

**PEKELILING PENGARAH TANAH DAN GALIAN SELANGOR
BILANGAN 6/2010**

=====

**GARIS PANDUAN PELUPUSAN TANAH KERAJAAN MELALUI
KAEDAH JUALAN DI NEGERI SELANGOR**

1. TUJUAN

1.1 Pekeliling ini disediakan sebagai garis panduan kepada semua Pentadbir Tanah di dalam Negeri Selangor untuk memproses permohonan pelupusan tanah Kerajaan melalui kaedah jualan bagi menjamin keseragaman tindakan dan tatacara pemprosesan sepertimana kelulusan Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri ke 5/ 2010 yang bersidang pada 3 Februari 2010.

2. LATAR BELAKANG

2.1 Pekeliling Pengarah Tanah Dan Galian Selangor (PTG) Bil.1/2008 berhubung “Penyelarasan Dasar-Dasar Baru Berkaitan Urusan Tanah Di Negeri Selangor” telah memberi garis panduan mengenai dasar permohonan pemberimilikan tanah Kerajaan di bawah Seksyen 76 Kanun Tanah Negara (KTN) di Negeri Selangor.

- 2.2 Walau bagaimanapun, cabutan keputusan MMKN ke 38/2009 dan 39/2009 bertarikh 25 November 2009 dan 2 Disember 2009 memaklumkan bahawa YAB. Tan Sri Dato' Seri Pengerusi telah memutuskan beberapa perkara berhubung polisi pemberimilikan tanah Kerajaan. Antara polisi yang digariskan ialah, pemberimilikan tanah hanya akan diberikan kepada pemohon yang memohon bagi tujuan bangunan perniagaan dan perindustrian, manakala bayaran premium tanah adalah berdasarkan harga pasaran.
- 2.3 Berdasarkan cabutan keputusan tersebut, hanya dua (2) kaedah pelupusan yang akan digunakan iaitu:
- 2.3.1 Pelupusan tanah secara jualan terus; **ATAU**
- 2.3.2 Pelupusan tanah secara tender.
- 2.4 Bagi penentuan bayaran premium mengikut harga pasaran pula nilai akan ditentukan oleh Jabatan Perkhidmatan dan Penilaian Harta Negeri Selangor (JPPH).

3. KAEDAH PERLAKSANAAN

3.1 Syarat-syarat Permohonan

3.1.1 Terbuka kepada semua individu atau syarikat yang layak sepertimana yang dijelaskan di bawah Seksyen 43 KTN seperti berikut:-

“Tertakluk kepada peruntukan-peruntukan Bahagian Tiga Puluh Tiga (A), kuasa pelupusan yang diberi kepada Pihak Berkuasa Negeri oleh Seksyen 42 bolehlah dijalankan hanya bagi memihak, dan permohonan untuk menjalankan kuasa itu bolehlah diterima hanya daripada, orang-orang atau badan-badan berikut –

a) orang-orang benar selain daripada remaja;

b) perbadanan-perbadanan yang mempunyai kuasa di bawah perlembagaan mereka untuk memegang tanah;

c) raja-raja pemerintah, kerajaan, organisasi dan lain-lain orang yang diberi kuasa untuk memegang tanah di bawah peruntukan-peruntukan Ordinan Keistimewaan Diplomatik dan Konsular 1957; dan

d) badan-badan yang diberi kuasa secara nyata untuk memegang tanah di bawah mana-mana undang-undang bertulis lain.

3.1.2 Permohonan pelupusan tanah bagi syarikat-syarikat hanya akan dipertimbangkan bagi syarikat-syarikat yang memenuhi kriteria berikut:

- i. Berdaftar di bawah Suruhanjaya Syarikat Malaysia mengikut Akta Syarikat 1965;
- ii. Mengemukakan Borang 24 dan 49 yang terkini (berkaitan penyenaiaan ahli Lembaga Pengarah dan pemegang saham syarikat) dan diakui sah oleh Setiausaha Syarikat yang berdaftar;
- iii. Syarikat yang layak memiliki tanah untuk tujuan tertentu seperti yang dinyatakan di dalam *Memorandum And Articles Of Association*.

