



Pekeliling Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan Bilangan 1/2011

**Kaedah Pelaksanaan Dasar Pemberian Tempoh Pegangan Baru
Tidak Melebihi 99 Tahun Bagi Tanah-tanah Milik Berstatuskan
Pajakan Negeri Dan Pajakan Mukim**



**Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan
Kementerian Sumber Asli dan Alam Sekitar
Putrajaya
2011**

**PEKELILING KETUA PENGARAH TANAH DAN GALIAN PERSEKUTUAN BILANGAN
1/2011**

**KAEDAH PELAKSANAAN DASAR PEMBERIAN TEMPOH PEGANGAN BARU TIDAK
MELEBIHI 99 TAHUN BAGI TANAH-TANAH MILIK BERSTATUSKAN PAJAKAN NEGERI DAN
PAJAKAN MUKIM**

TUJUAN

1. Pekeliling ini bertujuan untuk dijadikan sebagai panduan kepada semua Pengarah Tanah dan Galian serta Pentadbir Tanah berhubung dengan kaedah pelaksanaan dasar pemberian tempoh pegangan baru tidak melebihi 99 tahun bagi tanah-tanah milik berstatuskan pajakan negeri dan pajakan mukim.

PENETAPAN DASAR

2. Dasar yang dicadangkan ini merupakan pernyataan administratif oleh Kerajaan di bawah Fasal 91(5) Perlembagaan Persekutuan bagi menyediakan satu panduan kepada semua Kerajaan-kerajaan Negeri dalam melaksanakan dasar pemberian tempoh pegangan baru kepada mana-mana tuan punya tanah berstatus pajakan (*leasehold*) yang bercadang memohon “pembaharuan” atau “pelanjutan” tempoh pegangan pajakan sedia ada sebelum tempoh pegangan tersebut luput.

3. Majlis Tanah Negara Ke-66 pada 1 Disember 2010 telah menetapkan beberapa perkara bagi melaksanakan dasar ini seperti berikut:-

- i. “pembaharuan” atau “pelanjutan” tempoh pajakan ini tidaklah boleh melebihi tempoh 99 tahun;
- ii. “pembaharuan” atau “pelanjutan” tempoh pajakan ini tidaklah secara automatik tetapi tuan punya tanah boleh memohon pada bila-bila masa dan tidak terikat dengan baki tempoh pajakan sedia ada;
- iii. terbuka kepada semua tanah milik berstatus pajakan yang berkategori “Pertanian”, “Bangunan” dan “Perusahaan”;
- iv. tuan punya tanah dikehendaki mengemukakan permohonan secara serentak iaitu:-
 - a. permohonan penyerahan balik tanah menggunakan Borang 12A di bawah seksyen 197 Kanun Tanah Negara 1965 (KTN); dan
 - b. permohonan pemberimilikan tanah menggunakan Borang Jadual 1, Kaedah-Kaedah Tanah Negeri.
- v. pemberian tempoh pegangan baru ini boleh dipertimbangkan sekiranya tanah tersebut tidak diperlukan oleh Kerajaan untuk tujuan awam;
- vi. kelulusan tempoh pemegangan baru tertakluk kepada pengenaan premium, cukai tanah serta bayaran-bayaran lain yang berkaitan;
- vii. kuat kuasa tempoh pemegangan baru adalah pada tarikh hak milik baru bagi tanah tersebut didaftarkan; dan

- viii. prosedur ini tidak bercanggah dengan mana-mana undang-undang bertulis yang berkuat kuasa.
4. Konsep “pembaharuan” atau “pelanjutan” tempoh pemegangan pajakan di bawah Pekeliling ini membawa maksud tuan punya tanah memperoleh hakmilik dengan tempoh pemegangan baru melalui proses pemberimilikan tanah ke atas tanah milik yang telah diserahkan keseluruhannya kepada Pihak Berkuasa Negeri.

