

**PEKELILING PENGARAH TANAH DAN GALIAN SELANGOR
BILANGAN 2 / 2012**

=====

**PENILAIAN TANAH AWAL OLEH JABATAN PENILAIAN DAN
PERKHIDMATAN HARTA (JPPH) BAGI TUJUAN
PERMOHONAN PEMBERIMILIKAN DAN PEMBANGUNAN
TANAH DI NEGERI SELANGOR**

1. TUJUAN

Pekeliling ini dikeluarkan bertujuan memaklumkan kepada Pentadbir Tanah Daerah keputusan Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri berhubung Penilaian Tanah Awal oleh Jabatan Penilaian Perkhidmatan Harta (JPPH) bagi tujuan permohonan pemberimilikan tanah di bawah seksyen 76 Kanun Tanah Negara, 1965 (KTN) dan pembangunan tanah di bawah seksyen 124(1)(a) dan (c), seksyen 124(1)(c), seksyen 124A, seksyen 204B, seksyen 197 dan seksyen 76 KTN serta permohonan melibatkan pindaan pelan pembangunan tanah.

2. LATAR BELAKANG

2.1 Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri (MMKN) ke 28/2011 bertarikh 24 Ogos 2011 dan disahkan MMKN ke 29/2011 pada 6 September 2011 telah membuat keputusan supaya diwujudkan satu dana bagi pembayaran premium oleh pihak pemohon dan seterusnya diselaraskan setelah

Bil. (6) dlm. PTGS/CR01/00/2000 Jld.7

JPPH melakukan penilaian ke atas tanah. Bagi tujuan ini, Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri diminta mengkaji mekanisma yang bersesuaian bersama Pengarah Tanah dan Galian Selangor.

- 2.2 Semakan ke atas kutipan hasil Negeri mendapati berlaku kekurangan hasil bukan cukai walaupun banyak permohonan pelupusan secara pemberimilikan atau pembangunan tanah telah diluluskan oleh Pihak Berkuasa Negeri (PBN).
- 2.3 Terdapat juga rungutan daripada pemilik tanah bahawa projek-projek pembangunan mereka terpaksa ditangguhkan kerana isu berkaitan tanah terutamanya isu kelewatan menerima notis Borang 5A atau 7G bagi tujuan pembayaran premium / premium tambahan daripada Pejabat Tanah Daerah (PTD) yang berkaitan.
- 2.4 Berdasarkan keputusan MMKN di para 2.1 tersebut dan perbincangan dengan JPPH dan PTD pada 24 Oktober 2011, dicadangkan mekanisma baru diwujudkan bagi mempercepatkan urusan pengeluaran notis Borang 5A atau 7G kepada pemilik tanah setelah permohonan berkenaan diluluskan oleh PBN.
- 2.5 Pada masa ini, tempoh bagi Pentadbir Tanah Daerah mengeluarkan notis Borang 5A atau 7G bergantung kepada tempoh yang diambil oleh JPPH untuk

mengemukakan nilai ke atas tanah. Berdasarkan amalan sedia ada, JPPH hanya akan mengeluarkan nilai ke atas tanah setelah PBN meluluskan permohonan daripada pemilik tanah.

- 2.6 Bagi membolehkan Pentadbir Tanah Daerah mengeluarkan terus notis Borang 5A atau 7G setelah permohonan diluluskan oleh PBN, dicadangkan mekanisma baru adalah supaya JPPH mengemukakan nilai awal ke atas tanah yang dipohon sebelum permohonan pelupusan secara pemberimilikan dan pembangunan tanah di Negeri Selangor diangkat untuk pertimbangan PBN.
- 2.7 Sehubungan itu, MMKN ke 36/2011 30 November 2011 dan MMKN ke 14/2012 pada 18 April 2012 telah meluluskan cadangan tersebut untuk dilaksanakan.

3. KAEDAH PELAKSANAAN

3.1 Pelaksanaan Pemakaian

3.1.1 Mekanisma ini terpakai kepada semua permohonan, termasuk permohonan melibatkan tanah rizab Melayu seperti berikut –

- a. Permohonan pelupusan secara pemberimilikan di bawah seksyen 76 KTN;

- b. Permohonan mengubah / mengenakan kategori atau syarat tanah di bawah seksyen 124(1)(a) dan (c) KTN;
- c. Permohonan pecah sempadan dan mengubah syarat tanah secara serentak di bawah seksyen 124A KTN;
- d. Permohonan serah balik dan berimilik semula di bawah seksyen 204B KTN;
- e. Permohonan serah balik di bawah seksyen 197 KTN dan pemberimilikan di bawah seksyen 76 KTN;
- f. Permohonan meminda / mengenakan syarat nyata atau sekatan kepentingan di bawah seksyen 124 (1) (c) KTN; dan
- g. Permohonan pindaan pelan (berdasarkan perenggan 3.1.1, Pekeliling PTG Bil.12/2010).

