



# **LAPORAN PEMBENTANGAN DAN RESOLUSI**

## **PERSIDANGAN TANAH PERSEKUTUAN SEMPENA SAMBUTAN HARI TANAH NEGARA KE-7**

### **TAHUN 2023**

**BERTEMAKAN**

**PENTADBIRAN TANAH  
PEMACU KEMAKMURAN MALAYSIA MADANI**

**3 OGOS 2023 | KHAMIS**

**DEWAN SERI SIANTAN | PERBADANAN  
PUTRAJAYA**

Disediakan oleh :

Jawatankuasa Persidangan, Resolusi Persidangan Dan Pelaporan  
Sambutan HTN Ke-7 Tahun 2023

## **KANDUNGAN**

1. Latar Belakang Hari Tanah Negara
  2. Persidangan Tanah Persekutuan
  3. Nota Pelapor
- 3.1 Sesi Pembentangan

Kertas Pembentangan 1: Hala Tuju Baharu Pengurusan Tanah Persekutuan

Kertas Pembentangan 2: Perancangan Perolehan Tanah Persekutuan Untuk Projek Pembangunan RMK-12

Kertas Pembentangan 3: Kaedah Nilaian JPPH Ke Atas Transaksi Yang Melibatkan Tanah Persekutuan (Pajakan & Sewaan) Dan Perolehan Tanah Kerajaan Negeri Untuk Kegunaan Kerajaan Persekutuan

Kertas Pembentangan 4: Hala Tuju Baru Perolehan Tanah-Tanah Serahan Pemaju Bagi Maksud Persekutuan

- 3.2 Sesi Soal Jawab
  - 3.3 Sesi *Townhall*
  - 3.4 Biografi Pembentang
4. Resolusi Persidangan
  5. Kesimpulan

## **1. LATAR BELAKANG HARI TANAH NEGARA**

- 1.1 Sambutan Hari Tanah Negara (HTN) merupakan sambutan tahunan yang diadakan pada 27 Julai setiap tahun bagi menghargai sumbangan warga pentadbiran tanah di seluruh Malaysia dalam memastikan perundungan pentadbiran tanah sentiasa relevan dan selari dengan arus perdana pembangunan negara. Antara lain, HTN juga bertujuan untuk meningkatkan kesedaran dalam kalangan Pentadbir Tanah tentang kepentingan pentadbiran tanah, memupuk semangat kerjasama di antara kerajaan persekutuan dan kerajaan negeri serta meningkatkan pengetahuan mengenai pengurusan dan pentadbiran tanah.
- 1.2 Cadangan pengisytiharan tarikh HTN telah dimaklumkan kepada Jemaah Menteri pada 28 Oktober 2016 bersempena dengan tarikh pelantikan Pesuruhjaya Tanah dan Galian (*Commissioner of Lands and Mines*) yang pertama di Negeri-Negeri Melayu Bersekutu pada 27 Julai 1896. Sambutan HTN yang pertama telah diadakan pada tahun 2017 setelah mendapat persetujuan Jemaah Menteri pada tahun 2016. HTN juga sinonim dengan pengisian sambutan yang mana melibatkan Persidangan Pentadbir Tanah, Persidangan Penolong Pegawai Tanah, diikuti dengan pembentangan kertas kerja dan pameran inovasi daripada pelbagai komuniti pentadbiran tanah di Malaysia.
- 1.3 Sehingga tahun 2022, HTN telah disambut sebanyak enam (6) kali seperti yang berikut:
  - i. HTN 2017 bertemakan “Pentadbiran Tanah Merealisasi Agenda TN50” dirasmikan oleh Menteri Sumber Asli dan Alam Sekitar ketika itu, YB Dato’ Sri Dr. Haji Wan Junaidi bin Tuanku Jaafar;
  - ii. HTN 2018 bertemakan “Meneroka Peluang Baharu Pembandaran Negara” dirasmikan oleh Timbalan Perdana Menteri ketika itu, YAB Dato’ Seri Dr. Wan Azizah Dr. Wan Ismail;
  - iii. HTN 2019 bertemakan “Pentadbiran Tanah Elektronik Pemangkin Pembangunan Negara” dirasmikan oleh Menteri Air, Tanah dan Sumber Asli ketika itu, YB Dato’ Dr. Xavier Jayakumar A/L Arulanandam;

- iv. HTN 2020 bertemakan “Digitalisasi Pentadbiran Tanah Pemacu Kemakmuran Ekonomi Negara” disambut sederhana secara atas talian tanpa sebarang perasmian disebabkan Perintah Kawalan Pergerakan akibat pandemik Covid-19 yang dikuatkuasakan ketika itu;
  - v. HTN 2021 bertemakan “Mendepani Cabaran Pasca Covid-19 Dalam Pentadbiran Tanah” dirasmikan secara atas talian oleh Perdana Menteri ketika itu, YAB Tan Sri Dato’ Haji Mahiaddin bin Md Yasin; dan
  - vi. HTN 2022 bertemakan “Jajaran Pendigitalan Tanah Merentasi Sempadan” dirasmikan oleh Menteri Tenaga dan Sumber Asli ketika itu, YB Datuk Seri Takiyuddin bin Hassan.
- 1.4 Sambutan HTN ke-7 Tahun 2023 (HTN 2023) telah berjaya dianjurkan pada 2 dan 3 Ogos 2023 yang lalu di Hotel Marriott Putrajaya dan Dewan Seri Siantan, Perbadanan Putrajaya dengan tema “Pentadbiran Tanah Pemacu Kemakmuran Malaysia Madani”. Tema ini dipilih bertepatan dengan peranan penting yang dimainkan oleh warga kerja pentadbiran tanah selama ini dalam menjana ekonomi dan membangunkan negara. Perancangan, pengawalan dan penggunaan tanah yang optimum, cekap, teratur dan efisien merupakan elemen utama yang perlu digarap oleh semua pihak terutamanya warga pentadbiran tanah dalam memastikan kemakmuran ekonomi mencapai objektif teras Malaysia Madani. Majlis Perasmian Sambutan HTN 2023 telah disempurnakan oleh YB Dato’ Sri Huang Tiong Sii, Timbalan Menteri Sumber Asli, Alam Sekitar dan Perubahan Iklim (NRECC) pada 2 Ogos 2023 dengan kehadiran tetamu jemputan seramai 275 orang melibatkan Pengurusan Tertinggi NRECC dan JKPTG, pegawai-pegawai kanan dari Kementerian dan Jabatan Pengguna (KJP) dan JKPTG, Pengarah dan wakil dari Pejabat Pengarah Tanah dan Galian Negeri, wakil-wakil agensi pusat serta mantan Pesuruhjaya Tanah Persekutuan (PTP). YB Timbalan Menteri NRECC turut berkesempatan menyempurnakan pelancaran buku Hala Tuju Baharu Pengurusan Tanah Persekutuan (HTPTP) 2021-2030 semasa majlis perasmian tersebut.

## **2. PERSIDANGAN TANAH PERSEKUTUAN**

- 2.1 Persidangan Tanah Persekutuan buat julung kalinya telah diadakan pada 3 Ogos 2023 di Dewan Seri Siantan, Perbadanan Putrajaya sebagai salah satu pengisian sambutan HTN ke-7 Tahun 2023. Antara objektif persidangan ini diadakan ialah:
- i. sebagai wadah pertemuan dan perbincangan ilmiah bagi anggota pentadbiran tanah di peringkat Persekutuan untuk berkongsi pengalaman, pengetahuan, pandangan dan idea baharu bagi menambahbaik tahap pengurusan tanah persekutuan;
  - ii. sebagai platform untuk menguar-uarkan dasar dan inisiatif yang telah dan akan dilaksanakan oleh Kerajaan Persekutuan dalam menambahbaik perkhidmatan berkaitan pentadbiran tanah kepada pemegang taruh; dan
  - iii. sebagai medium untuk mengeratkan hubungan sesama anggota pentadbiran tanah di peringkat Kerajaan Persekutuan.
- 2.2 Persidangan ini telah dirasmikan oleh YBhg. Tan Sri Dato' Seri Mohd Zuki bin Ali, Ketua Setiausaha Negara (KSN) dengan kehadiran tetamu dan peserta persidangan seramai 486 orang terdiri daripada wakil KJP, agensi pusat, NRECC, JKPTG, Institut Latihan Awam (ILA) dan Institut Pengajian Tinggi (IPT) yang berkaitan dengan urusan tanah serta Pejabat Pengarah Tanah dan Galian Negeri. Antara amanat penting yang disampaikan beliau ialah:
- i. Malaysia perlu merapatkan jurang di dalam beberapa bidang untuk menjadi sebuah negara ekonomi yang kompetitif antaranya adalah dari segi rakyat yang berminda pendigitalan (*digital-first mindset*), reformasi perundangan bagi memudahkan perniagaan (*ease of doing business*) di peringkat nasional dan sub-nasional serta usaha ke arah pembangunan mampan;
  - ii. Kesemua matlamat Ekonomi Madani yang telah dibentangkan oleh Perdana Menteri amat memerlukan keupayaan pentadbiran tanah yang lebih pantas, cekap dan efisien. Dalam usaha menjadikan negara

sebagai destinasi pelaburan yang berdaya saing dan bertaraf global, para pelabur pastinya akan melihat tahap keberkesanan dan kepantasan pentadbiran tanah dalam meluluskan sesuatu permohonan bagi membangunkan tapak-tapak industri atau kilang-kilang pembuatan. Sehubungan itu, ternyata peranan warga pentadbiran tanah adalah amat penting bagi memudahkan cara dan menyokong kejayaan matlamat Ekonomi Madani tersebut;

- iii. Nilai teras “Kesejahteraan” dan “Kemampanan” yang telah digariskan dalam gagasan Malaysia MADANI perlu diberi penekanan oleh para pentadbir tanah. Inisiatif dan pembaharuan terutamanya yang berasaskan teknologi dan inovasi bagi meningkatkan sistem penyampaian perkhidmatan kepada rakyat adalah begitu kritikal untuk disemarakkan dalam kalangan para pentadbir tanah;
- iv. Semua KJP diminta menyemak dan mengemaskini data tanah Persekutuan yang berada di bawah kawalan masing-masing serta mempercepatkan proses pembangunan yang dirancang; dan
- v. Bagi tanah Persekutuan yang tidak dibangunkan, KJP hendaklah berunding dengan PTP berhubung kaedah yang terbaik bagi memaksimumkan pulangan hasil kepada Kerajaan Persekutuan. Dalam hal ini, kaedah seperti pajakan dan sewaan boleh dipertimbangkan. Sekiranya tanah tersebut tidak lagi diperlukan, kaedah tukar guna kepada KJP lain atau dilupus menerusi serahan balik kepada Pihak Berkuasa Negeri boleh dikaji serta dikemukakan kepada Jawatankuasa Khas Pembangunan dan Kegunaan Tanah Persekutuan (JKPKTP) yang akan dipengerusikan oleh beliau sendiri.

2.3 Pelbagai program sebagai pengisian persidangan telah berjaya dilaksanakan sebagaimana atur cara seperti di **Lampiran A**.

2.4 Empat (4) kertas pembentangan telah berjaya dibentangkan seperti berikut:

- i. Kertas Pembentangan 1: Hala Tuju Baharu Pengurusan Tanah Persekutuan (**seperti di Lampiran B1**);

- ii. Kertas Pembentangan 2: Perancangan Perolehan Tanah Persekutuan Untuk Projek Pembangunan RMK-12 (**seperti di Lampiran B2**);
- iii. Kertas Pembentangan 3: Kaedah Nilaian JPPH Ke Atas Transaksi Yang Melibatkan Tanah Persekutuan (Pajakan & Sewaan) Dan Perolehan Tanah Kerajaan Negeri Untuk Kegunaan Kerajaan Persekutuan (**seperti di Lampiran B3**); dan
- iv. Kertas Pembentangan 4: Tanah Serahan Pemaju (**seperti di Lampiran B4**).

### **3. NOTA PELAPOR**

#### 3.1 Sesi Pembentangan

**KERTAS PEMBENTANGAN 1:  
HALA TUJU BAHARU PENGURUSAN TANAH PERSEKUTUAN**

**PEMBENTANG :  
YBHG. DATUK MOHD YASSIR BIN YAHAYA  
SETIAUSAHA BAHAGIAN,  
BAHAGIAN TANAH, UKUR DAN GEOSPATIAL (BTUG), NRECC**

PERKARA	INTIPATI PEMBENTANGAN
<b>Halatuju Baharu Pengurusan Tanah Persekutuan</b>  Oleh: YBhg. Datuk Mohd Yassir Bin Yahaya Setiausaha Bahagian Tanah, Ukur dan Geospatial (BTUG), NRECC	<b>Pendahuluan</b>  Berdasarkan Fasal 2 Perkara 74 serta Senarai Negeri (Senarai Kedua) Jadual Kesembilan Perlembagaan Persekutuan, kuasa mengenai tanah adalah di bawah bidang kuasa Kerajaan Negeri.  Kerajaan Persekutuan memperoleh keistimewaan melalui Perkara 83, 85 dan 86 Perlembagaan

PERKARA	INTIPATI PEMBENTANGAN
	<p>Persekutuan, iaitu mengenai perizaban dan pelupusan tanah oleh Kerajaan Negeri kepada Kerajaan Persekutuan bagi tujuan Persekutuan.</p> <p>Pemilikan tanah Persekutuan adalah terletak pada Perlembagaan Persekutuan. KTN diwujudkan bagi menyeragamkan pemilikan tanah. Fungsi Majlis Tanah Negara memainkan peranan utama dan memainkan peranan untuk memantau perkara yang telah diputuskan dan dilaksanakan oleh Kerajaan Negeri.</p> <p><b>Takrifan Tanah Persekutuan</b></p> <p>Secara umum, tanah Persekutuan adalah mana-mana tanah yang telah didaftarkan sebagai hakmilik atas nama Pesuruhjaya Tanah Persekutuan atau tanah yang telah dirizabkan bagi maksud Persekutuan sama ada sebelum atau selepas Merdeka. Perkara ini sama ada diberi rizab di bawah Perkara 166(3) atau 166(4) Perlembagaan Persekutuan atau rizab di bawah seksyen 62 Kanun Tanah Negara.</p> <p>Perkara tersebut juga boleh disebut sebagai hak Persekutuan di atas tanah. Hak adalah sama seperti <i>proprietor</i> untuk Kerajaan Persekutuan memajak atau menjual dan sebagainya. Seperti yang sedia maklum, terdapat isu bagi tanah yang dibangunkan bukan bagi maksud Persekutuan dengan erti kata lain, digunakan bagi maksud yang lain. Bagi negeri-negeri Semenanjung adalah tidak</p>

PERKARA	INTIPATI PEMBENTANGAN
	<p>menjadi masalah sekiranya tanah diperolehi secara nominal, tetapi dibangunkan untuk tujuan lain. Sungguhpun begitu, bagi negeri Sabah dan Sarawak, kegunaan pembangunan tanah adalah didaftarkan di dalam hakmilik.</p> <p>Bagi Kerajaan Persekutuan pula, bagi tujuan menjaga tanah tersebut, tanah tersebut akan disewa dan diapajak bagi tujuan mengelakkan tanah tersebut diceroboh dan memerlukan kos untuk pembersihan oleh Kerajaan Persekutuan. Perkara ini telah menjadikan <i>dispute</i> antara Kerajaan negeri dan juga Kerajaan Persekutuan kerana tanah tersebut diperolehi bagi maksud awam dan bukan bagi meningkatkan hasil Persekutuan.</p> <p><b>Tempoh Pembangunan Tanah Persekutuan</b></p> <p>Berhubung tanah Persekutuan yang tidak digunakan bagi tempoh lima (5) tahun, tanah tersebut akan ditawarkan kepada KJP lain selagi mana ianya masih lagi digunakan bagi maksud awam. Walaubagaimanapun, senario yang berlaku kini ialah KJP yang tidak menggunakan tanah lagi masih lagi tidak mahu melepaskan tanah yang dikawal dan merasakan tanah tersebut adalah milik KJP. Perkara ini menyukarkan pihak PTP untuk mengawal selia tanah yang sedia ada sekiranya terjadi pencerobohan.</p>

PERKARA	INTIPATI PEMBENTANGAN
	<p style="text-align: center;"><b>Cabaran Utama Pengurusan Tanah Persekutuan:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>i. Isu tanah terbiar;</li> <li>ii. Peningkatan kos kepada Kerajaan Persekutuan;</li> <li>iii. Kerjasama di antara KJP; dan</li> <li>iv. Persefahaman dengan PBN.</li> </ul> <p style="text-align: center;"><b>Hala Tuju Baharu Pengurusan Tanah Persekutuan:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>i. Perolehan: Menggunakan Pelbagai Kaedah Perolehan Tanah Untuk Memastikan Pemilikan Tanah Mengikut Perundangan;</li> <li>ii. Pengurusan: Menguruskan Tanah Yang Telah Diperolehi Di Bawah PTP Dan Menyelenggara Dengan Baik Dan Teratur Oleh KJP;</li> <li>iii. Pelupusan: Melaksanakan Kaedah Pelupusan Tanah Persekutuan Bagi Tujuan Tertentu Seperti Tidak Lagi Digunakan, Monetisasi Dan Projek <i>Land Swap</i>; dan</li> <li>iv. Tadbir Urus: Melaksanakan Tadbir Urus Yang Baik Memerlukan Komitmen Dan Sokongan Dari Pelbagai Aspek.</li> </ul>

**KERTAS PEMBENTANGAN 2:  
PERANCANGAN PEROLEHAN TANAH PERSEKUTUAN UNTUK PROJEK  
PEMBANGUNAN RMK-12**

**PEMBENTANG:  
YBRS. GS. DR. MUHAMMAD YAZRIN BIN YASIN  
PENGARAH BAHAGIAN,  
BAHAGIAN HARTA TANAH PERSEKUTUAN (BHTP), JKPTG**