KAEDAH PELAKSANAAN

5. Pentadbir Tanah boleh menerima permohonan “pembaharuan” atau “pelanjutan” tempoh pemegangan tanah tidak melebihi 99 tahun daripada tuan punya tanah melalui contoh surat permohonan seperti di **Lampiran A1** bersama-sama permohonan penyerahan balik tanah menggunakan Borang 12A di bawah subseksyen 197(1) KTN dan permohonan pemberimilikan tanah menggunakan Borang Jadual 1, Kaedah-Kaedah Tanah Negeri.
6. Syarat-syarat kelulusan permohonan penyerahan balik tanah adalah selaras dengan seksyen 196 KTN seperti berikut:-
 - i. tiada sebarang hasil tertunggak ke atas tanah tersebut;
 - ii. penyerahan tanah milik tersebut tidak akan mewujudkan atau mengakibatkan apa-apa liabiliti kepada Pihak Berkuasa Negeri;
 - iii. tanah tersebut tidak tertakluk di bawah penahanan mana-mana mahkamah; dan
 - iv. tiap-tiap orang/badan yang dinyatakan di bawah subseksyen 196(2) KTN telah memberi keizinan secara bertulis terhadap permohonan penyerahan tanah tersebut.
7. Tanah yang telah diserahkan balik di bawah seksyen 197 KTN hendaklah kembali dan terletak hak kepada Pihak Berkuasa Negeri dan menjadi tanah Negeri (*State land*) selaras dengan subseksyen 199(1) KTN.
8. Kelulusan permohonan pemberimilikan tanah bagi tujuan “pembaharuan” atau “pelanjutan” tempoh pemegangan tanah tidak melebihi 99 tahun tertakluk kepada syarat-syarat seperti berikut:-
 - i. tanah yang diberi milik tersebut tidak diperlukan oleh Pihak Berkuasa Negeri bagi tujuan awam;
 - ii. tanah tersebut akan diberimilik semula secara pemegangan pajakan untuk tempoh tidak melebihi 99 tahun menurut peruntukan perenggan 76 (a) KTN;
 - iii. jenis hakmilik yang akan didaftar ialah hakmilik tetap (*final title*) selaras dengan subseksyen 80(3A) KTN dan Pekeliling Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan Bilangan 6 Tahun 2009 berhubung Penyediaan dan Pendaftaran Hakmilik Tetap Tanpa Perlu Mendaftarkan Hakmilik Sementara;
 - iv. kadar cukai dan premium yang akan dikenakan adalah sebagaimana yang ditetapkan dalam Kaedah-Kaedah Tanah Negeri;

9. Pentadbir Tanah akan mengemukakan permohonan pemberimilikan tanah bagi tujuan “pembaharuan” atau “pelanjutan” tempoh pemegangan tanah tersebut untuk pertimbangan Pihak Berkuasa Negeri.

10. Apabila tanah tersebut menjadi tanah Negeri menurut subseksyen 199(1) KTN, maka Pihak Berkuasa Negeri boleh memberi keizinan secara pentadbiran kepada tuan punya tanah yang asal bagi menduduki tanah tersebut sepanjang tempoh mulai daripada tarikh memorial penyerahan tanah itu dimasukkan dalam Dokumen Hakmilik Daftar Komputer (DHDK) sehinggalah ke tarikh hakmilik baru bagi tanah tersebut didaftarkan.

11. Hakmilik baru yang dikeluarkan akan mempunyai tempoh pemegangan pajakan baru yang tidak melebihi 99 tahun, dan didaftarkan dengan nombor hakmilik yang baru.

12. Proses kerja tipikal bagi melaksanakan dasar pemberian tempoh pemegangan baru ini dihuraikan dalam Panduan Proses Kerja Pelaksanaan Pemberian Tempoh Pegangan Baru Bagi Tanah-tanah Milik Berstatuskan Pajakan Negeri Dan Pajakan Mukim seperti di **Lampiran A** kepada pekeliling ini.

PEMAKAIAN

13. Pemakaian pekeliling ini hendaklah dibaca bersama-sama dengan Pekeliling Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan Bilangan 4 Tahun 2008 berhubung Penyambungan Tempoh Pajakan Negeri atau Pajakan Mukim.

14. Menjadi kewajipan semua Pentadbiran Tanah Negeri untuk mematuhi dasar yang telah diputuskan oleh Majlis Tanah Negara selaras dengan Fasal 91(5) Perlembagaan Persekutuan.