3.2 Syarat-syarat Tanah Yang Dipohon

3.2.1 Tanah Kerajaan;

3.2.2 Tanah-tanah untuk tujuan bisnes iaitu pembangunan hartanah perumahan/ perniagaan dan industri.

3.3 Bayaran Yang Dikenakan

3.3.1 Borang Permohonan RM5.00/ set

3.3.2 Bayaran Pemprosesan

Pengenaan mengikut kadar di dalam subkaedah 21 (61) (c) dan (d) Kaedah-Kaedah Tanah Selangor.

3.3.3 Bayaran Premium

Kadar premium adalah **mengikut harga pasaran** yang telah diluluskan.

3.4 Tempoh Masa Pembayaran Premium

Tiga (3) bulan daripada tarikh surat keputusan diterima.

3.5 Tatacara Memproses Permohonan Pelupusan Tanah Kerajaan dan Carta Aliran

Seperti di lampiran A dan carta aliran di lampiran B.

3.6 Tatacara Memproses Permohonan Pelupusan Tanah Secara Jualan Terus

Seperti di lampiran C dan carta aliran di lampiran D.

3.7 Tatacara Memproses Permohonan Pelupusan Tanah Secara Tender

Seperti di lampiran E dan carta aliran di lampiran F. Tatacara lengkap akan dikemukakan kemudian.

4. **TARIKH KUAT KUASA**

Pelaksanaan arahan dalam pekeliling ini **berkuat kuasa pada tarikh ia dikeluarkan.**

t.t

(DATO' ABD. NASIR BIN HASSAN)

Pengarah Tanah dan Galian,
Negeri Selangor Darul Ehsan.

