

**PEKELILING PENGARAH TANAH DAN GALIAN SELANGOR
BILANGAN 3/2020**

**DASAR BAHARU PEMBERIMILIKAN TANAH KERAJAAN
DI NEGERI SELANGOR.**

1. TUJUAN

Pekeliling ini bertujuan untuk memaklumkan kepada Pentadbir Tanah Daerah (PDT) Mengenai Garis Panduan Baru Pemberimilikan Tanah di Negeri Selangor yang telah diluluskan oleh Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri (MMKN) 31/32/2019 yang telah disahkan oleh MMKN ke 33/2019 pada 13 November 2019.

2. LATAR BELAKANG

2.1 Berdasarkan Taklimat EXCO MTES No. 1/17/2018 berkaitan Pembentangan Dasar Pemberimilikan Tanah Kerajaan Negeri Selangor, Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri (MMKN) mengambil maklum perkara-perkara berikut:

- i. Takrifan pelupusan tanah Kerajaan di bawah Seksyen 5 Kanun Tanah Negara (KTN) dan kuasa yang diperuntukkan kepada Pihak Berkuasa Negeri (PBN) di bawah Seksyen 42 KTN iaitu:

- (a) Memberi milik tanah kerajaan (Seksyen 76 KTN).

- ii. Proses permohonan dan kelulusan pemberimilikan tanah di bawah Kaedah 2 Kaedah-Kaedah Tanah Selangor (KKTS);
- iii. Orang-orang dan badan-badan kepada siapa tanah boleh dilupuskan diperuntukan di bawah Seksyen 43 KTN;
- iv. Dasar-dasar pemberimilikan tanah di Negeri Selangor adalah berdasarkan keputusan MMKN dan pemakluman dasar-dasar tersebut dibuat melalui Pekeliling- Pekeliling Pengarah Tanah dan Galian Selangor (PTGS); dan
- v. Prosedur Operasi Standard (SOP) pemberimilikan secara berkelompok di peringkat pentadbiran tanah di Negeri Selangor (selepas ini dirujuk sebagai pemberimilikan secara berkelompok tersebut), carta alir SOP pemberimilikan secara berkelompok tersebut, carta alir bantahan, Jawatankuasa Bantahan dan bayaran yang dikenakan bagi bantahan.

2.2 MMKN ke 12/2019 yang diadakan pada 15 Mei 2019 yang telah disahkan oleh MMKN ke 13/2019 pada 23 Mei 2019 melalui Taklimat EXCO MTES No. 1/12/2019 telah menimbang dan meluluskan cadangan dasar baharu

pemberimilikan tanah Negeri Selangor dengan pindaan-pindaan yang dicadangkan.

- 2.3 Dasar ini disediakan sebagai panduan kepada Pentadbir Tanah di Negeri Selangor memproses permohonan pelupusan tanah kerajaan melibatkan kategori tanah **pertanian, bangunan dan industri.**

Permohonan-permohonan ini melibatkan permohonan-permohonan seperti berikut:-

- i. Permohonan baharu pemberimilikan tanah secara individu atau berkelompok di bawah Seksyen 76 KTN;
- ii. Permohonan melanjutkan tempoh pajakan hakmilik tanah di bawah Seksyen 197 dan 76 dan juga Seksyen 90A KTN;
- iii. Permohonan pemberimilikan semula bagi tanah-tanah yang telah dilucuthak di bawah Seksyen 130 dan 132 KTN.

3. OBJEKTIF DAN TUJUAN

- 3.1 Objektif dan tujuan dasar ini disediakan adalah untuk meminda dasar sedia ada yang perlu ditambah baik sesuai dengan faktor persekitaran ekonomi semasa bagi Negeri Selangor Darul Ehsan.

3.2 Perkara-perkara yang ditambah baik adalah seperti berikut:-

- i. Kadar baharu premium bagi kadar nominal;
- ii. Kadar premium baharu bagi kategori tanah pertanian melibatkan permohonan baharu dan permohonan melanjutkan tempoh pajakan;
- iii. Takrifan pertalian keluarga bagi penentuan kadar premium nominal;
- iv. Penentuan tempoh masa bagi tanah kerajaan yang telah diusahakan;
- v. Takrifan "usaha" bagi pertimbangan oleh Pentadbir Tanah melibatkan permohonan mengikut kategori pertanian dan kediaman;
- vi. Kadar baharu premium khas yang dikenakan ke atas tanah-tanah kerajaan yang telah diusahakan sebelum permohonan dibuat;
- vii. Peranan Penghulu bagi tujuan pengesahan yang melibatkan permohonan berkelompok;
- viii. Sekatan kepentingan yang akan dikenakan bagi permohonan melibatkan kategori pertanian;

- ix. Keluasan minimum bagi permohonan melibatkan tapak kediaman dan pertanian;
- x. Penyeragaman borang permohonan dan senarai semak bagi permohonan pemberimilikan;
- xi. Tempoh permohonan semula selepas Notis 5A tamat tempoh.

