



KEMENTERIAN SUMBER ASLI, ALAM SEKITAR
DAN PERUBAHAN IKLIM



**HALA TUJU
BAHARU
PENGURUSAN
TANAH
PERSEKUTUAN
2021-2030
(HTPTP)**

PERUTUSAN MENTERI SUMBER ASLI, ALAM SEKITAR DAN PERUBAHAN IKLIM



Assalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh dan Salam Malaysia Madani

Alhamdulillah, saya memanjatkan kesyukuran ke hadrat Allah SWT kerana dengan izin dan limpah kurnia-Nya, dokumen Hala Tuju Baharu Pengurusan Tanah Persekutuan 2021-2030 (HTPTP) telah berjaya disiapkan dan diterbitkan.

Penekanan kepada usaha untuk mengoptimumkan sumber tanah yang amat terhad menjadi agenda nasional yang perlu diberi perhatian. Dalam konteks ini, Kementerian Sumber Asli, Alam Sekitar dan Perubahan Iklim (NRECC) menggalas amanah untuk menerajui pengurusan sumber-sumber seperti tanah dan sumber asli di Malaysia. Tanggungjawab ini membawa tafsiran yang jelas kepada rakyat mengenai hasrat Kerajaan untuk menyediakan infrastruktur dan kemudahan asas yang mencukupi bagi meningkatkan kualiti taraf hidup rakyat.

Dalam memenuhi matlamat pembangunan negara, inisiatif NRECC untuk menyediakan satu sumber rujukan kepada pengurusan tanah Persekutuan dapat mengurangkan jurang kelemahan perancangan. Penghasilan dokumen Hala Tuju Baharu Pengurusan Tanah Persekutuan 2021-2030 (HTPTP) ini adalah tepat pada masanya dengan fokus ke arah tadbir urus yang baik berasaskan kepada kerangka perundangan semasa. Dalam hal ini, peranan Pesuruhjaya Tanah Persekutuan (PTP) yang merupakan pemegang tanah bagi pihak Kerajaan Persekutuan kepada tanah milik Persekutuan telah digariskan secara jelas bagi memastikan pengurusan tanah Persekutuan yang lebih cekap.

Saya percaya dengan penghasilan dokumen ini, semua Kementerian/Jabatan Pengguna (KJP) serta pihak berkepentingan akan menjadi lebih responsif kepada keperluan rakyat, proaktif kepada ekspektasi *stakeholder* dan lebih berdaya saing.

Di akhir kata, saya ingin merakamkan ucapan tahniah dan terima kasih kepada semua pihak yang terlibat dalam penyediaan dokumen ini. Semoga penghasilan dokumen ini akan menyampaikan mesej yang jelas kepada kita semua dalam mencipta masa hadapan Malaysia yang mampan selaras dengan teras nilai Malaysia MADANI.

Sekian, terima kasih.

NIK NAZMI BIN NIK AHMAD

Menteri Sumber Asli, Alam Sekitar dan Perubahan Iklim (NRECC)

Hak cipta @ 2023 oleh Kementerian Sumber Asli, Alam Sekitar dan Perubahan Iklim.

Tiada mana-mana bahagian daripada bahan penerbitan ini boleh diterbitkan semula, disimpan dalam sistem simpanan yang boleh dikeluarkan semula, atau dipancarkan dalam apa-apa bentuk sama ada elektronik, mekanikal, salinan, rakaman dan lain-lain media yang berkaitan, tanpa mendapat kebenaran daripada penerbit terlebih dahulu.

**Kementerian Sumber Asli,
Alam Sekitar dan Perubahan Iklim**

Parcel F
Blok F11, Kompleks F Presint 1,
Pusat Pentadbiran Kerajaan Persekutuan,
62000 Putrajaya, Malaysia.
Telefon: +603 8000 8000
Faks: +603 8889 2672
E-mel: webmaster@nrecc.gov.my

KATA ALU-ALUAN



Assalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh dan Salam Malaysia Madani

Saya mengucapkan terima kasih di atas inisiatif Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan (JKPTG) selaku agensi *focal point* dalam pengurusan tanah Persekutuan untuk menghasilkan Dokumen Hala Tuju Baharu Pengurusan Tanah Persekutuan 2021-2030 (HTPTP) ini.

Kerajaan komited memacu trajektori pembangunan negara menerusi tiga dimensi iaitu pemeraksanaan ekonomi, kelestarian alam sekitar serta perekeyasaan sosial. Dalam hubungan ini, penyediaan dan ketersediaan tanah bagi pembangunan projek fizikal negara amat kritikal terutamanya melibatkan projek berskala mega. Sebagai satu sumber yang terhad, tanah Persekutuan perlu diurus secara efektif dengan mengambil kira persekitaran yang dinamik.

Saya percaya, strategi dan inisiatif yang digariskan dalam dokumen Hala Tuju Baharu Pengurusan Tanah Persekutuan 2021-2030 (HTPTP) ini selaras dengan matlamat untuk melestarikan pengurusan tanah Persekutuan seiring dengan pertumbuhan ekonomi. Naratif yang jelas mengenai hasrat ini mencakupi peringkat perolehan, pengurusan dan pelupusan tanah Persekutuan. Kerjasama semua pihak berkepentingan adalah diperlukan bagi memastikan tanah-tanah Persekutuan ini dibangun dan digunakan secara optimum selaras dengan pendekatan *best value for money* serta berpaksikan rakyat (*people centric*).

Saya berharap dokumen ini dapat dijadikan panduan utama yang amat berguna dan sebagai rujukan oleh semua Kementerian/Jabatan Pengguna (KJP) serta pihak berkepentingan dalam memacu kemajuan dan kemakmuran negara selaras dengan teras nilai Malaysia MADANI.

Sekian, terima kasih.

DATO' HAJI ROSLI BIN ISA

Ketua Setiausaha

Kementerian Sumber Asli, Alam Sekitar dan Perubahan Iklim (NRECC)

PRAKATA



Assalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh dan Salam Malaysia Madani

Salah satu sumber ekonomi terpenting yang berada di bawah pemantauan Kementerian Sumber Asli, Alam Sekitar dan Perubahan Iklim adalah tanah-tanah milik Persekutuan. Ia merangkumi semua tanah milik dan rizab Persekutuan yang diperuntukkan bagi kegunaan Kementerian/Jabatan Pengguna (KJP) bagi pembangunan untuk tujuan awam.

Pesuruhjaya Tanah Persekutuan (PTP) merupakan pemilik berdaftar dan pemegang tanah bagi pihak Kerajaan Persekutuan kepada semua tanah milik Persekutuan. Penggunaan dan kawalan tanah-tanah tersebut pula terletak di bawah tanggungjawab Kementerian/Jabatan Pengguna (KJP) mengikut fungsi dan peranan masing-masing. Dokumen Hala Tuju Baharu Pengurusan Tanah Persekutuan 2021-2030 (HTPTP) ini memberi fokus kepada dasar dan tatacara perolehan, pengurusan dan pelupusan tanah-tanah milik dan rizab Pesuruhjaya Tanah Persekutuan. Ia menggariskan amalan tata kelola baik (*good governance*) yang perlu dipatuhi oleh pihak berkepentingan terutama KJP semasa menguruskan tanah Persekutuan.

Saya percaya bahawa dokumen ini akan dapat membantu pihak yang berkepentingan dalam membuat keputusan khususnya perancangan projek pembangunan.

Sekian, terima kasih.

DATUK MUHAMMAD AZMI BIN MOHD ZAIN

Pesuruhjaya Tanah Persekutuan

ISI KANDUNGAN

1 PENGENALAN

PENGURUSAN TANAH PERSEKUTUAN

- 2 Pendahuluan
- 3 Latar Belakang Tanah Persekutuan
- 5 Pesuruhjaya Tanah Persekutuan
- 10 Kementerian/Jabatan Pengguna

2 LANDSKAP

PENGURUSAN TANAH PERSEKUTUAN

- 12 Pengenalan
- 13 Senario Pengurusan Tanah Persekutuan
- 15 Sistem Pengurusan dan Pemantauan Tanah Persekutuan
- 16 Penglibatan Agensi
- 17 Isu dan Cabaran

3 HALA TUJU BAHARU

PENGURUSAN TANAH PERSEKUTUAN 2021-2030

- 20 Matlamat
- 21 Kenyataan Hala Tuju
- 21 Objektif

“

Tanggungjawab menjaga dan menguruskan tanah Persekutuan dengan cekap dan berkesan adalah penting bagi memastikan pulangan serta hasil yang bermanfaat kepada rakyat.

”

4 TERAS

PENGURUSAN TANAH PERSEKUTUAN

Teras 1 : Perolehan Tanah Persekutuan

- 24 Sub Teras 1.1 : Pengambilan Tanah
- 26 Sub Teras 1.2 : Pemberimilikan
- 27 Sub Teras 1.3 : Perizaban
- 29 Sub Teras 1.4 : Pembelian
- 30 Sub Teras 1.5 : Pajak Tanah Milik
- 31 Sub Teras 1.6 : Peletakhakan

Teras 2 : Pengurusan Tanah Persekutuan

- 33 Sub Teras 2.1 : Tukar Guna dan Suai Padan
- 34 Sub Teras 2.2 : Sewaan
- 36 Sub Teras 2.3a : Pajak Biasa (Selain Penswastan)
- 37 Sub Teras 2.3b : Pajak Penswastan

Teras 3 : Pelupusan Tanah Persekutuan

- 39 Sub Teras 3.1 : Land Swap
- 41 Sub Teras 3.2 : Penjualan
- 42 Sub Teras 3.3 : Serah Balik atau Pelepasan

5 FOKUS

TADBIR URUS

- 44 Sub Fokus 1 : Perundangan
- 44 Sub Fokus 2 : Modal Insan
- 45 Sub Fokus 3 : Kerjasama Dengan Kerajaan Negeri
- 45 Sub Fokus 4 : Kerjasama Dengan Agensi Pusat dan Kementerian/Jabatan Pengguna
- 46 Sub Fokus 5 : Integriti
- 46 Sub Fokus 6 : Teknologi Maklumat dan Komunikasi (ICT)
- 47 Sub Fokus 7 : Peranan dan Fungsi PTP



PENDAHULUAN

Kerajaan Persekutuan sentiasa komited menyediakan peruntukan khusus projek pembangunan pada setiap Rancangan Malaysia Lima Tahun bagi memastikan kemudahan dan keselesaan rakyat diutamakan. Ini mencakupi penyediaan infrastruktur berkualiti dan kemudahan asas yang mencukupi yang secara tidak langsung telah menghasilkan limpahan pembangunan serta membantu meningkatkan taraf hidup dan produktiviti rakyat.

Menurut asas-asas pertimbangan Rang Undang-Undang Akta Pesuruhjaya Tanah Persekutuan 1957 menyatakan bahawa Akta 349 ini diwujudkan bagi tujuan mewarisi harta-harta *Chief of Secretary* dan memegang tanah-tanah Kerajaan Persekutuan. Oleh itu, tanah Kerajaan Persekutuan bermaksud semua tanah yang diperuntukkan bagi kegunaan Kementerian/Jabatan Pengguna (KJP) yang terdiri daripada tanah milik, tanah rizab dan lain-lain bentuk pegangan atas nama PTP.

Dalam hubungan ini, penyediaan dan ketersediaan tanah sebagai platform utama bagi pembangunan projek-projek infrastruktur ini adalah perlu dititikberatkan. Bagi memastikan bahawa tanah-tanah yang dibangunkan dengan aset Persekutuan adalah merupakan milik penuh Kerajaan Persekutuan, proses perolehan tanah yang lengkap, teratur dan mematuhi perundangan sedia ada dan berkuatkuasa perlu dilaksanakan.

Dengan anggaran nilai tanah Persekutuan sedia ada yang mencecah trilion ringgit, pengurusan yang mantap dan efisien diperlukan bagi memastikan tanah-tanah Persekutuan ini dibangunkan dan digunakan untuk memberi pulangan kepada kesejahteraan hidup rakyat dengan pelaksanaan pelbagai projek yang signifikan seperti pembangunan rumah mampu milik, hospital dan pusat kesihatan, institusi pendidikan, sistem pengangkutan serta lain-lain pembangunan yang berkaitan.

Untuk merealisasikan pengurusan tanah yang cekap, penglibatan, komitmen serta kerjasama daripada semua pihak yang terlibat di peringkat agensi pusat, Kementerian/Jabatan Pengguna serta lain-lain pihak berkepentingan dan pelanggan adalah diperlukan. Hala tuju pengurusan tanah Persekutuan yang mengambil kira pandangan pihak-pihak ini perlu direkodkan dengan jelas melalui penyediaan panduan pengurusan tanah Persekutuan.

Oleh yang demikian, Hala Tuju Baharu Pengurusan Tanah Persekutuan 2021-2030 (HTPTP) ini diwujudkan sebagai pemacu pengurusan tanah Persekutuan yang lebih efektif dan seragam. Dokumen ini memberi fokus kepada dasar dan tatacara perolehan, pengurusan dan pelupusan tanah-tanah milik dan rizab Pesuruhjaya Tanah Persekutuan sahaja.

