuan.

3. Pengenaan moratorium ini adalah selaras dengan keputusan MTN Ke-72 pada 28 April 2016 melalui Kertas Bil. P4/72/2016 mengenai “Cadangan untuk Memasukkan Moratorium melalui Sekatan Kepentingan dalam Dokumen Hak Milik bagi Tujuan Penjualan Rumah di Bawah Projek PPAM dan PR1MA”.

4. Selain dari keputusan yang dinyatakan di perenggan 2 di atas, keputusan-keputusan lain yang telah dipersetujui dalam MTN ke-72 pada 28 April 2016 berkenaan cadangan untuk memasukkan moratorium melalui sekatan kepentingan di dalam dokumen hak milik bagi tujuan penjualan rumah di bawah PPAM dan PR1MA adalah dikekalkan. Sekatan-sekatan kepentingan yang berkenaan adalah seperti di

**LAMPIRAN.** Sekatan kepentingan yang dikenakan hanya terpakai kepada projek-projek yang belum didaftar dan dikeluarkan hak milik.

5. Bagi tanah yang dimohon oleh PTP untuk tujuan pembangunan projek perumahan PPAM, penganan moratorium dalam sekatan kepentingan perlu dinyatakan dalam kertas pertimbangan yang diangkat kepada Pihak Berkuasa Negeri. Sekatan ini kemudiannya perlu didaftarkan dalam hak milik tanah yang dilupuskan tersebut.

6. Bagi tanah beri milik yang akan dibangunkan untuk tujuan perumahan bersubsidi kerajaan melalui peruntukan-peruntukan Kanun Tanah Negara (Disemak-2020) [Akta 828] sama ada melalui –

- (a) permohonan serah balik dan beri milik semula (subsekyen 204D Akta 828);
- (b) pecah sempadan dan tukar syarat serentak (seksyen 124A Akta 828);
- (c) ubah kategori/syarat tanah (subseksyen 124(1) Akta 828);
- (d) serah balik dan beri milik semula (seksyen 197 dan 76 Akta 828);
- (e) permohonan pecah bahagi bangunan di bawah Akta Hakmilik Strata 1985 [Akta 318] (seksyen 10 Akta 318); atau
- (f) mana-mana peruntukan lain yang berkuatkuasa,

moratorium perlu dimasukkan dalam sekatan kepentingan sebelum hak milik sambungan atau hak milik petak didaftarkan, mengikut mana yang berkenaan.

7. Perincian tambahan di bawah urusan-urusan lain yang melibatkan hak milik mengenai tarikh perjanjian jual beli yang pertama supaya sekiranya terdapat sebarang urusan niaga, Pendaftar tidak perlu merujuk kepada dokumen fizikal di dalam simpanan dan moratorium 10 tahun akan menjadi endorsan usang di bawah seksyen 381 Akta 828 apabila ia mencapai tempoh 10 tahun dan tuan punya tanah tidak perlu mengemukakan permohonan untuk membatalkan sekatan kepentingan tersebut. Pendaftar boleh mengambil tindakan mengikut seksyen 381 Akta 828 dengan mengeluarkan endorsan moratorium setelah tamat tempoh yang ditetapkan. Pembatalan endorsan di bawah seksyen 381 KTN ini hanyalah ke atas endorsan yang melibatkan moratorium bagi projek yang dinyatakan sahaja. Sekatan kepentingan yang biasa sekiranya ada hendaklah terus kekal tanpa dibatalkan.

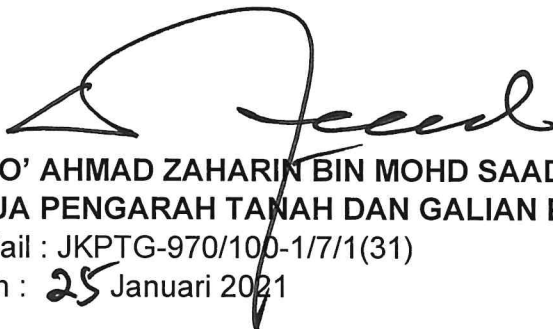
8. Bagi hartanah yang tertakluk kepada moratorium, Pendaftar yang berkenaan boleh merujuk kepada Jabatan Perumahan Negara, Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (JPN, KPKT), Perbadanan Putrajaya (PPj), Kementerian Wilayah Persekutuan (KWP) atau mana-mana agensi yang dipertanggungjawabkan bagi projek-

projek tersebut bagi mendapatkan surat persetujuan untuk setiap permohonan kebenaran (*consent*) pindah milik, pajakan atau gadaian berikutnya, mana yang berkenaan, yang dibuat **sebelum tamat tempoh moratorium**. Pendaftar juga hendaklah merujuk kepada dokumen perjanjian jual beli yang pertama sebagai panduan.

9. Bagi hartanah yang tidak tertakluk kepada moratorium, Pendaftar dinasihatkan supaya merujuk sekatan kepentingan yang sedia ada diperuntukkan dalam setiap dokumen hak milik.

10. Bagi tanah Kerajaan Negeri yang diberi milik kepada pihak ketiga dan tanah beri milik pemaju yang akan dibangunkan bagi tujuan pelaksanaan PPAM dan PR1MA atau projek perumahan bersubsidi Kerajaan Persekutuan yang lain, moratorium ke atas pindah milik, pajakan dan gadaian boleh dikenakan setelah disahkan oleh PPAM, PR1MA, JPM, KWP atau agensi yang dipertanggungjawabkan atau Perbadanan yang berkenaan.

11. Pekeliling ini berkuatkuasa mulai tarikh ianya dikeluarkan.



**(DATO' AHMAD ZAHARIN BIN MOHD SAAD)**  
**KETUA PENGARAH TANAH DAN GALIAN PERSEKUTUAN**  
No. Fail : JKPTG-970/100-1/7/1(31)  
Tarikh : 25 Januari 2021

## LAMPIRAN

Cadangan sekatan kepentingan bagi perumahan Kerajaan bersubsidi adalah seperti berikut:

### PPAM

“Tanah ini adalah tertakluk kepada moratorium pindah milik pertama selama 10 tahun dari tarikh perjanjian jual beli ditandatangani di antara Pesuruhjaya Tanah Persekutuan/Perbadanan dan penerima pindah milik.”

“Pindah milik kurang 10 tahun dari tarikh perjanjian jual beli ditandatangani, setiap permohonan kebenaran pindah milik berikutnya hendaklah disertakan dengan surat persetujuan dari pihak Kerajaan Persekutuan.”

### PR1MA, CSRU dan hartanah bersubsidi Kerajaan yang lain

“Tanah ini adalah tertakluk kepada moratorium pindah milik, pajakan atau gadaian yang pertama selama 10 tahun dari tarikh perjanjian jual beli ditandatangani di antara Pesuruhjaya Tanah Persekutuan/Perbadanan atau syarikat milik/usahasama Perbadanan dan penerima pindah milik.”

“Pindah milik, pajakan atau gadaian kurang 10 tahun dari tarikh perjanjian jual beli ditandatangani, setiap permohonan kebenaran pindah milik, pajakan atau gadaian berikutnya hendaklah disertakan dengan surat persetujuan dari Pesuruhjaya Tanah Persekutuan/Perbadanan atau syarikat milik/usaha sama Perbadanan.”