4. KAEDAH PELAKSANAAN

4.1 Kadar Nominal

- 4.1.1 Kadar baharu nominal bagi permohonan-permohonan pemberimilikan yang diluluskan oleh Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri (MMKN) untuk kategori **bangunan kediaman** dikekalkan pada kadar **RM1,000.00 bagi setiap hakmilik selaras dengan Pekeliling PTGS Bil. 6/2011**. Kadar ini hanya digunapakai bagi permohonan yang melibatkan keluasan maksima 3750 kaki persegi berdasarkan keluasan yang ditetapkan oleh Jabatan Perancangan Bandar dan Desa (JPBD). Sekiranya keluasan yang diluluskan melebihi keluasan tersebut, lebih daripada keluasan maksima tersebut akan dikenakan berdasarkan KKTS.

Contoh pengiraan:

keluasan yang diluluskan = 4000 kaki persegi (k.p)

▶ 3750 k.p dikira pada kadar nominal **RM 1,000.00**

▶ baki 250 k.p

= $\frac{1}{2} \times \frac{1}{100} \times$ nilai tanah yang diluluskan x 99 tahun

= $\frac{1}{2} \times \frac{1}{100} \times$ (Contoh: RM 150.00 s.k.p x 250 k.p) x 99 tahun

= **RM 18,562.50**

▶ Jumlah bayaran = RM 1,000.00 + RM 18, 562.50

= **RM 19,562.50**

4.1.2 Kadar premium nominal **RM5,000.00** bagi setiap hakmilik dikenakan bagi permohonan **pelanjutan tempoh pajakan** untuk tujuan **bangunan kediaman sahaja**.

4.2 **Tempoh pajakan dan kadar baharu premium bagi kategori tanah pertanian**

4.2.1. Tempoh pajakan ditetapkan 60 tahun;

4.2.2. Kadar baharu yang dicadangkan adalah seperti berikut:

$1/10 \times 1/100 \times$ nilai tanah yang diluluskan $\times 60$ tahun

4.2.3. Tanah-tanah pertanian akan ditambah sekatan kepentingan. Sekatan pindah milik dikenakan selama 10 tahun dari tarikh hak milik didaftarkan bagi pemberimilikan baharu;

4.2.4. Permohonan tanah Kerajaan lima (5) ekar dan ke atas akan ditender;

4.2.5. Kadar ini juga terpakai bagi tujuan pelanjutan tempoh pajakan.

4.3 Takrifan **pertalian keluarga** bagi penentuan premium nominal hanya dipertimbangkan kepada suami atau isteri bagi kali pertama permohonan pemberimilikan dibuat. Bagi permohonan kali ke-2 dan seterusnya akan dipertimbangkan secara jualan terus dengan dikenakan harga pasaran.

4.4 **Faktor-faktor penentuan tempoh masa bagi tanah kerajaan yang telah diusahakan**

4.4.1 Tempoh usaha akan diambil kira bermula daripada bangunan diduduki (rumah) atau beroperasi (perniagaan/ industri) berdasarkan bil utiliti yang telah

disahkan oleh agensi yang berkenaan (contoh: Tenaga Nasional Berhad);

4.4.2. Bagi bangunan baharu didirikan akan dipertimbangkan secara jualan terus dengan dikenakan harga pasaran. Pejabat Tanah dan Daerah boleh mempertimbangkan jualan terus ke atas permohonan pemberimilikan bagi pembersihan tapak dan tapak kosong selaras dengan Pekeliling PTGS Bil.6/2010 dan Arahan PTGS 3/2016.

4.4.3. Pemohon akan dikenakan premium khas kerana mengusahakan tapak sebelum mendapat kelulusan atau tempoh pajakan telah luput berdasarkan kategori seperti berikut:

- i. Pertanian;
RM200.00 setahun x tempoh lama mengusahakan
- ii. Bangunan kediaman;
RM300.00 setahun x tempoh lama mengusahakan
- iii. Bangunan perniagaan dan industri
Kadar cukai semasa x tempoh lama mengusahakan

4.5 Kesan kepada penamatan tempoh bermilik

4.5.1 Tanah yang dipegang bagi suatu tempoh tertentu samada di bawah hakmilik Pejabat Pendaftar atau hakmilik Pejabat Tanah akan menjadi tanah Kerajaan apabila tamat tempoh pajakannya. Permohonan untuk pemberimilikan hendaklah dibuat oleh pemilik berdaftar sebelum tamat tempoh itu sekiranya beliau hendak terus memiliki tanah tersebut. Permohonan boleh diluluskan atau ditolak oleh Pihak Berkuasa Negeri (PBN) bergantung kepada keadaan. Sekiranya diluluskan, PBN akan memutuskan perkara-perkara di bawah Seksyen 79(2) KTN, termasuk mengenakan bayaran premium yang baru.