1

PENGENALAN

PENGURUSAN TANAH PERSEKUTUAN

PERUNDANGAN MENGENAI TANAH DI MALAYSIA

Berdasarkan Fasal 2 Perkara 74 serta Senarai Negeri (Senarai Kedua) Jadual Kesembilan Perlembagaan Persekutuan, kuasa mengenai tanah adalah di bawah bidang kuasa Kerajaan Negeri. Kerajaan Persekutuan memperoleh keistimewaan melalui Perkara 83, 85 dan 86 Perlembagaan Persekutuan, iaitu mengenai perizaban dan pelupusan tanah oleh Kerajaan Negeri kepada Kerajaan Persekutuan bagi tujuan Persekutuan.



LATAR BELAKANG TANAH PERSEKUTUAN

Kanun Tanah Negara (KTN) merupakan undang-undang pentadbiran tanah yang utama, digubal di bawah Perkara 76(4) Perlembagaan Persekutuan yang membenarkan Parlimen membuat undang-undang bagi maksud penyeragaman undang-undang di negeri-negeri. Selain Kanun Tanah Negara terdapat juga undang-undang lain yang digubal di bawah peruntukan yang sama bagi tujuan persamaan, seperti Akta Pusaka Kecil (Pembahagian) 1955; Akta Pengambilan Tanah 1960; Akta Tanah (Kawasan Penempatan Berkelompok) 1960; Akta Pemuliharaan Tanah 1960; Akta Hakmilik Strata 1985 dan lain-lain.

Kerajaan Negeri berkuasa mengawal tanah dalam sempadan negeri masing-masing. Fungsi-fungsi eksekutif mengenai hal ehwal tanah adalah di bawah bidang kuasa Kerajaan Negeri dan Pihak Berkuasa Negeri (PBN) mempunyai kuasa mutlak di setiap negeri dalam hal pentadbiran dan pengurusan tanah. Mengikut Seksyen 5, Kanun Tanah Negara, PBN ini ertinya Raja atau Gabenor Negeri sesuatu negeri itu mengikut mana-mana yang berkenaan. Oleh itu, pentadbiran tanah adalah salah satu fungsi utama Kerajaan Negeri di Malaysia.

TAKRIFAN TANAH PERSEKUTUAN

Menurut Seksyen 2, Akta Pesuruhjaya Tanah Persekutuan 1957 [Akta 349], harta persekutuan bermaksud semua aset, kepentingan, ismen dan hak, sama ada menurut ekuiti atau undang-undang.

Asas-asas pertimbangan Rang Undang-Undang Akta Pesuruhjaya Tanah Persekutuan 1957 menyatakan bahawa Akta 349 ini diwujudkan bagi tujuan mewarisi harta-harta *Chief of Secretary* dan memegang tanah-tanah Kerajaan Persekutuan. Oleh itu, tanah Kerajaan Persekutuan bermaksud semua tanah yang diperuntukkan bagi kegunaan Kementerian/Jabatan Pengguna (KJP) yang terdiri daripada tanah milik, tanah rizab dan lain-lain bentuk pegangan atas nama PTP.

Tanah milik Persekutuan terdiri daripada lapan kategori seperti dinyatakan di Rajah 1 di bawah:

RAJAH 1 : Takrifan Tanah Milik Persekutuan



Tanah di bawah dokumen hakmilik dengan pegangan termasuk
Hakmilik Strata, Stratum & Sijil / Pajak Lombong



Tanah diterima pajakan oleh PTP - Seksyen 221 KTN



Tanah disewakan kepada PTP - Seksyen 223 KTN



Tanah yang digunakan < 3 tahun - Seksyen 57 Akta Pengambilan Tanah 1960



Tanah diduduki dengan Lesen Pendudukan Sementara oleh PBN



Permit ruang udara atas tanah / tanah rizab Kerajaan Negeri



Tanah yang telah diletakhakan kepada PTP



Tanah / bangunan dipajak kecil kepada PTP di Sarawak (Sek 158 Sarawak Land Code) & PTP di Sabah (Seksyen 105 Sabah Land Ordinance)

Semua tanah-tanah milik Persekutuan atau rizab Persekutuan diurus tadbir oleh Pesuruhjaya Tanah Persekutuan.

SEJARAH

Era moden pentadbiran tanah negara bermula dengan termeterainya Perjanjian Pangkor pada 20 Januari 1874 antara pihak British dengan Kerajaan Kesultanan Perak. Kesan daripada perjanjian ini, jawatan Pesuruhjaya Tanah (*Land Commissioner*) telah diwujudkan bagi menerajui urusan pentadbiran tanah di Negeri Perak. Pelantikan Pesuruhjaya Tanah ini kemudiannya telah diikuti oleh negeri-negeri lain.

Perkembangan pentadbiran tanah di Negeri-Negeri Melayu Bersekutu ini telah menyebabkan keperluan mewujudkan pentadbirannya secara berpusat. Maka, pada 27 Julai 1896, pihak British telah melantik Sir Henry Conway Belfield sebagai Pesuruhjaya Tanah dan Galian (*Commissioner of Lands and Mines*) yang pertama di Negeri-Negeri Melayu Bersekutu. Peranan beliau selaku pesuruhjaya pada ketika itu adalah bagi menjaga harta alih dan harta tak alih Raja Britain di Negeri-Negeri Melayu Bersekutu.

Seterusnya selepas berlakunya penubuhan Persekutuan Tanah Melayu pada 1 Februari 1948, *Chief Secretary* telah mengambil alih fungsi bagi menjaga harta alih dan harta tak alih Persekutuan di Tanah Melayu melalui pewujudan *The Chief Secretary (Incorporation) Ordinance 1949*.

PESURUHJAYA TANAH PERSEKUTUAN



Akibat perubahan perlembagaan yang memerlukan perubahan jawatan *Chief Secretary*, maka Kerajaan perlu menggubal undang-undang lain untuk pemegangan harta bagi pihak Kerajaan. Justeru, Pesuruhjaya Tanah Persekutuan diwujudkan bagi memegang harta kerajaan. Manakala bagi harta alih seperti pelaburan kerajaan diperuntukkan di bawah ordinan yang berbeza dan dipegang oleh Kementerian Kewangan. Maka berkuatkuasa pada 27 Ogos 1957, suatu Ordinan untuk menyediakan perkara-perkara yang berkaitan dengannya dan untuk peletakhakan dalam penggantian hartanah yang sekarang terletak hak pada *Chief Secretary* iaitu Akta Pesuruhjaya Tanah Persekutuan 1957 (Akta 349) telah diperkenalkan.

FUNGSI

Pesuruhjaya Tanah Persekutuan merupakan seorang pegawai awam yang dilantik oleh Yang di-Pertuan Agong selaras dengan Seksyen 3 Akta Pesuruhjaya Tanah Persekutuan 1957 (Akta 349). PTP ini menjalankan peranan seperti yang diperuntukkan di bawah Seksyen 4 Akta berkenaan yang memperuntukkan kuasa-kuasa kepada PTP (juga disebut sebagai Perbadanan) iaitu membuat kontrak, memperoleh, membeli, mengambil, memegang dan menikmati apa-apa jenis harta alih dan harta tak alih, dan boleh memindahkan, menyerahkan, menyerahkan balik dan memulangkan, menggadai, menggadai janji, mendemis, menyerahkan semula, memindahkan atau dengan cara lain melupuskan, atau membuat apa-apa urusan mengenai, apa-apa jenis harta alih dan harta tak alih, yang terletak hak padanya, mengikut apa-apa terma sebagaimana yang difikirkan patut oleh Perbadanan.

Seringkali wujud kekeliruan antara fungsi PTP dengan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan (KPTG) memandangkan individu yang sama memegang kedua-dua jawatan tersebut. Berdasarkan Seksyen 6, Kanun Tanah Negara telah dinyatakan berkenaan pelantikan Ketua Pengarah Tanah dan lain-lain Pegawai Persekutuan. Melalui seksyen tersebut dinyatakan bahawa;

Ketua Pengarah Tanah yang dilantik di bawah Ordinan Pesuruhjaya Tanah Persekutuan, 1957, akan mempunyai fungsi yang diberi kepadanya oleh atau di bawah Akta ini dan dalam menjalankan fungsi-fungsi tersebut dia akan dipanggil sebagai Ketua Pengarah Tanah dan Galian; dan Yang di-Pertuan Agong boleh melantik seorang Timbalan Ketua Pengarah Tanah dan Galian dan seberapa orang Penolong Ketua Pengarah Tanah dan Galian dan pegawai-pegawai lain yang dia fikirkan perlu bagi maksud Akta ini. Manakala Seksyen 8 Kanun Tanah Negara pula menjelaskan berhubung peranan Ketua Pengarah Tanah dan Galian.



Rajah 2 menunjukkan fungsi dan tanggungjawab utama Pesuruhjaya Tanah Persekutuan yang turut merupakan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan. Manakala Rajah 3 pula menunjukkan perbandingan antara kedua-dua pihak.

RAJAH 2 : Fungsi dan Tanggungjawab PTP

PERMOHONAN TANAH



Menguruskan permohonan tanah-tanah Kerajaan Negeri secara pemberimilikan/perizaban untuk projek-projek Persekutuan bagi pihak Kementerian/Jabatan Pengguna (KJP)

URUSNIAGA TANAH PERSEKUTUAN



Menguruskan pajakan, penyewaan, pindahmilik dan lain-lain urusniaga tanah-tanah Persekutuan

PENYIMPANAN REKOD TANAH



Menyimpan rekod-rekod tanah milik dan tanah rizab Kerajaan Persekutuan

PERJANJIAN JUAL-BELI HARTANAH



Menguruskan dan menandatangani perjanjian jual-beli hartanah bagi Kerajaan Persekutuan

PEMBANGUNAN TANAH PERSEKUTUAN



Membantu KJP untuk membangunkan tanah-tanah Persekutuan

PENGAMBILAN BALIK TANAH



Menguruskan pengambilan balik tanah untuk projek Persekutuan

PENGAWALAN TANAH



Membantu mengawal tanah-tanah Persekutuan dari dicerobohi serta mengambil tindakan pengeluaran penceroboh

PELEPASAN/SERAH BALIK TANAH



Menguruskan pelepasan/serah balik tanah-tanah Persekutuan yang terlibat dengan projek-projek Kerajaan Negeri/Pihak Berkuasa Awam

Sumber: Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan

RAJAH 3: Perbandingan Fungsi PTP dan KPTG



Akta Pesuruhjaya Tanah Persekutuan (Pemerbadanan) 1957

As a result of the constitutional changes which necessitate the discontinuance of the office of Chief Secretary, it is necessary to make other arrangements for the holding of property on behalf of Government. This measure is designed to incorporate a Federal Lands Commissioner by whom the immovable property of Government may be held. A separate Ordinance will make provision for the incorporation of the Minister of Finance to hold the movable property, e.g., investments of the Government

Pengurusan tanah Persekutuan daripada proses perolehan sehingga pemberimilikan

Khidmat nasihat dan bantuan kepada KJP bagi pembangunan tanah Persekutuan

Mengurus dan menandatangani perjanjian sewaan, pajakan dan jual-beli hartanah bagi Kerajaan Persekutuan

Seksyen 6 dan 8 Kanun Tanah Negara

- (1) **Ketua Pengarah bolehlah:**
 - a) berunding dan berutus dengan mana-mana **Pengarah Negeri**;
 - b) **menghendaki** mana-mana **Pengarah Negeri** memberi kepadanya **penyata, laporan dan maklumat lain** seperti yang dikehendakinya berhubung dengan pentadbiran tanah dalam negeri;
 - c) dari semasa ke semasa **memanggil mesyuarat Pengarah Negeri** bagi maksud mengadakan perundingan mengenai pentadbiran Akta ini;
 - d) dengan **kelulusan Pengarah Negeri**, memasuki dan memeriksa **rekod-rekod mana-mana Pejabat Pendaftaran** atau **Pejabat Tanah**; dan
 - e) dengan **persetujuan Pengarah Negeri**, mengeluarkan apa-apa **surat pekeliling** yang berhubung dengan pentadbiran Akta ini sebagaimana yang difikirkan diingini.
- (2) Ketua Pengarah hendaklah, dalam menjalankan fungsi-fungsi yang diberi kepadanya oleh atau di bawah Akta ini, bertindak selaras dengan apa-apa arahan yang diberi oleh Menteri kepadanya.

Pakar rujuk berkaitan pengurusan dan pentadbiran tanah

Mengeluarkan **Pekeliling** yang berkaitan pentadbiran tanah

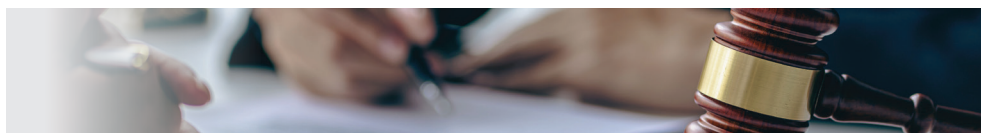
Berunding dengan **PTG Negeri** berkenaan pentadbiran tanah

Sumber: Akta Pesuruhjaya Tanah Persekutuan 1957, Seksyen 6 dan 8 Kanun Tanah Negara dan Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan



Fungsi dan tanggungjawab utama PTP yang turut merupakan KPTG adalah seperti berikut:

- (i) menguruskan permohonan tanah-tanah Kerajaan Negeri secara pemberimilikan/perizaban untuk projek-projek Persekutuan bagi pihak Kementerian/Jabatan Pengguna;
- (ii) menyimpan rekod-rekod tanah milik dan tanah rizab Kerajaan Persekutuan;
- (iii) membantu Kementerian/Jabatan Pengguna untuk membangunkan tanah-tanah Persekutuan;
- (iv) membantu mengawal tanah-tanah Persekutuan dari dicero bohi serta mengambil tindakan pengeluaran penceroboh;
- (v) menguruskan pajakan, penyewaan, pindahmilik dan lain-lain urusan tanah-tanah Persekutuan;
- (vi) menguruskan dan menandatangani perjanjian jual beli hartanah bagi Kerajaan Persekutuan;
- (vii) menguruskan pengambilan balik tanah untuk projek Persekutuan; dan
- (viii) menguruskan pelepasan tanah-tanah Persekutuan yang terlibat dengan projek-projek Kerajaan Negeri/Pihak Berkuasa Awam.