<b>PERKARA</b>	<b>INTIPATI PEMBENTANGAN</b>
<p><b>Perancangan Perolehan Tanah Persekutuan untuk Projek Pembangunan RMK-12</b></p> <p>Oleh:</p> <p>YBrs. Gs. Dr. Muhammad Yazrin bin Yasin, Pengarah Bahagian Harta Tanah Persekutuan (BHTP), JKPTG</p>	<p><b>Keperluan Pengurusan Perancangan Perolehan Tanah:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Isu bebanan cukai tanah Persekutuan kepada Kerajaan Negeri. Pada tahun 2022, Kerajaan Persekutuan telah membayar RM304 juta cukai tanah kepada Kerajaan Negeri dan jumlah cukai tersebut dijangka meningkat kepada RM320 juta pada 2025.</li><li>• Isu ini melibatkan kos selenggaraan tanah-tanah yang tidak dibangunkan seperti kos pembersihan tapak dan kos memasang pagar. Dalam hal ini, kos tanah telah dikeluarkan tanpa mendapat pulangan manfaat.</li></ul> <p><b>Sumber-Sumber Tanah Bagi Pembangunan Persekutuan</b></p> <p>Enam (6) kaedah perolehan tanah:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>i. Pengambilan Tanah (APT 1960);</li><li>ii. Perizaban (seksyen 62 KTN);</li><li>iii. Pemberimilikan (seksyen 76 KTN);</li><li>iv. Peletakan Hak;</li><li>v. Pembelian/Pindahmilik (seksyen 215 KTN); and</li></ol>

PERKARA	INTIPATI PEMBENTANGAN
	<p>vi. Serahan oleh Pemaju.</p> <p><b>Tanah Sedia Ada Sebagai Sumber Tanah Bagi Pembangunan Persekutuan:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>i. Tanah-tanah milik yang tidak dibangunkan;</li> <li>ii. Tanah yang tidak lagi digunakan;</li> <li>iii. Tanah di bawah Perkara 166(3) dan 166(4) Perlembagaan Persekutuan; dan</li> <li>iv. Tanah rizab sedia ada di bawah seksyen 62 KTN.</li> </ul> <p><b>Perkara-Perkara Yang Perlu Dipertimbangkan Untuk Perolehan Tanah Persekutuan:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>i. Garis Panduan Perancangan <ul style="list-style-type: none"> <li>• Disediakan oleh Jabatan Perancangan Bandar &amp; Desa</li> <li>• Perancangan oleh KJP perlu diselaraskan dengan perancangan oleh Pihak Berkuasa Tempatan</li> </ul> </li> <li>ii. Keperluan dan Lokasi <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nisbah/ Kepadatan Penduduk</li> <li>• Jarak/ Radius Perjalanan</li> <li>• Zon Perancangan</li> <li>• Keperluan Keselamatan</li> <li>• Manfaat Ekonomi</li> </ul> </li> <li>iii. Kos Perolehan Tanah <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kos Ukur Tanah</li> <li>• Pampasan</li> <li>• Premium/Caj Dalam Notis 5A</li> <li>• Kos-Kos Pentadbiran</li> </ul> </li> </ul>

PERKARA	INTIPATI PEMBENTANGAN
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kos Pembersihan Tapak</li> <li>• Cukai Tanah Tahunan</li> </ul> <p>iv. Projek Atau Perancangan Kebangsaan</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Projek Kebangsaan akan diselaraskan oleh Majlis Perancangan Fizikal Negara</li> <li>• Projek Peringkat Kebangsaan akan memberikan kesan positif kepada Kerajaan Persekutuan dan juga Kerajaan Negeri</li> </ul> <p><b>Teknologi/ maklumat yang boleh digunakan oleh KJP untuk membantu dalam membuat keputusan bagi perolehan tanah:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>i. <i>Geographic Information System</i>; dan</li> <li>ii. Perkongsian Data Pelbagai Agensi.</li> </ul> <p><b>Way Forward Dalam Perolehan Tanah Persekutuan:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>i. Audit Pengurusan Tanah Persekutuan;</li> <li>ii. Analisis Pulangan (ROI) perolehan tanah baharu; dan</li> <li>iii. Laporan prestasi penggunaan tanah.</li> </ul>

**KERTAS PEMBENTANGAN 3:**  
**KAEDAH NILAIAN JPPH KE ATAS TRANSAKSI YANG MELIBATKAN TANAH**  
**PERSEKUTUAN (PAJAKAN & SEWAAN) DAN PEROLEHAN TANAH KERAJAAN**  
**NEGERI UNTUK KEGUNAAN KERAJAAN PERSEKUTUAN**

**PEMBENTANG:**  
**ENCIK YUSNETA BIN IDON**  
**PENGARAH BAHAGIAN,**  
**BAHAGIAN PERUNDINGAN HARTA, JABATAN PENILAIAN DAN PERKHIDMATAN**  
**HARTA (JPPH), KEMENTERIAN KEWANGAN MALAYSIA (MOF)**

<b>PERKARA</b>	<b>INTIPATI PEMBENTANGAN</b>
<b>Kaedah Nilaian JPPH Ke Atas Transaksi Yang Melibatkan Tanah Persekutuan (Pajakan &amp; Sewaan) Dan Perolehan Tanah Kerajaan Negeri Untuk Kegunaan Kerajaan Persekutuan</b>  Oleh: Encik Yusneta bin Idon, Pengarah Bahagian Perundingan Harta, JPPH, MOF	<p><b>Empat (4) faktor yang mempengaruhi nilaiyan oleh JPPH ke atas transaksi yang melibatkan tanah Persekutuan:</b></p> <p class="list-item-l1">i. Faktor perundangan (iaitu kategori kegunaan tanah, perancangan guna tanah, nisbah plot, densiti, jenis pegangan hak milik, pemilikan kosong, sekatan kepentingan dan syarat nyata);</p> <p class="list-item-l1">ii. Faktor fizikal (iaitu jenis harta tanah, kemudahan bangunan, kemasan/bahan binaan bangunan, keadaan bangunan, jenis tanah, jenis tanaman, bentuk, luas/saiz harta tanah, rupa bumi, kedudukan/lapisan dan lokasi);</p> <p class="list-item-l1">iii. Faktor luaran (iaitu kemudahsampaian/akses, demografi, potensi, infrastruktur, polisi/dasar Kerajaan, sistem perhubungan, sistem telekomunikasi, bekalan elektrik dan air); dan</p> <p class="list-item-l1">iv. Faktor ekonomi/pasaran (iaitu polisi kewangan, kadar faedah, penawaran, permintaan dan pertumbuhan ekonomi semasa).</p>

PERKARA	INTIPATI PEMBENTANGAN
	<p><b>Penentuan nilaiang bagi kadar pajakan/sewaan tanah oleh JPPH adalah berdasarkan empat (4) perkara iaitu:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>i. Kegunaan tanah dipajak/disewa (iaitu tanaman kontan, perniagaan dan lain-lain);</li> <li>ii. Tempoh pajakan/sewaan;</li> <li>iii. Keluasan tanah dipajak/disewa; dan</li> <li>iv. Terma atau syarat-syarat pajakan/sewaan tanah.</li> </ul> <p>Bagi penilaian kadar sewaan ruang komersial seperti tadika, mesin ATM, <i>vending machine</i> dan lain-lain, kedudukan/lokasi ruang sewaan perlu disertakan kerana ia mempengaruhi penentuan nilaiang. Begitu juga dengan sewaan kemudahan/fasiliti di mana kegunaan ruang disewa, tempoh sewaan (jam/harian/bulanan) dan luas ruang disewa akan mempengaruhi penentuan kadar sewaan.</p> <p>Seterusnya, bagi maksud pemberimilikan tanah iaitu perolehan tanah Kerajaan Negeri untuk kegunaan Kerajaan Persekutuan, Kanun Tanah Negara hendaklah dibaca bersama Perkara 83 Perlembagaan Persekutuan iaitu pemberimilikan kepada Persekutuan hendaklah selama-lamanya, tidak boleh dikenakan apa-apa sekatan kepentingan dan tidak boleh dikenakan sebarang syarat nyata. Namun, Pihak Berkuasa Negeri berhak menetapkan cukai tanah dan premium pada kadar harga semasa. Justeru, kaedah penentuan nilaiang bagi pemberimilikan tanah, JPPH akan mengambil kira tempoh pegangan dan premium mengikut kaedah tanah negeri masing-masing.</p>

PERKARA	INTIPATI PEMBENTANGAN
	<p><b>Tiga (3) pendekatan penilaian yang dilaksanakan oleh JPPH bagi maksud sewaan, pajakan dan pemberimilikan:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>i. Pendekatan pendapatan adalah pendekatan yang berasaskan pendapatan/hasil/keuntungan daripada sesuatu harta tanah dengan menggunakan kaedah pelaburan, kaedah keuntungan, kaedah baki dan kaedah aliran tunai terdiskaun;</li> <li>ii. Pendekatan kos pula sangat sesuai digunakan bagi harta tanah yang tiada/kurang mempunyai bukti transaksi jual beli/sewaan. Contohnya seperti muzium, kompleks sukan dan dewan serbaguna. Pendekatan kos akan bersandarkan kepada kos perolehan harta tanah iaitu merujuk kepada kos perolehan tapak dan kos binaan bangunan yang terdapat di atas tapak yang dinilai. Dalam konteks ini, kos disamakan dengan nilai. Sekiranya bangunan tersebut telah lama dibina, susut nilai perlu diberi sama ada untuk keusangan fizikal, fungsi atau ekonomi. Terdapat dua (2) kaedah penilaian bagi pendekatan kos iaitu kos penggantian (<i>replacement cost</i>) dan kos pengeluaran semula (<i>reproduction cost</i>). Kaedah penggantian adalah lebih kerap digunakan berbanding kos pengeluaran semula; dan</li> <li>iii. Pendekatan pasaran pula pendekatan yang sangat sesuai digunakan bagi harta tanah yang mempunyai banyak transaksi jual beli/sewaan seperti perumahan yang mana boleh merujuk transaksi jual beli/sewaan perumahan di kawasan sekitar. Pendekatan pasaran ini sering digunakan melalui kaedah perbandingan di mana data jual beli/sewa yang dianalisis hendaklah daripada harta tanah yang sejenis dan serupa</li> </ul>

PERKARA	INTIPATI PEMBENTANGAN
	<p>(sebanding) dengan harta yang dinilai dan dalam kawasan/lokasi yang sama agar pelarasan tidak terlalu banyak. Semakin sedikit pelarasan yang dibuat, maka semakin tepat nilaiannya tersebut. Bagi kaedah ini, JPPH sering menggunakan maklumat/data daripada Lembaga Hasil Dalam Negeri (LHDN) tentang transaksi/urus niaga harta tanah di pasaran. Penilaian swasta juga sering menggunakan data daripada LHDN dalam membuat penilaian harta tanah. Prinsip pendekatan penilaian adalah pelabur/pembeli/penyewa tidak akan membayar melebihi daripada harga jual beli/sewaan harta tanah serupa.</p> <p><b>Rumusan</b></p> <p>Secara keseluruhannya, penilaian harta tanah yang dilaksanakan oleh JPPH adalah berdasarkan pendekatan tertentu dan mempunyai asas dan bukti yang jelas. Antara pendekatan yang sering digunakan oleh JPPH adalah pendekatan pendapatan, pendekatan kos dan pendekatan pasaran. Oleh itu, isu yang sering dibangkitkan berkaitan dengan kadar nilaiannya oleh JPPH yang terlalu rendah atau terlalu tinggi sekadar tanggapan dan tidak benar. Hal ini adalah kerana nilaiannya oleh JPPH telah dibuat secara terperinci melalui pendekatan yang bersesuaian serta mengambil kira faktor perundangan, fizikal, luaran dan ekonomi/pasaran yang berkaitan dengan harta tanah yang dinilai.</p>

**KERTAS PEMBENTANGAN 4:**  
**HALATUJU BARU PEROLEHAN TANAH-TANAH SERAHAN PEMAJU BAGI**  
**MAKSUD PERSEKUTUAN**

**PEMBENTANG:**  
**ENCIK ANESH GANASON**  
**KETUA PENOLONG PENGARAH,**  
**BAHAGIAN DASAR DAN KONSULTASI (BD&K), JKPTG**

<b>PERKARA</b>	<b>INTIPATI PEMBENTANGAN</b>
<b>Halatuju Baru Perolehan Tanah-Tanah Serahan Pemaju Bagi Maksud Persekutuan</b>  Oleh: Encik Anesh A/L Ganason, Ketua Penolong Pengarah, Bahagian Dasar dan Konsultasi (BD&K), JKPTG	<p><b>Tujuan pembentangan</b></p> <p>Kementerian dan Jabatan/Agenzi Kerajaan Persekutuan (KJP) untuk memperkasakan perancangan pemerolehan tanah bagi pembangunan dengan mendapatkan akses kepada maklumat tanah yang diserahkan oleh pihak pemaju bagi tujuan awam. KJP yang sedang giat membuat perancangan boleh melihat stok tanah yang sedia ada untuk dinilai dan digunakan memandangkan tanah tersebut telah tersedia</p> <p><b>Situasi semasa</b></p> <p>Kerajaan Persekutuan melalui Rancangan Malaysia setiap lima tahun melaksanakan perolehan tanah untuk infrastruktur perkhidmatan awam bagi maksud Persekutuan. Peruntukan pembangunan dalam Rancangan Malaysia disalurkan kepada KJP bagi tujuan perolehan tanah dan aktiviti perolehan ini dilaksanakan melalui tindakan permohonan tanah kerajaan,</p>

<b>PERKARA</b>	<b>INTIPATI PEMBENTANGAN</b>
	<p>permohonan perizaban, pengambilan, pembelian atau melalui tukarguna tanah.</p> <p>Daripada data yang dibentangkan, didapati bahawa pihak KJP masih membuat permohonan di luar lokasi-lokasi strategik dan lokasi pembinaan pembandaran yang baharu, keadaan ini menyebabkan tiada pemajuan atau tarikan ekonomi dapat dilaksanakan di kawasan tersebut. Dalam masa yang sama terdapat juga tapak Kerajaan Persekutuan terbiar terjadi disebabkan perpindahan perkhidmatan awam dari tapak lama ke tapak baharu. Sesetengah bangunan di tapak lama ditinggalkan dan tidak diurus oleh Kerajaan Persekutuan bagi suatu tempoh yang lama. Kedua-dua keadaan ini menyebabkan Kerajaan Persekutuan menanggung kos melepas akibat tanah yang tidak digunakan dan kos pemegangan tanah yang tinggi antaranya melibatkan pembayaran cukai sebanyak RM300 juta yang dibayar bagi keseluruhan tanah milik Persekutuan pada tahun 2023.</p> <p><b>Peranan JKPTG</b></p> <p>JKPTG atau PTP adalah pegawai pengawal kepada hampir 1% daripada keluasan tanah di Semenanjung Malaysia, manakala kos operasi kepada penyelenggaraan stok tanah PTP mencecah sebanyak RM300 juta setahun pada tahun 2023. Inilah kos yang dikeluarkan oleh</p>

PERKARA	INTIPATI PEMBENTANGAN
	<p>JKPTG bagi mengekalkan tanah-tanah tersebut sebagai tanah milik PTP. Selain itu, masih wujud kos-kos lain seperti kos penyelenggaraan yang boleh mencecah berbilion ringgit bagi mengekalkan infrastruktur ini.</p> <p><b>Perundangan sedia ada:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>i. Kanun Tanah Negara (KTN) [Akta 828];</li> <li>ii. Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 [Akta 172]; dan</li> <li>iii. Garis Panduan Manual OSC 3.0 Plus Proses dan Prosedur Cadangan Pemajuan Serta Pelaksanaan Pusat Setempat (OSC).</li> </ul> <p><b>Cadangan penambahbaikan:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>i. Agensi Kerajaan Persekutuan di Peringkat Daerah dan Negeri bertindak secara proaktif bersama Pentadbiran Tanah Negeri dan Pihak Berkuasa Perancangan;</li> <li>ii. Perkongsian data tanah serahan pemaju dengan kelulusan kemajuan kepada Agensi Kerajaan Persekutuan peringkat Daerah atau Negeri;</li> <li>iii. Melonggarkan penetapan kemudahan awam Persekutuan secara spesifik kepada institusi kemudahan awam Persekutuan secara umum; dan</li> <li>iv. Tapak tidak dibangunkan untuk tujuan awam Persekutuan diubah bagi tujuan pembangunan</li> </ul>

<b>PERKARA</b>	<b>INTIPATI PEMBENTANGAN</b>
	<p>atau aktiviti yang lain.</p> <p><b>Rumusan</b></p> <p>Bagi membolehkan pihak Kerajaan Persekutuan memanfaatkan tapak serahan pemaju ini dengan lebih strategik, perubahan dalam kaedah perancangan perolehan tapak perlu dilaksanakan. Kerajaan Persekutuan akan mendapat lebih manfaat sekiranya agensinya mendapat akses kepada maklumat tapak serahan pemaju bagi membolehkan perancangan perolehan tanah dilaksanakan dengan kaedah yang tidak melibatkan kos yang tinggi. Kewujudan jaringan libat urus yang sihat dan proaktif dengan pentadbiran tanah negeri dan pihak berkuasa perancangan dapat membantu dalam perolehan tapak dan ia akan membuka ruang kepada penggunaan tapak secara lebih efisien dan efektif.</p>

### 3.2 Sesi Soal Jawab

SESI SOAL JAWAB DENGAN PARA PESERTA		
BIL.	SOALAN	JAWAPAN
1.	<p><b>NAMA:</b> Encik Thirunavukarasu A/L Loganathan, Ketua Penolong Setiausaha Kanan, Bahagian Pembangunan dan Penswastaan, Kementerian Kerja Raya (KKR)</p> <p><b>SOALAN:</b></p> <p>1. Di KKR, bagi tanah sebelum Merdeka yang telah dirizabkan untuk tujuan persekutuan, telah terdapat beberapa perbincangan di antara Jabatan Akauntan Negara (JAN) berkenaan dengan perakaunan akruan dengan tanah-tanah yang telah dirizabkan sebelum ini oleh Kerajaan Negeri kepada Kerajaan Persekutuan untuk tujuan maksud awam. Dalam konteks itu, perlukah kementerian memohon atau membatakan rizab asal? Ini disebabkan tiada nilai bagi rizab asal kerana diberikan untuk rizab Persekutuan. Akan tetapi dari segi</p>	<p><b>YBhg. Datuk Mohd Yassir bin Yahaya (BTUG, NRECC):</b></p> <p>1. Berkaitan tanah-tanah yang digunakan bagi maksud Persekutuan sebelum merdeka, terdapat dua kategori yang wujud iaitu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>i. Sememangnya tanah tersebut telah diwartakan oleh Kerajaan Negeri bagi maksud kegunaan Kerajaan Persekutuan pada waktu tersebut, maka warta tersebut adalah kekal; dan</li> <li>ii. Di bawah Perlembagaan Persekutuan juga telah menyatakan bahawa tanah-tanah yang telah diduduki oleh Kerajaan Persekutuan sebelum Merdeka, tanah tersebut adalah kekal kepada Kerajaan Persekutuan.</li> </ul> <p>Perkara 83 Perlembagaan Persekutuan menyatakan bahawa sekiranya Kerajaan Persekutuan berkehendakkan tanah tersebut dikeluarkan hak milik, barulah permohonan boleh dikemukakan. Berdasarkan Perlembagaan Persekutuan, Kerajaan Negeri tidak boleh mengarahkan Kerajaan</p>

