

**PEKELILING PENGARAH TANAH DAN GALIAN SELANGOR**  
**BILANGAN 1/1986**

=====

**PEMBANGUNAN BERPERINGKAT BAGI TANAH-**  
**TANAH YANG DILULUSKAN TUKAR SYARAT**

-----

Adalah dimaklumkan bahawa Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri Selangor di mesyuaratnya pada 30 April, 1986 telah mengambil keputusan meluluskan sistem pembangunan secara berperingkat bagi tanah yang diluluskan tukar syarat. Sistem tersebut adalah untuk meringankan tuanpunya tanah yang ketika ini dikehendaki menjelaskan premium tambahan sekaligus apabila permohonan tukar syarat tanahnya telah diluluskan.

2. Sistem pembangunan tanah secara berperingkat yang diputuskan oleh Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri Selangor tersebut adalah seperti berikut:

- (i) Sistem yang dicadangkan ini hanya untuk kawasan tanah milik yang **tidak kurang daripada 20 ekar.**
- (ii) Permohonan yang dibuat bukan **tukar syarat dan pecah sempadan** tetapi **pecah sempadan dan tukar syarat.**
- (iii) Majlis Mesyuarat Kerajaan meluluskan pecah sempadan dan tukar syarat tanah berkenaan seperti berikut:
  - (a) Pentadbir Tanah Daerah/Pengarah Tanah dan Galian dibenarkan untuk meluluskan pecah sempadan tanah kepada beberapa kawasan selaras dengan pembangunan yang akan dibuat secara berperingkat dan setelah pelan pertapakan diperakukan oleh Jabatan Perancang Bandar dan Kampung atau Pihak Berkuasa Tempatan yang berasaskan kepada syarat-syarat kelulusan yang dikenakan oleh Majlis Mesyuarat Kerajaan.
  - (b) Majlis Mesyuarat Kerajaan meluluskan tanah-tanah kawasan tersebut ditukar syarat dengan dikenakan syarat-syarat yang biasa beserta dengan syarat tempoh **pembayaran premium tambahan tidak melebihi 36 bulan.**

Walau bagaimanapun, tuanpunya tanah dikehendaki memohon perlanjutan tempoh setiap enam bulan (yang berjumlah tidak melebihi 36 bulan) selepas tamat tempoh enam bulan pertama yang diberikan oleh Pentadbir Tanah Daerah semasa menyampaikan kelulusan.

- (c) Setelah dijelaskan premium tambahan dan dicatatkan (endorse) tukar syarat didalam hakmilik bagi kawasan berkenaan dan Pentadbir Tanah Daerah/Pengarah Tanah dan Galian telah meluluskan pecah sempadan tanah kawasan itu berdasarkan kepada pelan pecah sempadan (precom, survey) yang berasaskan kepada pelan pertapakan yang diluluskan, diluluskan penganan syarat nyata bagi tiap-tiap petak (atau lot) yang dipecah sempadan itu dan penganan atau pindaan kategori kegunaan tanah dimana yang perlu.

Kesemua kelulusan di bawah ceraiian (iii) ini diberi sekaligus, semasa Majlis Mesyuarat Kerajaan menimbangkan secara muktamad kelulusan permohonan tukar syarat di mana penganan premium tambahan ditetapkan bersekali dengan lain-lain syarat kelulusan.

- (iv) Selaras dengan perkara di ceraiian (iii)(b) di atas, Pentadbir Tanah Daerah hendaklah menimbangkan perlanjutan tempoh 6 bulan tambahan menurut Kaedah 11A Kaedah-kaedah Tanah Selangor, 1966 sekiranya tempoh 6 bulan pertama yang diberikan kepada tuanpunya tanah itu tamat. Dan untuk membolehkan pemohon menjelaskan bayaran premium mengikut kemajuan, Pentadbir Tanah Daerah diberikuasa untuk melanjutkan tempoh selanjutnya sehingga 24 bulan lagi. Dalam hubungan ini, Kaedah 11A dalam kaedah-kaedah Tanah Selangor 1966 adalah dipinda supaya berbunyi seperti berikut:

“11A. Where the payment of a further premium has been directed by the State Authority under section 124(5)(a) of the Code, such payment shall be made within six months from the date the approval of the application is conveyed to the proprietor. The Land Administrator may in any particular case he deems fit grant any extensions:

Provided that the period of extension or extensions so grantee shall not in the aggregate exceed six months;

And provided further that in any particular case as may be directed by the State Authority, the Land Administrator may grant further extension or extensions the aggregate of which does not exceed twenty four months”.

Jika tamat tempoh 36 bulan yang diberikan untuk premium tambahan itu dianggap sebagai terbatal tetapi walaupun tuanpunya tanah boleh memohon untuk ditimbangkan semula. Apabila menimbangkan semula, premium tambahan diperhitungkan semula berdasarkan kepada kadar perkiraan dan penilaian tanah pada ketika itu dan syarat-syarat kelulusan awal sama seperti di ceraiian (iii)(b) dan (c).