Fungsi khusus bagi KPTG seperti yang digariskan dalam Seksyen 8, KTN adalah bagi menjalankan tugas berikut:

- (i) berunding dan berutus dengan mana-mana Pengarah Negeri;
- (ii) menghendaki mana-mana Pengarah Negeri memberi kepadanya apa-apa penyata, laporan dan maklumat lain seperti yang dikehendakinya berhubungan dengan pentadbiran tanah dalam negeri;
- (iii) dari semasa ke semasa memanggil mesyuarat Pengarah-Pengarah Negeri bagi maksud mengadakan perundingan mengenai pentadbiran Akta ini;
- (iv) dengan kelulusan Pengarah Negeri, memasuki dan memeriksa rekod-rekod mana-mana Pejabat Pendaftaran atau Pejabat Tanah dalam mana-mana negeri;
- (v) dengan persetujuan Pengarah Negeri, mengeluarkan apa-apa surat pekeliling yang berhubungan dengan pentadbiran Akta ini sebagaimana yang difikirkan diingini; dan
- (vi) Ketua Pengarah hendaklah, dalam menjalankan fungsi-fungsi yang diberi kepadanya oleh atau di bawah Akta ini, bertindak selaras dengan apa-apa arahan yang diberi oleh Menteri kepadanya.

KEMENTERIAN/ JABATAN PENGGUNA

Pesuruhjaya Tanah Persekutuan merupakan pemilik berdaftar kepada semua tanah Persekutuan dan berperanan selaku pemegang tanah bagi pihak Kerajaan Persekutuan harta-harta berkenaan, manakala penggunaan dan kawalan tanah-tanah tersebut terletak di bawah tanggungjawab Kementerian/Jabatan Pengguna (KJP) mengikut fungsi masing-masing. Semasa perolehan tanah dilaksanakan, KJP perlu memastikan kecukupan pembayaran premium iaitu bagi membolehkan tanah-tanah didaftarkan atas nama PTP.

Tanggungjawab pembayaran premium adalah menjadi tanggungjawab KJP manakala PTP akan melaksanakan pembayaran cukai tahunan berdasarkan peruntukan yang diperoleh daripada Kementerian Kewangan.

Berdasarkan Pekeliling Pesuruhjaya Tanah Persekutuan Bilangan 3 Tahun 2008 mengenai Fungsi Pesuruhjaya Tanah Persekutuan, Peranan Kementerian/Jabatan Pengguna Dalam Perolehan Tanah Untuk Kegunaan Kerajaan Persekutuan dan Pengurusan Tanah-tanah Persekutuan Selepas Perolehan turut menyatakan peranan dan tanggungjawab KJP untuk memastikan tanah dijaga dengan baik.





PENGENALAN

Pengurusan tanah Persekutuan yang menyeluruh dan efisien akan menyumbang ke arah peningkatan ekonomi negara melalui pembangunan projek-projek Persekutuan. Dalam masa yang sama, hasil Persekutuan juga dapat ditingkatkan melalui sewaan atau pelupusan tanah-tanah yang belum atau tidak digunakan untuk tujuan pembangunan projek.

Sehingga 31 Disember 2021, Kerajaan Persekutuan mempunyai 39,641 lot tanah berkeluasan 270,426.8926 hektar. Daripada jumlah tersebut, 31,033 lot tanah yang berkeluasan 236,558.1943 hektar adalah merupakan tanah milik yang didaftarkan atas nama PTP manakala sebanyak 8,608 lot lagi merupakan tanah rizab yang merangkumi seluas 33,868.6983 hektar.

Proses pengurusan tanah Persekutuan melibatkan peringkat perolehan, pengurusan sehingga pelupusan dan bagi tanah-tanah yang masih di bawah kawalan KJP, proses kawalan terhadap tanah-tanah ini juga perlu diberi perhatian.

SENARIO PENGURUSAN TANAH PERSEKUTUAN

Perolehan tanah Persekutuan terutamanya melalui pengambilan tanah atau pemberimilikan adalah berdasarkan permohonan oleh KJP atas tujuan pembangunan projek tertentu yang mana kos bagi perolehan tersebut adalah daripada peruntukan di bawah KJP terbabit. Oleh itu, KJP memainkan peranan penting dalam membantu PTP mengawal tanah-tanah yang telah diamanahkan dan perlu memastikan perolehan tanah yang telah dibuat dibangunkan dengan segera. Ini adalah kerana Kerajaan Persekutuan telah melaburkan sejumlah peruntukan kewangan yang besar untuk perolehan tanah-tanah tersebut.

Perancangan awalan perolehan tapak biasanya dilaksanakan secara eksklusif oleh KJP termasuk pemilihan tapak dan penyediaan peruntukan. Urusan permohonan pemberimilikan atau lain-lain urusan perlu dikemukakan kepada PTP.

Bagi tanah-tanah yang telah didaftar milik atau dirizabkan sebagai tanah Persekutuan, kebanyakan tanah-tanah ini telah dibangunkan dengan projek-projek Persekutuan dan sebilangan daripadanya telah dipajak dan disewa. PTP menerima

hasil tahunan melalui sewaan, pajak dan juga hasil urusan pasir dasar laut dengan hasil yang diterima pada tahun 2018 adalah berjumlah RM80.03 juta yang mana hasil tersebut telah meningkat pada tahun 2019 dengan jumlah RM82.36 juta. Namun disebabkan oleh penularan wabak COVID-19, hasil Persekutuan pada tahun 2020 telah menurun kepada RM77.34 juta disebabkan oleh bantuan yang diberikan oleh Kerajaan Persekutuan kepada penyewa tanah yang terkesan melalui pengecualian dan diskaun sewaan.

Manakala terdapat 1,444 lot tanah dengan keluasan 9,399.09 hektar bersamaan 3.68 peratus daripada keseluruhan tanah Persekutuan ini yang masih belum atau tidak dibangunkan untuk tempoh sekurang-kurangnya 5 tahun oleh KJP berkaitan. Kerajaan Persekutuan juga perlu menanggung bayaran cukai bagi tanah-tanah milik Persekutuan ini. Keseluruhan bayaran yang telah dilunaskan oleh Kerajaan Persekutuan untuk tujuan bayaran cukai tanah pada tahun 2018 adalah berjumlah RM209.37 juta. Nilai ini seterusnya telah meningkat kepada RM234.28 juta pada tahun 2019 dan melonjak naik

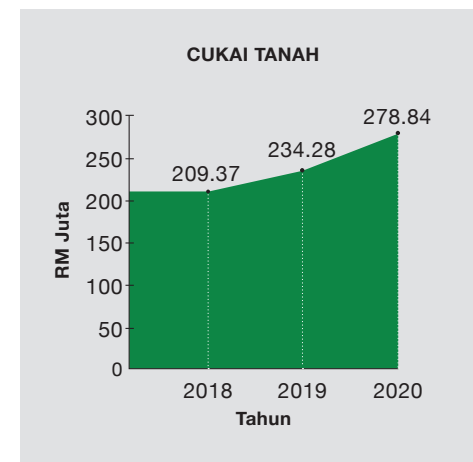
ke RM278.84 juta dalam tahun 2020. Peningkatan bayaran cukai ini bukan sekadar disebabkan oleh peningkatan bilangan tanah milik namun disebabkan dasar baharu Kerajaan Negeri yang telah menaikkan kadar cukai tanah selaras dengan Seksyen 101, Kanun Tanah Negara.

Daripada jumlah cukai tanah yang telah dibayar tersebut, Kerajaan Persekutuan terpaksa menyediakan peruntukan untuk melangsaikan cukai tanah bagi tanah-tanah yang belum atau tidak dibangunkan. Pada tahun 2020, sebanyak RM24.478 juta telah dijelaskan untuk cukai tanah-tanah dalam kategori ini dan RM46.392 juta bagi tahun 2021. Komitmen kewangan yang terpaksa diberikan untuk membayar cukai ini menjadi beban kepada Kerajaan Persekutuan memandangkan tiada pulangan dan faedah yang diterima.

Pihak Kerajaan Persekutuan telah mengambil inisiatif dalam menjana peruntukan bagi tujuan pengaliran wang

untuk Kerajaan Persekutuan dengan memonetasi tanah-tanah milik Kerajaan Persekutuan dengan melaksanakan penjualan tanah, penswastan serta pajakan tanah kepada pihak swasta. Keadaan ini seolah-olah memberikan satu gambaran kepada Kerajaan Negeri bahawa pihak Kerajaan Persekutuan memperoleh tanah-tanah kerajaan yang strategik dengan nilai yang rendah dan melaksanakan urusniaga yang membawa hasil yang banyak kepada Kerajaan Persekutuan melalui kaedah-kaedah monetasi tersebut. Pihak Kerajaan Negeri hanya memperoleh nilai hasil daripada cukai tanah yang tidak tinggi dan pembangunan sosial yang dijanjikan oleh perancangan asal Kerajaan Persekutuan tidak dilaksanakan.

Ini menyebabkan terdapat kerajaan Negeri yang mula melupuskan tanah-tanah kepada Kerajaan Persekutuan dengan penetapan syarat kegunaan dan sekatan kepentingan serta membuat penilaian premium dengan harga pasaran yang terlampau tinggi. Kadar cukai tanah bagi tapak-tapak Kerajaan Persekutuan juga dikenakan kadar yang tinggi oleh kebanyakan Kerajaan-Kerajaan Negeri bagi meraih hasil daripada tapak-tapak tersebut. Peningkatan beban bayaran cukai tanah tahunan oleh Kerajaan Persekutuan berbanding penggunaan tanah adalah tidak optimum. Kedudukan bilangan lot-lot tanah yang banyak yang masih tidak dibangunkan tidak memberikan *value for money* kepada Kerajaan Persekutuan. Banyak KJP masih memegang tanah-tanah yang luas yang masih belum dibangunkan tetapi masih aktif membuat perolehan tapak-tapak baharu.



SISTEM PENGURUSAN DAN PEMANTAUAN TANAH PERSEKUTUAN

Dalam pengurusan tanah Persekutuan ini juga, satu sistem perekodan data telah mula diwujudkan pada tahun 1995 yang dikenali sebagai Sistem Maklumat Bersepadu (SMB). Seterusnya, beberapa penambahbaikan telah dibuat dan sistem tersebut kini dikenali sebagai Sistem Pengurusan Tanah Persekutuan dan Pembahagian Pusaka atau MyeTapp yang turut menguruskan rekod permohonan pusaka kecil.

Bagi menyokong maklumat tanah Persekutuan dalam bentuk spatial, Modul GIS telah diwujudkan melalui Sistem *eCharting* dan *Federal Land Information System* (FeLIS) yang telah dibangunkan pada tahun 2007. Sistem FeLIS ini merekod tanah Persekutuan melalui paparan lapisan data yang dikategorikan kepada permohonan, *Qualified Title* (QT), *Final Title* (FT) dan Rizab.

Kementerian Pendidikan, Jabatan Perdana Menteri, Kementerian Pertahanan, Kementerian Kesihatan dan Kementerian Dalam Negeri merupakan 5 Kementerian utama yang mempunyai lot tanah Persekutuan yang terbanyak. Pemantauan bagi tanah-tanah Persekutuan ini dilaksanakan melalui Mesyuarat Jawatankuasa Pemantauan Tanah-Tanah Persekutuan Kementerian masing-masing dengan penglibatan wakil PTP bagi memastikan urusan tanah-tanah yang dilaksanakan adalah teratur.

PTP turut melaksanakan tindakan pemantauan ke atas tanah-tanah yang belum atau tidak dibangunkan ini melalui Mesyuarat Jawatankuasa Pemantauan Tanah Persekutuan yang melibatkan kesemua KJP. Bagi isu yang berbangkit dan pertikaian berhubung tanah Persekutuan, perkara tersebut boleh dibawa untuk dibincangkan dalam Jawatankuasa Khas Pembangunan dan Kegunaan Tanah Persekutuan yang dipengerusikan oleh Ketua Setiausaha Negara sebagai jawatankuasa induk kepada hal ehwal berkaitan pembangunan dan kegunaan tanah Persekutuan.



AGENSI TERLIBAT DALAM MENGURUS TANAH PERSEKUTUAN

“Bagi tanah-tanah yang telah dibangunkan, adalah menjadi tanggungjawab KJP untuk menyelenggara dan mengawal tanah-tanah tersebut.”

