

**PEKELILING PENGARAH TANAH DAN GALIAN SELANGOR
BILANGAN 1/2017**

=====

**DASAR PEMBANGUNAN BERORIENTASIKAN INFRASTRUKTUR
AWAM DI NEGERI SELANGOR**

1. TUJUAN

Pekeliling ini dikeluarkan untuk memaklumkan keputusan Kerajaan Negeri berhubung Dasar Pembangunan Berorientasikan Infrastruktur Awam Di Negeri Selangor yang telah diluluskan oleh Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri (MMKN) Selangor ke 31/2017 yang diadakan pada 20 September 2017 yang telah disahkan oleh MMKN ke 32/2017 pada 4 Oktober 2017.

2. LATAR BELAKANG

2.1 Pada 30 Mei 2017, Pejabat Tanah dan Galian Selangor (PTGS) telah mengemukakan kepada Mesyuarat Jawatankuasa Tetap Pembangunan Tanah dan Sumber Alam Bil. 1/2017 suatu cadangan untuk mewujudkan dasar baharu bagi pembangunan yang mengandungi komponen infrastruktur awam melalui pemakaian peruntukan undang-undang tanah.

- 2.2 Mesyuarat telah bersetuju supaya PTGS membuat kajian lanjut berhubung pemakaian undang-undang tanah supaya dasar baharu tersebut yang dikenali sebagai Dasar Perancangan Pembangunan Berorientasikan Transit (TOD) serta Dasar Pembangunan Pangsapuri Kediaman Komersial dan "*Boutique Office*" Mampu Milik Negeri Selangor boleh dilaksanakan.
- 2.3 Hasil kajian lanjut tersebut, PTGS telah mengemukakan suatu Kertas Cadangan Dasar Pembangunan Berorientasikan Infrastruktur Awam di Negeri Selangor untuk pertimbangan Pihak Berkuasa Negeri.
- 2.4 Pihak Berkuasa Negeri melalui Mesyuarat Majlis Tindakan Ekonomi Selangor (MTES) dan kemudiannya telah dilulus dan disahkan oleh MMKN, telah menimbang dan bersetuju untuk mewujudkan suatu dasar baharu iaitu Dasar Pembangunan Berorientasikan Infrastruktur Awam di Negeri Selangor.

3. ISU DAN PERMASALAHAN

- 3.1 Dari aspek perundangan, tanah hak milik yang diperuntukkan untuk tujuan awam perlu diserahkan balik kepada Kerajaan Negeri untuk diwartakan sebagai rizab awam. Selain daripada kaedah serahan tanah, Kerajaan Negeri juga boleh menggunakan kaedah pengambilan tanah melalui Akta

Pengambilan Tanah 1960 ke atas tanah hak milik yang diperlukan bagi apa-apa maksud awam.

- 3.2 Namun disebabkan keluasan tanah semakin terhad untuk pembangunan dan nilai pasaran hartanah semakin tinggi, kaedah penyerahan tanah dan pengambilan tanah untuk tujuan awam tidak lagi menjadi kaedah yang terbaik untuk dilaksanakan.
- 3.3 Peningkatan harga jualan hartanah telah menyebabkan pemilik tanah enggan menyerahkan tanah mereka untuk tujuan awam. Manakala Kerajaan Negeri pula perlu membayar pampasan yang tinggi sekiranya melaksanakan kaedah pengambilan tanah.
- 3.4 Selain itu, penyerahan tanah untuk rizab awam juga tidak hanya berlaku pada pembangunan bertanah ("*landed*"), malahan rizab awam juga perlu disediakan pada pembangunan berstrata. Walau bagaimanapun sehingga kini tiada peruntukan undang-undang berkaitan perizaban untuk maksud awam dalam pembangunan berstrata.

4. **KONSEP DASAR PEMBANGUNAN BERORIENTASIKAN INFRASTRUKTUR AWAM**

4.1 Oleh yang demikian, bagi menangani isu dan permasalahan di perenggan 3 di atas, dasar baharu yang dikenali sebagai Dasar Pembangunan Berorientasikan Infrastruktur Awam di Negeri Selangor telah diperkenalkan oleh Kerajaan Negeri.

4.2 Melalui pelaksanaan dasar baharu ini,

- i. pembangunan adalah berdasarkan konsep kewujudan bersama ("*Co-Exist*") di antara pihak pemilik berdaftar tanah yang akan membangunkan komponen kediaman dan perniagaan, dan komponen infrastruktur awam yang akan dibangunkan oleh Kerajaan Negeri dalam satu blok pembangunan yang sama; dan
- ii. penyediaan tapak untuk tujuan awam tidak hanya dengan kaedah serahan sebahagian tanah melalui pemakaian seksyen 200 Kanun Tanah Negara (KTN) 1965 atau serahan keseluruhan tanah di bawah seksyen 197 KTN. Sebaliknya **tapak untuk tujuan awam boleh disediakan melalui serahan hak kepada Kerajaan Negeri dengan pengenaan syarat nyata tanah iaitu dengan menyatakan secara tersurat bahawa**

tanah yang diberimilik mengandung bagian yang diserahkan hak untuk tujuan awam.

- 4.3 Peruntukan undang-undang di bawah adalah dirujuk, iaitu seksyen 120 KTN yang memperuntukkan berikut -

“120.Imposition of express conditions and restrictions in interest on alienation under this Act

(1) Subject to the provisions of this section, the State Authority may alienate land under this Act subject to such express conditions and restrictions in interest conformable to law as it may think fit.