SESI SOAL JAWAB DENGAN PARA PESERTA		
BIL.	SOALAN	JAWAPAN
	<p>perakaunan akruan, pihak perakaunan akruan memohon kementerian untuk mendapatkan nilaiang tanah tersebut untuk direkodkan sebagai aset. Untuk menjadikan ia aset di bawah kementerian, apakah tindakan yang wajar dilakukan oleh kementerian? Perlukah kementerian memohon pemberimilikan atau perlu kekalkan sebagai tanah rizab untuk tujuan Persekutuan walaupun status tanah masih tanah Kerajaan Negeri dalam konteks sebelum Merdeka?</p> <p>2. Dari segi tanah yang digunakan untuk tujuan lebuhraya dan jalan raya yang mana kementerian terpaksa memohon untuk membatalkan rizab hutan, pihak Jabatan Perhutanan Negeri telah mula mengenakan caj yang agak tinggi walaupun ia untuk kegunaan awam. Perkara ini</p>	<p>Persekutuan atau Kementerian untuk mengemukakan permohonan. Maka Kementerian tidak perlu memohon sebarang pemberimilikan untuk tanah-tanah yang dimiliki sebelum Merdeka. Namun untuk tanah-tanah yang dimiliki selepas Merdeka, ia tertakluk kepada perundangan tanah sedia ada. Pemilikan Kerajaan Persekutuan sama ada dari segi pemberimilikan atau melalui pewartaan. Kerajaan Negeri masih lagi berkuasa untuk mengeluarkan warta atas tanah rizab melalui seksyen 62 KTN.</p>

SESI SOAL JAWAB DENGAN PARA PESERTA		
BIL.	SOALAN	JAWAPAN
	<p>perlu dilihat dari segi ketekalan (<i>consistency</i>) kerana tanpa pembatalan perizinan hutan maka proses dari segi pengurusan tanah untuk tujuan lebuh raya dalam konteks lebuh raya dan jalan akan tersekut. Apakah pandangan dan hala tuju berhubung konflik di antara dua keadaan ini?</p>	
2.	<p><b>NAMA:</b> Encik Md Jafri Bin Joalis, Penolong Pegawai Tanah Kanan, JKPTG Negeri Johor</p> <p><b>SOALAN:</b></p> <p>1. Isu tukar guna tanah Persekutuan. Hakmilik yang didaftarkan kepada PTP tidak boleh disangkal di bawah seksyen 340 KTN. Maka tukar guna tidak boleh dikenakan premium tambahan memandangkan tiada keperluan tukar syarat nyata disebabkan tiada</p>	<p><b>YBhg. Datuk Mohd Yassir bin Yahaya (BTUG, NRECC):</b></p> <p>1. Syarat dalam hakmilik adalah <i>nil</i>, tetapi bagi pengenaan premium, keputusan Majlis Tanah Negara mengikat semua. Melihat kepada tujuan dan senarai dalam Jadual Ke-9 Perlembagaan Persekutuan yang sama, maka premium mengikut harga pasaran. Dan perlu dilihat berapakah bayaran yang perlu dijelaskan kepada Kerajaan negeri.</p> <p>2. <i>Land swapping</i> yang dinyatakan adalah bagi tanah <i>land swap</i> dengan merujuk <i>custodian</i> asal untuk tapak tersebut. Sebagai contoh, sekiranya tapak tersebut diserahkan kepada kerajaan untuk</p>

SESI SOAL JAWAB DENGAN PARA PESERTA		
BIL.	SOALAN	JAWAPAN
	<p>sekatan (<i>nil</i>). Namun, apabila terdapat situasi di mana tukar guna daripada sekolah kepada balai boma memerlukan premium tanah tambahan, apakah kaedah yang sepatutnya dilaksanakan?</p> <p>2. Isu penswastaan tanah PTP memberikan kesan kepada negeri di mana kebanyakannya Kerajaan Negeri melihat <i>land swap</i> itu dari satu sudut sahaja di mana tanggapannya Kerajaan Persekutuan berniaga di atas satu tanah dengan pihak syarikat, tetapi jarang melihat dari sudut hasil. Hasil yang diperolehi sebenarnya mampu menaikkan sosioekonomi di kawasan sekeliling antaranya dari sudut ekonomi, pekerjaan dan politik.</p>	<p>tujuan sekolah secara percuma tanpa ada bayaran kerana ia adalah sebahagian daripada syarat pembangunan yang terlibat di kawasan tersebut. Apabila kementerian membuat <i>land swapping</i> dan sebagainya, tanah tersebut telah dijadikan sebagai <i>monetary asset</i> kepada kementerian dan untuk tujuan pembangunan sekolah yang lain. Di bawah Perkara 13 Perlembagaan Persekutuan jelas melindungi pemilikan tanah di mana tanah hanya boleh dilepaskan dengan bayaran pampasan yang sempurna. Dalam hal <i>land swapping</i> tersebut, pemilik tanah asal telah melepaskan tanahnya untuk satu tujuan awam. Tetapi apabila tujuan awam tersebut telah digunakan bagi maksud lain, pemilik tanah asal telah membawa kes ke mahkamah dan menang disebabkan <i>first right to refuse</i> ada pada pemilik asal.</p> <p>3. Dari segi pentadbiran, kquarters mempunyai pegawai kawalan masing-masing. Tanah tersebut diwartakan untuk tujuan kquarters dan digunakan. Peruntukan untuk kquarters datang daripada kementerian yang memiliki kquarters tersebut. Kebajikan pegawai</p>

SESI SOAL JAWAB DENGAN PARA PESERTA		
BIL.	SOALAN	JAWAPAN
	<p>3. Isu tanah terbiar dan kuarters terbiar. Masalah utama bagi kuarters dan tanah terbiar adalah ketiadaan peruntukan kewangan. Tanah terbiar dan kuarters terbiar ini bukan merupakan kelemahan pengurusan tanah Persekutuan. Isu ini boleh diselesaikan sekiranya ada peruntukan.</p>	<p>adalah tertakluk kepada kebijaksanaan kementerian bagi memastikan pegawai yang bertukar dan sebagainya akan diberikan tempat tinggal yang bersesuaian.</p>
3.	<p><b>NAMA:</b> YBhg. Dato' Hajah Nor 'Azura bt Haji Mohamed Zohdi, <b>Pengarah Kanan, Seksyen Undang Undang, UKAS</b></p> <p><b>SOALAN:</b></p> <p>Apabila melaksanakan sesuatu projek, kerajaan memerlukan tanah untuk dibuat pengambilan dan biasanya tanah tersebut didaftarkan di atas nama PTP. Sekiranya melibatkan projek dengan skala yang besar tetapi pengambilan dibuat secara berperingkat (kecil-kecilan),</p>	<p><b>YBhg. Datuk Mohd Yassir bin Yahaya (BTUG, NRECC):</b></p> <p>Prinsip sama ada tanah tersebut hendak dirizabkan ataupun hendak dikeluarkan hak milik antara perkara yang dilihat menjadi isu. Prinsip asas berkaitan pemilikan tanah Persekutuan dan juga Kerajaan Negeri adalah seperti berikut:</p> <p>i. Memberi manfaat secara keseluruhan kepada Kerajaan Persekutuan. Sebagai contoh, projek pejabat SPRM di mana dari segi waran perjawatan semuanya dari Kerajaan Persekutuan maka ia hanya memberi manfaat</p>

SESI SOAL JAWAB DENGAN PARA PESERTA		
BIL.	SOALAN	JAWAPAN
	apakah dasar kerajaan berhubung pengambilan tanah sama ada perlukah dikeluarkan hak milik ataupun mencukupi jika hanya dirizabkan sebagai rizab Persekutuan di mana lease boleh dibuat dengan pihak tertentu?	<p>kepada Kerajaan Persekutuan. Sekiranya Kerajaan Negeri melihat dari segi ingin membantu Kerajaan Persekutuan dengan hanya mewartakan sahaja tanah tersebut tanpa mengeluarkan hak milik, maka tanah tersebut boleh diwartakan bagi kegunaan Kerajaan Persekutuan di bawah seksyen 62 KTN walaupun kegunaan pejabat tersebut hanya untuk tujuan Kerajaan Persekutuan. Perkara ini tidak menjadi isu kerana dalam pemilikan tanah di bawah pelupusan tanah rizab itu adalah rizab yang menunjukkan pegangan di atas tanah. Sekiranya Kerajaan Negeri merasakan perlu dikeluarkan hak milik maka itu adalah hak Kerajaan Negeri dalam menentukan pemilikan;</p> <p>ii. Memberi manfaat 50%-50% di antara Kerajaan Persekutuan dan Kerajaan Negeri. Sebagai contoh, projek hospital dan selalunya premium dikenakan adalah bagi kadar nominal. Sekiranya Kerajaan Persekutuan inginkan hak milik bagi memudahkan pemantauan dari segi aset berbeza dengan perizaban melalui warta, ianya tidak menjadi halangan. Pertimbangan-pertimbangan ini sebenarnya telah</p>

SESI SOAL JAWAB DENGAN PARA PESERTA		
BIL.	SOALAN	JAWAPAN
		<p>digariskan dengan jelas di dalam Majlis Tanah Negara, tetapi kita masih beranggapan bahawa tanah yang dirizabkan melalui warta ini adalah tanah <i>secondary ownership</i>. Sebenarnya apabila tanah tersebut diwartakan bagi maksud persekutuan, tanah tersebut akan kekal menjadi tanah Persekutuan bagi maksud tanah tersebut diwartakan; dan</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>iii. Memberi manfaat sepenuhnya kepada Kerajaan Persekutuan dan Kerajaan Negeri.</li> </ul>
4.	<p><b>NAMA:</b> Encik Awang Zamhari bin Awang Mahmood, Timbalan Pengarah (Pengurusan), Jabatan Tanah dan Survei Sarawak</p> <p><b>SOALAN:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Sejauh manakah PBN boleh mentadbir urus tanah yang dirizabkan bagi maksud awam dan juga pemilikan?</li> <li>2. Berhubung isu tanah rizab persekutuan yang tidak</li> </ol>	<b>SOALAN DIBAWA KE SESI TOWNHALL</b>

SESI SOAL JAWAB DENGAN PARA PESERTA		
BIL.	SOALAN	JAWAPAN
	<p>dibangunkan di Sarawak, sejauh manakah PTP boleh memberi nilai sebenar dalam pembangunan tanah PTP yang terbiar ini?</p> <p>3. Berhubung isu perkhidmatan dan penyelenggaraan yang telah diswastakan, PBN tidak boleh menyemak kadar cukai kerana isu penyewa dengan PTP yang tidak selesai.</p>	
5.	<p><b>NAMA:</b> YBhg. Dato' Mohamad Fariz bin Mohamad Hanip, Pengarah Tanah dan Galian Negeri Perak</p> <p><b>SOALAN:</b></p> <p>Dalam konteks perizaban, bagaimanakah Fasal 7 Perkara 83 Perlembagaan Persekutuan boleh digunakan bagi perundingan perizaban antara Kerajaan Persekutuan dan Kerajaan Negeri?</p>	<b>SOALAN DIBAWA KE SESI TOWNHALL</b>

SESI SOAL JAWAB DENGAN PARA PESERTA		
BIL.	SOALAN	JAWAPAN
6.	<p><b>NAMA:</b> Encik Wan Mohd Alimi bin Wan Zakaria, Penolong Setiausaha, Bahagian Pembangunan (Cawangan Pengurusan Belanjawan dan Perolehan), Kementerian Pertanian dan Keterjaminan Makanan</p> <p><b>SOALAN:</b></p> <p>Terdapat senario di mana tanah Persekutuan yang berstatus tanah pertanian telah diceroboh dan pihak syarikat telah membina kilang di atas tanah tersebut. Pihak syarikat juga membayar cukai taksiran kepada PBT. Bagaimanakah kaedah penilaian yang dilaksanakan oleh JPPH berhubung kadar pampasan yang boleh dikenakan kepada penceroboh tersebut sama ada hanya mengambil kira kos binaan bangunan sahaja atau turut mengambil kira kos kehilangan sumber dan sebagainya?</p>	<p><b>Encik Yusneta bin Idon (JPPH):</b></p> <p>JPPH akan menggunakan kaedah yang sesuai mengikut industri dan apa yang terdapat di kawasan tersebut.</p> <p>Bagi penilaian, JPPH akan menggunakan kaedah yang sama untuk pengiraan kadar pampasan yang wajar dikenakan tanpa mengira aktiviti yang dilaksanakan tersebut sah atau tidak sah (<i>illegal</i>) di sisi undang-undang. Hal ini adalah kerana penilaian dibuat berdasarkan kaedah penilaian sama ada melalui pendekatan pendapatan, kos atau pasaran.</p> <p>Kaedah penilaian kos lazimnya berdasarkan kepada kos perolehan harta tanah merujuk kepada kos perolehan tapak dan kos bina bangunan yang terdapat di atas tapak sama ada binaan kekal/separuh kekal atau bahan batu bata.</p>



SESI SOAL JAWAB DENGAN PARA PESERTA		
BIL.	SOALAN	JAWAPAN
	pemberimilikan sama seperti prosedur berimilik tanah rizab?	
8.	<p><b>NAMA:</b>  <b>YBrs. Dr. Azmi bin Harun,  <i>Assistant Professor, Universiti  Islam Antarabangsa (UIA)</i></b></p> <p><b>SOALAN:</b></p> <p>Nilaian bangunan di Kampung Baru adalah rendah daripada kadar pasaran. Sebagai contoh kadar nilaian untuk satu unit flat di Kampung Baru adalah hanya RM250,000.00 di mana harga tersebut dilihat tidak memberi “<i>value to the owner</i>”.</p>	<p><b>Encik Yusnita bin Idon (JPPH):</b></p> <p>Bagi tujuan nilai bangunan, JPPH menggunakan kaedah pasaran di mana perbandingan telah dibuat merujuk kepada transaksi/urus niaga harta tanah di kawasan tersebut. Oleh itu, nilai sebanyak RM250,000.00 tersebut adalah nilai yang berasaskan perbandingan. Sekiranya terdapat isu ketidakpuasan hati dengan nilai tersebut, pemilik bangunan boleh memanjangkan isu tersebut ke mahkamah.</p> <p><b>YBhg. Datuk Muhammad Yasir bin Yahya (BTUG, NRECC):</b></p> <p>Isu pembangunan Kampung Baru perlu dilihat dari sudut berbeza. Sekiranya rumah flat PKNS di Kampung Baru dijual pada harga RM400,000, persoalannya adakah ia mendapat permintaan di pasaran? Nilai bangunan mungkin akan berbeza sekiranya terdapat pembangunan semula (redevelopment) di kawasan tersebut.</p> <p>Antara perkara yang boleh dilaksanakan adalah dengan menawarkan penempatan</p>



SESI SOAL JAWAB DENGAN PARA PESERTA		
BIL.	SOALAN	JAWAPAN
	semakin bertambah dan boleh menggalakkan KJP menggunakan tanah-tanah yang ada.	
10.	<p><b>NAMA:</b> YBhg. Dato' Mohamad Fariz bin Mohamad Hanip,  <b>Pengarah Tanah dan Galian Negeri Perak</b></p> <p><b>SOALAN:</b></p> <p>Memandangkan tanah serahan pemaju dilabelkan sebagai bukan <i>fresh state land</i>, apakah hala tuju baharu oleh PTP untuk mengklasifikasikan tanah-tanah serahan pemaju dan tanah milik asal PTP bagi mencegah salah guna syarat tanah?</p>	<p><b>Encik Anesh A/L Ganeson (BD&amp;K, JKPTG):</b></p> <p>Merujuk kepada cadangan daripada YBhg. Dato' Mohamad Fariz, kerajaan perlu melihat semula syarat tanah mengikut kesesuaian semasa. Mungkin semasa syarat tanah tersebut dikenakan, ia hanya sesuai bagi masa tersebut dan bukan lagi pada masa tanah tersebut ingin dibangunkan.</p>

### 3.3 Sesi Townhall

BIL.	SOALAN	MAKLUMBALAS PANEL
1.	<p><b>NAMA:</b> YBhg. Datuk Mohd Haniff bin Hassan <b>(Moderator)</b></p> <p><b>SOALAN:</b> Apakah pandangan secara umum berkenaan pengurusan Tanah Persekutuan?</p>	<p><b>YBhg. Datuk Muhammad Azmi bin Mohd Zain (Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan):</b></p> <p>Antara perkara yang perlu difikirkan tentang pengurusan tanah Persekutuan pada masa kini adalah berkenaan obligasi vs ekonomi. Daripada lebih kurang 35,000 tanah Persekutuan, terdapat lebih kurang 1,400 yang masih belum dibangunkan dan tanah terbiar. Kerajaan Persekutuan perlu membayar cukai tahunan sebanyak RM343 juta kepada semua Kerajaan Negeri bagi tahun 2022 berbanding hanya RM120 juta pada tahun 2018. Terdapat cadangan supaya tanah-tanah yang tidak dibangunkan dan terbiar ini dimaksimumkan potensinya. Untuk merealisasikan hasrat ini, KJP perlu memberikan kerjasama sepenuhnya. Akta PTP itu sendiri memang telah memberikan kuasa kepada PTP untuk melupuskan tanah. Namun realitinya, KJP juga mempunyai peranan dan kuasa yang tersendiri. Sehubungan itu, antara inisiatif yang boleh diambil oleh KJP adalah memaksimumkan penyewaan ruang bangunan atau premis demis.</p>