Proses pengurusan tanah Persekutuan melibatkan peringkat perolehan, pengurusan sehingga pelupusan. Pada masa ini, urusan perolehan tanah dilaksanakan oleh PTP setelah menerima permohonan daripada KJP. Bagi tanah-tanah yang telah dibangunkan, adalah menjadi tanggungjawab KJP untuk menyelenggara dan mengawal tanah-tanah tersebut. Seterusnya bagi tanah-tanah yang belum atau tidak dibangunkan, sekiranya terdapat permohonan, PTP akan menyewakan tanah-tanah tersebut untuk mengelakkan tanah daripada terbiar dan diceroboh. PTP turut mengendalikan urusan pelupusan tanah seperti pajakan dan serah balik atau pelepasan berdasarkan perundangan yang berkuatkuasa. Manakala, selaras dengan keputusan Jemaah Menteri bertarikh 10 Mac 2010, urusan penjualan tanah diuruskan sepenuhnya oleh Kementerian Kewangan. Unit Kerjasama Awam Swasta di bawah Jabatan Perdana Menteri pula bertanggungjawab dengan urusan penswastan yang melibatkan tanah tukaran (*land swap*).



ISU DAN CABARAN



Dalam menguruskan hampir 40 ribu lot tanah Persekutuan, sememangnya terdapat cabaran yang perlu dihadapi oleh PTP untuk memastikan kesemua tanah yang merupakan aset berharga ini diuruskan dengan cekap bagi memastikan bahawa Kerajaan Persekutuan tidak terbeban dengan peningkatan kos seperti pembayaran cukai, kos bagi kawalan tanah-tanah dan lain-lain yang berkaitan.

Cabaran utama dalam pengurusan tanah Persekutuan adalah tanah-tanah Persekutuan yang belum atau tidak dibangunkan iaitu terdapat tanah diperoleh melebihi tempoh 20 tahun yang dibiarkan kosong dan tiada pembangunan dilaksanakan. Situasi ini menyebabkan kerugian kepada Kerajaan bukan sahaja daripada segi ekonomi tetapi turut menjejaskan nilai sosial.

Isu dan cabaran lain dalam pengurusan tanah Persekutuan ini adalah melibatkan perkara-perkara seperti berikut:



penyelarasan terhadap pemahaman KJP mengenai penglibatan dan tanggungjawab yang sewajarnya dilaksanakan;



pemerkasaan peranan dan fungsi PTP yang mana pada masa ini PTP turut memegang tanggungjawab sebagai KPTG bagi meningkatkan penyampaian perkhidmatan dan memberikan pemfokusan kepada urusan pentadbiran tanah Persekutuan serta pentadbiran tanah secara keseluruhannya;



kerjasama dan persetujuan bagi urusan tanah yang melibatkan Kerajaan Negeri;



keperluan pengemaskinian perundangan berkaitan tanah supaya terkini dan relevan dengan perkembangan semasa pembangunan negara;



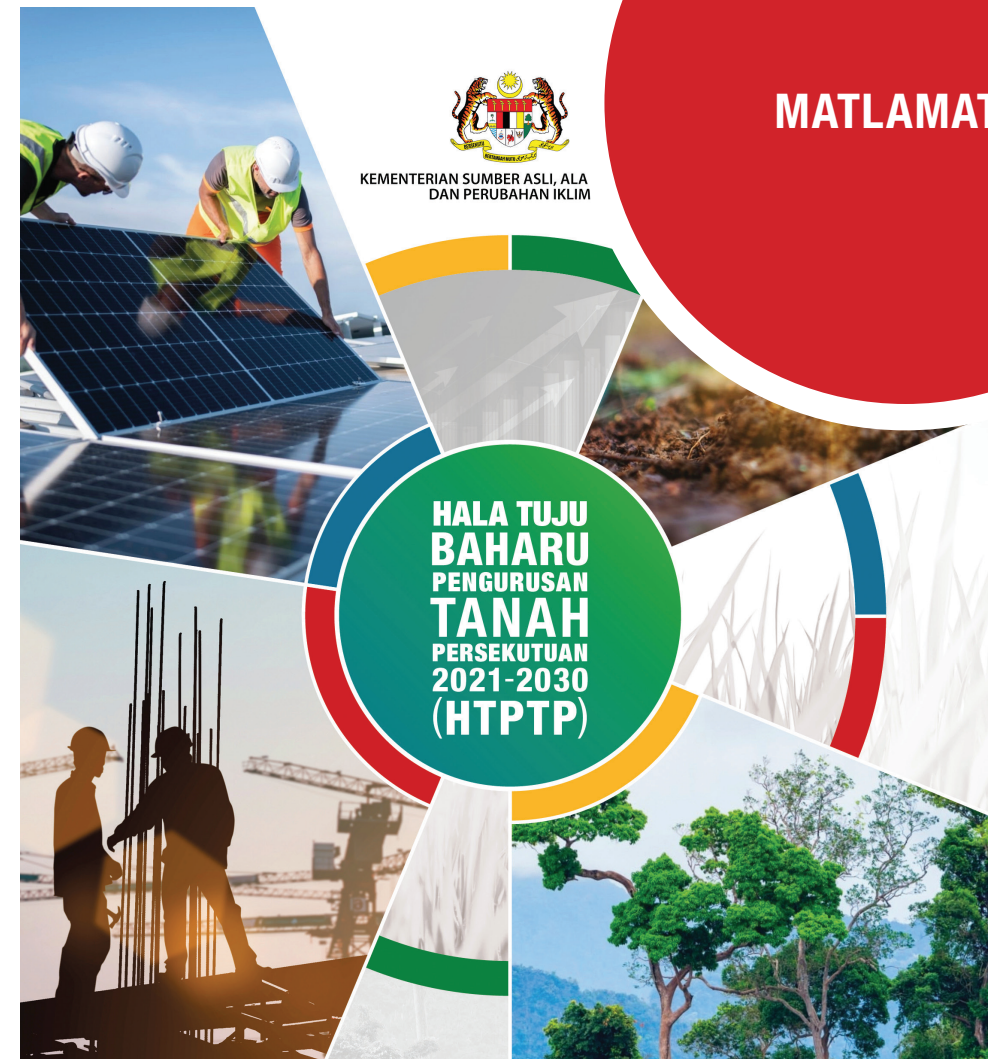
pengasingan tanggungjawab di antara agensi-agensi yang terlibat dengan tanah Persekutuan; dan



keperluan pewujudan pakar tanah Persekutuan berdasarkan pengalaman dan pengetahuan terutamanya dalam kalangan Penolong Pegawai Tanah.

3

HALA TUJU BAHARU PENGURUSAN TANAH PERSEKUTUAN 2021-2030



Hala Tuju Baharu Pengurusan Tanah Persekutuan 2021-2030 (HTPTP) dirangka untuk menetapkan hala tuju yang menyeluruh dalam pengurusan tanah-tanah Pesuruhjaya Tanah Persekutuan bagi memastikan ianya diurus secara cekap dan berkesan agar dapat menyumbang kepada pembangunan ekonomi negara di samping memenuhi keperluan rakyat.

MATLAMAT HALA TUJU

HTPTP bermatlamat untuk memacu pengurusan tanah Persekutuan ke arah pertumbuhan ekonomi dan kesejahteraan rakyat melalui penetapan dasar dan tatacara sebagai panduan kepada Kementerian/Jabatan Pengguna dan agensi-agensi lain yang berkaitan.

KENYATAAN HALA TUJU

KENYATAAN HALA TUJU

HTPTP merupakan satu dasar untuk menyokong pembangunan negara yang mapan melalui kaedah perolehan, pengurusan dan pelupusan tanah Persekutuan yang komprehensif serta inklusif, bertunjangkan tadbir urus yang sistematik, berintegriti dan efisien dalam memastikan keseimbangan antara pembangunan ekonomi negara dengan kesejahteraan rakyat.

OBJEKTIF

HTPTP ini digubal dengan objektif untuk:

- (1) menjadikan tanah Persekutuan sebagai aset negara yang bernilai tinggi;
- (2) memastikan pengurusan tanah Persekutuan adalah *best value for money*;
- (3) memperkasa peranan PTP sebagai *game changer* dalam menguruskan tanah-tanah Persekutuan; dan
- (4) menyediakan hala tuju strategi pengurusan tanah Persekutuan sebagai panduan kepada pemegang taruh dan pelanggan.

KERANGKA DASAR

HTPTP ini ditunjangi dengan 3 Teras dan 1 Fokus yang melihat kepada 4 skop utama iaitu daripada segi sosial, ekonomi, tadbir urus serta teknologi dan inovasi.

Teras yang terlibat adalah berkenaan dengan:

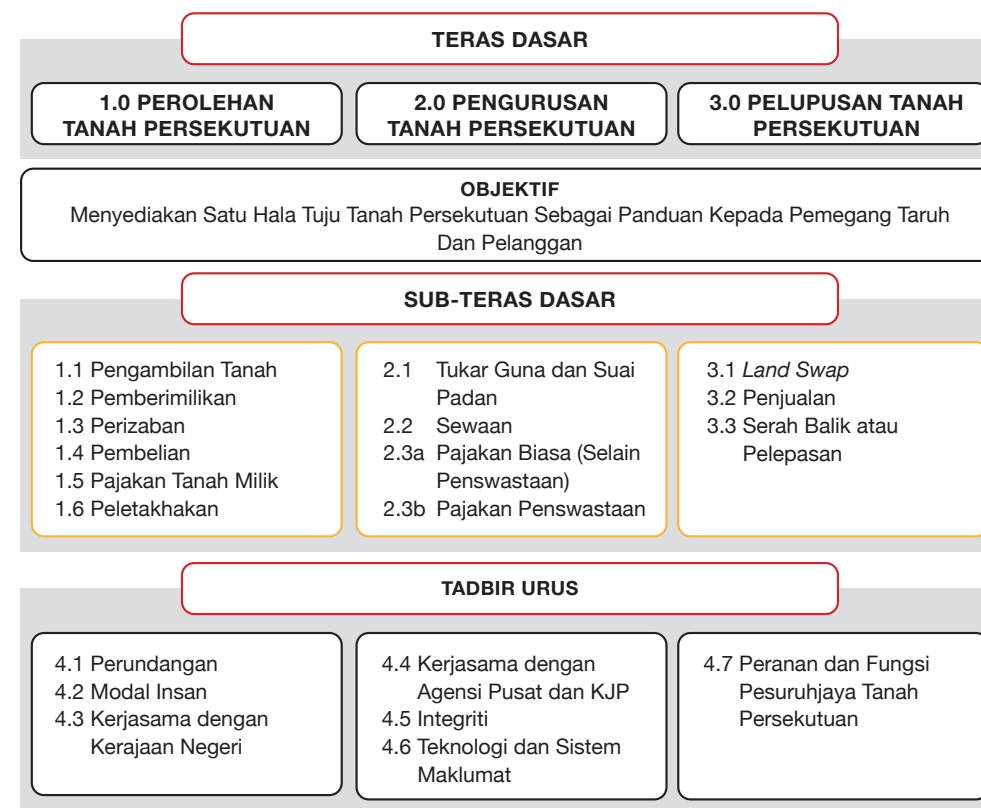
Teras 1 : Perolehan Tanah Persekutuan
Teras 2 : Pengurusan Tanah Persekutuan
Teras 3 : Pelupusan Tanah Persekutuan

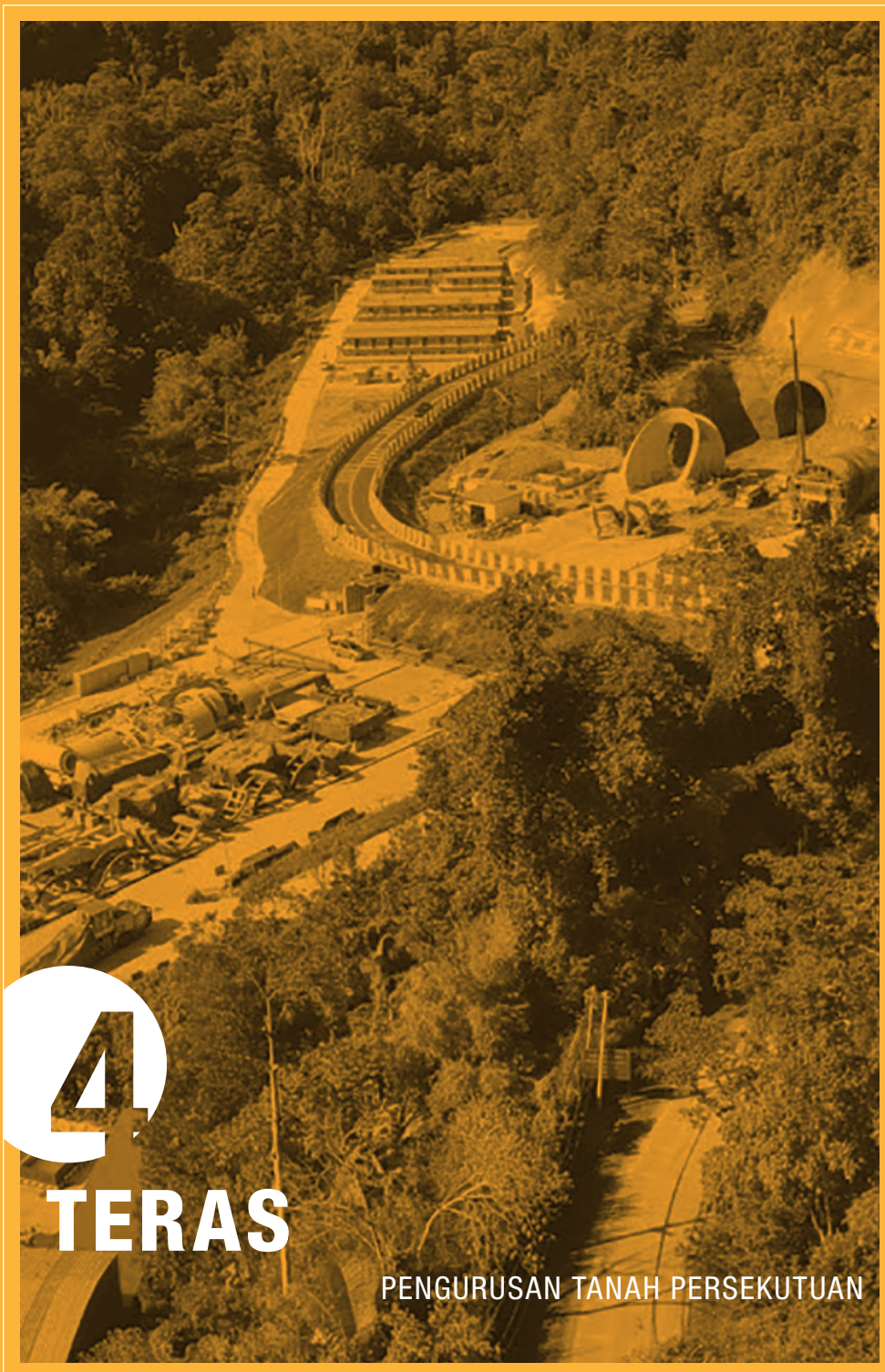


Manakala satu Fokus adalah berkaitan dengan Tadbir Urus. Empat skop utama yang menjadi asas kepada teras ini adalah berfokus ke arah memastikan supaya:

- (i) pengurusan tanah Persekutuan yang efisien berlandaskan landskap pembangunan mampan;
- (ii) pertumbuhan ekonomi negara melalui penggunaan tanah Persekutuan yang optimum;
- (iii) tadbir urus yang mantap dan berintegriti; dan
- (iv) ekosistem teknologi yang bersepadu dan menyeluruh dalam pengurusan tanah Persekutuan.