3.2 Tatacara Pelaksanaan

3.2.1 Pejabat Tanah dan Galian Selangor (PTGS) atau PTD dikehendaki mendapatkan penilaian awal daripada JPPH terhadap permohonan yang diterima.

3.2.2 Penilaian dan kaedah pengiraan yang diperolehi hendaklah dimasukkan ke dalam kertas ringkasan yang akan diangkat untuk pertimbangan MMKN /

Y.A.B. Dato' Menteri Besar / Pengarah Tanah dan Galian (mana yang berkenaan).

3.2.3 Sekiranya permohonan tersebut diluluskan, PTD hendaklah mengeluarkan Notis Borang 5A / 7G mengikut jumlah premium / premium tambahan yang diperakukan berdasarkan nilai awal yang telah dikemukakan oleh JPPH.

3.2.4 Walau bagaimanapun sekiranya keputusan diterima **selepas enam (6) bulan** daripada tarikh surat nilai awal JPPH, PTD dikehendaki mendapatkan nilai baru terhadap tanah tersebut. Namun begitu, PTD perlu mengeluarkan Notis Borang 5A / 7G sementara berdasarkan nilai awal JPPH tersebut sebelum nilai baru diterima.

3.2.5 Berhubung perkara di 3.2.4, jika terdapat perbezaan amaun bayaran premium / premium tambahan daripada nilai awal dan nilai baru JPPH, dan amaun tersebut adalah melebihi sepuluh (10) kali ganda daripada bayaran cukai tahunan, PTD perlu menyediakan kertas ringkasan bagi tujuan pemulangan lebihan bayaran tersebut.

3.2.6 Jika amaun bayaran premium / premium tambahan adalah kurang sepuluh (10) kali ganda daripada bayaran cukai tahunan, PTD perlu membuat penyelarasan pada bayaran cukai tahunan.

3.3 Tempoh Bayaran Premium / Premium Tambahan

3.3.1 Tempoh bayaran premium bagi permohonan pemberimilikan tanah (termasuk permohonan bagi tanah yang telah luput tempoh pegangan pajakan) di bawah seksyen 76 KTN, pelanjutan tempoh pegangan pajakan (yang masih dalam tempoh untuk kategori yang sama) di bawah seksyen 197 dan seksyen 76 KTN, pelanjutan tempoh pajakan (serentak mengubah kategori dan syarat nyata tanah) di bawah seksyen 204B KTN **atau** mana-mana permohonan yang melibatkan serah balik dan berimilik tanah di bawah seksyen 197 dan seksyen 76 KTN atau seksyen 204B KTN ialah **enam (6) bulan dari tarikh Borang 5A diterima**. Tiada pelanjutan tempoh bayaran premium dibenarkan untuk Borang 5A.

3.3.2 Tempoh bayaran premium tambahan bagi permohonan yang melibatkan perubahan / pengenaan kategori atau syarat nyata tanah di bawah seksyen 124(1)(a) dan (c), permohonan pindaan syarat nyata / sekatan kepentingan di bawah seksyen 124(1)(c) serta permohonan perubahan / pindaan syarat dan pecah sempadan serentak di bawah seksyen 124A KTN, ialah **tiga (3) bulan daripada tarikh Borang 7G diterima** dan Pentadbir Tanah Daerah diberikan kuasa

untuk melanjutkan tempoh bayaran permium tambahan selama satu (1) bulan secara pentadbiran dengan pengenaan caj tambahan 3% sekiranya diluluskan.

3.3.3 Pemohon dikehendaki mengemukakan permohonan baru kepada PTD sekiranya tempoh Notis Borang 5A / 7G telah luput.

3.4 Pengurangan Premium

3.4.1 Pengurangan premium tidak dibenarkan. Pentadbir Tanah Daerah diberi kuasa untuk membuat penolakan awal ke atas sebarang permohonan rayuan pengurangan premium yang diterima, tanpa perlu mengemukakan permohonan untuk pertimbangan PBN.

4. TARIKH KUAT KUASA

Pelaksanaan arahan dalam Pekeliling ini berkuat kuasa serta merta pada tarikh Pekeliling ini dikeluarkan.


(KAMARULZAMAN BIN JAMIL)

Pengarah Tanah dan Galian

Negeri Selangor Darul Ehsan.

Bertarikh: 01/6/2012