BIL.	SOALAN	MAKLUMBALAS PANEL
		<p><b>YBhg. Datuk Muhammad Yasir bin Yahya (BTUG, NRECC):</b></p> <p>Antara perkara yang perlu difikirkan dalam pengurusan tanah Persekutuan adalah bagaimana tanah-tanah ini dapat memberikan manfaat kepada Kerajaan dan masyarakat sekelilingnya. Perkara ini adalah tanggungjawab setiap KJP yang perlu membuat kajian terperinci dari segala sudut sewaktu proses perancangan pembangunan yang akan dilaksanakan di atas tanah Persekutuan. Pengurusan tanah Persekutuan juga perlu mengambil kira kepentingan Kerajaan Negeri terhadap tanah-tanah yang berada di negeri tersebut. Jika tanah-tanah ini berkemungkinan besar sukar untuk dibangunkan, kaedah serah balik atau pelepasan boleh dipertimbangkan.</p> <p><b>YBhg. Dato' Hj. Amran Bin Hj. Ahmad (Timbalan Ketua Pengarah, Sektor Kemajuan Pengurusan dan Perundangan, JKPTG):</b></p> <p>Terdapat kesukaran di pihak KJP untuk mengawal selia tanah Persekutuan yang belum dibangunkan atau terbiar disebabkan oleh masalah kewangan dan sumber manusia yang terhad. Apabila tanah tidak dikawal, ia akan terdedah kepada risiko pencerobohan. Setiap pencerobohan tanah Persekutuan yang berlaku selain menyebabkan kerugian sumber, ia juga akan menyebabkan Kerajaan terpaksa</p>

BIL.	SOALAN	MAKLUMBALAS PANEL
		mengeluarkan kos untuk tindakan penguatkuasaan. Sehubungan itu, amat penting untuk setiap KJP sekurang-kurang memagar dan mengawal sempadan tanah-tanah yang belum dibangunkan dan terbiar.
2.	<p><b>NAMA:</b> YBhg. Datuk Mohd Haniff bin Hassan <b>(Moderator)</b></p> <p><b>SOALAN:</b></p> <p>Apakah yang boleh dikongsikan dengan semua peserta berkaitan cabaran dan isu-isu yang timbul berkaitan pengurusan tanah Persekutuan dengan pihak swasta seperti pajakan, <i>land swap</i>, penswastaan dan kaedah lain yang berkaitan?</p>	<p><b>YBrs. Gs. Dr. Muhammad Yazrin bin Yasin (BHTP, JKPTG):</b></p> <p>Tanah Persekutuan adalah tulang belakang dan nadi kepada pembangunan negara. Semua pembangunan fizikal yang dilaksanakan oleh Kerajaan Persekutuan memerlukan tanah untuk dijayakan. Pengurusan tanah Persekutuan secara penswastaan ini adalah satu kelaziman pada masa ini. Contohnya seperti projek ECRL yang melibatkan bilangan lot yang banyak dengan kes yang kompleks seperti penempatan orang asli, kawasan hidupan liar, tanah rizab Melayu dan tanah hutan simpan.</p>
3.	<p><b>NAMA:</b> YBhg. Datuk Mohd Haniff bin Hassan <b>(Moderator)</b></p> <p><b>SOALAN:</b></p> <p>Adakah JKPTG mempunyai perancangan untuk memperkasakan JKPTG Negeri untuk berperanan</p>	<p><b>YBhg. Datuk Muhammad Yasir bin Yahya (BTUG, NRECC):</b></p> <p>Pembentukan undang-undang sedia ada berkaitan pengurusan tanah seperti Perlembagaan Persekutuan atau Akta Pesuruhjaya Tanah Persekutuan dan Kanun Tanah Negara adalah satu perkara yang penting dan besar. Antara asas penting dalam pengurusan pentadbiran tanah adalah</p>

BIL.	SOALAN	MAKLUMBALAS PANEL
	<p>secara lebih berkesan sebagai <i>land administrator</i> termasuk dari segi semakan semula perjawatan dan penurunan kuasa?</p>	<p>berdasarkan undang-undang warisan iaitu undang-undang yang telah sedia ada dan diamalkan secara meluas di seluruh tanah Melayu pada ketika undang-undang itu dibuat. Penetapan tanggungjawab di dalam Kanun Tanah Negara dan Akta Pesuruhjaya Tanah Persekutuan ada falsafah dan objektifnya yang tersendiri.</p> <p><b>YBhg. Datuk Muhammad Azmi bin Mohd Zain (Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan):</b></p> <p>Cadangan untuk memperkasakan JKPTG Negeri dari segi penurunan kuasa ada dalam pertimbangan pihak pengurusan JKPTG. Bagaimanapun, JKPTG perlu mengambil kira aspek perjawatan termasuk kriteria yang digunakan oleh JPA yang tidak sama dengan cadangan JKPTG. Penurunan kuasa secara pentadbiran seperti dalam urusan penyewaan tanah Persekutuan boleh dipertimbangkan setelah proses memperkemaskan operasi penyewaan selesai. Antara penurunan kuasa yang boleh dipertimbangkan adalah kelulusan penyambungan sewa tanah Persekutuan.</p> <p>Terdapat beberapa isu <i>zoning</i> Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) yang tidak selari dengan syarat nyata tanah milik PTP. Kebanyakan PBT mengezonkan tanah-tanah PTP sebagai tanah institusi. Dicadangkan agar sekurang-kurangnya</p>

BIL.	SOALAN	MAKLUMBALAS PANEL
		<p>tanah milik PTP dizonkan sebagai institusi/kediaman mampu milik. JKPTG dalam proses mengangkat satu cadangan dasar kerajaan Persekutuan berhubung penyelarasan <i>zoning</i> PBT bagi tanah-tanah Persekutuan. Perkara ini memerlukan kerjasama daripada semua Kerajaan Negeri dan PBT.</p>
4.	<p><b>NAMA:</b> YBhg. Datuk Mohd Haniff bin Hassan <b>(Moderator)</b></p> <p><b>SOALAN:</b></p> <p>Sejauh manakah peranan PTP dalam penilaian semula oleh pembangunan KJP bagi tanah-tanah yang masih belum dibangunkan? Contohnya tanah yang belum dibangunkan melebihi 5 tahun sehingga 10 tahun.</p>	<p><b>YBhg. Datuk Muhammad Azmi bin Mohd Zain (Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan):</b></p> <p>Hala tuju baharu tanah Persekutuan menetapkan bahawa KJP hendaklah menyerahkan semula tanah-tanah yang belum dibangunkan kepada PTP setelah 5 tahun ianya tidak dibangunkan. Tempoh tersebut boleh disambung selama 2 tahun berdasarkan justifikasi jika ada keperluan. JKPTG telah mengutuskan surat kepada semua KSU KJP berkenaan perkara ini bagi mendapatkan ulasan. Tanah-tanah yang belum dibangunkan tersebut akan ditawarkan kepada KJP lain untuk dibangunkan.</p> <p><b>YBrs. Gs. Dr. Muhammad Yazrin bin Yasin (BHTP, JKPTG):</b></p> <p>JKPTG sedang mewujudkan satu mekanisme dan status pelaporan indeks daya guna. Indeks daya guna akan diukur atau dikenakan kepada KJP yang memegang terlalu banyak tanah kosong dan tanah terbiar. Tujuan indeks daya</p>

<b>BIL.</b>	<b>SOALAN</b>	<b>MAKLUMBALAS PANEL</b>
		guna adalah untuk menilai tahap penggunaan tanah yang telah diperuntukkan kepada setiap KJP. KJP yang efektif menggunakan tanah dan menyerahkan balik tanah yang tidak digunakan akan mendapat nilai indeks daya guna yang tinggi. Ini adalah antara langkah untuk memastikan tanah-tanah tidak terbiar dan kosong tanpa penggunaan sewajarnya yang menyebabkan kerugian kepada kerajaan.
5.	<p><b>NAMA:</b> YBhg. Datuk Mohd Haniff bin Hassan <b>(Moderator)</b></p> <p><b>SOALAN:</b></p> <p>Bagi status tanah yang dirizabkan bagi maksud awam sebelum Merdeka, adakah KJP perlu membatalkan perizinan tersebut bagi mematuhi perakaunan akruan atau tanah tersebut kekal sebagai rizab Persekutuan?</p>	<p><b>YBhg. Datuk Muhammad Yasir bin Yahya (BTUG, NRECC):</b></p> <p>KJP boleh memohon pemberimanilikan bagi tanah-tanah tersebut. Namun, dari segi kerangka undang-undang, tanah-tanah yang diduduki sebelum Merdeka ataupun diwartakan sebelum Merdeka adalah seolah-olah tanah yang diberi milik. Perkara tersebut dinyatakan dengan jelas dalam Perlembagaan Persekutuan.</p> <p><b>YBhg. Dato' Hj. Amran Bin Hj. Ahmad (Timbalan Ketua Pengarah, Sektor Kemajuan Pengurusan dan Perundangan, JKPTG):</b></p> <p>Keperluan perakaunan akruan juga mengambil kira tanah-tanah yang mempunyai aset tak alih dan mempunyai nilai yang tinggi.</p>

BIL.	SOALAN	MAKLUMBALAS PANEL
		<p><b>YBhg. Datuk Muhammad Azmi bin Mohd Zain (Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan):</b></p> <p>Tiada keperluan untuk pembatalan rizab dilaksanakan. Namun keperluan perakaunan akruan adalah bagi aset yang berada di atas tanah Persekutuan berkenaan. JKPTG dan KJP perlu memperkasakan libat urus dengan pihak Jabatan Akauntan Negara berkenaan isu ini.</p>
6.	<p><b>NAMA:</b> YBhg. Datuk Mohd Haniff bin Hassan <b>(Moderator)</b></p> <p><b>SOALAN:</b></p> <p>Sejauh manakah peranan PTP dalam menilai semula tahap kemajuan pembangunan oleh KJP khasnya bagi tanah-tanah yang masih belum dibangunkan?</p>	<p><b>YBrs. Gs. Dr. Muhammad Yazrin bin Yasin (BHTP, JKPTG):</b></p> <p>Antara punca utama timbulnya isu tanah yang tidak dibangunkan adalah kerana kekurangan strategi ketika proses perolehan tanah oleh KJP. KJP tidak dapat membangunkan tanah tersebut atas sebab-sebab tertentu. Tetapi ketiadaan pembangunan atas tanah-tanah tersebut tidak menjaskan nilai tanah tersebut. Tanah-tanah tersebut tetap mempunyai nilai dan potensi.</p> <p><b>YBhg. Datuk Muhammad Azmi bin Mohd Zain (Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan):</b></p> <p>Pejabat-pejabat Tanah dan Galian Negeri adalah diharapkan untuk memberikan kebenaran kepada pihak JKPTG bagi menyewakan tanah-tanah yang tidak dibangunkan sementara menunggu tanah tersebut dibangunkan. Tanah-</p>

<b>BIL.</b>	<b>SOALAN</b>	<b>MAKLUMBALAS PANEL</b>
		<p>tanah yang tidak dibangunkan perlu dimanfaatkan melalui proses penyewaan sekaligus dapat menjaga tanah-tanah berkenaan daripada pencerobohan. Sejajar dengan itu, JKPTG telah menetapkan sasaran untuk menyewakan 10% daripada tanah-tanah yang belum dibangunkan di setiap negeri pada setiap bulan.</p>
7.	<p><b>NAMA:</b> YBhg. Datuk Mohd Haniff bin Hassan <b>(Moderator)</b></p> <p><b>SOALAN:</b></p> <p>Bagi isu tanah jalan raya dan lebuh raya, KKR memohon untuk membatalkan rizab hutan kerana menerima caj yang tinggi dari Jabatan Perhutanan dan Pihak Berkuasa Negeri. Tanpa pembatalan rizab hutan, proses pembinaan jalan raya dan lebuh raya akan terjejas.</p>	<p><b>YBhg. Datuk Muhammad Yasir bin Yahya (BTUG, NRECC):</b></p> <p>Sumber asli di dalam hutan adalah satu sumber hasil untuk Kerajaan Negeri. Kadar pampasan yang tinggi yang perlu dibayar adalah disebabkan pembayaran tersebut berbentuk <i>one off</i> dan jangka pendek. Dicadangkan agar pihak KKR dan konsesi lebuh raya merangka satu strategi yang membolehkan Kerajaan Negeri mendapat manfaat jangka panjang dan berterusan daripada penerokaan hutan untuk tujuan pembinaan lebuh raya dan jalan raya.</p> <p><b>YBrs. Gs. Dr. Muhammad Yazrin bin Yasin (BHTP, JKPTG):</b></p> <p>Perlu ada satu hala tuju pada masa yang akan datang berkenaan mekanisme untuk mempermudah urusan nyahwarta perhutanan bagi tujuan pembangunan lebuh raya dan jalan raya.</p>

BIL.	SOALAN	MAKLUMBALAS PANEL
8.	<p><b>NAMA:</b> YBhg. Datuk Mohd Haniff bin Hassan <b>(Moderator)</b></p> <p><b>SOALAN:</b></p> <p>Adakah JKPTG mempunyai perancangan agar perbincangan lebih eksklusif boleh diadakan berkenaan tanah-tanah yang tidak dibangunkan oleh KJP terutamanya bagi yang menggunakan tanah Persekutuan yang luas seperti Kementerian Pertahanan, Kementerian Kesihatan, Kementerian Pendidikan dan Kementerian Dalam Negeri agar tanah-tanah berkenaan boleh ditukarguna kepada Kementerian/Jabatan lain untuk dibangunkan.</p>	<p><b>YBhg. Datuk Muhammad Azmi bin Mohd Zain (Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan):</b></p> <p>KJP disarankan untuk mengemukakan ulasan secara terperinci dan munasabah bagi setiap permohonan ulasan oleh JKPTG. Perkara ini dapat membantu JKPTG mengenal pasti tanah-tanah yang boleh diberikan penyewaan atau pajakan. Ulasan yang tidak menyeluruh dan spesifik terutamanya dari aspek perancangan pembangunan akan memberi gambaran pembangunan yang dirancang tersebut masih belum muktamad. JKPTG telah mengambil inisiatif dengan mengemukakan surat permohonan ulasan kepada semua KJP berkenaan tanah yang belum dibangunkan, namun tiada maklum balas diterima setakat ini. Sekiranya maklum balas masih belum diterima dalam masa terdekat, PTP akan mengambil semua tanah berkenaan dalam masa 5 tahun akan datang untuk ditawarkan kepada pihak lain.</p> <p><b>YBhg. Dato' Hj. Amran Bin Hj. Ahmad (Timbalan Ketua Pengarah, Sektor Kemajuan Pengurusan dan Perundangan, JKPTG):</b></p> <p>JKPTG sentiasa memberikan peluang kepada semua KJP untuk tetap mengawal selia tanah-tanah yang belum dibangunkan. Adalah menjadi tanggungjawab KJP untuk membangunkan tanah-tanah berkenaan dan jika terdapat</p>

BIL.	SOALAN	MAKLUMBALAS PANEL
		<p>kekangan untuk dibangunkan, KJP perlu berlapang dada untuk menyerahkan tanah berkenaan untuk ditukarguna kepada Kementerian/Jabatan lain.</p> <p><b>YBhg. Datuk Muhammad Yasir bin Yahya (BTUG, NRECC):</b></p> <p>Jika tujuan tukar guna tanah adalah bagi maksud memberi manfaat kepada masyarakat persekitaran dan juga penduduk setempat, maka ianya wajar dilakukan. Apa yang perlu dielakkan adalah jika maksud tukar guna tanah berkenaan adalah bagi maksud komersial dan <i>monetary</i> seperti <i>land swap</i> atau cagaran pinjaman.</p> <p><b>YBrs. Gs. Dr. Muhammad Yazrin bin Yasin (BHTP, JKPTG):</b></p> <p>KJP perlu mengelak daripada membiarkan tanah yang tidak dibangunkan terlalu lama tanpa ada apa-apa tindakan kerana ianya akan menyebabkan kerugian kepada Kerajaan Persekutuan termasuk dari segi bayaran cukai tahunan.</p>

### 3.4 Biografi Pembentang seperti di **Lampiran C**.

## 4. RESOLUSI PERSIDANGAN

**RESOLUSI  
PERSIDANGAN TANAH PERSEKUTUAN:  
HARI TANAH NEGARA KE-7 TAHUN 2023**

Kertas-kertas yang telah dibentangkan telah dibincang dan diterjemah secara holistik dengan menekankan kepada aspek pengurusan dan pentadbiran tanah Persekutuan. Fokus **Persidangan Tanah Persekutuan** sempena Hari Tanah Negara ke-7 Tahun 2023 kepada pengurusan tanah Persekutuan yang memerlukan perubahan yang lebih positif bagi memenuhi keperluan dan permintaan rakyat untuk tujuan pembangunan yang memberi impak sama ada dari segi sosial, ekonomi dan keselamatan.

Berdasarkan kepada sesi pembentangan dan *townhall* di dalam persidangan ini, beberapa resolusi program dapat dikenalpasti:

1. **Pemerkasaan Majlis Tanah Negara (MTN)** perlu dilakukan oleh Kerajaan Persekutuan bagi memastikan Pihak Berkuasa Negeri (PBN) mematuhi perkara yang diputuskan dan melaksanakan kaedah-kaedah tanah Negeri yang selari dengan keputusan Majlis Tanah Negara;
2. **Hala Tuju Baharu Pentadbiran Tanah Persekutuan** perlu diperkemas dan diperjelas kepada pemegang taruh dalam memenuhi ekspektasi rakyat dan aspirasi negara serta menjadi panduan kepada Kementerian dan Jabatan Pengguna (KJP) dalam menguruskan tanah Persekutuan di bawah kawalan masing-masing;
3. **Tatakelola pentadbiran tanah yang baik** memerlukan komitmen bersama daripada segenap lapisan terutamanya pihak yang terlibat dalam ekosistem pentadbiran tanah dalam melaksanakan beberapa strategi seperti yang berikut:

- a. Memperkasa perundangan tanah yang berkaitan dengan hal ehwal tanah Persekutuan agar lebih dinamik dalam memenuhi permintaan pembangunan semasa;
- b. Meningkatkan kepakaran modal insan yang mahir menguruskan tanah Persekutuan;
- c. Mengeratkan kerjasama di peringkat KJP dan Kerajaan Negeri agar permasalahan serta isu berkaitan dapat diselesaikan secara harmoni serta berpaksikan perkhidmatan untuk rakyat; dan
- d. Meningkatkan tahap kepakaran modal insan dalam penggunaan teknologi maklumat bagi meningkatkan tahap kecekapan pengurusan tanah Persekutuan.