Teras-terras ini disokong oleh sub-terras yang berkenaan dan dapat disimpulkan melalui kerangka hala tuju seperti rajah di bawah:





PEROLEHAN TANAH PERSEKUTUAN

TERAS 1

Semua bentuk pembangunan fizikal yang dilaksanakan oleh Kerajaan Persekutuan memerlukan tanah. Tanah-tanah ini diperolehi melalui kaedah pengambilan, pembelian dan pajakan tanah milik. Manakala bagi tanah berstatus tanah kerajaan, perolehan dibuat melalui kaedah pemberimilikan atau perizaban. Perolehan secara perletakhakan pula berlaku dalam dua keadaan iaitu secara statutori (pembubaran perbadanan Kerajaan Persekutuan) dan perintah mahkamah (harta dilucuthak dari pemilik asal).

Setiap kaedah perolehan tanah ini berdepan dengan isu dan masalah tersendiri seperti lokasi yang tidak sesuai, kategori tanah yang tidak selaras dengan tujuan pembangunan serta peruntukan yang tidak mencukupi. Ini terutamanya jika perolehan tersebut melibatkan pengambilan tanah, pemberimilikan dan pajakan tanah milik. Bagi tanah-tanah yang telah selesai pengambilan tanah pula, ada keadaan di mana ia tidak disusuli dengan permohonan pemberimilikan atau perizaban. Ini mengakibatkan tanah tersebut kekal sebagai tanah Kerajaan dan berisiko untuk dicerobohi atau dilupuskan kepada pihak lain oleh Pihak Berkuasa Negeri.

Selain itu, kelemahan perancangan oleh pihak KJP juga menyebabkan banyak tanah-tanah yang telah dibuat perolehan tidak dapat dibangunkan dan menjadi tanah terbiar. Keadaan ini bukan sahaja meningkatkan jumlah tanah terbiar tetapi juga meningkatkan tanggungan Kerajaan Persekutuan dari segi bayaran cukai tanah, kos penyelenggaraan dan sebagainya. Oleh yang demikian, bagi memastikan perolehan tanah dapat dilaksanakan dengan cekap dan berkesan, satu dasar dan tatacara hendaklah ditetapkan sebagai panduan dan rujukan kepada semua KJP dan pemegang taruh. Di bawah Teras Perolehan Tanah Persekutuan ini, terdapat enam sub-teras dengan dasar dan tatacara seperti berikut:

SUB TERAS 1.1. PENGAMBILAN TANAH

PENYATAAN DASAR UTAMA



Perolehan tanah melalui proses pengambilan bagi memelihara kepentingan awam secara keseluruhannya

Perolehan tanah melalui proses pengambilan hendaklah memberi pulangan yang optimum kepada kerajaan di samping memelihara kepentingan awam secara keseluruhannya.

DASAR

- (a) Perolehan tanah melalui pengambilan oleh Kementerian/Jabatan (agensi pemohon) berdasarkan Seksyen 3(1) Akta Pengambilan Tanah 1960 hendaklah untuk maksud awam dan Pekeliling Pesuruhjaya Tanah Persekutuan Bilangan 1/2003 iaitu Garis Panduan Permohonan Pengambilan Tanah Bagi Maksud Awam Oleh Kementerian/Jabatan Persekutuan di Semenanjung Malaysia;
- (b) Urusan pengambilan tanah hanya dibuat setelah dipastikan bahawa tiada tanah PTP sedia ada yang bersesuaian untuk pembangunan projek;
- (c) Peruntukan pembangunan yang mencukupi (termasuklah tindakan susulan selepas pengambilan selesai) hendaklah diluluskan terlebih dahulu sebelum pengambilan tanah dibuat;
- (d) Urusan pengambilan balik tanah diselesaikan dalam tempoh enam bulan daripada warta sehingga Borang K; dan
- (e) Bagi pengambilan sebahagian tanah, proses hakmilik sambungan dan penyelarasan bayaran pampasan kepada tuan tanah terlibat hendaklah diselesaikan.

TATACARA

- (a) Pemilihan tapak perlu dibuat dalam masa dua tahun sebelum pelaksanaan projek dan agensi pemohon perlu berunding dengan Pegawai Daerah, PlanMalaysia, Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan JKPTG negeri yang berkenaan dan mewartakannya sebagai sulit sehinggalah diwartakan di bawah Seksyen 4 atau Seksyen 8 (APT Tahun 1960);
- (b) Agensi pemohon perlu mengemukakan permohonan pengisytiharan cadangan pengambilan tanah di bawah Seksyen 4 APT 1960 sekiranya kajian teknikal perlu dilanjutkan ataupun bagi sebarang projek baharu yang berbentuk jajaran;
- (c) Apabila pengisytiharan dibuat di bawah Seksyen 4 APT 1960, tempoh setahun diberikan untuk memutuskan sama ada projek diteruskan atau tidak dan perlu memaklumkan kepada JKPTG Negeri berkenaan hasil kajian tapak dalam tempoh 9 bulan dari tarikh pewartaan;
- (d) Sekiranya telah muktamad, agensi pemohon hendaklah mengemukakan permohonan pengisytiharan di bawah Seksyen 8 APT 1960;
- (e) Pengisytiharan di bawah Seksyen 8 APT 1960 dilaksanakan sekiranya hasil kajian mendapati tapak yang dipilih adalah sesuai, berkualiti dan selamat untuk dibangunkan serta dimuktamadkan;
- (f) Sekiranya tanah yang diisytiharkan di bawah Seksyen 8 diperlukan segera, agensi pemohon boleh memohon supaya tanah itu diambil melalui Surat Perakuan Segera dan menyediakan peruntukan secukupnya untuk membayar caj bayaran lewat pada kadar 5% setahun mulai tarikh tanah diambil milik secara rasmi; dan
- (g) Setelah tanah diambil milik secara rasmi (Borang K) agensi pemohon hendaklah membuat permohonan perizaban atau pemberimilikan tanah kepada JKPTG.

SUB TERAS 1.2 PEMBERIMILIKAN TANAH

PENYATAAN DASAR UTAMA



Tanah yang telah dibuat perolehan dipastikan supaya didaftarkan atas nama Pesuruhjaya Tanah Persekutuan

Perolehan tanah melalui pemberimilikan memberi jaminan pegangan tanah kepada Kerajaan Persekutuan berasaskan perundangan yang sedang berkuatkuasa serta rundingan antara Kerajaan Persekutuan dengan Kerajaan Negeri.

DASAR

- (a) Semua tanah yang dipohon milik oleh Kerajaan Persekutuan didaftarkan atas nama Pesuruhjaya Tanah Persekutuan;
- (b) Semua tapak-tapak projek Persekutuan tidak termasuk jajaran yang memberikan perkhidmatan penuh kepada rakyat dan lain-lain yang diputuskan oleh Kerajaan secara khusus diberimilik atas nama Pesuruhjaya Tanah Persekutuan; dan
- (c) Penguatkuasaan keputusan Majlis Tanah Negara (MTN) bagi memastikan Kerajaan Negeri mematuhi keputusan berkenaan premium tanah yang perlu dibayar oleh Kerajaan Persekutuan seperti berikut:
 - **Keputusan MTN Ke-49 pada 7 April 1994:** Tanah Kerajaan Negeri yang diberimilik dengan kegunaan yang memberi faedah kepada negeri – premium tanah $\frac{1}{4}$ harga pasaran bagi projek yang memberi faedah kepada Kerajaan Negeri, $\frac{1}{2}$ harga pasaran bagi projek yang memberi faedah bersama dan harga pasaran bagi projek yang memberi faedah sepenuhnya kepada Kerajaan Persekutuan;
 - **Keputusan MTN Ke-52 pada 28 November 1996:** Pengeluaran Hakmilik Tanah Ke Atas Tapak-Tapak Komersil Dalam Kawasan Lebuhraya Tol - premium tanah mengikut harga pasaran bagi tanah Kerajaan dan premium nominal (RM10) bagi tanah persendirian yang diambil balik di bawah APT 1960; dan
 - **Keputusan MTN Ke-53 pada 25 April 1997:** Tanah Kerajaan Negeri yang diberimilik kepada Kerajaan Persekutuan bagi tujuan mendirikan sekolah – premium tanah pada kadar nominal RM1,000 bagi setiap hakmilik. Kadar ini tidak termasuk tanah-tanah yang diambil balik oleh PBN dengan perbelanjaannya sendiri.

TATACARA

- Kaedah-kaedah yang boleh menguatkuasakan keputusan-keputusan Majlis Tanah Negara (MTN) diteliti;
- Keputusan-keputusan MTN berkaitan pemberimilikan dibentangkan dalam forum antara JKPTG dengan PTG Negeri untuk mendapatkan ulasan dari Pihak Berkuasa Negeri; dan
- Peruntukan mengenai Tribunal Tanah (Perkara 87, Perlembagaan Persekutuan) dikaji berhubung kuasa tribunal bagi penyelesaian pertikaian antara Kerajaan Persekutuan dengan Kerajaan Negeri berkaitan nilai tanah.

SUB TERAS 1.3 PERIZABAN

PENYATAAN DASAR UTAMA



Pemegangan tanah rizab oleh PTP bagi aktiviti kebajikan dan sosial rakyat

Perolehan tanah melalui perizaban kepada Kerajaan Persekutuan berasaskan perundangan yang sedang berkuatkuasa serta rundingan antara Kerajaan Persekutuan dengan Kerajaan Negeri.

DASAR

- Semua pembangunan Kerajaan Persekutuan di bawah Senarai Pertama dan Senarai Bersama Jadual Kesembilan Perlembagaan Persekutuan yang memberikan perkhidmatan penuh kepada Kerajaan Negeri dan rakyat setempat yang telah dirizabkan sebelum ini dikekalkan sebagai tanah rizab bagi maksud Persekutuan;
- Semua jajaran jalan Persekutuan termasuk lebuh raya, jajaran landasan kereta api, jajaran landasan komuter elektrik dan lain-lain yang diputuskan oleh Kerajaan secara khusus dikawal oleh Kerajaan Persekutuan secara perizaban;
- Pegawai Pengawal kepada semua rizab yang dimaksudkan bagi tujuan Persekutuan adalah Pesuruhjaya Tanah Persekutuan sahaja; dan
- Semua tanah rizab bagi maksud Persekutuan **TIDAK BOLEH** dicadangkan bagi tujuan pembangunan secara *land swap* kerana ia dilupuskan secara perizaban oleh Pihak Berkuasa Negeri.

TATACARA

- Pelaksanaan sesi libat urus dengan PBN dan juga KJP bagi memaklumkan keperluan pemegangan tanah bagi maksud Persekutuan adalah bagi tujuan aktiviti kebajikan dan pembangunan sosial rakyat dan bukan untuk tujuan pengkomersialan di masa hadapan;
- KJP perlu meyakinkan PBN bahawa pembangunan akan dilaksanakan secara serta-merta dan bukan untuk dijadikan bank tanah Kerajaan Persekutuan;
- KJP yang terlibat dengan pembangunan jalan Persekutuan termasuk lebuh raya dan jajaran landasan kereta api atau jajaran komersial diwajibkan untuk memohon pewartaan rizab jajaran di bawah seksyen 62 KTN semasa pembinaan projek dan dimasukkan dalam sebahagian perjanjian konsesi dan juga peruntukan projek; dan
- KJP bertanggungjawab untuk memastikan mana-mana tanah rizab bagi maksud Persekutuan yang tidak diwartakan [Perkara 85(5)(c)] perlu dikenal pasti dan diuruskan, dikawal, ditanda atau jika boleh dipagarkan bagi membuktikan Kerajaan Persekutuan masih memerlukan tapak-tapak tersebut.