TARIKH KUAT KUASA

15. Pekeliling ini dikeluarkan menurut perenggan 8(1)(e) KTN dengan persetujuan semua Pengarah Tanah dan Galian Negeri dan mula berkuat kuasa daripada tarikh Pekeliling ini dikeluarkan.



(DATO' HJ. AZEMI BIN KASIM)
KETUA PENGARAH TANAH DAN GALIAN PERSEKUTUAN

No. Fail: JKPTG/101/KPU/799 Jld.4

Tarikh: 1 April 2011

**PANDUAN PROSES KERJA PELAKSANAAN PEMBERIAN TEMPOH
PEGANGAN BARU BAGI TANAH-TANAH MILIK BERSTATUSKAN
PAJAKAN NEGERI DAN PAJAKAN MUKIM**

**PANDUAN PROSES KERJA PELAKSANAAN
PEMBERIAN TEMPOH PEGANGAN BARU BAGI TANAH-TANAH MILIK
BERSTATUSKAN PAJAKAN NEGERI DAN PAJAKAN MUKIM**

LANGKAH 1: Mendapatkan persetujuan dasar daripada Pihak Berkuasa Negeri

Tanggungjawab	Proses Kerja	Rujukan
1. Pemohon	<p>1. Pemohon mengemukakan permohonan kepada Pentadbir Tanah dengan menggunakan format di Lampiran A1.</p> <p>2. Permohonan dikemukakan bersama-sama perkara-perkara berikut:</p> <ul style="list-style-type: none"> i. bayaran permohonan (RM 10.00 atau kadar lain yang ditetapkan oleh Pihak Berkuasa Negeri (PBN)); ii. satu (1) salinan Carian Rasmi bagi hakmilik tanah berkenaan; iii. satu (1) salinan resit bayaran cukai tanah tahun semasa; iv. satu (1) salinan Pelan Tanah; v. satu (1) salinan Kad Pengenalan pemohon; dan vi. lain-lain maklumat mengenai tuan punya tanah dan tujuan permohonan. 	
2. Pentadbir Tanah	<p>1. Pentadbir Tanah menerima permohonan dan mengambil tindakan susulan berikut:</p> <ul style="list-style-type: none"> i. membuka dan mendaftar fail permohonan am; ii. membuat rujukan ke Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH) untuk mendapatkan laporan nilai tanah; iii. merujuk permohonan kepada Lembaga Tanah Estet jika tanah tersebut adalah tanah estet; dan iv. meminta Pegawai Tanah menyediakan laporan tanah; <p>2. Pentadbir Tanah menerima laporan tanah daripada Pegawai Tanah dan laporan nilai tanah daripada JPPH.</p> <p>3. Pentadbir Tanah seterusnya mengambil tindakan susulan menyediakan kertas perakuan untuk pertimbangan PBN yang</p>	Subseksyen 197(4) Kanun Tanah Negara (KTN)

Tanggungjawab	Proses Kerja	Rujukan
	<p>mengandungi:</p> <ol style="list-style-type: none"> i. butir-butir pemohon; ii. maksud permohonan; iii. kedudukan tanah (hendaklah ditunjukkan dalam pelan); iv. luas tanah (hendaklah ditunjukkan dalam pelan) v. tempoh hakmilik; vi. jenis hakmilik; vii. kadar cukai; viii. kadar premium (jika akan dikenakan) ix. jenis penggunaan tanah (jika dikenakan); x. syarat nyata (jika dikenakan); dan xi. sekatan kepentingan (jika dikenakan); <p>4. Jika tanah tersebut tidak diperlukan untuk tujuan awam, Pentadbir Tanah menyediakan perakuan seperti contoh berikut:</p> <ol style="list-style-type: none"> i. tanah ini hendaklah diserahkan kepada PBN melalui Borang 12A di bawah seksyen 197 KTN; ii. setelah penyerahan balik di perenggan (i) di atas disempurnakan, tanah ini hendaklah diberimilik di bawah seksyen 76 KTN, dengan dikenakan syarat-syarat berikut: <ol style="list-style-type: none"> a. jenis hakmilik tetap; b. tempoh pemegangan (baru) hakmilik; c. premium; d. jenis kegunaan tanah; e. luas tanah; f. syarat nyata; g. sekatan kepentingan; h. cukai tanah; i. bayaran upah ukur; dan j. bayaran-bayaran lain; <p>5. Jika mana-mana bahagian tanah tersebut diperlukan untuk tujuan awam, Pentadbir Tanah menyediakan perakuan seperti contoh berikut:</p> <ol style="list-style-type: none"> i. tanah ini adalah dikehendaki oleh PBN untuk kegunaan awam; dan 	<p>Subseksyen 79(1) dan 79(2) KTN</p>