Bertarikh : 20 April 2010

Lampiran A

TATACARA MEMPROSES PERMOHONAN PELUPUSAN TANAH KERAJAAN

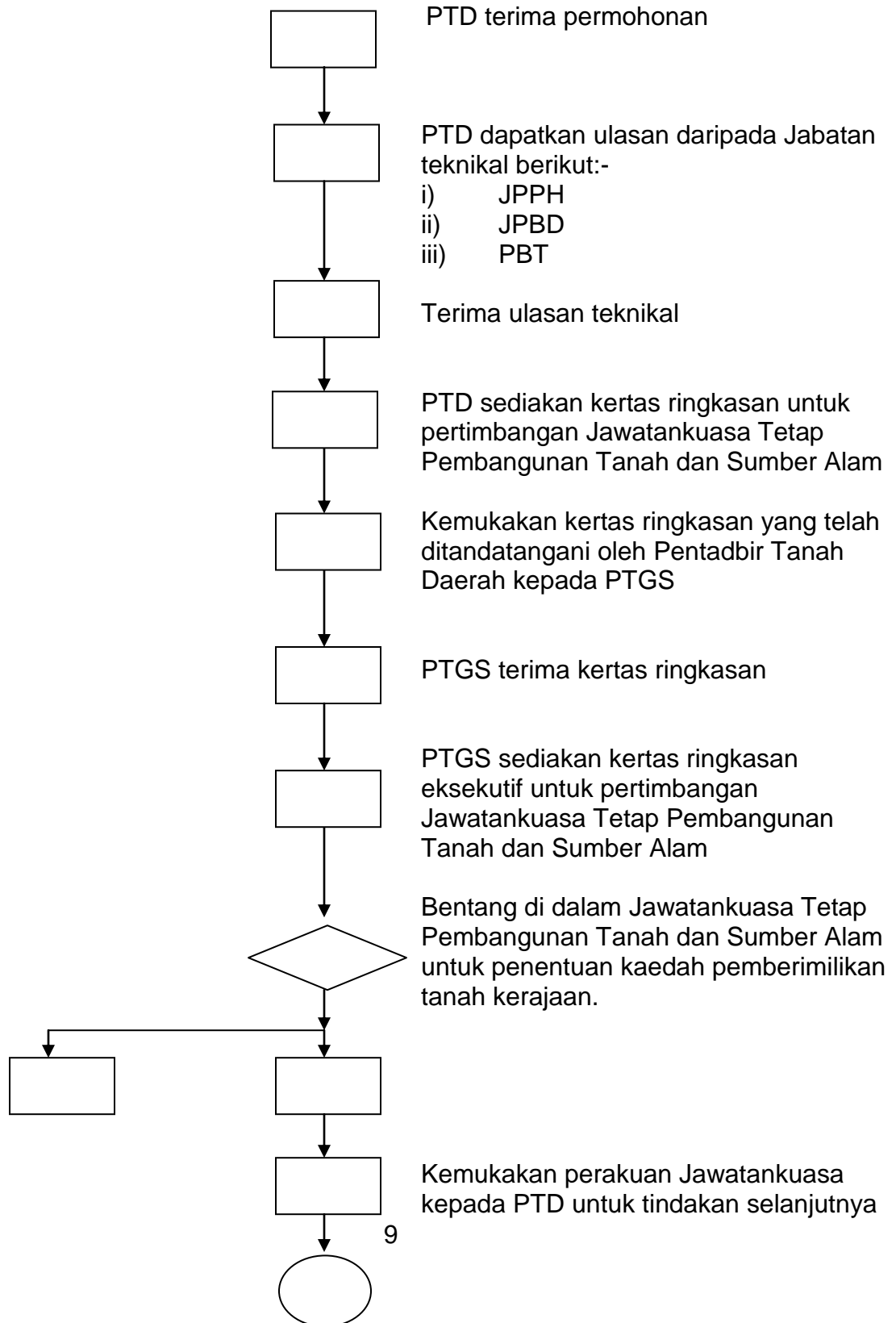
1. Permohonan secara bertulis kepada Pentadbir Tanah Daerah (PTD) dengan mengemukakan borang permohonan (borang PB01/2010) yang lengkap dan pelan tapak yang dipohon dalam lima (5) salinan;
2. PTD akan mendapatkan ulasan dan maklumbalas daripada jabatan teknikal yang berkaitan dalam tempoh 2 minggu. Jabatan teknikal yang terlibat adalah seperti berikut:-
 - i) Jabatan Perkhidmatan dan Penilaian Harta Negeri Selangor (JPPH);
 - ii) Jabatan Perancang Bandar dan Desa Negeri Selangor (JPBD);
dan
 - iii) Pihak Berkuasa Tempatan (PBT).
3. PTD sediakan kertas ringkasan beserta harga permulaan (*Reserve Price*) yang dimaklumkan oleh JPPH (3 salinan) dan panjangkan kepada Pejabat Tanah dan Galian Selangor (PTGS) untuk pertimbangan Jawatankuasa Tetap Pembangunan Tanah dan Sumber Alam.

4. Kertas ringkasan tersebut akan diangkat untuk pertimbangan Mesyuarat Jawatankuasa Tetap Pembangunan Tanah dan Sumber Alam bagi menentukan kaedah pemberimilikan tanah yang akan digunakan samada:-
 - i. Pelupusan tanah secara jualan terus; **ATAU**
 - ii. Pelupusan tanah secara tender.