SUB TERAS 1.4 PEMBELIAN

PENYATAAN DASAR UTAMA



Pembelian hartanah oleh PTP bagi maksud kegunaan Persekutuan

Pembelian hartanah oleh PTP bagi maksud kegunaan Persekutuan dengan kadar *best value for money* dan hendaklah memberikan pulangan yang optimum kepada Kerajaan Persekutuan.

DASAR

- Semua hartanah yang ingin diperoleh melalui kaedah pembelian oleh Kementerian/ Jabatan Pengguna mestilah dibuat melalui PTP serta didaftarkan atas nama PTP berdasarkan Pekeliling Perolehan Kerajaan yang dikeluarkan oleh Kementerian Kewangan (PK 2.1 atau pekeling lain yang dikeluarkan dari semasa ke semasa);
- Pembelian tanah kosong dengan syarat kegunaan tanah adalah mengikut keperluan KJP;
- Kaedah pembelian untuk perolehan hartanah seperti bangunan/rumah/petak strata atau apa-apa hartanah yang telah siap sepenuhnya dan mempunyai *Certificate of Completion and Compliance*;
- Pembelian tanah pegangan pajakan hendaklah mempunyai baki tempoh pajakan tidak kurang dari 60 tahun; dan
- Kategori tanah yang hendak dibeli mestilah yang bersesuaian dengan cadangan pembangunan.

TATACARA

- Cadangan pembelian hartanah mesti terlebih dahulu mendapat perakuan daripada PTP;
- Perjanjian jual beli mestilah ditandatangani antara PTP dengan penjual;
- Semua bebanan atas tanah hendaklah dibuat pelepasan terlebih dahulu sebelum ianya dipindahmilik kepada PTP;
- Pindahmilik hartanah tersebut kepada PTP mesti dibuat dalam masa enam bulan dari tarikh perjanjian jual beli ditandatangani;
- Bagi pembelian bangunan bertingkat/petak strata, KJP hendaklah terlibat dalam semua urusan yang melibatkan Perbadanan Pengurusan (MC) serta membayar segala yuran atau caj yang dikenakan oleh MC;
- Satu Jawatankuasa Rundingan Harga di peringkat Kementerian/Agensi hendaklah ditubuhkan dan wajib dianggotai oleh wakil-wakil daripada JKPTG, Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH) dan dipengerusikan oleh pegawai di Kementerian/ Agensi yang dilantik secara bertulis oleh Ketua Setiausaha Kementerian/Ketua Jabatan; dan

- Dasar ini dibaca bersama dengan Pekeliling Perolehan Kerajaan (PK 2.1 yang dikeluarkan oleh Kementerian Kewangan atau yang dikeluarkan oleh Kementerian Kewangan dari semasa ke semasa).

SUB TERAS 1.5 PAJAKAN TANAH MILIK

PENYATAAN DASAR UTAMA



Pajakan tanah milik bagi pembangunan projek yang bertempoh di lokasi yang tiada tanah Persekutuan sedia ada

Pajakan tanah milik bagi pembangunan projek Persekutuan di lokasi yang tiada tanah Persekutuan sedia ada atau bersesuaian untuk digunakan.



DASAR

- Pajakan ke atas tanah milik dan apa-apa urusniaga kepentingan berdaftar atas nama PTP (pajakan kecil, gadaian, pindahmilik, kaveat pemegang lien) bagi pihak KJP;
- Perundingan melibatkan KJP dan pemberi pajak dengan mendapatkan nasihat PTP; dan
- Pajakan adalah bertujuan bagi membolehkan KJP melaksanakan pembangunan projek di atas tanah milik pemberi pajak.

TATACARA

- Pihak yang boleh memajak adalah KJP melalui PTP;
- Tempoh pajakan adalah lebih daripada tiga tahun dan sehingga 30 tahun bagi pajakan sebahagian dan 99 tahun bagi pajakan keseluruhan;
- Tujuan, kadar dan tempoh pajakan adalah tertakluk perundingan antara KJP dan pemberi pajak dengan nasihat PTP;

- (d) Asas perundingan bagi kadar pajakan adalah berdasarkan penilaian yang ditentukan oleh Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH); dan
- (e) KJP perlu menyediakan peruntukan tahunan untuk bayaran pajakan dan bayaran-bayaran lain yang diperuntukkan seperti bayaran penyelenggaraan, *sinking fund*, cukai tanah, cukai pintu dan caj-caj lain yang berkaitan.

SUB TERAS 1.6 PELETAKHAKAN

PENYATAAN DASAR UTAMA



Tanah-tanah yang diletakhak di bawah Persekutuan dilupuskan untuk memberi hasil kepada Kerajaan Persekutuan

Tanah-tanah yang diletakhak di bawah Persekutuan diberi keutamaan untuk dilupuskan bagi menjana hasil dan mengurangkan liabiliti Kerajaan Persekutuan.

DASAR

- (a) Tanah-tanah di bawah badan berkanun atau agensi yang dibubarkan atau tanah-tanah yang dilucuthak melalui perintah mahkamah diletakhak di bawah PTP dengan Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan sebagai pengurus tanah;
- (b) Keutamaan diberikan untuk tanah-tanah ini dilupuskan melalui penjualan; dan
- (c) Penjualan perlu diselesaikan dalam tempoh dua tahun selepas tanah didaftarkan atas nama PTP bagi tanah-tanah yang tidak bermasalah.

TATACARA

- (a) Sekiranya terdapat KJP lain yang berminat atas tanah-tanah ini, KJP boleh membuat permohonan untuk ditukarguna; dan
- (b) Penilaian tanah oleh Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH) perlu dibuat berdasarkan kadar pasaran semasa sebelum tanah dijual.

PENGURUSAN TANAH PERSEKUTUAN

TERAS 2

Tanah Persekutuan yang diperoleh melalui kaedah pengambilan tanah, pemberimilikan, perizaban dan lain-lain perlu diuruskan dengan cekap dan berkesan. Setiap lot tanah yang diperolehi akan direkodkan supaya ia dapat diselenggara dengan baik. Urusan yang berkaitan dengan pembayaran cukai dan urusan yang melibatkan tanah Persekutuan sangat bergantung kepada penyimpanan rekod yang lengkap dan mudah dicapai. Bagi tanah Persekutuan yang telah dibangunkan dengan fasiliti Kerajaan Persekutuan, tanah-tanah ini diuruskan oleh KJP masing-masing. Setiap tahun terdapat peruntukan kewangan yang disediakan bagi tujuan penyelenggaraan dan kawalan tanah berkenaan. Namun, bagi tanah Persekutuan yang belum dibangunkan atau yang belum ada perancangan untuk dibangunkan, tanah-tanah tersebut berhadapan dengan isu pencerobohan dan diusahakan secara haram oleh pihak yang tidak bertanggungjawab.

Justeru, PTP telah menggariskan beberapa langkah yang strategik bagi mengurangkan risiko tanah tersebut diceroboh dengan sewenang-wenangnya. Langkah-langkah yang diambil adalah seperti berikut:

- (i) tukar guna dan suai padan tanah Persekutuan antara KJP asal dengan KJP baharu yang mempunyai perancangan pembangunan di lokasi yang sama atau sekitarnya;
- (ii) memberi sewaan tanah Persekutuan kepada individu, syarikat atau koperasi yang berminat untuk mengusahakan tanah tersebut dengan aktiviti seperti pertanian, perniagaan dan perkhidmatan bagi tempoh tidak lebih tiga tahun dengan nilai sewa yang sewajarnya; dan
- (iii) menawarkan pajakan penswastan dan bukan penswastan kepada syarikat yang berminat bagi mengusahakan tanah tersebut dalam jangka masa panjang iaitu melebihi tiga tahun bagi menjana pendapatan lebih konsisten dan berdaya maju.

Melalui dasar ini, tempoh pegangan tanah Persekutuan yang belum atau tidak dibangunkan oleh KJP ditetapkan lima tahun sahaja dengan tambahan dua tahun boleh diberikan berdasarkan budi bicara dan justifikasi yang kukuh yang perlu dikemukakan kepada PTP. Tempoh ini adalah munasabah bagi KJP merancang pembangunan atas lot tanah yang berada dalam kawalan masing-masing. Selepas tempoh tersebut, PTP berhak untuk menguruskan tanah tersebut setelah terlebih dahulu berunding dengan KJP terlibat. Sekiranya masih tidak mendapat persetujuan, cadangan untuk mengambil alih pengurusan tanah atau tukar guna tanah berkenaan perlu melalui Mesyuarat Jawatankuasa Khas Pembangunan dan Kegunaan Tanah Persekutuan (JKPKTP).

Bagi tanah yang melibatkan projek pembangunan yang dilaksanakan secara berfasa dan memerlukan tempoh yang lebih lama untuk disiapkan (melebihi tempoh 5 + 2 tahun), pengesahan bajet pembangunan (DE) boleh diberikan kepada PTP untuk pertimbangan dan dikecualikan. Dengan menjalankan langkah ini, tanah Persekutuan dapat digunakan secara optimum di samping menjana pendapatan kepada Kerajaan Persekutuan dan mengelakkan ianya diceroboh oleh pihak-pihak yang tidak bertanggungjawab. Di bawah Teras Pengurusan Tanah Persekutuan ini, terdapat tiga sub-teras dengan pernyataan dasar, dasar dan tatacara yang ditetapkan adalah seperti berikut:

SUB TERAS 2.1 TUKAR GUNA & SUAI PADAN

PENYATAAN DASAR UTAMA



Suai padan tanah milik PTP yang tidak dibangunkan melalui kaedah tukar guna

Suai padan tanah milik PTP yang tidak dibangunkan melalui kaedah tukar guna bagi memastikan tanah Persekutuan digunakan secara optimum tanpa penambahan bebanan kewangan Kerajaan sekaligus memberi limpahan kepada pembangunan setempat.

DASAR

- Keutamaan diberikan untuk tanah milik PTP ditukar guna terlebih dahulu sebelum urusan penyewaan dibuat. Walau bagaimanapun, dalam tempoh proses tukar guna dilaksanakan, permohonan penyewaan boleh dipertimbangkan;
- PTP boleh melaksanakan suai padan bagi tanah-tanah yang **TIDAK DIBANGUNKAN** melebihi lima tahun dengan tambahan dua tahun berdasarkan rundingan bersama KJP terlibat dan sekiranya masih tidak mendapat persetujuan, cadangan tukar guna berkenaan perlu melalui Mesyuarat Jawatankuasa Khas Pembangunan dan Kegunaan Tanah Persekutuan untuk mendapatkan keputusan;
- Tiada elemen pampasan atau tanah gantian sebagai timbal balas bagi urusan tukar guna; dan
- Keutamaan diberikan kepada tanah milik di Semenanjung Malaysia. Tanah di Sabah dan Sarawak adalah berdasarkan perundangan negeri yang berkuatkuasa.

TATACARA

- KJP boleh memohon tanah-tanah Persekutuan yang tidak dibangunkan melebihi lima tahun kepada PTP untuk ditukarguna;
- Bagi tukar guna yang melibatkan Jabatan/Agensi di dalam satu Kementerian yang sama, ianya diputuskan di peringkat pengurusan Kementerian tersebut sahaja; dan
- Isu yang berbangkit dan pertikaian berhubung tanah Persekutuan boleh dibawa untuk dibincangkan dalam Jawatankuasa Khas Pembangunan dan Kegunaan Tanah Persekutuan yang dipengerusikan oleh Ketua Setiausaha Negara.

SUB TERAS 2.2 SEWAAN

PENYATAAN DASAR UTAMA



Penggunaan tanah PTP yang tidak dibangunkan secara optimum melalui kaedah sewaan tidak lebih dari tiga tahun bagi tujuan pengawalan dan pemantauan daripada pencerobohan

Tanah Persekutuan yang tidak dibangunkan secara optimum boleh disewakan untuk tempoh tidak lebih dari tiga tahun tertakluk kepada syarat-syarat dan peraturan sedia ada bagi tujuan pengawalan.

DASAR

- Sewaan ke atas tanah milik dan apa-apa urusan niaga kepentingan berdaftar atas nama PTP (pajakan atau pajakan kecil) dan tanah rizab Persekutuan;
- Tanah-tanah Persekutuan yang tidak dibangunkan di kawasan strategik yang mempunyai potensi merangsang ekonomi setempat ditawarkan untuk penyewaan;
- Kadar sewaan yang berpatutan mengikut nilai tanah kosong atau struktur sedia ada di atas tapak;
- Kaedah sewaan ini juga merupakan satu langkah kawalan kepada tanah-tanah Persekutuan dari diceroboh atau diduduki secara tidak sah oleh pihak yang tidak bertanggungjawab; dan
- Tanah-tanah yang tidak ekonomik dan tidak diperlukan oleh KJP ataupun Kerajaan Negeri boleh ditawarkan untuk sewaan kepada mana-mana pihak yang berminat.