Tanggungjawab	Proses Kerja	Rujukan
	<p>ii. sebarang permohonan untuk mendapatkan tempoh pemegangan baru ke atas tanah ini tidak akan dipertimbangkan.</p> <p>6. Pentadbir Tanah mengemukakan kertas perakuan kepada Pengarah Tanah dan Galian Negeri (PTG) untuk dibawa ke pertimbangan PBN.</p>	
3. Pengarah Tanah dan Galian Negeri	<p>1. PTG membentangkan kertas perakuan untuk keputusan PBN.</p> <p>2. PTG memaklumkan keputusan PBN kepada Pentadbir Tanah.</p>	
4. Pentadbir Tanah	<p>1. Pentadbir Tanah menerima keputusan PBN daripada PTG.</p> <p>2. Pentadbir Tanah memaklumkan keputusan dasar PBN kepada pemohon.</p> <p>3. Perkara-perkara yang perlu dimaklumkan kepada pemohon adalah seperti berikut:</p> <ul style="list-style-type: none"> i. luas yang diluluskan (hendaklah ditunjukkan dalam pelan); ii. jenis dan tempoh hakmilik ; iii. kadar cukai; iv. kadar premium (jika dikenakan) v. kadar bayaran ukur dan batu sempadan; vi. jenis penggunaan tanah (jika dikenakan); vii. syarat nyata (jika dikenakan); dan viii. sekatan kepentingan (jika hendak dikenakan). 	

LANGKAH 2: Mengemukakan permohonan serahbalik tanah dan pembermilikan baru secara serentak

Tanggungjawab	Proses Kerja	Rujukan
5. Pemohon	<p>1. Pemohon mengemukakan permohonan untuk menyerahkan tanah dan pembermilikan baru tanah tersebut dengan disertakan perkara-perkara berikut:</p>	

Tanggungjawab	Proses Kerja	Rujukan
	<ul style="list-style-type: none"> i. bayaran permohonan; ii. Borang 12A (1 salinan); iii. keizinan bertulis daripada pihak-pihak berkepentingan, jika berkaitan; <p>[Nota: Selaras dengan subseksyen 196(1) KTN, keizinan bertulis diberikan oleh pihak-pihak berkepentingan hendaklah tidak tertakluk kepada apa-apa syarat.]</p> <ul style="list-style-type: none"> iv. cukai tanah tahun semasa telah dijelaskan dan tiada sebarang hasil tanah yang tertunggak; v. Dokumen Hakmilik Keluaran Komputer (DHDK); dan vi. Borang Jadual 1 (2 salinan). 	<p>Seksyen 197(1) KTN</p> <p>Subseksyen 198(1) KTN</p> <p>Perenggan 197(1)(c) dan subseksyen 197(2) KTN</p> <p>Kaedah-Kaedah Tanah Negeri</p>
<p>6. Pentadbir Tanah</p>	<ul style="list-style-type: none"> 1. Pentadbir Tanah menerima permohonan daripada pemohon dan membuat semakan ke atas syarat-syarat berikut: <ul style="list-style-type: none"> i. cukai tanah pada tahun itu sudah dibayar dan tiada sebarang hasil tertunggak ke atas tanah milik tersebut; ii. penyerahan tanah milik tersebut tidak akan mewujudkan atau mengakibatkan apa-apa liabiliti kepada PBN; iii. tanah milik tersebut tidak tertakluk di bawah penahanan mana-mana mahkamah; iv. tiap-tiap orang/badan yang dinyatakan di bawah subseksyen 196(2) KTN telah memberi keizinan bertulis terhadap permohonan penyerahan tanah milik tersebut; dan v. dalam kes permohonan oleh seseorang dengan kuasa peguam, keperluan di bawah seksyen 157A KTN perlu dipenuhi. 2. Jika kesemua syarat-syarat tersebut dipatuhi, Pentadbir Tanah seterusnya mengambil tindakan susulan berikut: 	<p>Seksyen 157A KTN</p>