- (v) Keputusan ini juga dipakai bagi tanah-tanah yang telah diluluskan penukaran syarat sebelum ini jika sekiranya diminta oleh pemohon.

3. Perenggan 8.6 yang dimaksudkan di cerai (iii) (a) kepada perenggan 2 di atas ialah perenggan berkenaan di dalam kertas ringkasan Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri yang berbunyi seperti berikut:-

“8.6. Walau bagaimanapun, semasa meluluskan pecah sempadan tanah kepada beberapa kawasan yang akan dimajukan secara berperingkat, Pentadbir Tanah Daerah dan Pengarah Tanah dan Galian, Selangor hendaklah berhati-hati supaya penyelewengan tidak dilakukan oleh pemaju yang tidak bertanggungjawab. Pemaju yang tidak bertanggungjawab mungkin akan memohon pecah sempadan tanah kepada beberapa kawasan pembangunan berperingkat di mana ada daripada kawasan-kawasan pecah sempadan itu hanya mengandungi tanah lapang dan tapak-tapak kegunaan awam yang kemudiannya akan dirancang untuk ditukar syarat di peringkat terakhir untuk dimajukan. Dalam hal ini, oleh kerana tanah kawasan itu yang tidak membawa keuntungan kepadanya, pemaju mungkin akan meninggalkan kawasan tanah itu dan tidak ditukar syarat (dibayar premium) dan tidak dimajukan setelah kawasan-kawasan lain dimajukan dengan menghasilkan keuntungan yang besar kepadanya. Tanah kawasan yang ditinggalkan itu masih di bawah hakmilik bersyarat pertanian dan tindakan tidak boleh diambil terhadap pemaju berkenaan untuk merampas tanah itu kerana pelanggaran syarat. Sehubungan dengan ini Pentadbir Tanah Daerah dan Pengarah Tanah dan Galian, Selangor hendaklah memastikan bahawa apabila pelan pecah sempadan tanah kepada beberapa kawasan pembangunan berperingkat dikemukakan oleh pemaju, kawasan-kawasan tanah lapang dan tapak kegunaan awam tidak diletakkan di dalam satu kawasan tanah sahaja yang akan dikeluarkan hakmilik bersyarat pertanian, tetapi sebaliknya setiap kawasan itu mengandungi tanah-tanah tapak pembangunan samada perumahan atau industri. Oleh itu sebelum diluluskan pecah sempadan tanah kepada berapa kawasan mengikut peringkat pembangunan, pelan pertapakan bagi keseluruhan tanah itu hendaklah diperakukan terlebih dahulu oleh Pihak Berkuasa Tempatan atau Jabatan Perancang Bandar dan Kampung Negeri Selangor.

4. Sehubungan dengan keputusan sistem pembangunan secara berperingkat perhatian Pentadbir-Pentadbir Tanah adalah ditarik kepada surat Setiausaha Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri Selangor Bil.(109)dlm.SUK.Sel.30100/5 bertarikh 26 April 1980 yang dialamatkan ke Pejabat ini dan disalinkan kepada semua Pentadbir Tanah Daerah Negeri Selangor mengenai keputusan Majlis Mesyuarat Kerajaan berhubung dengan kuasa untuk diluluskan pecah sempadan tanah. Dengan keputusan itu, maka berertilah bahawa Majlis Mesyuarat Kerajaan telah menarik balik arahnya yang dahulu dan dengan itu juga berertilah bahawa sudah tidak ada arahan yang berlawanan oleh Pihak Berkuasa Negeri untuk Pengarah Tanah dan Galian selagi tanah yang dipegang di bawah hakmilik Pejabat Pendaftar dan Pentadbir Tanah Daerah (bagi tanah yang dipegang di bawah Seksyen 135 Kanun Tanah Negara). Dengan lain perkataan permohonan untuk pecah sempadan tanah tidak perlu lagi dikemukakan kepada Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri Selangor. Selaras dengan keputusan ini, maka keputusan Majlis Mesyuarat Kerajaan mengenai sistem pembangunan berperingkat yang dinyatakan di perenggan 2 di atas hendaklah diubahsuaikan.

5. Keputusan Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri Selangor yang tersebut di atas dan cara memprosesnya telahpun dijelaskan dan dibincangkan di mesyuarat mengenai beberapa masalah berhubung dengan Pentadbiran Tanah yang diadakan di Pejabat ini pada 26hb, Jun 1986.

6. Pentadbir-Pentadbir Tanah Daerah adalah dikehendaki mengambil tindakan yang sewajarnya bagi melaksanakan keputusan Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri Selangor yang tersebut di atas.

T.T  
**(ABDUL HADI BIN HAJI SIDEK)**  
Pengarah Tanah dan Galian,  
Selangor,  
**Shah Alam.**

Bertarikh : 1hb. Ogos 1986

Bil.(7)dlm.PTG.Sel.(S) 0.444/1