5. Panjangkan Perakuan Jawatankuasa Tetap Pembangunan Tanah dan Sumber Alam kepada PTD untuk tindakan selanjutnya.

Lampiran B

**CARTA ALIRAN MEMPROSES PERMOHONAN PELUPUSAN
TANAH KERAJAAN**



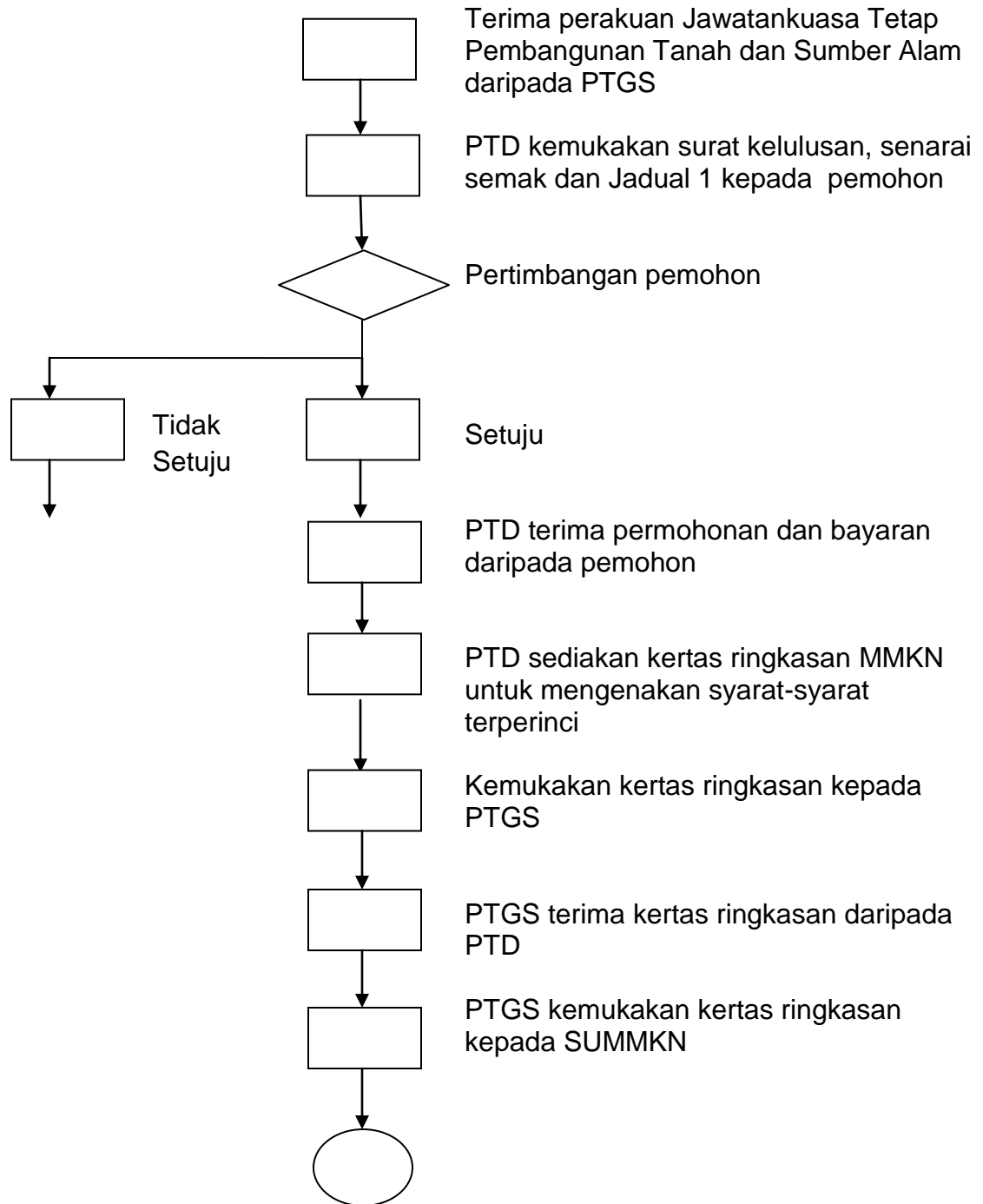
Lampiran C

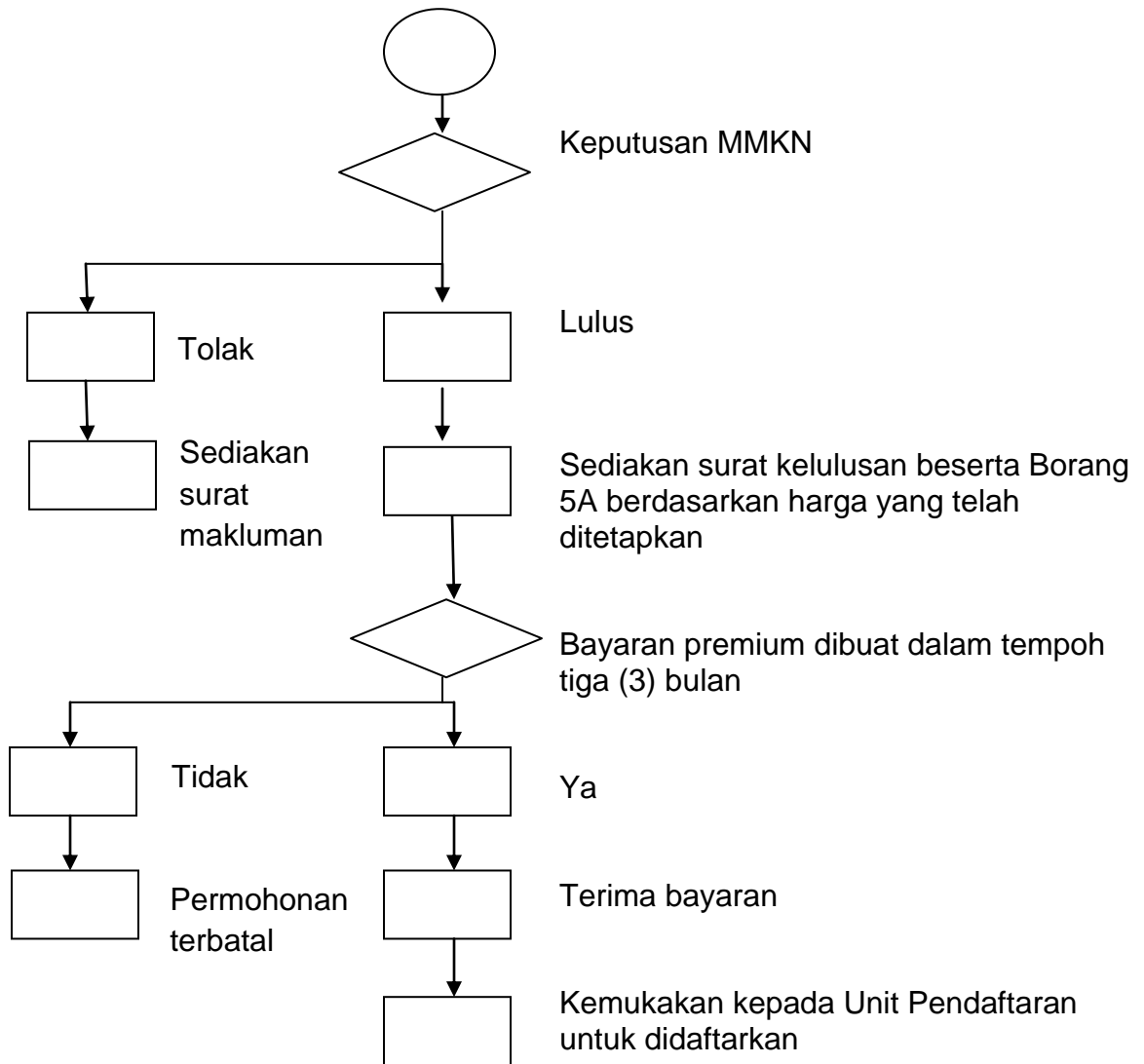
TATACARA MEMPROSES PERMOHONAN PELUPUSAN TANAH SECARA JUALAN TERUS

1. Sekiranya Jawatankuasa memperakukan untuk memilih kaedah pelupusan tanah secara jualan terus, tatacara berikut perlu dilaksanakan:
 - i. PTD terima perakuan Jawatankuasa Tetap Pembangunan Tanah dan Sumber Alam daripada PTGS.
 - ii. PTD maklumkan perakuan Jawatankuasa Tetap, senarai semak dan Jadual 1 beserta butiran tanah berikut kepada pemohon:-
 - a. Luas;
 - b. Kegunaan yang perlu akan dibenarkan;
 - c. *Zonning*; dan
 - d. Dasar/ polisi Kerajaan Negeri yang perlu dipatuhi bagi cadangan pembangunan.
 - iii. Sekiranya pemohon bersetuju dengan harga tersebut, pemohon perlu mengemukakan Jadual 1 yang telah lengkap beserta bayaran pemprosesan di PTD yang berkenaan.