TATACARA

- (a) Pihak yang boleh menyewa adalah individu, syarikat atau pertubuhan yang sah dan didaftarkan di Malaysia;
- (b) Tanah yang boleh disewa adalah berdasarkan kriteria berikut:
 - tanah-tanah milik PTP dan rizab Persekutuan yang **TIDAK DIBANGUNKAN** melebihi lima tahun (dengan tambahan dua tahun berdasarkan budi bicara dan justifikasi yang kukuh) sekiranya tiada permohonan tukarguna tanpa memerlukan ulasan awal daripada Kementerian/Jabatan Pengguna; atau
 - tanah-tanah milik PTP dan rizab Persekutuan yang **TIDAK DIBANGUNKAN** kurang daripada lima tahun berdasarkan budi bicara dengan ulasan daripada Kementerian/Jabatan Pengguna; atau
 - tanah-tanah milik PTP dan rizab Persekutuan yang **BELUM DIBANGUNKAN** dengan ulasan daripada Kementerian/Jabatan Pengguna.
- (c) Permohonan penyewaan hendaklah menggunakan borang atau instrumen *online* yang ditambah baik dari semasa ke semasa;
- (d) Jenis penyewaan yang dibenarkan adalah secara sementara tanpa ada bangunan kekal atau tanaman jangka panjang;
- (e) Tempoh penyewaan adalah tidak lebih dari tiga tahun bagi semua jenis penyewaan;
- (f) Setiap pemohon yang berjaya ditawarkan sewaan hendaklah mematuhi semua syarat dan peraturan yang ditetapkan terutama dari segi urusan dengan Pihak Berkuasa Tempatan dan melunaskan bayaran sewaan secara bulanan tanpa gagal; dan
- (g) PTP boleh menimbang semula kadar sewaan mengikut kesesuaian dan kewajaran berdasarkan justifikasi permohonan.

SUB TERAS 2.3A PAJAKAN BIASA SELAIN PENSWASTAAN

PENYATAAN DASAR UTAMA



Penggunaan tanah PTP yang tidak dibangunkan secara optimum melalui kaedah pajakan selain penswastaan

Tanah Persekutuan untuk tujuan strategik Kerajaan Persekutuan (yang dilaksanakan oleh entiti selain Kerajaan Persekutuan sebagai contoh universiti awam, badan-badan berkanun dan syarikat yang ditubuhkan bagi tujuan tersebut) atau yang tidak dibangunkan secara optimum boleh dipajakkan untuk tempoh jangka panjang melebihi tiga tahun tertakluk kepada syarat-syarat dan peraturan sedia ada bagi menjana hasil Persekutuan dan merangsang ekonomi setempat.

DASAR

- (a) Pajakan ke atas tanah milik dan apa-apa urusniaga kepentingan berdaftar atas nama PTP (pajakan dan pajakan kecil);
- (b) Tujuan pajakan bagi tanah milik adalah selaras dengan undang-undang tubuh perbadanan atau syarikat yang memohon;
- (c) Pajakan ke atas tanah-tanah rizab Persekutuan sepertimana Perkara 85(5) Perlembagaan Persekutuan;
- (d) Tujuan pajakan bagi tanah rizab adalah bagi tujuan selaras dengan perizaban atau bagi tujuan lain selaras dengan Perkara 85(4)(a) dan (b) Perlembagaan Persekutuan; dan
- (e) Penetapan kadar pajakan adalah berdasarkan penilaian semasa JPPH sebagai asas penentuan nilai pajakan.

TATACARA

- (a) Pihak yang boleh memajak adalah badan selaras Seksyen 43(b), (c) dan (d) Kanun Tanah Negara;
- (b) Tempoh maksimum pajakan keseluruhan tanah milik yang dibenarkan adalah sehingga 99 tahun;
- (c) Tempoh maksimum pajakan sebahagian tanah milik yang dibenarkan adalah sehingga 30 tahun;
- (d) Tempoh maksimum pajakan tanah rizab yang dibenarkan adalah 99 tahun;
- (e) Penetapan tarikh mula pajakan bermula daripada tarikh perjanjian ditandatangani;

- (f) Tanah milik yang boleh disyorkan untuk dipajak adalah bagi:
- tanah-tanah milik PTP yang **TIDAK DIBANGUNKAN** melebihi lima tahun (dengan tambahan dua tahun berdasarkan budi bicara) sekiranya tiada permohonan tukar guna tanpa memerlukan ulasan awal daripada Kementerian/Jabatan Pengguna; atau
 - tanah-tanah milik PTP yang **TIDAK DIBANGUNKAN** kurang daripada lima tahun dengan ulasan daripada Kementerian/Jabatan Pengguna.
- (g) Tanah rizab yang boleh disyorkan untuk dipajak adalah bagi:
- tanah-tanah rizab yang **TIDAK DIBANGUNKAN** melebihi lima tahun (dengan tambahan dua tahun berdasarkan budi bicara) tanpa ulasan awal daripada Kementerian/Jabatan Pengguna; atau
 - tanah-tanah rizab yang **TIDAK DIBANGUNKAN** kurang daripada lima tahun dengan ulasan daripada Kementerian/Jabatan Pengguna.
- (h) Pajakan terhadap tanah milik PTP hendaklah didaftarkan melalui instrumen Borang 15A atau 15B atas nama syarikat; dan
- (i) Pajakan terhadap tanah rizab Persekutuan hendaklah disempurnakan dengan Perjanjian Pajakan.

SUB TERAS 2.3B PAJAKAN PENSWASTAAN

PENYATAAN DASAR UTAMA



Penggunaan tanah PTP secara optimum melalui kaedah pajakan penswastaan

Tanah Persekutuan yang terlibat dengan penswastaan operasi Kerajaan Persekutuan hendaklah dipajakkan kepada syarikat konsesi berdasarkan tempoh penswastaan tersebut tertakluk kepada syarat-syarat dan peraturan sedia ada bagi menjana hasil Persekutuan dan merangsang ekonomi setempat.

DASAR

- (a) Pajakan ke atas tanah milik dan apa-apa urusan niaga kepentingan berdaftar atas nama PTP (pajakan dan pajakan kecil) dan tanah rizab yang melibatkan projek penswastaan Kerajaan;
- (b) Tanah milik dan rizab yang terlibat dengan penswastaan operasi boleh disyorkan untuk dipajak;

- (c) Pajakan dengan tujuan bagi membolehkan syarikat melaksanakan pembangunan projek penswastaan di atas tanah Persekutuan dan bukan menjana hasil kepada Kerajaan; dan
- (d) Tempoh dan tujuan pajakan adalah tertakluk kepada perjanjian penswastaan.

TATACARA

- (a) Pihak yang boleh memajak adalah syarikat yang telah memasuki perjanjian penswastaan;
- (b) Bagi penswastaan pembangunan, kadar pajakan yang ditetapkan adalah berdasarkan Perjanjian Penswastaan atau kadar yang ditentukan oleh Jemaah Menteri;
- (c) Bagi penswastaan berbentuk operasi, penetapan kadar pajakan adalah berdasarkan penilaian semasa Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH) sebagai asas penentuan nilai pajakan;
- (d) Penetapan tarikh mula pajakan hendaklah berdasarkan perjanjian penswastaan;
- (e) Tempoh maksimum pajakan keseluruhan tanah milik yang dibenarkan adalah sehingga 99 tahun;
- (f) Tempoh maksimum pajakan sebahagian tanah milik yang dibenarkan adalah sehingga 30 tahun;
- (g) Tempoh maksimum pajakan tanah rizab yang dibenarkan adalah 99 tahun;
- (h) Penetapan kadar pajakan adalah berdasarkan penilaian semasa Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta sebagai asas penentuan nilai pajakan;
- (i) Pajakan terhadap tanah milik PTP hendaklah didaftarkan melalui instrumen Borang 15A atau 15B atas nama syarikat penswastaan;
- (j) Pajakan terhadap tanah rizab Persekutuan hendaklah disempurnakan dengan Perjanjian Pajakan; dan
- (k) Perjanjian Pajakan dibaca bersekali dengan Perjanjian Penswastaan.

PELUPUSAN TANAH PERSEKUTUAN

TERAS 3

Di bawah Perkara 86 Perlembagaan Persekutuan, Kerajaan Persekutuan boleh melupuskan tanah yang terletak kepada mana-mana orang yang layak, manakala di bawah Perkara 85(3), Kerajaan Persekutuan boleh menawarkan pelepasan tanah-tanah rizab Persekutuan kepada Kerajaan Negeri tertakluk kepada syarat-syarat yang ditentukan.

Pelupusan tanah Persekutuan ini merupakan langkah terakhir dalam pengurusan tanah Persekutuan bila mana tanah-tanah Persekutuan ini tidak lagi diperlukan atau tidak sesuai dibangunkan. Walau bagaimanapun, terdapat keadaan apabila tanah-tanah Persekutuan ini perlu dilupuskan bagi tujuan monetisasi dan juga dijadikan sebagai tanah tukaran bagi pembangunan projek secara penswastaan.

Isu dan masalah utama dalam pelupusan tanah Persekutuan adalah berkenaan hilangnya hak dan pegangan oleh PTP terutamanya bagi tanah-tanah di kawasan strategik. Pelupusan tanah kepada pihak lain dalam bentuk *as is where is basis* iaitu dalam bentuk selama-lamanya tanpa sekatan kegunaan tanah juga menyebabkan implikasi kepada Kerajaan Persekutuan semasa perolehan tanah baharu melalui pemberimilikan daripada Kerajaan Negeri.

Pelupusan tanah Persekutuan turut dibuat melalui pelepasan dan serah balik tanah kepada Kerajaan Negeri bagi tujuan awam atau sekiranya terdapat permohonan daripada Kerajaan Negeri yang melibatkan timbal balas sewajarnya.

Di bawah Teras Pelupusan Tanah Persekutuan ini, terdapat tiga sub-teras dengan pernyataan dasar, dasar dan tatacara yang ditetapkan adalah seperti berikut:

SUB TERAS 3.1 LAND SWAP

PENYATAAN DASAR UTAMA

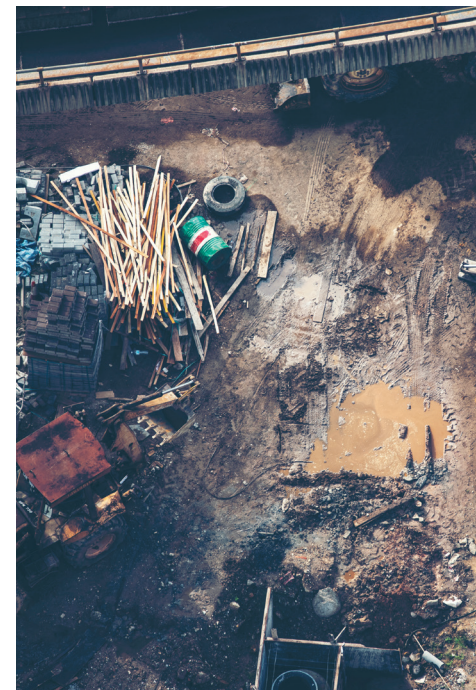


Penggunaan tanah milik PTP bagi projek penswastaan yang melibatkan *land swap*

Land swap sebagai salah satu mekanisme kepada Kerajaan Persekutuan bagi melaksanakan projek penswastaan bertujuan untuk membangunkan fasiliti atau projek Kerajaan Persekutuan dengan memberikan pulangan yang optimum kepada Kerajaan Persekutuan.

DASAR

- Penetapan tanah balasan dipindahmilik secara *as is where is basis* kecuali bagi tanah-tanah di Wilayah Persekutuan;
- Dalam penentuan penggunaan elemen *land bond* bagi projek penswastaan, agensi berkaitan hendaklah memastikan bahawa terdapat jaminan bahawa Kerajaan menerima pulangan sepenuhnya melalui pembangunan projek;
- Pulangan kepada Kerajaan Persekutuan perlulah paling menguntungkan dengan mengambil kira pembangunan tanah di kawasan sekitar; dan
- Sekiranya terdapat wang lebihan bagi nilai tanah, lebihan tersebut hendaklah dimasukkan ke dalam Kumpulan Wang Disatukan berdasarkan Arahan Perbendaharaan (AP), Perkara 22.



- PTP sebagai pemerbadanan yang bertanggungjawab untuk melaksanakan pindahmilik tanah balasan, perlu memeriksa dan memastikan semua komponen projek pembangunan tersebut siap sepenuhnya sebelum pindahmilik ditandatangani; dan
- Pembangunan di atas tanah balasan **TIDAK BOLEH** dilaksanakan oleh syarikat sehinggalah proses pindahmilik selesai.

TATACARA

- Rujukan dan perakuan daripada Menteri yang bertanggungjawab terhadap Akta 349 perlu diperolehi terlebih dahulu berkenaan hala tuju pembangunan yang bakal dibuat di atas tanah tersebut;
- Penilaian tanah balasan oleh Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH) perlu dibuat berdasarkan kadar pasaran semasa;

SUB TERAS 3.2 PENJUALAN

PENYATAAN DASAR UTAMA



Tanah milik PTP yang tidak ekonomik untuk dibangunkan dilupuskan melalui penjualan tertakluk kepada permohonan

Penjualan tanah Persekutuan sebagai salah satu mekanisme untuk menjana aliran tunai Kerajaan Persekutuan. Penetapan kadar yang lebih kompetitif dengan berdasarkan kadar pasaran bagi pelupusan tanah akan memberi nilai ekonomi.

DASAR

- Penetapan tanah-tanah yang boleh dijual hendaklah berdasarkan kriteria yang akan ditetapkan oleh Kementerian Kewangan;
- Penetapan tanah yang terlibat dengan penjualan untuk dipindahmilik secara *as is where is basis* kecuali bagi tanah-tanah di Wilayah Persekutuan;
- Pulangan kepada Kerajaan Persekutuan perlulah paling menguntungkan dengan mengambil kira pembangunan tanah di kawasan sekitar; dan
- Pelupusan melalui penjualan tanah diuruskan oleh Kementerian Kewangan kerana melibatkan aliran tunai dan atas dasar semak dan imbang.



