



KEMENTERIAN KEWANGAN MALAYSIA

SURAT PEKELILING PERBENDAHARAAN BIL. 11 TAHUN 2007

Semua Ketua Setiausaha Kementerian
Semua Ketua Jabatan Persekutuan
Semua Setiausaha Kerajaan Negeri
Semua Ketua Badan Berkanun Persekutuan
Semua Pihak Berkuasa Kerajaan Tempatan

TATACARA PEMBELIAN TANAH DARIPADA ORANG PERSEORANGAN, SYARIKAT DAN PERBADANAN

Tujuan

Surat Pekeliling Perbendaharaan (SPP) ini bertujuan memaklumkan tatacara yang perlu dipatuhi oleh semua Kementerian/Agensi dalam menguruskan pembelian tanah daripada orang perseorangan, syarikat dan perbadanan.

Latar Belakang

2. Kementerian Kewangan memandang serius terhadap kelewatan kontraktor memasuki tapak akibat kelewatan Kementerian/Agensi menyelesaikan urusan pembelian tanah untuk projek pembangunan. Kelewatan ini boleh mengakibatkan projek-projek yang dirancang tertangguh dan perbelanjaan tambahan kepada Kerajaan.

3. Sehubungan itu, bagi mempercepatkan pelaksanaan projek pembangunan, Kementerian Kewangan telah meminda peraturan bagi memudahkan Kementerian/Agensi mendapatkan tanah yang diperlukan secara pembelian terus daripada orang perseorangan, syarikat dan perbadanan.

Syarat dan Tatacara Pembelian Tanah

4. Bagi maksud pembelian tanah berkenaan, syarat dan tatacara yang ditetapkan di **Lampiran A** hendaklah dipatuhi. Di samping itu, Kementerian/Agensi juga dikehendaki mematuhi peraturan berkaitan yang ditetapkan oleh Ketua Pengarah Tanah dan Galian.


Kuat Kuasa

5. SPP ini berkuat kuasa pada tarikh ianya dikeluarkan dan terpakai bagi semua Kementerian/Agensi yang diberi peruntukan/pembiayaan Kerajaan Persekutuan sama ada melalui geran peruntukan atau pinjaman dan sama ada pembiayaan sepenuhnya atau sebahagian daripada kos projek/perbelanjaan. Dengan berkuat kuasanya SPP ini, SPP Bilangan 1 Tahun 2003 adalah terbatal.

Sekian, terima kasih.

‘BERKHIDMAT UNTUK NEGARA’

Saya yang menurut perintah,



(Dato' Sri Dr. Wan Abdul Aziz Wan Abdullah)

Ketua Setiausaha Perbendaharaan
Kementerian Kewangan Malaysia.

17 Disember 2007

s.k.

Ketua Setiausaha Negara
Ketua Audit Negara
Akauntan Negara Malaysia
Semua Pegawai Kewangan Negeri

**TATACARA PEMBELIAN TANAH DARIPADA ORANG PERSEORANGAN,
SYARIKAT DAN PERBADANAN**

1. Pembelian tanah bagi maksud SPP ini adalah pembelian tanah berbentuk:
 - (a) Tanah kosong mengikut peraturan berkaitan yang ditetapkan oleh Ketua Pengarah Tanah dan Galian; atau
 - (b) Tanah berserta dengan bangunan sama ada bangunan telah siap atau sedang dalam pembinaan (termasuk pembelian di dalam sesuatu skim strata).
2. Pembelian adalah tertakluk kepada peruntukan yang mencukupi dan hendaklah dibuat melalui Pesuruhjaya Tanah Persekutuan (PTP) dan dipindah milik serta didaftarkan di atas nama **PESURUHJAYA TANAH PERSEKUTUAN**.
3. Pembelian tanah milik orang perseorangan, syarikat dan perbadanan dibenarkan sekiranya pemilik berkenaan telah mempunyai hak milik bagi tempoh sekurang-kurangnya 5 tahun serta bebas daripada sebarang bebanan dan syarat kegunaan yang akan menghalang daripada sebarang pembangunan yang dicadangkan. Pembelian tanah di bawah para 1(a) berserta cadangan membina infrastruktur atau cadangan membina bangunan oleh pemilik tanah tidak dibenarkan.
4. Pegawai Pengawal diberi kuasa meluluskan pembelian sesuatu tanah secara terus melalui rundingan harga daripada pemilik yang berdaftar/pemaju tanpa perlu merujuk kepada Kementerian Kewangan. Pegawai Pengawal bermaksud Ketua Setiausaha Kementerian seperti yang termaktub di dalam Seksyen 15A Akta Acara Kewangan 1957. Sehubungan dengan itu, Pegawai Pengawal hendaklah memastikan setiap permohonan dikemukakan bersekali dengan perakuan daripada Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian (JKPTG) dan penilaian daripada Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH).
5. Bagi pembelian tanah di bawah para 1(b), Kementerian/Agensi hendaklah mematuhi semua peraturan yang dikeluarkan oleh Jawatankuasa Pengawas Ke Atas Harta-harta Kerajaan (JPHK), Jabatan Perdana Menteri. Satu senarai semak bagi pematuhan ke atas semua arahan JPHK hendaklah disertakan semasa memohon kelulusan Pegawai Pengawal bersekali dengan perakuan JKPTG dan JPPH.
6. Satu Jawatankuasa Rundingan Harga di peringkat Kementerian/Agensi hendaklah ditubuhkan dan wajib dianggotai oleh wakil-wakil daripada JKPTG, JPPH dan dipengerusikan oleh pegawai di Kementerian/Agensi yang dilantik secara bertulis oleh Ketua Setiausaha Kementerian/Ketua Jabatan. Pelaksanaan rundingan harga hanya dibenarkan selepas semua peraturan di para 1 hingga 5 di atas dipatuhi. Tugas-tugas Jawatankuasa Rundingan Harga ini adalah seperti berikut:
 - (a) mendapatkan maklumat-maklumat tanah yang lengkap;