4. **Menguatkuasakan keputusan Mesyuarat Jawatankuasa Tukar Guna Tanah** yang dipengerusikan oleh Ketua Setiausaha Negara dalam mengatasi isu tanah yang tidak dibangunkan dalam tempoh 5 tahun oleh KJP. Jawatankuasa ini perlu mengambil keputusan sewajarnya agar tanah Persekutuan tidak terbiar dan memastikan tanah tersebut memberikan pulangan yang sewajarnya kepada Kerajaan Persekutuan dan mencapai objektif dalam memakmurkan ekonomi negara selaras konsep Malaysia Madani demi kesejahteraan rakyat.

## 5. KESIMPULAN

Sambutan HTN ke-7 Tahun 2023 telah berjaya dianjurkan pada 2 dan 3 Ogos 2023 bertempat di Hotel Marriott Putrajaya dan Dewan Seri Siantan, Perbadanan Putrajaya dengan tema “Pentadbiran Tanah Pemacu Kemakmuran Malaysia Madani”. Pelbagai pengisian dan promosi berterusan telah disusun rapi dan dilaksanakan melalui saluran RTM, radio Nasional FM dan media sosial NRECC serta JKPTG bagi memeriahkan sambutan. Prestasi kehadiran dan sambutan yang diberikan ke atas program-program yang disusun bagi memeriahkan sambutan HTN 2023 adalah amat memberangsangkan. Setinggi-tinggi penghargaan dirakamkan kepada Pengurusan Tertinggi NRECC dan JKPTG, Bahagian Tanah, Ukur dan Geospatial (BTUG) NRECC, Unit Komunikasi Korporat (UKK) NRECC, Institut Tanah dan Ukur Negara (INSTUN)

dan semua Bahagian/Unit di JKPTG serta pihak yang terlibat secara langsung atau tidak langsung atas kerjasama erat dan bantuan yang tidak berbelah bahagi serta usaha jitu dalam menjayakan sambutan Hari Tanah Negara Ke-7 Tahun 2023.

# **LAMPIRAN A**

## **ATUR CARA**

# ATUR CARA

## PERSIDANGAN TANAH PERSEKUTUAN

### HARI TANAH NEGARA KE-7 TAHUN 2023

Tarikh	Masa	Program
<b>Persidangan Tanah Persekutuan</b>		
3 Ogos 2023  (Khamis)	7:15 - 8:15 Pagi	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pendaftaran peserta</li> <li>Sarapan pagi</li> </ul>
	8:30 Pagi	<p>Permulaan Persidangan</p> <p>Pembentangan kertas kerja:</p> <p>Kertas 1: Hala Tuju Baharu Pengurusan Tanah Persekutuan</p> <p>Oleh: Bahagian Tanah,Ukur dan Geospatial (BTUG), NRECC</p>
	9:30 Pagi	<p>Kertas 2: Perancangan Perolehan Tanah Persekutuan untuk Projek Pembangunan RMK-12</p> <p>Oleh: Bahagian Harta Tanah Persekutuan (BHTP), JKPTG</p>
	10:30 Pagi	<p>Kertas 3: Kaedah dan Isu Nilaian oleh Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH) ke atas Transaksi yang Melibatkan Tanah Persekutuan (Pajakan dan Sewaan) dan Perolehan Tanah Kerajaan (State land) daripada Kerajaan Negeri untuk Kegunaan Kerajaan Persekutuan</p> <p>Oleh: Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH)</p>
	11:30 Pagi	<p>Kertas 4:</p> <p>Tanah Serahan Pemaju</p> <p>Oleh: Bahagian Dasar dan Konsultasi (BD&amp;K), JKPTG</p>
	12:30 Tengah Hari	Makan tengah hari/Rehat/Solat Zuhur

	1:45 Petang	Ketibaan peserta dan tetamu jemputan
	1:55 Petang	Ketibaan YBhg. Datuk Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan/Pesuruhjaya Tanah Persekutuan
	2:00 Petang	Sesi <i>Townhall</i>
	3:15 Petang	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Ketibaan YBhg. Dato' Ketua Setiausaha Kementerian Sumber Asli, Alam Sekitar dan Perubahan Iklim</li> <li>•Ketibaan YBhg. Dato' Dr. Ketua Pengarah Perkhidmatan Awam</li> </ul>
	3:30 Petang	Ketibaan YBhg. Tan Sri Dato' Seri Ketua Setiausaha Negara
	3:35 Petang	<p>Majlis Perasmian Persidangan Tanah Persekutuan</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•Lawatan YBhg. Tan Sri Dato' Seri Ketua Setiausaha Negara ke ruang pameran</li> <li>•Sesi Bergambar</li> <li>•Perarakan masuk YBhg. Tan Sri Dato' Seri Ketua Setiausaha Negara</li> <li>•Nyanyian lagu Negaraku dan Bacaan Doa</li> <li>•Ucapan alu-aluan persidangan oleh YBhg. Dato' Ketua Setiausaha, Kementerian Sumber Asli, Alam Sekitar dan Perubahan Iklim</li> <li>•Ucaptama persidangan oleh YBhg. Tan Sri Dato' Seri Ketua Setiausaha Negara</li> <li>•Pelancaran Jurnal Land</li> <li>•Penyampaian Plak Penghargaan Pencapaian Prestasi 100% Pindah Milik Tanah (PMT) satu (1) hari tahun 2022</li> <li>•Penyampaian cenderamata</li> <li>•Minum Petang</li> <li>•Keberangkatan pulang YBhg. Tan Sri Dato' Seri Ketua Setiausaha Negara</li> </ul>
	4:45 Petang	Bersurai
<b>Pameran</b>		
	8:30 Pagi - 4:30 Petang	Pameran dari pihak berkepentingan dalam urusan tanah persekutuan

# **LAMPIRAN B**

## **KERTAS**

## **PEMBENTANGAN**

## KERTAS PEMBENTANGAN 1: HALA TUJU BAHARU PENGURUSAN TANAH PERSEKUTUAN

### SLAID PEMBENTANG



# PENDAHULUAN

Berdasarkan Fasal 2 Perkara 74 serta Senarai Negeri (Senarai Kedua) Jadual Kesembilan Perlembagaan Persekutuan, kuasa mengenai tanah adalah di bawah bidang kuasa Kerajaan Negeri.

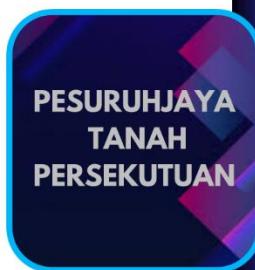
Kerajaan Persekutuan memperoleh keistimewaan melalui Perkara 83, 85 dan 86 Perlembagaan Persekutuan, iaitu mengenai perizinan dan pelupusan tanah oleh Kerajaan Negeri kepada Kerajaan Persekutuan bagi tujuan Persekutuan.



## TAKRIFAN TANAH PERSEKUTUAN



## FUNGSI



*yang juga merupakan....*

Berdasarkan Seksyen 6, Kanun Tanah Negara telah dinyatakan berkenaan pelantikan Ketua Pengarah Tanah dan lain-lain Pegawai Persekutuan. Melalui seksyen tersebut dinyatakan bahawa; Ketua Pengarah Tanah yang dilantik di bawah Ordinan Pesuruhjaya Tanah Persekutuan, 1957, akan mempunyai fungsi yang diberi kepadanya oleh atau di bawah Akta ini dan dalam menjalankan fungsi-fungsi tersebut dia akan dipanggil sebagai Ketua Pengarah Tanah dan Galian

Pesuruhjaya Tanah Persekutuan merupakan seorang pegawai awam yang dilantik oleh Yang DiPertuan Agong selaras dengan Seksyen 3 Akta Pesuruhjaya Tanah Persekutuan 1957 (Akta 349). PTP ini menjalankan peranan seperti yang diperuntukkan di bawah Seksyen 4 Akta berkenaan yang memperuntukkan kuasa-kuasa kepada PTP

KETUA PENGARAH  
TANAH DAN GALIAN  
PERSEKUTUAN

## LANDSKAP PENGURUSAN TANAH PERSEKUTUAN

### SENARIO SEMASA

- Pembayaran premium bagi perolehan tanah
- pembayaran cukai
- status tanah terbiar atau belum dibangunkan

### SISTEM PENGURUSAN & PEMANTAUAN

Sistem bagi merekodkan data tanah Persekutuan;

- Sistem Maklumat Bersepadu (SMB) - 1995
- Sistem Pengurusan Tanah Persekutuan dan Pembahagian Pusaka atau MyeTapp
- Sistem eCharting dan Federal Land Information System (FeLIS) - 2007
- **MYLAND - 2023**

### PENGLIBATAN AGENSI

- Kementerian/Jabatan Pengguna (KJP) bertanggungjawab menjaga menyelenggarakan tanah di bawah kegunaan KJP
- selaras dengan keputusan Jemaah Menteri bertarikh 10 Mac 2010, urusan penjualan tanah diuruskan sepenuhnya oleh Kementerian Kewangan
- Unit Kerjasama Awam Swasta (UKAS) bertanggungjawab dengan urusan penswastaan yang melibatkan tanah tukaran (land swap).

## PELAKSANAAN MAJLIS TANAH NEGARA

### PERKARA 91 (5)

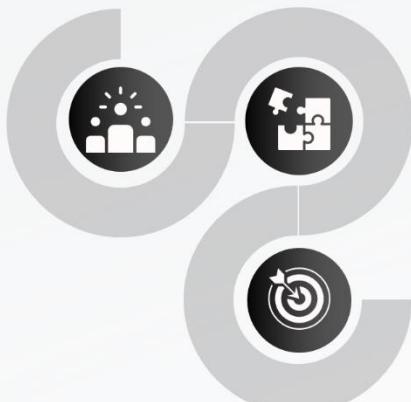
Menjadi kewajipan Majlis Tanah Negara untuk membentuk, dari semasa ke semasa, dengan berunding dengan Kerajaan Persekutuan, Kerajaan-Kerajaan Negeri dan Majlis Kewangan Negara suatu dasar negara untuk memajukan dan mengawal penggunaan tanah di seluruh Persekutuan bagi perlombongan, pertanian, perhutanan atau apa-apa maksud lain, dan untuk mentadbirkan mana-mana undang-undang yang berhubungan dengannya; dan Kerajaan-Kerajaan Persekutuan dan Negeri hendaklah mengikuti dasar yang dibentuk sedemikian.



## PELAKSANAAN MAJLIS TANAH NEGARA

### PERKARA 91 (6)

Kerajaan Persekutuan atau Kerajaan mana-mana Negeri boleh merundingi Majlis Tanah Negara berkenaan dengan apa-apa perkara lain yang berhubungan dengan penggunaan tanah atau berkenaan dengan apa-apa perundangan yang dicadangkan mengenai tanah atau pentadbiran mana-mana undang-undang yang sedemikian, dan menjadi kewajipan Majlis Tanah Negara untuk menasihati Kerajaan itu mengenai mana-mana perkara yang sedemikian.



## PELAKSANAAN MAJLIS TANAH NEGARA

KEANGGOTAAN

### MAJLIS TANAH NEGARA

Keputusan Mesyuarat Jemaah Menteri bertarikh 8 Julai 2020 : Kertas No. M249/2020



### CABARAN UTAMA

ISU TANAH TERBIAR



PENINGKATAN KOS



ISU DAN CABARAN

PERSEFAHAMAN DENGAN PBN



KERJASAMA KJP



# HALA TUJU BAHARU

## TERAS DASAR

1.0 PEROLEHAN  
TANAH PERSEKUTUAN

2.0 PENGURUSAN  
TANAH PERSEKUTUAN

3.0 PELUPUSAN TANAH  
PERSEKUTUAN

## OBJEKTIF

Menyediakan Satu Dasar Tanah Persekutuan Sebagai Panduan Kepada Pemegang Taruh Dan Pelanggan

## SUB-TERAS DASAR

1.1 Pengambilan Tanah  
1.2 Pemberimilikan  
1.3 Perizinan  
1.4 Pembelian  
1.5 Pajakan Tanah Milik  
1.6 Peletakahan

2.1 Tukarguna dan Sua  
Padan  
2.2 Sewaan  
2.3a Pajakan Biasa (Selain  
Penswastaan)  
2.3b Pajakan Penswastaan

3.1 Land Swap  
3.2 Penjualan  
3.3 Serahbalik atau  
Pelepasan

4.1 Perundangan  
4.2 Modal Insan  
4.3 Kerjasama dengan Kerajaan  
Negeri

4.4 Kerjasama dengan Agensi  
Pusat dan KJP  
4.5 Integriti  
4.6 Teknologi dan Sistem  
Maklumat

4.7 Peranan dan Fungsi  
Pesuruhjaya Tanah  
Persekutuan



## TERAS DASAR PENGURUSAN TANAH



### PEROLEHAN

PELBAGAI KAEDAH  
PEROLEHAN TANAH BOLEH  
DIGUNAKAN UNTUK  
MEMASTIKAN PEMILIKAN  
TANAH MENGIKUT  
PERUNDANGAN



### PENGURUSAN

TANAH YANG TELAH  
DIPEROLEHI DI BAWAH PTP  
AKAN DIURUS DAN  
DISELENGGARA DENGAN  
BAIK DAN TERATUR OLEH  
KJP



### PELUPUSAN

PELUPUSAN TANAH  
PERSEKUTUAN AKAN  
DILAKUKAN BAGI  
TUJUAN TERTENTU  
SEPERTI TIDAK LAGI  
DIGUNAKAN, MONETASI  
DAN PROJEK 'LAND SWAP'



### TADBIR URUS

TADBIR URUS YANG BAIK  
MEMERLUKAN KOMITMEN  
DAN SOKONGAN DARI  
PELBAGAI ASPEK



## TERAS 1: PEROLEHAN TANAH

### SUB TERAS

#### 1.1 PENGAMBILAN

Perolehan tanah melalui proses pengambilan bagi memelihara kepentingan awam secara keseluruhannya

#### 1.2 PEMBERIMILIKAN

Tanah yang telah dibuat perolehan dipastikan supaya diaftarkan atas nama Pesuruhjaya Tanah Persekutuan

#### 1.3 PERIZABAN

Pemegangan tanah rizab oleh PTP bagi aktiviti kebajikan dan sosial rakyat

#### 1.4 PEMBELIAN

Pembelian harta tanah oleh PTP bagi maksud kegunaan Persekutuan

#### 1.5 PAJAKAN TANAH MILIK

Pajakan tanah milik bagi pembangunan projek yang bertempoh di lokasi yang tiada tanah Persekutuan sedia ada

#### 1.6 PELETAKHAKAN

Tanah-tanah yang diletakkan di bawah Persekutuan dilupuskan untuk memberi hasil kepada Kerajaan Persekutuan



#### PEROLEHAN

PELBAGAI KAEADAH  
PEROLEHAN TANAH BOLEH  
DIGUNAKAN UNTUK  
MEMASTIKAN PEMILIKAN  
TANAH MENGIKUT  
PERUNDANGAN



## TERAS 2: PENGURUSAN TANAH

### SUB TERAS

#### 2.1 TUKAR GUNA DAN SUAIPADAN

Suai padan tanah milik PTP yang tidak dibangunkan melalui kaedah tukarguna

#### 2.2 SEWAAN

Penggunaan tanah PTP yang tidak dibangunkan secara optimum melalui kaedah sewaan tidak lebih dari 3 tahun bagi tujuan pengawalan dan pemantauan daripada pencerobohan

#### 2.3a PAJAKAN BIASA

Penggunaan tanah PTP yang tidak dibangunkan secara optimum melalui kaedah pajakan selain penswastaan

#### 2.3b PAJAKAN PENSWASTAAN

Penggunaan tanah PTP secara optimum melalui kaedah pajakan penswastaan



#### PENGURUSAN

TANAH YANG TELAH  
DIPEROLEHI DI BAWAH  
PTP AKAN DIURUS DAN  
DISELENGGARA  
DENGAN BAIK DAN  
TERATUR OLEH KJP



## **TERAS 3: PELUPUSAN TANAH SUB TERAS**

### **3.1 LAND SWAP**

Penggunaan tanah milik PTP bagi projek penswastaan yang melibatkan 'land swap'

### **3.2 PENJUALAN**

Tanah milik PTP yang tidak ekonomik untuk dibangunkan melalui penjualan tertakluk kepada permohonan

### **3.3 PELEPASAN ATAU SERAH BALIK**

Serah balik atau pelepasan tanah PTP kepada Kerajaan Negeri untuk projek-projek awam



## **PELUPUSAN**

PELUPUSAN TANAH  
PERSEKUTUAN AKAN  
DILAKUKAN BAGI  
TUJUAN TERTENTU  
SEPERTI TIDAK LAGI  
DIGUNAKAN, MONETASI  
DAN PROJEK 'LAND SWAP'



## **FOKUS: TADBIR URUS SUB FOKUS**

### **4.1 PERUNDANGAN**

### **4.2 MODAL INSAN**

### **4.3 KERJASAMA DENGAN KERAJAAN NEGERI**

### **4.4 KERJASAMA DENGAN AGENSI PUSAT DAN KJP**

### **4.5 INTEGRITI**

### **4.6 TEKNOLOGI DAN SISTEM MAKLUMAT**

### **4.7 PERANAN DAN FUNGSI PTP**



## **TADBIR URUS**

TADBIR URUS YANG BAIK  
MEMERLUKAN  
KOMITMEN DAN  
SOKONGAN DARI  
PELBAGAI ASPEK



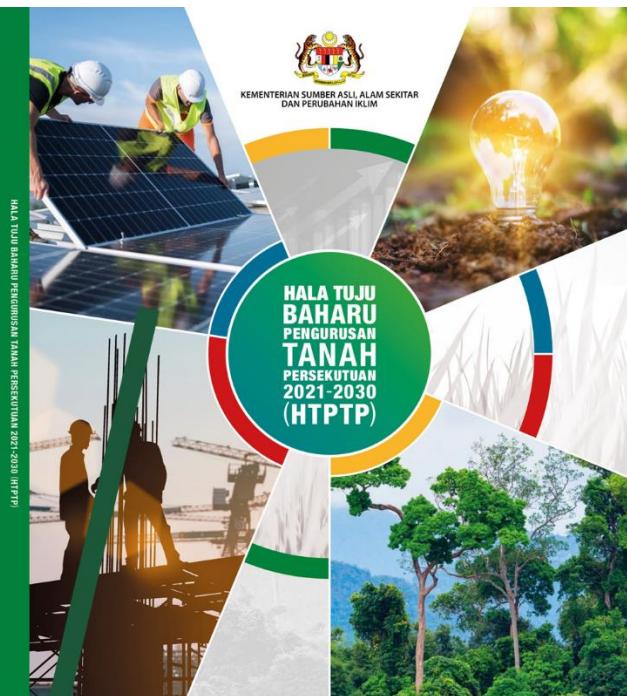
# TERIMA KASIH

Kementerian Sumber Asli,  
Alam Sekitar dan Perubahan Iklim  
Parcel F  
Blok F11, Kompleks F Presint 1,  
Pusat Pentadbiran Kerajaan Persekutuan,  
62000 Putrajaya, Malaysia.