Tanggungjawab	Proses Kerja	Rujukan
	<p>i. membuka dan mendaftar fail permohonan;</p> <p>ii. memasukkan catatan permohonan penyerahan tanah dalam dokumen hakmilik daftar melalui Sistem Pendaftaran Tanah Berkomputer (SPTB) seperti berikut:</p> <p>“No. Pers _____ Permohonan Serahbalik Seluruh Tanah didaftarkan pada _____ jam _____ pagi/petang (No rujukan Fail : _____)”</p> <p>iii. setelah tindakan di perenggan (ii) selesai, memasukkan endorsan memorial penyerahan tanah dalam DHDK bagi tanah yang berkenaan ini adalah seperti berikut:</p> <p>“No. Pers _____ Kelulusan Serahbalik Seluruh Tanah ke atas Permohonan Serahbalik Seluruh Tanah No. Pers _____ didaftarkan pada _____ jam _____ pagi/petang (No. Rujukan Fail : _____)”</p> <p>[Nota: Menurut subseksyen 199(1) KTN, apabila memorial penyerahan tanah dimasukkan di dalam DHDK tanah yang berkenaan, maka tanah tersebut akan kembali kepada PBN sebagai tanah Negeri.]</p> <p>iv. menghantar notis Borang 5A kepada pemohon untuk meminta bayaran berikut:</p> <p>a. cukai tahun pertama; b. premium (jika ada); c. penyediaan dan pendaftaran dokumen hakmilik tetap.</p> <p>v. bayaran-bayaran penyediaan dan pendaftaran hakmilik tetap mengandungi:</p>	<p>Seksyen 197 (3) KTN</p> <p>Perenggan 198(4)(b) KTN</p> <p>Kaedah-Kaedah Tanah Negeri</p>

Tanggungjawab	Proses Kerja	Rujukan
	<p>a. bayaran untuk hakmilik tetap seperti yang dinyatakan dalam Kaedah-Kaedah Tanah Negeri; dan</p> <p>b. bayaran untuk pelan hakmilik yang ditetapkan dalam perintah KTN (Bayaran Ukur) 1965.</p> <p>vi. Pentadbir Tanah boleh melanjutkan tempoh bayaran yang dinyatakan dalam Borang 5A KTN jika dirayu oleh pemohon.</p>	

LANGKAH 3: Menjelaskan bayaran kelulusan

Tanggungjawab	Proses Kerja	Rujukan
7. Pemohon	1. Pemohon menjelaskan bayaran kena dibayar seperti dinyatakan dalam notis Borang 5A dalam tempoh yang ditetapkan.	Seksyen 81 & 82 KTN

LANGKAH 4: Mendaftar hakmilik baru

Tanggungjawab	Proses Kerja	Rujukan
8. Pentadbir Tanah	<p>1. Pentadbir Tanah menerima bayaran yang dijelaskan oleh pemohon.</p> <p>2. Bayaran-bayaran pemberimilikan hendaklah direkodkan dalam rekod permohonan.</p> <p>3. Hakmilik hendaklah disediakan dan didaftarkan sebaik sahaja bayaran-bayaran pemberimilikan dijelaskan dan permohonan diterima.</p> <p>4. Jika lot tanah berkenaan telah menepati seksyen 396 KTN, hakmilik baru yang didaftarkan adalah hakmilik tetap (<i>final title</i>).</p> <p>5. Tempoh pemegangan pajakan baru bagi hakmilik yang didaftarkan itu hendaklah tidak melebihi 99 tahun.</p> <p>6. Memastikan nombor hakmilik dan nombor lot yang asal dimasukkan dalam hakmilik</p>	<p>Kaedah-Kaedah Tanah Negeri</p> <p>Pekeliling KPTG Bil. 6/2009</p>