TATACARA

- Rujukan dan perakuan daripada Menteri yang bertanggungjawab terhadap Akta 349 perlu diperolehi terlebih dahulu berkenaan hala tuju pembangunan yang bakal dibuat di atas tanah tersebut;
- Kriteria berhubung tanah-tanah yang dilupuskan adalah berdasarkan ketetapan oleh Kementerian Kewangan;
- Penilaian tanah oleh Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH) perlu dibuat berdasarkan kadar pasaran semasa;
- Pembangunan di atas tanah **TIDAK BOLEH** dilaksanakan oleh syarikat sehinggalah proses pindahmilik selesai; dan
- Semua kos yang melibatkan penjualan tanah ditanggung oleh pembeli (kos melibatkan permohonan turun taraf, kenaikan syarat nyata, kategori kegunaan tanah dan kos pindahmilik).

SUB TERAS 3.3 SERAH BALIK ATAU PELEPASAN

PENYATAAN DASAR UTAMA



Serah balik atau pelepasan tanah PTP kepada Kerajaan Negeri untuk projek-projek Kerajaan Negeri dan Persekutuan

Serah balik atau pelepasan tanah Persekutuan kepada Kerajaan Negeri untuk merealisasikan pelaksanaan projek-projek Kerajaan Negeri dan Persekutuan yang memberi impak positif kepada rakyat.

DASAR

- Tanah Persekutuan yang diserahkan atau dilepaskan bagi projek Kerajaan Negeri dan projek Kerajaan Persekutuan hendaklah diberi keutamaan kepada tanah yang **TIDAK DIBANGUNKAN** dan **TIDAK LAGI DIPERLUKAN**;
- Serah balik atau pelepasan tanah Persekutuan bagi projek Kerajaan Negeri perlu mendapat timbal balas yang sewajarnya demi menjaga kepentingan Kerajaan Persekutuan; dan
- Keputusan berkaitan serah balik atau pelepasan tanah PTP kepada Kerajaan Negeri untuk projek Kerajaan Negeri dan Persekutuan tertakluk kepada keputusan Menteri-Menteri yang terlibat berdasarkan Perlembagaan Persekutuan.

TATACARA

- Persetujuan daripada Menteri Pengguna Tanah, Menteri Kewangan dan Menteri yang bertanggungjawab ke atas Akta PTP perlu diperolehi terlebih dahulu berdasarkan perundangan semasa yang berkuatkuasa;
- Penubuhan jawatankuasa di peringkat Persekutuan berkenaan penetapan bentuk dan nilai tuntutan/balasan/pampasan bagi tanah yang diserahkan dan dilepaskan kepada Kerajaan Negeri;
- Pewujudan persefahaman/akujanji antara Kerajaan Persekutuan dengan Kerajaan Negeri bagi memastikan setiap timbal balas diterima sewajarnya; dan
- Kategori tanah-tanah yang diberi keutamaan untuk dilupuskan melalui serah balik atau pelepasan:
 - Tanah-tanah milik dan rizab *pocket land* yang tidak lagi digunakan dan diperlukan berdasarkan maksud pewartaan;
 - Tanah-tanah milik dan rizab fasiliti (pembetulan) yang telah dirasionalisasi dan tidak diperlukan; dan
 - Tanah-tanah milik dan rizab PTP yang **TIDAK DIBANGUNKAN** melebihi 20 tahun sekiranya tiada permohonan urusniaga lain.

FOKUS: TADBIR URUS

Sistem tadbir urus yang baik, cekap dan efisien akan memudah cara pengurusan operasi yang lebih berkesan dan telus. Konsep ini amat bertepatan dengan langkah kerajaan untuk memenuhi aspirasi negara berasaskan prinsip keadilan, berintegriti dan pematuhan undang-undang (*rule of law*). Dalam konteks pengurusan tanah Persekutuan pula, sistem tadbir urus yang baik akan memastikan aset Kerajaan dapat dijaga dengan baik di samping menjana hasil kepada Persekutuan.

Fokus tadbir urus ini terdiri daripada tujuh sub-fokus yang turut meliputi pelan tindakan pelaksanaan.

SUB FOKUS 1 : PERUNDANGAN

Memantapkan perundangan seiring dengan fungsi memperkasa PTP selaras dengan keperluan pentadbiran dan pengurusan tanah Persekutuan.

PELAN TINDAKAN

- (a) Mengkaji dan memperhalusi hasrat penggubalan Akta Pesuruhjaya Tanah Persekutuan;
- (b) Semakan semula Akta Pesuruhjaya Tanah Persekutuan mengikut kepada keperluan dan tuntutan; dan
- (c) Mengkaji ke atas keperluan pindaan pada Akta Pesuruhjaya Tanah Persekutuan 1957 serta *consequential amendments* kepada Perlembagaan Persekutuan dan Kanun Tanah Negara bagi tujuan memperkasakan peranan Pesuruhjaya Tanah Persekutuan semasa pelaksanaan HTPPT ini kelak.

SUB FOKUS 2 : MODAL INSAN

Meningkatkan keupayaan dan kapasiti organisasi PTP melalui penyediaan modal insan yang berilmu, kompeten dan berkemahiran tinggi.



PELAN TINDAKAN

- (a) Mewujudkan keupayaan modal insan yang mencukupi untuk pengurusan, pemantauan dan penguatkuasaan tanah Persekutuan;
- (b) Mengukuhkan pembangunan modal insan melalui program pembangunan kepakaran bagi mewujudkan pakar rujuk berkaitan tanah (SME);
- (c) Memantapkan Pusat Kecemerlangan (CoE) Pengurusan Tanah Persekutuan bagi menyediakan program latihan intensif kepada pegawai, pemegang taruh dan pelanggan; dan
- (d) Memperkenalkan pelan landasan kerjaya bagi Penolong Pegawai Tanah yang menguruskan tanah Persekutuan.

SUB FOKUS 3 : KERJASAMA DENGAN KERAJAAN NEGERI

Mewujudkan jalinan kerjasama yang harmoni dengan Kerajaan Negeri bertujuan memastikan kepentingan kedua-dua pihak terjamin sekaligus menghormati hak yang telah termaktub dalam Perlembagaan Persekutuan.

PELAN TINDAKAN

- (a) Mewujudkan medium perbincangan antara Kerajaan Persekutuan dengan Kerajaan Negeri yang melibatkan pengurusan tanah Persekutuan; dan
- (b) Meningkatkan keberkesanan komunikasi, pendidikan dan kesedaran berkenaan keperluan pengurusan tanah Persekutuan yang efisien.

SUB FOKUS 4 : KERJASAMA DENGAN AGENSI PUSAT DAN KJP

Meningkatkan jalinan kerjasama strategik dengan agensi pusat dan Kementerian/Jabatan Pengguna bagi memastikan peranan dan tanggungjawab dilaksanakan mengikut bidang kuasa masing-masing.

PELAN TINDAKAN

- (a) Memperkasa platform perhubungan antara Kerajaan Persekutuan dengan Agensi Pusat melalui sesi libat urus atau mesyuarat secara berkala; dan
- (b) Meningkatkan keberkesanan komunikasi, pendidikan dan kesedaran berkenaan keperluan pengurusan tanah Persekutuan yang efisien.

SUB FOKUS 5 : INTEGRITI

Memastikan proses pengurusan tanah diuruskan secara berintegriti dan berakuntabiliti di samping menanam dan memupuk budaya etika dalam kalangan semua pihak berkepentingan.

PELAN TINDAKAN

- (a) Mengintegrasikan Pelan Anti Rasuah dalam pengurusan tanah Persekutuan; dan
- (b) Memastikan proses dan prosedur dalam pengurusan tanah dilaksanakan secara seragam dan telus untuk mengelakkan salah laku rasuah, pilih kasih dan nepotisme.

SUB FOKUS 6 : TEKNOLOGI MAKLUMAT DAN KOMUNIKASI (ICT)

Penggunaan teknologi maklumat dan komunikasi (ICT) dalam meningkatkan tahap kebolehpasaran, kebolehppercayaan dan keselamatan maklumat bertujuan memastikan pengurusan tanah Persekutuan diuruskan dengan cekap, telus dan berintegriti.

PELAN TINDAKAN

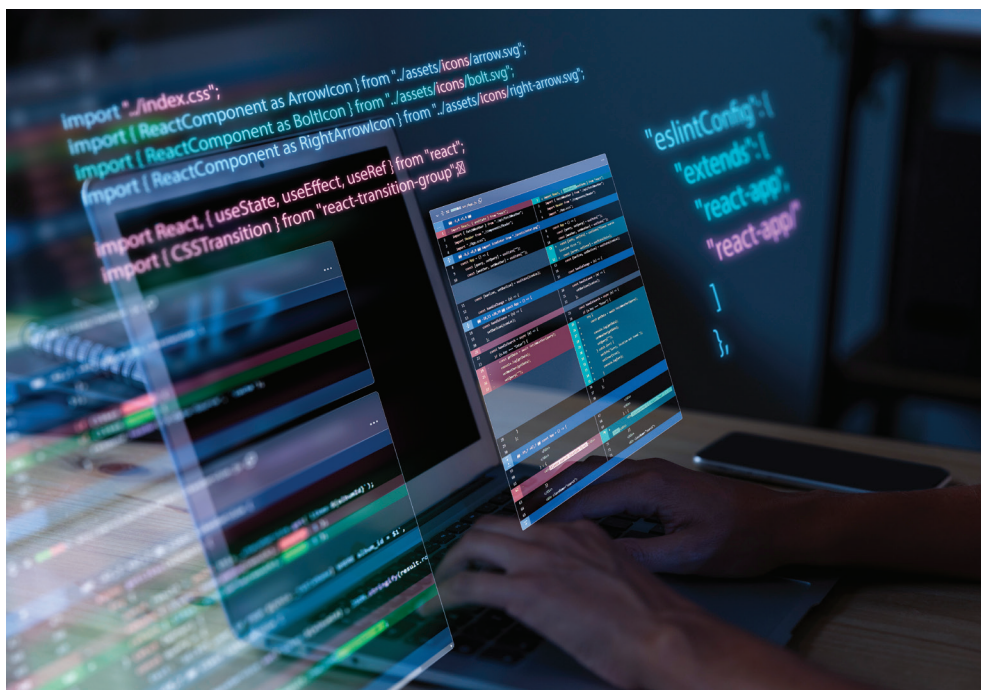
- (a) Mewujudkan pangkalan data bersepadu dan berpusat bagi tanah Persekutuan;
- (b) Memantapkan pengurusan data melalui pengemaskinian data yang terkini dan boleh dipercayai;
- (c) Memastikan maklumat dan pangkalan data yang wujud adalah selaras dengan Dasar Keselamatan ICT dan perundangan sedia ada;
- (d) Membangun dan menyelaraskan aplikasi dalam talian bagi meningkatkan efisiensi pengurusan tanah Persekutuan; dan
- (e) Memantapkan platform perkongsian data tanah Persekutuan dengan pelanggan.

SUB FOKUS 7 : PERANAN DAN FUNGSI PTP

Memperkuhkan peranan dan fungsi Pesuruhjaya Tanah Persekutuan melalui satu kajian bagi memperincikan perkara untuk menambah baik fungsi PTP sebagai Pengurus Hartanah bagi pihak Kerajaan Persekutuan.

PELAN TINDAKAN

- Mengadakan kajian secara terperinci bagi menilai dan mengenal pasti fungsi serta menambah baik peranan PTP dan KPTG sebagai Pengurus Hartanah bagi pihak Kerajaan Persekutuan sebelum diangkat sebarang cadangan kepada Kerajaan Persekutuan;
- Menyusun semula peranan dan fungsi Pesuruhjaya Tanah Persekutuan dan Ketua Pengarah Tanah dan Galian berdasarkan perundangan yang berkuatkuasa; dan
- Memperkasa mekanisme penguatkuasaan ke atas tanah-tanah Persekutuan melalui pengukuhan kuasa Pesuruhjaya Tanah Persekutuan.



PENUTUP

Setiap Kementerian dan Jabatan mempunyai tanggungjawab menjaga dan menguruskan tanah Persekutuan dengan cekap dan berkesan. Ini bagi memastikan segala peruntukan dan kos yang telah dilaburkan untuk perolehan tanah tersebut dapat memberi pulangan dan hasil yang bermanfaat kepada rakyat. Pengurusan tanah Persekutuan yang baik dapat menyumbang kepada pembangunan ekonomi negara di samping memenuhi keperluan rakyat. Oleh itu, bagi menjayakan pelaksanaan HTPPT ini, penglibatan, sokongan dan kerjasama semua pihak berkepentingan adalah amat penting bagi memastikan dasar dan tatacara yang ditetapkan dapat dijadikan panduan dan rujukan dalam pengurusan tanah Persekutuan.



**Kementerian Sumber Asli,
Alam Sekitar dan Perubahan Iklim**

Parcel F
Blok F11, Kompleks F Presint 1,
Pusat Pentadbiran Kerajaan Persekutuan,
62000 Putrajaya, Malaysia.

Telefon : +603 8000 8000
Faks : +603 8889 2672
E-mel : webmaster@nrecc.gov.my

www.nrecc.gov.my