- (b) memastikan tapak yang hendak dibeli bebas daripada sebarang bebanan (*encumbrances*) dan syarat kegunaan tanah hendaklah bersesuaian dengan cadangan pembangunan yang akan dilaksanakan;
- (c) mengadakan rundingan harga dengan pemaju/pemilik bagi mendapatkan harga yang berpatutan dengan memastikan harga pembelian hendaklah tidak melebihi harga penilaian yang ditentukan oleh JPPH dan mencatatkan keputusan rundingan tersebut;
- (d) memaklumkan dan merundingkan terma-terma bagi Perjanjian Jual Beli; dan
- (e) memperakukan harga yang telah dirunding kepada Pegawai Pengawal untuk keputusan muktamad.

7. Sekiranya Jawatankuasa gagal mendapatkan persetujuan harga dan terma perjanjian yang muktamad, Jawatankuasa boleh memperakukan kepada Pegawai Pengawal untuk membatalkan pembelian tersebut.

8. Kaedah pembayaran hendaklah dilaksanakan seperti berikut:

8.1 Bagi pembelian tanah di bawah para 1(a):

- (a) 10% daripada harga pembelian yang dipersetujui selepas perjanjian ditandatangani;
- (b) 85% setelah Borang Pindah Milik atau Memorandum of Transfer (Sabah dan Sarawak) iaitu Borang 14A KTN (Semenanjung), Borang G (Sarawak) dan Borang LSF 18 Schedule XIII (Sabah) diserahkan untuk didaftarkan di Pejabat Tanah yang berkenaan; dan
- (c) baki 5% dibayar setelah hak milik didaftarkan di atas nama PTP.

8.2 Bagi pembelian tanah berserta bangunan yang telah siap di bawah para 1(b):

- (a) 10% daripada harga pembelian yang dipersetujui selepas perjanjian ditandatangani;
- (b) 85% setelah Borang Pindah Milik atau Memorandum of Transfer (Sabah dan Sarawak) iaitu Borang 14A KTN (Semenanjung), Borang G (Sarawak) dan Borang LSF 18 Schedule XIII (Sabah) diserahkan untuk didaftarkan di Pejabat Tanah yang berkenaan;
- (c) baki 5% dibayar setelah hak milik didaftarkan di atas nama PTP; dan

8.3 Bagi pembelian tanah berserta bangunan yang sedang dalam proses pembinaan di bawah para 1(b):

- (a) 10% daripada harga pembelian yang dipersetujui selepas perjanjian ditandatangani;

- (b) 20% setelah Borang Pindah Milik atau Memorandum of Transfer (Sabah dan Sarawak) iaitu Borang 14A KTN (Semenanjung), Borang G (Sarawak) dan Borang LSF 18 Schedule XIII (Sabah) diserahkan untuk didaftarkan di Pejabat Tanah yang berkenaan serta setelah hak milik didaftarkan di atas nama PTP; dan
- (c) baki 70% untuk bayaran seterusnya hendaklah dibuat mengikut kaedah bayaran kemajuan projek-projek Kerajaan yang berkuat kuasa.

8.4 Bagi pembelian di bawah para 1(b) yang melibatkan bangunan di dalam sesuatu skim strata:

- (a) 10% daripada harga pembelian yang dipersetujui selepas perjanjian ditandatangani;
- (b) 85% mengikut kemajuan pembinaan bangunan; dan
- (c) baki 5% dibayar setelah hak milik strata bagi bangunan berkenaan didaftarkan di atas nama PTP.

9. Bagi pembelian yang melibatkan pembinaan, pemilik/pemaju hendaklah dikenakan syarat supaya mengemukakan bon pelaksanaan sebanyak 5% daripada keseluruhan harga pembelian. Tempoh sah laku bon pelaksanaan hendaklah meliputi 12 bulan selepas tamat tempoh tanggungan kecacatan.

10. Kementerian/Agensi hendaklah melantik pegawai yang sesuai untuk mengesahkan semua bayaran dan memantau pelaksanaan sepenuhnya syarat-syarat jual beli tanah sehingga sempurna didaftarkan di atas nama PTP. Walaupun Perjanjian Jual Beli ditandatangani oleh PTP, Kementerian/Agensi boleh memasukkan nama pengurus/pentadbir kontrak di dalam perjanjian tersebut di atas nama jawatan pegawai di Kementerian/Agensi yang membiayai pembelian tanah bagi memudahkan pengurusan dan pemantauan kontrak.

11. Sekiranya perjanjian ditamatkan atas sebab kegagalan pemilik/pemaju menyempurnakan obligasinya, Kementerian/Agensi hendaklah memastikan bayaran tertentu yang telah dibuat kepada pemilik/pemaju dikutip balik dengan dikenakan kadar faedah tidak kurang daripada 8% setahun dan terma ini hendaklah dimasukkan dalam Perjanjian Jual Beli.

**Kementerian Kewangan Malaysia
Disember 2007**