Telefon : +603 8000 8000  
Fax : +603 8889 2672

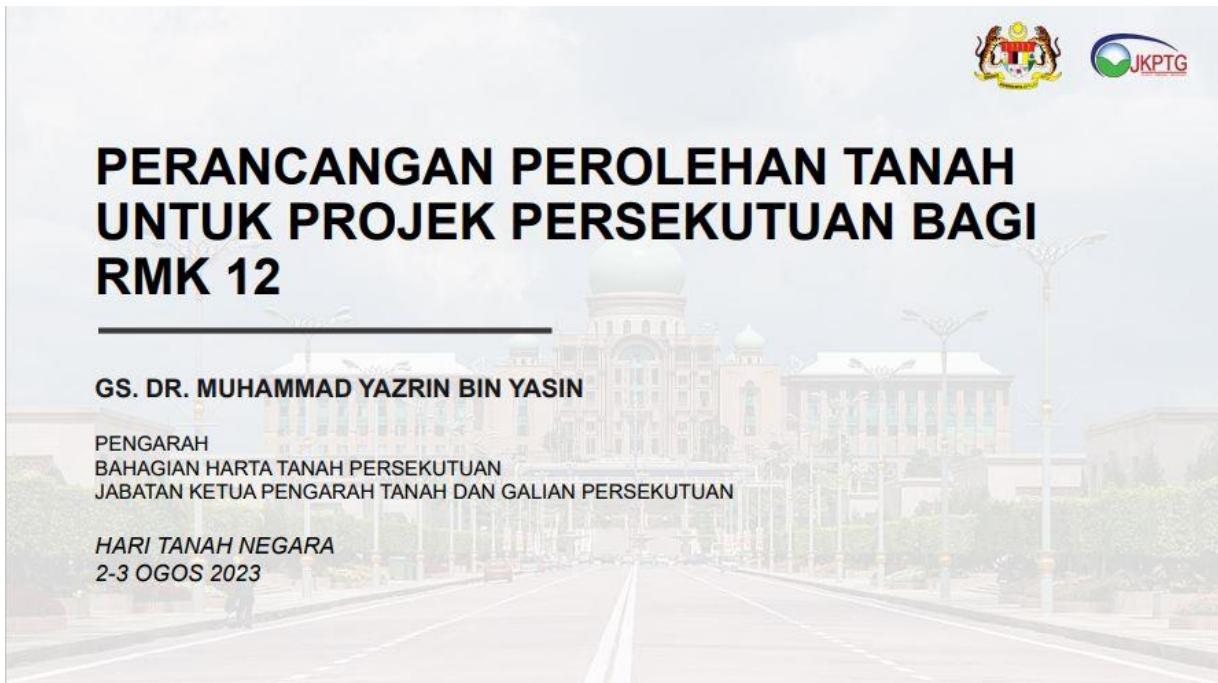
Faks : +603 8889 2672  
E-mel : webmaster@precc.gov.my

E-mel : webmaster@nrecc.gov.my



**KERTAS PEMBENTANGAN 2:  
PERANCANGAN PEROLEHAN TANAH PERSEKUTUAN UNTUK  
PROJEK PEMBANGUNAN RMK-12**

**SLAID PEMBENTANG**



## KAEDAH PEROLEHAN TANAH BAHARU



PENGAMBILAN  
TANAH  
(APT 1960)

PEMBERIMILIKAN  
(SEKSYEN 76 KTN)

PEMBELIAN /  
PINDAHMILIK  
(SEKSYEN 215 KTN)

PERIZABAN  
(SEKSYEN 62 KTN)

PELETAKKAN  
HAK

SERAHAN OLEH  
PEMAJU

PERANCANGAN PEROLEHAN TANAH UNTUK PROJEK PERSEKUTUAN BAGI RMK 12

HARI TANAH NEGARA 2023

## MEMANFAAT TANAH SEDIA ADA



TANAH-TANAH MILIK YANG TIDAK DIBANGUNKAN



TANAH YANG TIDAK LAGI DIGUNAKAN



TANAH RIZAB DI BAWAH PERKARA 166(3) DAN  
166(4) PERLEMBAGAAN PERSEKUTUAN



TANAH RIZAB SEDIA ADA DI BAWAH  
SEKSYEN 62 KTN

PERANCANGAN PEROLEHAN TANAH UNTUK PROJEK PERSEKUTUAN BAGI RMK 12

HARI TANAH NEGARA 2023



# KRITERIA PERANCANGAN PEMILIHAN TAPAK PEMBANGUNAN

GARIS PANDUAN PERANCANGAN

KEPERLUAN DAN LOKASI

KOS PEROLEHAN TANAH

KEPERLUAN PROJEK / PERANCANGAN JANGKA PANJANG

PERANCANGAN PEROLEHAN TANAH UNTUK PROJEK PERSEKUTUAN BAGI RMK 12

HARI TANAH NEGARA 2023

## GARIS PANDUAN PERANCANGAN



PIHAK BERKUASA TEMPATAN (PBT)



**PLANMalaysia**  
Perancangan Melangkau Kelaziman  
*Planning: Beyond Conventional*

PLANMALAYSIA



Pembangunan selaras perancangan tempatan

PERANCANGAN PEROLEHAN TANAH UNTUK PROJEK PERSEKUTUAN BAGI RMK 12

HARI TANAH NEGARA 2023

# GARIS PANDUAN PERANCANGAN



GARIS PANDUAN PERANCANGAN

Kemudahan Masyarakat



## SENARAI JADUAL

Jadual 1.0: Kategori dan Kriteria Kemudahan Kesihatan	8
Jadual 2.0: Garis Panduan Khusus Hospital	13
Jadual 3.0: Garis Panduan Khusus Klinik Kesihatan	14
Jadual 4.0: Garis Panduan Khusus Klinik Desa	15
Jadual 5.0: Garis Panduan Khusus Klinik 1Malaysia	15
Jadual 6.0: Kategori Kemudahan Pendidikan	16
Jadual 7.0: Garis Panduan Khusus Sekolah Rendah	21
Jadual 8.0: Garis Panduan Khusus Sekolah Menengah	22
Jadual 9.0: Garis Panduan Khusus Sekolah Pendidikan Khas	25
Jadual 10.0: Garis Panduan Khusus Institusi Pengajian Tinggi (IPT)/Kolej/ Politeknik	28
Jadual 11.0: Kategori Kemudahan Keselamatan – Polis	29
Jadual 12.0: Garis Panduan Khusus Kemudahan Polis	31
Jadual 13.0: Kategori Kemudahan Bomba dan Penyelamat	34
Jadual 14.0: Garis Panduan Khusus Balai Bomba	36
Jadual 15.0: Kategori Pusat Komuniti	38
Jadual 16.0: Garis Panduan Khusus Pusat Komuniti	41
Jadual 17.0: Kategori Perpustakaan Awam	42
Jadual 18.0: Garis Panduan Khusus Perpustakaan Awam	45
Jadual 19.0: Kategori Kemudahan Kebajikan	48
Jadual 20.0: Garis Panduan Khusus Kemudahan Kebajikan	51
Jadual 21.0: Kelas Lantas Minimum Kemudahan Yang Disediakan Secara Integrasi/Bangunan Gunasama	55
Jadual 22.0: Peranan Agenzi Dalam Membangunkan Kemudahan Masyarakat	56
Jadual 23.0: Agensi Bertanggungjawab Dalam Pembangunan Kemudahan Masyarakat	57

PERANCANGAN PEROLEHAN TANAH UNTUK PROJEK PERSEKUTUAN BAGI RMK 12

HARI TANAH NEGARA 2023

## PERTIMBANGAN KEPERLUAN DAN LOKASI



NISBAH / KEPADATAN  
PENDUDUK



JARAK / RADIUS  
PERJALANAN



ZON PERANCANGAN  
(INSTITUSI)



KEPERLUAN  
KESELAMATAN



MANFAAT  
EKONOMI

PERANCANGAN PEROLEHAN TANAH UNTUK PROJEK PERSEKUTUAN BAGI RMK 12

HARI TANAH NEGARA 2023

## KOS PEROLEHAN TANAH



KOS UKUR TANAH



PREMIUM / CAJ  
DALAM NOTIS 5A



KOS-KOS  
PENTADBIRAN



CUKAI TANAH  
TAHUNAN

PERANCANGAN PEROLEHAN TANAH UNTUK PROJEK PERSEKUTUAN BAGI RMK 12

HARI TANAH NEGARA 2023

## KEPERLUAN PROJEK / PEMBANGUNAN JANGKA MASA PANJANG



Central  
Spine Road



WCE Malaysia  
West Coast Expressway



ECRL



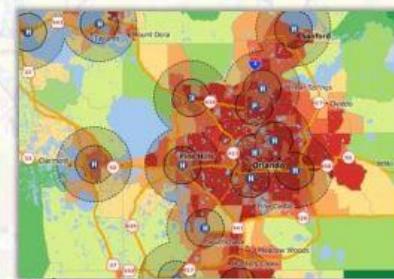
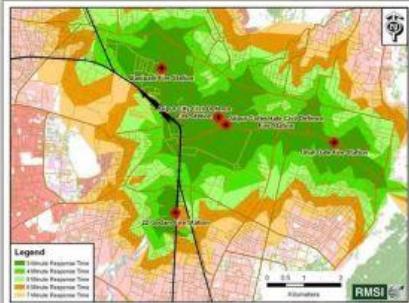
PERANCANGAN PEROLEHAN TANAH UNTUK PROJEK PERSEKUTUAN BAGI RMK 12

HARI TANAH NEGARA 2023

## TEKNOLOGI DALAM MEMBUAT KEPUTUSAN

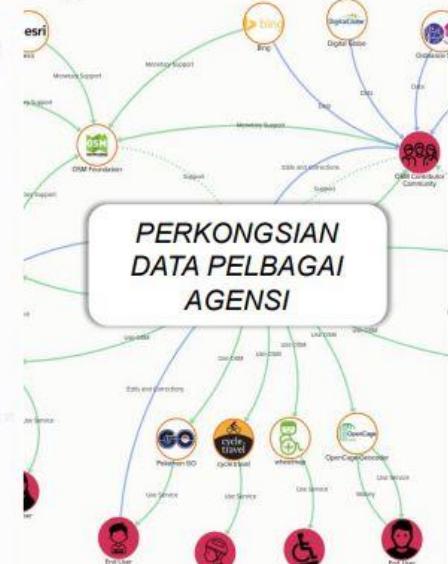


## GEOGRAPHIC INFORMATION SYSTEM (GIS)



### *Health facility radius*

## *Fire engine response time*



PERANCANGAN PEROLEHAN TANAH UNTUK PROJEK PERSEKUTUAN BAGI RMK 12

HARI TANAH NEGARA 2023

**SEKIAN, TERIMA KASIH**

**BAHAGIAN HARTA TANAH PERSEKUTUAN  
JABATAN KETUA PENGARAH TANAH DAN GALIAN PERSEKUTUAN**

ARAS 2, WISMA SUMBER ASLI, PRESINT 4  
62574 PUTRAJAYA



**KERTAS PEMBENTANGAN 3:  
KaedaH NILAIAN JPPH KE ATAS TRANSAKSI YANG MELIBATKAN  
TANAH PERSEKUTUAN (PAJAKAN & SEWAAN) DAN PEROLEHAN  
TANAH KERAJAAN NEGERI UNTUK KEGUNAAN KERAJAAN  
PERSEKUTUAN**

**SLAID PEMBENTANG**



## DEFINISI PENILAIAN

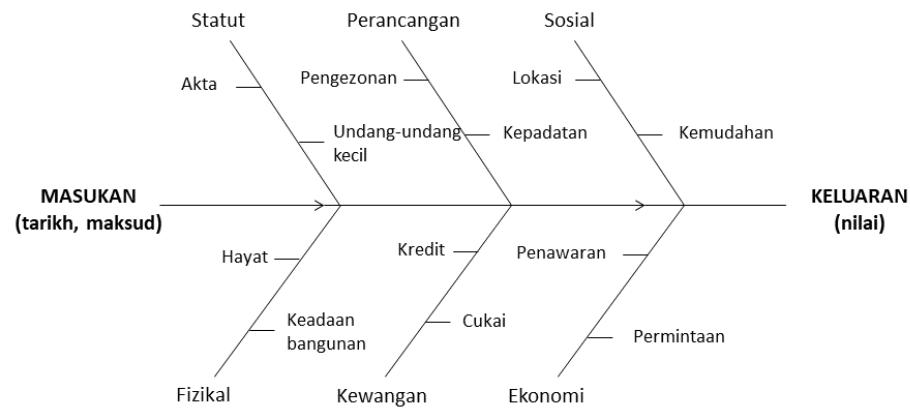
- ❖ Proses memberi pendapat terhadap sesuatu kepentingan yang ada dalam pegangan harta tanah.
- ❖ Profesor A.F Millington (1982): Suatu seni dan sains dalam menganggarkan nilai bagi sesuatu maksud yang tertentu terhadap kepentingan harta tanah pada suatu tempoh tertentu setelah mengambil kira sifat-sifat harta tanah dan faktor-faktor ekonomi, pasaran dan pelaburan alternatif.



## DEFINISI PENILAIAN



# KONSEP PENILAIAN



Rajah : Proses penilaian harta tanah dengan menggunakan Konsep Tulang Tamban

## DEFINISI NILAI PASARAN

*"The estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's-length transaction after proper marketing where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion."*

Malaysian Valuation Standards, Sixth Edition (2019)

"Amaun yang dianggarkan untuk pertukaran sesuatu aset dan liabiliti pada tarikh nilai bagi sesuatu transaksi yang tulen, di antara penjual yang rela dan pembeli yang rela, setelah harta tanah berkenaan dipasarkan di pasaran terbuka dalam tempoh yang berpatutan, di mana semua pihak telah bertindak dengan berpengetahuan, bijak dan tanpa paksaan."

## DEFINISI SEWA PASARAN

*"The estimated amount for which an interest in real property should be leased/ tenanted on the valuation date between a willing lessor and a willing lessee on appropriate lease terms in an arm's-length transaction after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion."*

Malaysian Valuation Standards, Sixth Edition (2019)

"Amaun yang dianggarkan untuk kepentingan harta tanah yang harus dipajak/ disewakan pada tarikh nilai bagi sesuatu transaksi yang tulen, antara pemberi pajak/ pemberi sewa yang rela dan pemajak/ penyewa yang rela terhadap syarat pajakan/ penyewaan, setelah harta tanah berkenaan dipasarkan di pasaran terbuka dalam tempoh yang berpatutan, di mana semua pihak telah bertindak dengan berpengetahuan, bijak dan tanpa paksaan."

## FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI NILAIAN

# FAKTOR MEMPENGARUHI NILAIAN

## FAKTOR PERUNDANGAN

Syarat nyata

Sekatan kepentingan

Pemilikan kosong



Kategori kegunaan tanah

Perancangan guna tanah

Nisbah plot

Jenis pegangan hakmilik:  
Kekal/ pajakan

Densiti

# FAKTOR MEMPENGARUHI NILAIAN

## FAKTOR FIZIKAL

Lokasi

Kedudukan/ lapisan

Rupa bumi

Luas/ saiz

bentuk

Pembangunan atas tanah

Jenis tanah

Jenis tanaman

Jenis harta tanah

Kemudahan bangunan

Kemasan/ bahan binaan  
bangunan

Keadaan bangunan

Reka bentuk

Bebanan

# FAKTOR MEMPENGARUHI NILAIAN

## FAKTOR LUARAN

Bekalan elektrik & air

Sistem telekomunikasi

Sistem perhubungan



Kemudahsampaian/ Akses

Demografi

Potensi

Infrastruktur

Polisi/ dasar kerajaan

# FAKTOR MEMPENGARUHI NILAIAN

## FAKTOR EKONOMI/ PASARAN

Pertumbuhan ekonomi  
(masa)

Permintaan



Polisi kewangan

Kadar faedah

Penawaran



## PAJAKAN & SEWAAN



Kepentingan: Hak menguasai tanah, menggunakan tanah untuk tujuan kediaman/ tanaman/ perusahaan dsb.

Urus niaga: Pemilik tanah memberi kepada seorang yang lain **satu kepentingan** ke atas tanahnya bagi satu **tempoh tertentu**.

Tempoh ini akan menentukan sama ada ia adalah pajakan atau sewaan.