(2) The conditions and restrictions in interest to be imposed under this section in the case of any land shall be determined by the State Authority at the time when the land is approved for alienation.

(3) Every condition or restriction in interest imposed under this section shall be endorsed on or referred to in the document of title to the land; and in complying with this sub-section the State Authority shall, in any case where it imposes both conditions and restrictions in interest, distinguish between the two.

(4) No condition shall be imposed under this section which is inconsistent with any implied condition to which the land becomes subject on alienation by virtue of section 114.”

Seksyen 113 KTN yang memperuntukkan -

“113. Manner in which changes may be effected

The conditions and restrictions in interest applicable to any alienated land shall, after becoming fixed by the operation of any of the preceding provisions of this Chapter, be subject to all such changes as may result from-

(a) the granting of any application by the proprietor under sub-section (1) of section 124, or

(b) the carrying into effect of any direction given by the State Authority under sub-section (3) of section 147 on sanctioning the amalgamation of the land with other land.”

- 4.4 Berdasarkan peruntukan undang-undang di atas, adalah jelas bahawa Pihak Berkuasa Negeri melalui kelulusan pemberimilikan atau kelulusan perubahan syarat nyata tanah, mempunyai kuasa untuk mengenakan syarat nyata tanah secara tersurat yang menyatakan tanah yang diberimilik mengandungi bahagian yang diserahkan hak bagi tujuan awam.

5. KAEDAH PELAKSANAAN

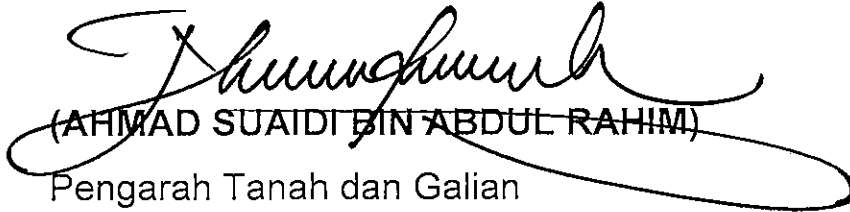
- 5.1 Permohonan bagi pembangunan berorientasikan infrastruktur awam boleh dikemukakan melalui mana-mana kaedah permohonan seperti berikut :-

- 5.1.1 permohonan bagi pengenaan apa-apa syarat nyata atau sekatan kepentingan yang baharu di bawah seksyen 124(1)(c) KTN; atau
- 5.1.2 permohonan serah balik dan bermilik tanah di bawah seksyen 204B KTN bagi tujuan pembangunan berorientasikan infrastruktur awam; atau
- 5.1.3 permohonan pemberimilikan tanah di bawah seksyen 76 KTN bagi tujuan pembangunan berorientasikan infrastruktur awam.
- 5.2 Semua permohonan hendaklah mengemukakan dokumen tambahan seperti berikut:-
- i. *“Mutual Agreement”* iaitu perjanjian pemilik tanah yang bersetuju menyerahkan hak bahagian tanah miliknya kepada Kerajaan Negeri untuk dijadikan rizab awam; dan
 - ii. Pelan Pra Hitungan, Pelan Susun Atur dan Pelan Kelulusan Kebenaran Merancang yang telah diluluskan oleh Pihak Berkuasa Perancang Tempatan yang dapat menunjukkan sempadan-sempadan bahagian yang diserahkan hak untuk tujuan awam; dan

- iii. pemohon hendaklah menjelaskan bayaran premium tambahan ke atas perubahan syarat nyata tanah bagi pembangunan berorientasikan infrastruktur awam sebanyak 1% daripada nilai tanah yang diluluskan (nilai tanah oleh Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta, JPPH)
- 5.3 Permohonan akan diangkat untuk pertimbangan MMKN untuk kelulusan. Setelah itu pelan kelulusan dikemukakan kepada Jabatan Ukur dan Pemetaan Malaysia (JUPEM) untuk disahkan sebagai Pelan Pelbagai ("*Perspective View*") dan didepositkan untuk simpanan JUPEM.
 - 5.4 Dalam masa yang sama Pentadbir Tanah perlu mengemukakan tuntutan bayaran premium tambahan kepada pemohon. Setelah bayaran premium tambahan dijelaskan, permohonan kelulusan pelan bangunan boleh dikemukakan kepada Pihak Berkuasa Tempatan (PBT).
 - 5.5 Setelah Pelan Pelbagai dikeluarkan oleh JUPEM, pelan tersebut diangkat untuk pengesahan dan kelulusan pindaan pelan oleh Pengarah Tanah dan Galian Selangor. Seterusnya Pendaftar Hakmilik akan mengendorskan syarat nyata tanah yang baharu dalam dokumen hakmilik dengan menyatakan bahagian tanah yang diserahkan hak untuk tujuan awam.

6. TARIKH KUAT KUASA DAN PEMAKAIAN

6.1 Pelaksanaan arahan dalam pekeliling ini **berkuat kuasa** dengan **serta merta**.



(AHMAD SUAIDI BIN ABDUL RAHIM)

Pengarah Tanah dan Galian

Negeri Selangor Darul Ehsan.

Bertarikh: *24 October 2017*