K/K.KEW/PK/PP/1100/000000/10/31 Jld.15 (44)

KERAJAAN MALAYSIA

SURAT PEKELILING PERBENDAHARAAN BIL. 1 TAHUN 2003

Semua Ketua Setiausaha Kementerian,
Semua Ketua Jabatan Persekutuan,
Semua YB Setiausaha Kerajaan Negeri,
Semua Ketua Eksekutif Badan Berkanun Persekutuan,
Semua Pihak Berkuasa Kerajaan Tempatan.

TATACARA PEMBELIAN TANAH DARIPADA ORANG PERSEORANGAN, SYARIKAT DAN PERBADANAN

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

2. Untuk mempercepatkan pelaksanaan projek pembangunan, Kerajaan membenarkan agensi mendapatkan tanah yang diperlukan secara pembelian terus daripada orang perseorangan, syarikat dan perbadanan. Bagi maksud pembelian tanah berkenaan, syarat dan tatacara yang ditetapkan di **Lampiran A** hendaklah dipatuhi. Di samping itu, agensi juga dikehendaki mematuhi peraturan berkaitan yang ditetapkan oleh Ketua Pengarah Tanah dan Galian.

3. SPP ini berkuat kuasa serta merta dan terpakai bagi semua projek yang dibiayai melalui peruntukan Kerajaan Persekutuan.

Sekian, terima kasih.

"BERKHIDMAT UNTUK NEGARA"

Saya yang menurut perintah,

(Tan Sri Dr. Samsudin Bin Hitam)
Ketua Setiausaha Perbendaharaan

18 Mac 2003

s.k. Ketua Setiausaha Negara
Ketua Audit Negara
Akauntan Negara Malaysia
Semua YB Pegawai Kewangan Negeri

LAMPIRAN A
SPP BIL. 1 TAHUN 2003

TATACARA PEMBELIAN TANAH DARIPADA ORANG PERSEORANGAN, SYARIKAT DAN PERBADANAN

1. Pembelian tanah bagi maksud SPP ini adalah pembelian tanah berbentuk:

   (a) Tanah kosong; atau
   (b) Tanah kosong berserta dengan cadangan keperluan infrastruktur; atau
   (c) 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 beserta cadangan membina bangunan oleh pemilik tanah tidak dibenarkan kecuali cadangan pembinaan infrastruktur.

4. Sekiranya agensi ingin membeli sesuatu tanah secara terus melalui rundingan harga daripada pemilik yang berdaftar/pemaju, agensi hendaklah terlebih dahulu memohon kelulusan Kementerian Kewangan dengan mengemukakan perakuan daripada Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian (JKPTG).

5. Bagi pembelian tanah di bawah para 1(c), di mana berkenaan, agensi hendaklah memohon kelulusan daripada Jawatankuasa Pengawas Ke Atas Harta-harta Kerajaan (JPHK), Bahagian Pengurusan Hartanah, Jabatan Perdana Menteri. Permohonan kepada JPHK hendaklah disertakan dengan kelulusan Kementerian Kewangan bersekali dengan perakuan JKPTG.

6. Satu Jawatankuasa Rundingan Harga di peringkat agensi hendaklah ditubuhkan dan dianggotai oleh wakil-wakil daripada JKPTG, Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH) dan dipengerusikan oleh pegawai agensi yang bertanggungjawab yang dilantik secara bertulis oleh Ketua Setiausaha Kementerian/Ketua Jabatan. 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);*

   (c) mengadakan rundingan harga dengan pemaju/pemilik bagi mendapatkan harga yang berpatutan;

   (d) memaklum dan merundingkan terma-terma bagi Perjanjian Jual Beli; dan

   (e) memperakukan harga yang telah dirunding kepada Lembaga Perolehan Agensi (LPA) untuk keputusan muktamad.

7. Sekiranya Jawatankuasa gagal mendapatkan persetujuan harga dan terma perjanjian yang muktamad, Jawatankuasa boleh memperakukan kepada Ketua Agensi masing-masing 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 di bawah para 1(b):

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

(b) 40% setelah Borang Pindah Milik atau Memorandum of Transfer (Sabah dan Sarawak) diserahkan untuk didaftarkan di Pejabat Tanah yang berkenaan;

(c) 10% setelah hak milik didaftarkan atas nama PTP; dan

(d) baki 40% dibayar mengikut kemajuan penyediaan semua infrastruktur.

8.3 Bagi pembelian di bawah para 1(c):

(a) harga pembelian bangunan yang telah siap boleh dibayar sepenuhnya setelah perjanjian ditandatangani;

(b) bagi bangunan yang sedang dalam proses pembinaan atau akan dibina, bayaran hendaklah dibuat mengikut kaedah bayaran kemajuan projek-projek Kerajaan yang berkuat kuasa;

(c) sekiranya pembelian melibatkan pengubahsuaian bangunan, bayaran kemajuan hendaklah dibuat mengikut kemajuan fizikal sebenar bangunan, dan sebanyak 5% ditahan sehingga 12 bulan selepas tamat tempoh tanggungan kecacatan; dan

(d) bayaran harga tanah hendaklah dibuat mengikut peraturan di para 7.1 di atas.

8.4 Bagi pembelian di bawah para 1(c) 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 dan pengubahsuaian bangunan/infrastruktur, pemilik/pemaju hendaklah dikenakan syarat:

(a) mengemukakan bon pelaksanaan sebanyak 5% daripada keseluruhan harga bangunan. Tempoh sah laku bon pelaksanaan hendaklah meliputi 12 bulan selepas tamat tempoh tanggungan kecacatan; dan

(b) menyediakan semua polisi-polisi insurans seperti Tanggungan Awam *(Public Liability)*, PERKESO ataupun Pampasan Pekerja *(Workmen's Compensation)*. Kadar yang dikenakan bagi insurans Tanggungan Awam hendaklah berdasarkan peraturan yang sedang berkuat kuasa.

10. Ketua Agensi hendaklah melantik seorang pegawai yang akan bertanggungjawab untuk mengesahkan semua bayaran dan memantau pelaksanaan sepenuhnya syarat-syarat jual beli tanah sehingga sempurna didaftarkan di atas nama PTP.

11. Sekiranya perjanjian ditamatkan atas sebab kegagalan pemilik/pemaju menyempurnakan obligasinya, Ketua Agensi hendaklah mempastikan 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
18 Mac 2003