Urus niaga ini **tidak** akan menyebabkan berlaku perpindahan hak milik tanah

# PERUNDANGAN & POLISI BERKAITAN

Kaedah Nilaian JPPH bagi Maksud Pajakan & Sewaan

## PERUNDANGAN & POLISI



01

KANUN TANAH  
NEGARA (AKTA 828)



02

POLISI & PEKELILING  
JABATAN



03

ARAHAN PTP



04

PEKELILING  
PERBENDAHARAAN

## SKOP PENILAIAN PAJAKAN/ SEWAAN TANAH PERSEKUTUAN



# TATACARA PERMOHONAN NILAIAN KE JPPH

BAGI MAKSLUD PAJAKAN DAN SEWAAN

## NILAIAN BAGI MAKSLUD PAJAKAN/ SEWAAN



- Permohonan boleh di hantar ke pejabat cawangan JPPH/ Ibu Pejabat JPPH

- Piagam Pelanggan JPPH ialah 10 hari bekerja dari tarikh penerimaan dokumen yang lengkap.

- Surat iringan daripada agensi pemohon
- Salinan hakmilik
- Pelan tapak bahagian dipajak/ disewa
- Dokumen lain yang berkaitan

### Maklumat yang diperlukan:

- Kegunaan tanah/ tujuan pajakan/ sewaan (spesifik)
- Tempoh pajakan/ sewaan
- Luas tanah dipajak/ disewa
- Kedudukan bahagian dipajak/ disewa (jika sebahagian)
- Cadangan pembangunan (jika ada)
- Tawaran harga oleh pemajak/ penyewa
- Sama ada nilai tanah kosong/ melibatkan bangunan



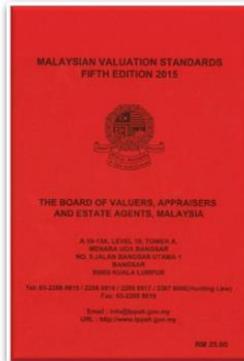
## CONTOH PELAN TAPAK BAHAGIAN DIPAJAK/ DISEWA



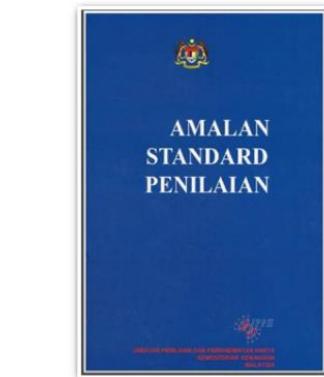
## PENENTUAN KADAR PAJAKAN/ SEWAAN

# PENENTUAN KADAR PAJAKAN/ SEWAAN

Kerja-kerja penilaian hendaklah dilakukan oleh seorang penilai yang mempunyai kelulusan di dalam bidang harta tanah sekurang kurangnya mempunyai Diploma Pengurusan Hartanah.



**RUJUKAN**  
Penilai swasta dan kerajaan :  
**Malaysian Valuation  
Standards**



**RUJUKAN**  
Penilai Kerajaan (JPPH) :  
Buku Biru : Amalan Standard Penilaian

## PENILAIAN PAJAKAN TANAH

Penentuan nilai an berdasarkan:

- ❖ Kegunaan tanah dipajak (tujuan pajakan)
- ❖ Tempoh pajakan
- ❖ Luas tanah dipajak
- ❖ Terma pajakan



# PENILAIAN SEWAAN TANAH

Penentuan nilai sewaan berdasarkan:

- ❖ Kegunaan tanah disewa (tujuan sewaan)
- ❖ Tempoh sewaan (tidak melebihi 3 tahun)
- ❖ Luas tanah disewa
- ❖ Terma sewaan



# PENILAIAN SEWAAN RUANG KOMERSIAL

Penentuan nilai sewaan berdasarkan:

- ❖ Kegunaan ruang disewa (tujuan sewaan)
- ❖ Tempoh sewaan
- ❖ Luas ruang disewa
- ❖ Kedudukan/ lokasi
- ❖ Terma sewaan



## PENILAIAN SEWAAN KEMUDAHAN/ FASILITI

Penentuan nilaiang berdasarkan:

- ❖ Kegunaan ruang disewa  
(tujuan sewaan)
- ❖ Tempoh sewaan (jam/ harian/ bulanan)
- ❖ Luas ruang disewa/ kapasiti ruang



## PENILAIAN PEMBERIMILIKAN TANAH

KAEDAH NILAIAN JPPH BAGI MAKSLUD PEMBERIMILIKAN TANAH

PEROLEHAN TANAH KERAJAAN NEGERI UNTUK KEGUNAAN  
KERAJAAN PERSEKUTUAN

## PEMBERIMILIKAN



"Berimilik" ertinya melupuskan tanah Kerajaan untuk selama-lamanya atau untuk **satu tempoh beberapa tahun (tidak melebihi 99 tahun)**, sebagai balasan kepada pembayaran sewa.....

- Seksyen 76, KTN

Dalam perkara pemberimilikan kepada persekutuan KTN hendaklah dibaca bersama artikel 83 perlembagaan persekutuan iaitu:

- Pemberimilikan kepada Persekutuan hendaklah selama-lamanya;
- Tidak boleh dikenakan apa-apa sekatan kepentingan; dan
- Tidak boleh dikenakan sebarang syarat nyata

Walau bagaimanapun, PBN berhak menetap Cukai Tanah dan Premium pada kadar harga semasa.

## PERUNDANGAN & POLISI BERKAITAN

Kaedah Nilaian JPPH bagi Maksud Pemberimilikan Tanah

### PERUNDANGAN & POLISI



01

KANUN TANAH  
NEGARA (AKTA 828)



02

POLISI & PEKELILING  
JABATAN



03

KAEDAH TANAH  
NEGERI



04

PEKELILING  
KPTG BIL.7/2021

# TATACARA PERMOHONAN NILAIAN KE JPPH

BAGI MAKSUD PEMBERIMILIKAN TANAH

## NILAIAN BAGI MAKSUD PEMBERIMILIKAN TANAH



- Permohonan boleh di hantar ke pejabat cawangan JPPH/ Ibu Pejabat JPPH
- Piagam Pelanggan JPPH ialah 10 hari bekerja dari tarikh penerimaan dokumen yang lengkap.
- Surat iringan daripada agensi pemohon
- Pelan tapak/ pelan tata atur
- Dokumen lain yang berkaitan

### **Maklumat yang diperlukan:**

- Kategori kegunaan tanah dan syarat nyata yang akan dikenakan ke atas tanah beri milik
- Tempoh pegangan
- Luas tanah dimohon
- Kedudukan bahagian tanah dimohon

# PENDEKATAN PENILAIAN

## PENDEKATAN PENILAIAN

### Kaedah Penilaian Kadar Sewaan Tanah dan Premis Demis

Penilaian harta tanah mempunyai beberapa pendekatan | Setiap pendekatan mempunyai kaedah dan premis yang berbeza | Para penilai hendaklah memahami premis terdahulu sebelum memilih pendekatan / kaedah dalam melakukan kerja-kerja penilaian.

#### • Pendekatan Pendapatan •



Pendekatan yang berasaskan pendapatan / hasil / keuntungan daripada sesuatu harta tanah

#### • Pendekatan Kos •



Pendekatan ini sangat sesuai digunakan bagi harta tanah yang tiada / kurang mempunyai bukti transaksi jual beli / sewaan

#### • Pendekatan Pasaran •



Pendekatan sangat sesuai digunakan bagi harta tanah yang mempunyai banyak transaksi jual beli / sewaan

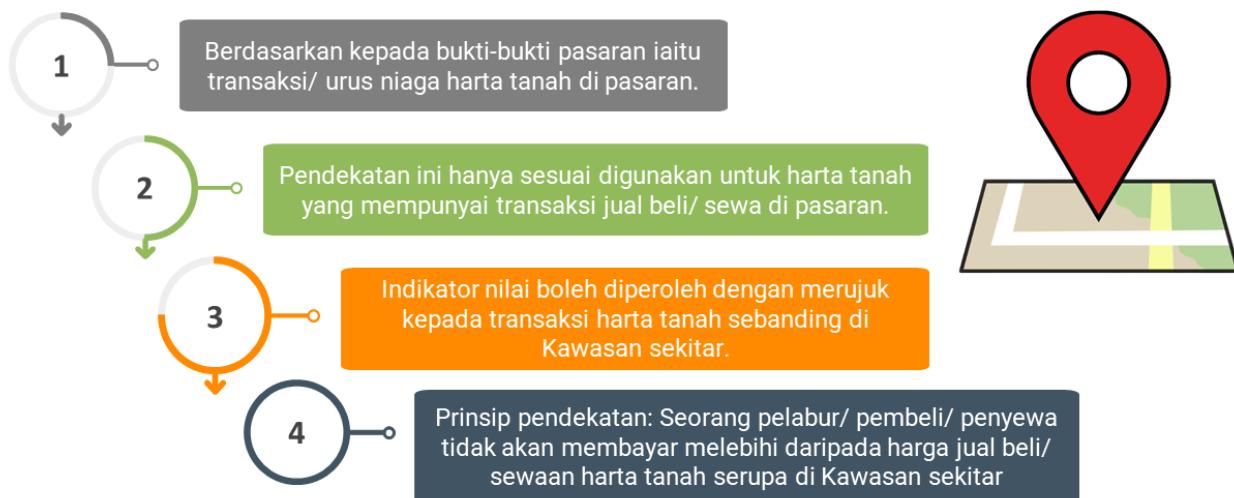
# PENDEKATAN PENILAIAN

Kaedah Penilaian Kadar Sewaan Tanah dan Premis Demis



## PENDEKATAN PASARAN

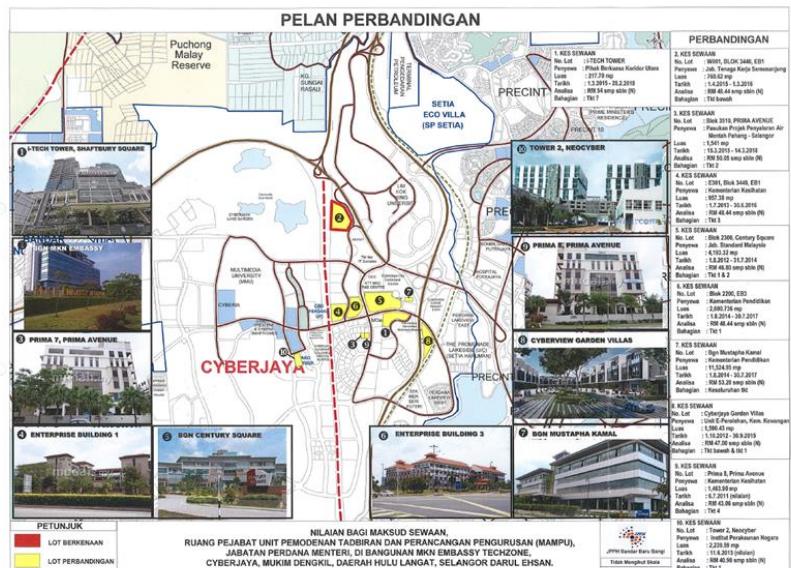
Kaedah Penilaian Kadar Sewaan Tanah dan Premis Demis



# PENDEKATAN PASARAN



# PENDEKATAN PASARAN



# PENDEKATAN KOS

- 1 Bersandarkan kepada kos perolehan harta tanah. Merujuk kepada kos perolehan tapak dan kos bina bangunan yang terdapat di atas tapak.
- 2 Dalam konteks ini kos disamakan dengan nilai. Sekiranya bangunan tersebut telah lama dibina, susut nilai perlu diberi sama ada untuk keusangan fizikal, fungsi atau ekonomi.
- 3 Terdapat dua kaedah kos iaitu Kos Penggantian (Replacement Cost) dan Kos Pengeluaran Semula (Reproduction Cost)
- 4 Prinsip pendekatan: Seorang pelabur tidak akan membeli sesuatu harta tanah pada harga yang lebih tinggi daripada kos untuk membeli suatu tapak lain yang sebanding dan membina bangunan yang serupa



**KERTAS PEMBENTANGAN 4:  
HALATUJU BARU PEROLEHAN TANAH SERAHAN PEMAJU BAGI  
MAKSUD PERSEKUTUAN**

**SLAID PEMBENTANG**



**HARI TANAH NEGARA KE-7 2023**

**Halatuju Baru Perolehan Tanah-tanah  
Serahan Pemaju Bagi Maksud  
Persekutuan**

Oleh : ANESH GANASON  
KETUA PENOLONG PENGARAH KANAN  
BAHAGIAN DASAR DAN KONSULTASI  
JABATAN KETUA PENGARAH TANAH DAN GALIAN PERSEKUTUAN

TARIKH : 3 OGOS 2023 (KHAMIS)

MASA : 11.00 PAGI

TEMPAT : DEWAN SERI SARIANTAN

HARI TANAH NEGARA KE-7 2023

**SKOP**

- 1**
- 2**
- 3**

Cabarani Sedia Ada

Kedudukan Perundungan

Halatuju Baru dalam Kaedah Perolehan

## CABARAN SEDIA ADA

Jenis Pemegangan	Bilangan Lot	Keluasan (Hektar)
Hak Milik	31,718	239,534.02
Rizab	8,827	37,393.29
Jumlah	40,545	276,927.31

CUKAI TANAH PTP  
YANG DIBAYAR PADA  
2023  
**RM300 Juta**

**Jadual 1:** Bilangan Tanah Milik dan Tanah Rizab di bawah kawalan Pesuruhjaya Tanah Persekutuan (Sumber MyLand, 2023)

TAHUN	2019	2020	2021	2022	JUMLAH
KAEDAH PEROLEHAN					
PEMEBIRIMILIKAN	540	261	406	591	1798
PERIZABAN	390	916	198	263	1767
PEMBELIAN	8	13	19	11	51

**Jadual 2:** Bilangan Perolehan Tanah oleh KJP (Sumber MyLand, 2023)

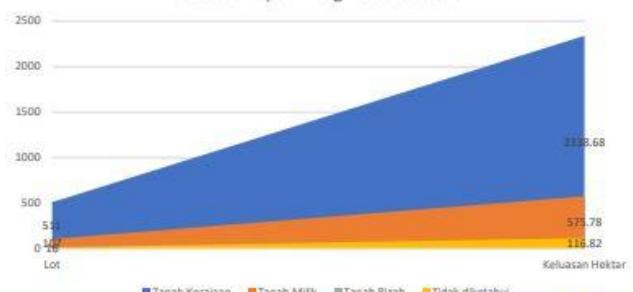
3

## CABARAN SEDIA ADA

	KKM	KPM	JPM	NRECC	KPKT	KDN	KPWKM	JUMLAH
JOHOR	13	178	17	0	14	15	1	238
MELAKA	1	10	1	0	1	4	0	17
NEGERI SEMBILAN	1	8	0	0	0	1	0	10
PAHANG	0	1	0	0	0	0	0	1
PERAK	0	1	0	15	2	2	0	20
SELANGOR	39	239	0	0	27	62	0	367
								653

**Jadual 2:** Tanah Serahan Pemaju yang dikhaskan untuk tujuan awam bagi maksud Persekutuan (Sumber: PlanMalaysia, 2022)

Keluasan Tapak mengikut status tanah



**Rajah:** Keluasan Tanah Mengikut Status (Sumber: PTG Negeri, 2023)

4

## PERUNDANGAN SEDIA ADA

Permohonan-permohonan ini dalam Akta 828 yang memerlukan kelulusan PBT di bawah Akta 172

- i. Perubahan syarat-syarat, sekatan-sekatan dan kategori-kategori (Seksyen 124);
- ii. Permohonan serentak untuk pecah sempadan dan di bawah seksyen 124(1) berkenaan dengan Bahagian-bahagian pecah-sempadan yang dicadangkan (Seksyen 124A);
- iii. Pecah sempadan tanah (Seksyen 135- 139);
- iv. Penyatuan Tanah (Seksyen 146-150); dan
- v. Penyerahan Balik dan Pemberimilikan Semula (Seksyen 204A-204H)

Seksyen 2 Akta 172 erti pemajuan merujuk kepada penggunaan mana-mana tanah bagi menjalankan apa-apa kerja bangunan, kejuruteraan, perlombongan, perindustrian, atau apa-apa kerja lain yang seumpamanya pada, di atas, di sebelah atas atau di bawah tanah, membuat apa-apa perubahan *material* mengenai penggunaan mana-mana tanah atau bangunan atau mana-mana bahagian daripadanya, atau memecah sempadan atau mencantumkan tanah; dan "memajukan" hendaklah ditafsirkan dengan sewajarnya

5

## HALA TUJU BARU PEROLEHAN TANAH PERSEKUTUAN

1

Agensi Kerajaan Persekutuan di Peringkat Daerah dan Negeri bertindak secara proaktif bersama Pentadbiran Tanah Negeri dan Pihak Berkuaasa Perancangan

2

Perkongsian data tanah serahan pemaju dengan kelulusan kemajuan kepada Agensi Kerajaan Persekutuan peringkat Daerah atau Negeri

3

Melonggarkan penetapan kemudahan awam Persekutuan secara spesifik kepada institusi Kemudahan awam Persekutuan secara umum

4

Tapak tidak dibangunkan untuk tujuan awam Persekutuan diubah bagi tujuan pembangunan atau aktiviti yang lain

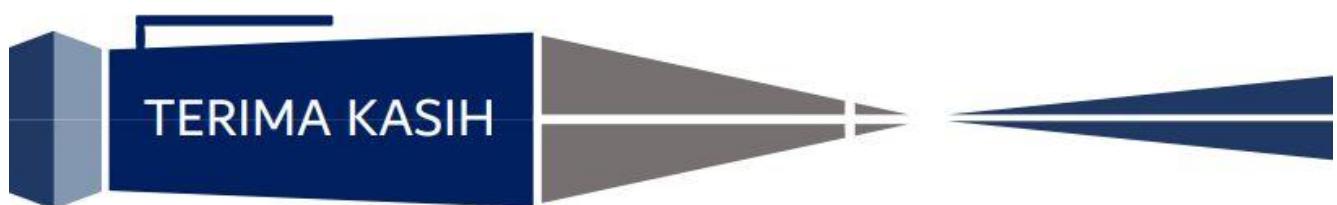
6

## RANGKA KERJA BARU



**Rajah 2:** Rangka Kerja Perkongsian Maklumat Tapak-tapak serahan pemaju bagi maksud Persekutuan. (sumber JKPTG, 2023).

7



8

# **LAMPIRAN C**

## **BIOGRAFI PEMBENTANG**

## **PEMBENTANG 1:**

**YBHG. DATUK MOHD YASSIR BIN YAHAYA  
SETIAUSAHA BAHAGIAN TANAH, UKUR DAN GEOSPATIAL (BTUG), NRECC**

### **BIODATA PERIBADI**



Berpengalaman luas dalam pentadbiran tanah dalam pelbagai disiplin terutama dalam perundangan Strata yang menjadi tumpuan dalam pentadbiran tanah di bandar-bandar utama Malaysia. Mampu bertindak sebagai pemangkin dan memboleh ubah kepada organisasi / jabatan kepada satu organisasi yang lebih mantap dan dinamik sesuai dengan keperluan "stakeholders" dan orang awam. Menumpukan dan fokus kepada perubahan polisi, dasar dan perundangan yang lebih baik yang secara langsung memberikan impak kepada semua pihak.