Tanggungjawab	Proses Kerja	Rujukan
	<p>baru yang akan dikeluarkan bagi mengelakkan kekeliruan atau pertikaian pada masa akan datang berhubung identiti tanah tersebut.</p> <p>7. Pentadbir Tanah hendaklah memusnahkan DHKK, jika ada dalam simpanannya.</p> <p>8. Jika DHK tidak diserahkan oleh pemegang gadaian atau lien seperti diminta oleh PT di bawah subseksyen 197(2) KTN, Pentadbir Tanah hendaklah mengarahkan penyerahan dokumen tersebut dengan menghantar notis Borang 2B.</p>	<p>Subperenggan 2(b) Jadual Keempat Belas, KTN</p> <p>Subseksyen 199 (2) dan subseksyen 15(1) KTN</p>

LANGKAH 5: Mengeluarkan notis meminta pemohon mengambil dokumen hakmilik

Tanggungjawab	Proses Kerja	Rujukan
9. Pentadbir Tanah	<p>1. Pentadbir Tanah menghantar notis dalam Borang 5F kepada pemohon supaya mengambil dokumen hakmilik keluaran.</p> <p>2. Bukti penyampaian notis dalam Borang 5F hendaklah diperoleh daripada pemohon (tuan punya tanah).</p>	Seksyen 90 KTN

LAMPIRAN A1

CONTOH SURAT PERMOHONAN UNTUK MEMPEROLEH PERSETUJUAN DASAR PIHAK BERKUASA NEGERI BAGI MENDAPATKAN TEMPOH PEMEGANGAN BARU KE ATAS TANAH MILIK BERSTATUSKAN PAJAKAN NEGERI ATAU PAJAKAN MUKIM

Ruj. Tuan:
Ruj. Kami:
Tarikh:

Pengarah Tanah dan Galian Negeri/
Pejabat Tanah Daerah

PERMOHONAN UNTUK MEMPEROLEH PERSETUJUAN DASAR PIHAK BERKUASA NEGERI BAGI MENDAPATKAN TEMPOH PEMEGANGAN BARU KE ATAS TANAH MILIK BERSTATUSKAN PAJAKAN NEGERI ATAU PAJAKAN MUKIM

A. MAKLUMAT PEMOHON

Nama	
No. Kad Pengenalan	
Alamat Terkini	
No. Telefon	Rumah: Pejabat: H/P:
E-mel (jika ada)	

Masukkan butir-butir pengenalan diri.

B. MAKLUMAT TANAH

Jenis dan No. Hakmilik	No. Lot	*Mukim/ Bandar/ Pekan	Daerah	Tempoh Pajakan Sekarang	Tarikh Tempoh Pajakan Luput

Masukkan maklumat hakmilik.

*Potong yang tidak berkenaan.

C. TEMPOH PEMEGANGAN BARU DIPOHON

50 tahun 60 tahun 99 tahun Lain-lain (nyatakan): _____ tahun

Tandakan [√]
yang berkenaan.

D. SEBAB-SEBAB MEMOHON TEMPOH PEMEGANGAN BARU

Nyatakan sebab-sebab memohon.

E. AKUAN PEMOHON

Bersama-sama ini *saya/kami lampirkan perkara-perkara berikut:

*Potong yang tidak berkenaan.

- (a) bayaran permohonan RM
- (b) 1 salinan Carian Rasmi bagi hakmilik tanah berkenaan;
- (c) 1 salinan resit bayaran cukai tanah tahun semasa;
- (d) 1 salinan Pelan Tanah;
- (e) 1 salinan Kad Pengenalan pemohon;
- (f) lain-lain maklumat yang berkaitan.

Saya mengaku bahawa segala maklumat yang diberikan dalam borang ini adalah betul dan benar. Saya faham bahawa jika saya telah memberikan maklumat palsu dalam borang ini, adalah menjadi satu kesalahan dan boleh dikenakan tindakan di bawah undang-undang yang berkuatkuasa.

(_____)

Masukkan tandatangan dan nama pemohon.

Bertarikh pada:
 hari bulan tahun