4.6 Ganti Usaha

- i. Hanya waris terdekat kepada Pemohon yang mempunyai hubungan perkahwinan atau pertalian darah boleh memohon semula tanah.
- ii. Selain daripada ahli keluarga, pemberimilikan akan dipertimbangkan secara jualan terus dengan dikenakan kadar mengikut KKTS.

4.7 Syarat-syarat tanah yang dipohon

| Pemberimilikan | Perlanjutan tempoh pajakan |
|---|---|
| Tanah kerajaan yang telah lama diduduki/ didiami. | Tanah hakmilik Pejabat Pendaftar atau hakmilik pejabat tanah. |

| Pemberimilikan | Perlanjutan tempoh pajakan |
|---|---|
| Pemohon yang berkelayakan seperti yang dijelaskan di bawah Seksyen 43 KTN | Permohonan oleh pemilik berdaftar atau waris pemilik berdaftar sahaja |
| Telah luput tempoh pajakan. | Masih dalam tempoh pajakan |

4.8 Syarat-syarat kelulusan

| Pemberimilikan (Tanah Kerajaan) | Tanah milik dalam tempoh pajakan | Tanah milik luput tempoh pajakan. |
|--|---|--|
| Kuasa melulus - MMKN | Kuasa melulus - diturunkan kuasa | Kuasa melulus - MMKN |

| | | |
|--|---|--|
| | kepada Pentadbir Tanah Daerah dan Pengarah Tanah dan Galian Selangor (hanya kepada pemilik berdaftar atau waris pemilik berdaftar sahaja) | |
|--|---|--|

4.9 Tindakan Dan Tanggungjawab Pentadbir Tanah Daerah

4.9.1. Pengeluaran Borang Jadual 1 dikenakan bayaran pada harga RM50.00 dengan ciri-ciri borang seperti berikut:

- i. 2 ply
- ii. Nombor siri.

4.9.2. Pentadbir Tanah Daerah dikehendaki memastikan permohonan lanjut tempoh pajakan yang diterima tidak melibatkan pelanggaran syarat tanah. Sekiranya permohonan tersebut melibatkan pelanggaran syarat, permohonan tersebut hendaklah diangkat untuk pertimbangan MMKN.

4.9.3. Permohonan yang dikemukakan hendaklah bersesuaian dengan *zoning* yang telah ditetapkan

oleh Pihak Berkuasa Perancang di Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan Jabatan Perancang Bandar dan Desa (JPBD).

- 4.9.4. Kes yang termasuk dalam kategori langgar syarat kegunaan tanah, hendaklah diangkat untuk pertimbangan PBN.
- 4.9.5. Pentadbir Tanah Daerah dikehendaki melaksanakan tindakan penguatkuasaan di bawah Seksyen 425 KTN, bagi tanah-tanah yang diusahakan oleh pemohon tetapi gagal menjelaskan Notis Borang 5A sehingga luput tempoh.
- 4.9.6. Pentadbir Tanah Daerah hendaklah memproses semua permohonan yang sediada dan mengemukakan kepada PBN untuk pertimbangan.
- 4.9.7. Pemohon diberikan tempoh untuk memohon semula dalam tempoh tiga (3) bulan dari tempoh tamat Notis 5A. Sekiranya permohonan diluluskan dan pemohon masih tidak membayar Notis 5A, tapak akan ditender dan tindakan penguatkuasaan akan dijalankan sekiranya terdapat apa-apa struktur atau usaha di atas tanah.

4.10 Bagi hakmilik yang diendos Kaveat Pendaftar khususnya

pemohon yang memilih kaedah bayaran premium secara nominal, merujuk kepada Seksyen 319 (3) KTN, Pendaftar bolehlah mengenyahkan larangan tersebut dalam mana-mana kes di mana dia berpuas hati bahawa sekiranya ia dibuat sedemikian ia sepatutnya tidak berlawanan dengan maksud kaveat itu dimasukkan, tetapi, dalam mana-mana kes, hendaklah menolak instrument itu atau, mengikut mana-mana yang berkenaan, permohonan untuk pengedorsan atau permasukan.

4.11 Dasar baru pemberimilikan tanah Kerajaan di Negeri Selangor ini hendaklah dibaca bersama dengan Pekeliling PTGS Bil. 6/2010, 6/2011, 2/2018 dan Arahan PTGS Bil. 2/2011.

4.12 Perenggan 5.3.1 Pekeliling 6/2011 dibatalkan selaras dengan pemakaian perenggan 4.1.2 Pekeliling ini.

5. PEMAKAIAN DAN TARIKH KUAT KUASA

Pelaksanaan arahan dalam **pekeliling berkuat kuasa pada 1 Januari 2020**



(DATO' HAJI ZUL-KEFLI @ ZULKEFLI BIN KHALID D.P.M.S. , S.I.S)

Pengarah Tanah dan Galian Negeri Selangor Darul Ehsan

Bertarikh :

30 April 2020 .