- iv. Mengemukakan bayaran pemrosesan:-
 - a. **Bangunan Perniagaan**
 - Kurang dari 1 hektar (2.5 ekar) – RM 100.00
 - Lebih 1 hektar (2.5 ekar) tetapi tidak lebih 10 hektar (25 ekar) RM200.00
 - Lebih dari 10 hektar (25 ekar) – RM300.00
 - b. **Industri**
 - Kurang dari 1 hektar (2.5 ekar) – RM100.00
 - Lebih 1 hektar (2.5 ekar) tetapi tidak lebih 10 hektar (25 ekar) RM200.00
 - Lebih dari 10 hektar (25 ekar) – RM300.00
- v. PTD akan menyediakan kertas ringkasan MMKN untuk mengenakan syarat-syarat terperinci.
- vi. PTD kemukakan kertas ringkasan yang telah ditandatangani kepada PTGS untuk pertimbangan MMKN.
- vii. Setelah keputusan diperolehi, maklumkan keputusan, syarat-syarat terperinci dan Borang 5A (premium berdasarkan harga belian yang telah dipersetujui). Pemohon perlu mengemukakan bayaran penuh dalam tempoh tiga (3) bulan dari tarikh Borang 5A diterima. Sekiranya pemohon tidak menjelaskan bayaran dalam masa yang ditetapkan, permohonan tersebut adalah terbatal dengan sendirinya.

CARTA ALIRAN MEMPROSES PERMOHONAN PELUPUSAN TANAH SECARA JUALAN TERUS





TATACARA MEMPROSES PERMOHONAN PELUPUSAN TANAH SECARA TENDER

1. Sekiranya Jawatankuasa memperakukan untuk memilih kaedah pelupusan tanah secara tender, tatacara berikut perlu dilaksanakan;
 - i. PTG dan PTD akan membuat hebahkan kepada orang awam mengenai jualan tanah Kerajaan Negeri secara tender melalui web site SUK, PTG, semua PBT, LPHS dan lain-lain hebahan yang difikirkan sesuai selama satu (1) bulan. Maklumat yang dihebahkan seperti berikut:-
 - Lokasi tanah berserta pelan tapak
 - Butiran tanah:
 - a. Luas;
 - b. Kegunaan yang perlu akan dibenarkan;
 - c. *Zonning*; dan
 - d. Dasar/ polisi Kerajaan Negeri yang perlu dipatuhi bagi cadangan pembangunan.
 - ii. Pemohon yang berminat, perlu mendapatkan senarai semak beserta borang permohonan PB01/2010 daripada PTD yang berkenaan dengan mengemukakan harga yang akan ditawarkan kepada PBN;

- iii. Mengemukakan bayaran pemprosesan:-
- a. **Bangunan Perniagaan**
- Kurang dari 1 hektar (2.5 ekar) – RM 100.00
 - Lebih 1 hektar (2.5 ekar) tetapi tidak lebih 10 hektar (25 ekar) RM200.00
 - Lebih dari 10 hektar (25 ekar) – RM300.00
- b. **Industri**
- Kurang dari 1 hektar (2.5 ekar) – RM100.00
 - Lebih 1 hektar (2.5 ekar) tetapi tidak lebih 10 hektar (25 ekar) RM200.00
 - Lebih dari 10 hektar (25 ekar) – RM300.00
- iv. Setelah permohonan diterima, PTD dikehendaki menyediakan kertas ringkasan untuk pertimbangan Jawatankuasa Tetap Pembangunan Tanah dan Sumber Alam bagi memilih pemohon yang berkelayakan beserta pengenaan syarat-syarat terperinci.
- v. PTGS sediakan perakuan Jawatankuasa Tetap Pembangunan Tanah dan Sumber Alam dan kemukakan untuk pertimbangan MMKN.

- viii. Setelah keputusan diperolehi, maklumkan keputusan, syarat-syarat terperinci dan Borang 5A (premium berdasarkan harga belian yang telah dipersetujui). Pemohon perlu mengemukakan bayaran penuh dalam tempoh tiga (3) bulan dari tarikh Borang 5A diterima. Sekiranya pemohon tidak menjelaskan bayaran dalam masa yang ditetapkan, permohonan tersebut adalah terbatal dengan sendirinya.

CARTA ALIRAN MEMPROSES PERMOHONAN PELUPUSAN TANAH SECARA TENDER