#### **A) LATAR BELAKANG**

<b>Nama</b>	:	DATUK MUHAMMAD YASIR BIN YAHYA
<b>Kad Pengenalan</b>	:	770327-14-5801
<b>Tarikh Lantikan</b>	:	7 Julai 2003
<b>Gred Hakiki</b>	:	PTD JUSA C (Penempatan Khas)
<b>Jawatatan Terkini</b>	:	Setiausaha Bahagian (Tanah, Ukur dan Geospatial) Kementerian Sumber Asli, Alam Sekitar dan Perubahan Iklim (NRECC)
<b>Alamat Jabatan</b>	:	Aras 15, Wisma Sumber Asli No 25 Persiaran Perdana Persint 4 Pusat Pentadbiran Kerajaan Persekutuan 62574 Wilayah Persekutuan, Putrajaya

#### **B) KELAYAKAN AKADEMIK**

- 1) Sarjana Sains Pentadbiran Dan Pembangunan Tanah Universiti Teknologi Malaysia (MSC)(UTM) 2010

- 2) Ijazah Sarjana Muda Pentadbiran Perniagaan Universiti Utara Malaysia (*BBA*) (*UUM*) 2000  
Pengkhususan dalam dua bidang
  - i) Perniagaan Antarabangsa
  - ii) Pemasaran Antarabangsa
- 3) Diploma Pentadbiran Awam (*INTAN*) 2004

**C) PENGALAMAN KERJA SEPANJANG PERKHIDMATAN**

- 2003 – 2004 Penolong Pegawai Daerah / Pentadbir Tanah Daerah Tanah
- 2004 – 2005 Penolong Setiausaha, Bahagian Pengurusan Sumber Manusia SUK Selangor
- 2005 - 2007 Penolong Pengarah Pejabat Tanah Dan Galian Selangor
- 2007 - 2015 Ketua Penolong Pengarah Pejabat Tanah Dan Galian Selangor
- 2015 - 2016 Timbalan Pengarah Tanah Dan Galian Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur
- 2016 - 2017 Pengarah Tanah Dan Galian Wilayah Persekutuan
- 2017 - 2018 Ketua Pengurusan Tanah MyHSR (Secondment)
- 2018 – 2020 Setiausaha Bahagian, Bahagian Pengurusan Sumber Manusia SUK Selangor
- 2020 – 2023 Pengarah Tanah Dan Galian Wilayah Persekutuan
- 2023 – Kini Setiausaha Bahagian (Tanah, Ukur dan Geospatial), Kementerian Sumber Asli, Alam Sekitar dan Perubahan Iklim (NRECC)

**Anugerah / Hadiah Latihan**

- 2007 Anugerah Perkhidmatan Cemerlang (APC)
- 2018 Hadiah Latihan Persekutuan. “Leadership Training For Managers”  
Oleh : Dale Carnegie Training.
- 2019 Anugerah Perkhidmatan Cemerlang (APC)

**Pingat**

- 2017 Kesatria Mangku Negara (K.M.N)
- 2019 Setia Mahkota Selangor (S.M.S)
- 2021 Panglima Mahkota Wilayah (P.M.W)

**D) PEMBENTANGAN KERTAS KERJA**

1. Pembentangan Kertas Kerja : ***Penurunan Kuasa Oleh Kerajaan Negeri Bagi Penambahbaikan Proses Kerja.*** Seminar Pengarah Tanah dan Galian Malaysia Tahun 2007.
2. Pembentangan Kertas Kerja : ***Pelan dan Tindakan Di Dalam Pelaksanaan Skim Perumahan Berpagar (Gated and Guarded Skim) Di Selangor : Punca Kuasa Negeri Dalam Mengawalselia Pembangunan Baharu di Negeri Selangor.*** Seminar Pentadbir Tanah Negeri Selangor 2007.
3. Pembentangan Kertas Kerja : ***Pengarah dan Pentadbir Tanah. Di mana Punca Kuasa Dalam Melaksanakan keputusan?*** Mesyuarat Pengarah bersama Pentadbir Tanah Negeri Selangor 2008
4. Pembentangan Kertas Kerja : ***Kajian Semula Pembangunan Pangsapuri Servis Di Negeri Selangor. Kesan jangka Panjang kepada Keseluruhan Pembangunan Di Negeri Selangor.*** Seminar Lembaga Perumahan dan Hartanah Selangor 2008
5. Pembentangan Kertas Kerja : ***Keperluan Peralihan Sistem Manual kepada Sistem Pendaftaran Berkomputer Hakmilik Strata Di Malaysia.*** Mesyuarat Timbalan Pengarah Tanah dan Galian Malaysia 2009.
6. Pembentangan Kertas Kerja : ***Isu Fraud. Pengalaman dan Pendekatan Dalam Mengatasi Masalah sedia ada.*** Mesyuarat Timbalan Pengarah Tanah dan Galian Malaysia 2015
7. Pembentangan Kertas Kerja : ***E-Tanah. Permulaan Baharu Dalam Pentadbiran Tanah Di Malaysia.*** Persidangan Pentadbiran Tanah Malaysia 2017
8. Pembentangan Kertas Kerja : ***Pentadbiran Tanah Secara Elektronik. Sejauh Mana Pelaksanaan Di Wialayah Persekutuan.*** Hari Tanah Negara 2021

**E) PENCAPAIAN UTAMA**

**2010** – Tesis Sarjana “Pelaksanaan Cukai Petak di Malaysia” dijadikan sebagai asas dan panduan bagi pindaan pelaksanaan perundangan cukai petak di Malaysia diwartakan pada tahun 2016. Tesis ditulis berdasarkan kepada isu pemilikan harta strata yang tidak boleh didaftarkan disebabkan pelaksanaan cukai secara berkelompok yang memberikan kesan kepada keseluruhan skim strata.

**2011** - Membangun keseluruhan Sistem Pendaftaran Hakmilik Strata Berkomputer Selangor (SPTB Strata) pertama di Malaysia bagi mengatasi masalah pendaftaran strata yang tidak efisyen bagi urusan transaksi urusniaga dan bukan urusniaga Di Selangor. Pelaksanaan ini memberikan impak dengan pendaftaran urusan urusniaga dan bukan urusniaga disingkatkan daripada purata 9 bulan kepada dua minggu.

**2008 – 2015** - Pasukan Kajian Pindaan Perundangan Tanah Malaysia yang Fokus kepada Perundangan Strata Malaysia. Pindaan utama yang memberikan keberhasilan dan impak besar adalah pindaan keseluruhan proses permohonan baharu pemilikan strata dengan pemilikan hakmilik strata dikeluarkan Bersama-sama dengan “Vacant Posession”.

**2015** – Membangunkan fasa 1 sistem E-tanah malaysi di pentadbiran tanah Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur dengan penumpuan kepada pembinaan kerangka sistem yang menjadi asas kepada keseluruhan penggunaan sistem e-tanah yang lebih stabil berbanding dengan perlaksanaan sebelum ini di negeri Pulau Pinang, Melaka dan Negeri Sembilan.

**2019** – Pengarah Projek ***Selangor R&D And Innovation Expo 2019***. Expo pertama kali diadakan di Selangor yang mensasarkan kepada penghasilan idea baharu dan mewujudkan budaya pembelajaran melalui kajian. Menjadi asas kepada Negeri Selangor sebagai hub penghasilan sumber kreatif serantau.

**2021** - Menambahbaik sistem Pentadbiran E-Tanah dengan memperkenalkan urusan atas talian bagi urusan-urusan utama termasuk carian persendirian dan carian rasmi. Pelaksanaan ini selaras dengan isu COVID yang menghalang urusan rasmi di Kaunter. Menambahbaik sistem penyampaian dengan orang awam melalui pengenalan pengiliran di atas talian untuk mengelak kesesakan pelanggan di Jabatan / pejabat.

**PEMBENTANG 2:**

**YBRS. GS. DR. MUHAMMAD YAZRIN BIN YASIN  
PENGARAH BAHAGIAN,  
BAHAGIAN HARTA TANAH PERSEKUTUAN (BHTP), JKPTG**



**CURRICULUM VITAE**

Gs. Dr. Muhammad Yazrin Yasin  
780209.01.6573  
Date of appointment: 19 May 2002  
[yazrinyasin@gmail.com](mailto:yazrinyasin@gmail.com)  
Ph +6013.725.9800

Position	Departments/ Ministries	Dates	Scope/ Forte
Assistant Director (M41)	Local Government Department, Ministry of Housing and Local Government	Dec 2002 – Apr 2005	National Council of Local Government National Physical Planning Council Council of Mayors and Presidents of Cities and Municipalities
Senior Assistant Director(M44)	Malaysian Maritime Enforcement Agency (Southern Maritime Regional office)	Apr 2005 – Nov 2006	Development of bases and jetties
Principal Assistant Director(M48)	Malaysian Maritime Enforcement Agency (Johor Bahru Maritime District office)	Nov 2006 – Mar 2008	Administrative and finance
Principal Assistant Director(M48)	Administrative Division, Ministry of International Trade and Industry	Jan 2010 – Jan 2011	Parliament Affairs Proposed new MITI Building -site and layout planning

Director (M48)	Johor Department of Director General of Land and Mines (JKPTG)	Jan 2011 – Mar 2012	Sovereignty over Pedra Blanca/Pulau Batu Puteh, Middle Rocks and South Ledge Enforcement of marine sandmining in South China Sea The re-alienation of railway land in Tanjung Pagar, Kranji and Woodlands to Singapore Land acquisition, land assessment, rent, transfer, State gazette, land swap
Principal Assistant Secretary(M48)	Development Division, Ministry of Defense	Mar 2012 – Sep 2013	Development of: Wisma Perwira, Kuala Lumpur Pusat Pertahanan Nasional (PUSPAHANAS), Putrajaya Hospital Angkatan Tentera Tunku Mizan, Wangsa Maju Markas Angkatan Bersama, Kuantan, Pahang Universiti Pertahanan Nasional, Sg Besi, Kuala Lumpur Maktab Tentera DiRaja, Sg Besi, Kuala Lumpur
Senior Director (M52)	Department of National Service Training, Ministry of Defense	Sep 2013 – Jan 2016	Module development Training of Trainers
Senior Principal Assistant Secretary (M52)	Competency Development Division, Ministry of Health	Jan 2016 – Feb 2017	Competency development
Deputy Under Secretary(M54)	Foresight Technology Division, Ministry of Science Technology and Innovation	Feb 2017 – Sep 2017	Foresight policies – Blockchain, IR4.0, Sustainable Development Goals National Space Policy 2030

M54	Policy and Consultancy Division Department of Director General of Lands and Mines	Sep 2021 – Jul 2022	National Land Code (Amendment) – Electronic/Online Presentation and Registration
M54	Federal Land Property Division Department of Director General of Lands and Mines	Jul 2022 – now	Federal Land Commissioner (land disposal, alienation, leases, monetization, development, rationalization), Privatization projects (highways, airports, ports, MRT, LRT, communications, housing etc.)

### Education

Level	Specialization	Institutions	Date of completion
Bachelor (Hons) Urban and Regional Planning	Geographic Information System (GIS)	Universiti Teknologi Malaysia	Mar 2001
Master of Resource and Environmental Planning	Remote sensing and GIS	Massey University, New Zealand	Jan 2010
PhD in Earth Science	Remote sensing and urban geography	Universiti Malaya	August 2022

### Professional Memberships

Institutions	Member since	Membership	Title
Institution of Geospatial and Remote Sensing (IGRSM)	March 2020	Professional member	Geospatialist (Gs.)
Malaysian Institute of Planners (MIP)	October 2020	Graduate member	-

### Publications

Title	First Author	Journals/ conferences	Year
Urbanization and growth of Greater Kuala Lumpur: issues and recommendations on urban growth management	Muhammad Yazrin Yasin	Southeast Asia: A Multidisciplinary Journal	2022
Urban sprawl literature review: Definition and driving force	Muhammad Yazrin Yasin	Geografia Malaysian Journal of Society and Space Vol 17 Issue 2	2021

Urbanization and growth of Malaysia: Case study Iskandar Region	Muhammad Yazrin Yasin	International Journal of Social Science and Economics Invention Vol 7 Issue 3	2021
Urban sprawl bibliometric analysis and statistical evaluation based on continents and in the USA, China and India	Muhammad Yazrin Yasin	International Journal of Innovation Scientific Research and Review Vol. 03 issue 08, 1580-1583	2021
SPOT imagery observation on mangrove changes using NDVI density analysis	Muhammad Yazrin Yasin	Arab World Geographer Le Geographe du MondeArabe Vol 23 No 2-3	2020
Land cover and NDBI analysis to map built up area in IskandarMalaysia	Muhammad Yazrin Yasin	IOP Conference Series Earth and EnvironmentalScience Vol 540	2020
Is urban sprawl a threat to sustainable development? A review of characteristics and consequences	Muhammad Yazrin Yasin	Geografia Malaysian Journal of Society and SpaceVol 16 Issue 4	2020
The Geometric Correction Procedure Using Topographic Map Versus GPS Derived Ground Control Points for LULC Analysis	Muhammad Yazrin Yasin	41st Asian Conference on Remote Sensing(ACRS2020)	2020
Theories of urban sprawl	Muhammad Yazrin Yasin	Proceeding of the 13th International Conference on Malaysia – Indonesia Relations	2019
Urban sprawl assessment using timeseries: LULC and NDVI variation: a case of Sepang, Malaysia	Muhammad Yazrin Yasin	Applied Ecology and Environmental Research Vol 17Issue 3	2019

**PEMBENTANG 3:**

**ENCIK YUSNETA BIN IDON  
PENGARAH BAHAGIAN,  
BAHAGIAN PERUNDINGAN HARTA, JABATAN PENILAIAN DAN PERKHIDMATAN HARTA (JPPH),  
KEMENTERIAN KEWANGAN MALAYSIA (MOF)**



Nama : Yusneta Bin Idon	Taraf Perkahwinan : Married	
Tarikh Lahir : 11 Jun 1972	Alamat Pejabat :  Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta, Aras 8, Perbendaharaan 2, No.7, Persiaran Perdana, Presint 2, 62592 Putrajaya	
Tel : 019-6515600	Tel : 03-88869000	Fax :03-88869001
E-mail : yusneta@jpph.gov.my	E-mail : yusneta@jpph.gov.my	
Jawatan Profesional : Valuation Officer	Kelulusan Akademik :  1. Degree in Property Management, University Technology Malaysia.  2. Master Science in Real Estate, University Technology Malaysia.	
Kelayakan Profesional: Registered Valuer / Registered Estate Agent Malaysia / Registered Property Manager		
Keahlian Profesional : V-856 / E-2201 / PM-856		
Pengalaman Kerja	Bidang Pengkhususan : Property Valuation & Management	
Tahun	Jawatan/Organisasi	

1997 - 1999	Valuation Officer at JPPH Kluang, Johor	Sumbangan kepada Jabatan/Sektor/Agenzia Swasta: -
1999 – 2004	Valuation Officer at JPPH Negeri Sembilan	1. Menjalankan Penilaian bagi pelbagai maksud nilai seperti Pengambilan Tanah, Pembelian dan
2004 - 2006	Valuation Officer, Centre Of Management and Information Technology, INSPEL	Penjualan, Penswastaan, Penilaian Akruan dan sebagainya.
2006 - 2009	Head,	2. Penilaian Pengambilan Tanah bagi Projek Lebuhraya LEKAS (Kajang – Seremban).
2009 – 2013	Centre of Professional & Executive Development, INSPEL	3. Penilaian semua Aset Kerajaan di Daerah Temerloh, Bentong dan Bera.
2013 – 2016	District Valuer at JPPH Jempol, Negeri Sembilan	4. Mengurus Projek <i>Valuation Information System</i> (VIS) Baru untuk JPPH.
1/2017 – 6/2017	District Valuer at JPPH Temerloh, Pahang	
6/2017 – 8/2019	District Valuer at JPPH Temerloh, Pahang	
9/2019 - 5/2021	Project Manager New VIS	
6/2021 – 2/2023	Head of Development, Research and Professional	
3/2023 – Present	State Director	
	Director Property Consultancy Division	

#### **PEMBENTANG 4:**

**ENCIK ANESH GANASON  
KETUA PENOLONG PENGARAH,  
BAHAGIAN DASAR DAN KONSULTASI (BD&K), JKPTG**



Nama	Anesh Ganason
Agensi	Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian (Persekutuan), Bahagian Dasar dan Konsultasi (BD&K)
Jawatan	Ketua Penolong Pengarah (KPP)
Akademik	<ul style="list-style-type: none"><li>● Master in Land Resource Management, University Putra Malaysia, 2014</li><li>● Bachelor's in science (Environmental Science) (Honours), University Malaysia Sabah, 2004</li><li>● Diploma in Public Administration, National Institute of Public Administration (INTAN), 2006.</li></ul>
Pengalaman Kerja	<ul style="list-style-type: none"><li>● 1 Disember 2019 – Kini : Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian (Persekutuan) Putrajaya (Bahagian Dasar dan Konsultasi (BD&amp;K))</li><li>● 3 Februari 2019 – 30 November 2019 : Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri Pahang</li><li>● 1 Ogos 2016 – 2 Februari 2019 : Jabatan Kerja Raya Negeri Pahang</li><li>● 28 Ogos 2005 – 31 Julai 2016 : Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian (Persekutuan) Putrajaya</li></ul>
Emel	<a href="mailto:anesh@jkptg.gov.my">anesh@jkptg.gov.my</a>