



PEJABAT TANAH DAN GALIAN NEGERI PULAU PINANG
PARAS 22
KOMPLEKS TUN ABDUL RAZAK (KOMTAR)
10000 PULAU PINANG



Tel: 04 - 650 5211 (Pejabat Am)
Faks: 04 - 2619588
Laman Web: <http://ptg.penang.gov.my>

Rujukan Kami : PTG/PP/AUD/206 JLD. 2(1)
Tarikh : 16 Januari 2023

SENARAI EDARAN

YBhg. Dato'/Tuan/Puan,

PEKELILING PENGARAH TANAH DAN GALIAN NEGERI PULAU PINANG BILANGAN 1 TAHUN 2023 BERTAJUK DASAR PERMOHONAN PELANJUTAN TEMPOH PAJAKAN DAN PERMOHONAN PEMBERIMILIKAN DISEBABKAN TEMPOH PAJAKAN TELAH TAMAT

Dengan hormatnya saya merujuk kepada perkara di atas.

2. Pekeliling ini dikeluarkan sebagai maklumat dan panduan kepada pihak YBhg. Dato'/Tuan/Puan mengenai dasar permohonan pelanjutan tempoh pajakan dan permohonan pemberimilikan disebabkan tempoh pajakan telah tamat.

3. Pekeliling ini dikeluarkan selaras dengan keputusan Pihak Berkuasa Negeri dalam Mesyuarat Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri (MMK) Bilangan 28/2022 pada 21.9.2022 yang telah meluluskan Kertas Bilangan 726/2022; dan MMK Bilangan 2/2023 pada 11.1.2023 yang telah meluluskan Kertas Bilangan 32/2023 bertajuk 'Cadangan Pengenaan Kadar Premium Bagi Permohonan Pelanjutan Tempoh Pajakan Dan Permohonan Pemberimilikan Disebabkan Tempoh Pajakan Telah Tamat'

Segala perhatian pihak YBhg. Dato'/Tuan/Puan dalam hal ini amat dihargai.

Sekian, terima kasih.

'BERKHIDMAT UNTUK NEGARA'
'CEKAP, AKAUNTABILITI, TELUS'

Saya yang menjalankan amanah,

(DATO' HAJI ZULKIFLI BIN LONG)
Pengarah Tanah dan Galian
Pulau Pinang

...2/-

Rujukan Kami : PTG/PP/AUD/206 JLD. 2(()

s.k. YAB Ketua Menteri Pulau Pinang
Pejabat YAB. Ketua Menteri
Tingkat 28, KOMTAR
10503 Pulau Pinang

e.d. Timbalan Pengarah (Perancangan dan Pembangunan)

Timbalan Pengarah (Pendaftaran dan Hasil)

Ketua Unit Hakmilik Strata

Ketua Unit Pembangunan

Ketua Unit Pendaftaran Hakmilik

Ketua Unit Teknologi Maklumat

Ketua Unit Penguatkuasaan dan Teknikal

Ketua Unit Khidmat Pengurusan

Ketua Unit Perundangan

Ketua Unit Audit Pengurusan

Ketua Unit Hasil

Rujukan Kami : PTG/PP/AUD/206 JLD. 2(-/)

SENARAI EDARAN

1. Pentadbir Tanah Daerah Seberang Perai Selatan
Pejabat Daerah dan Tanah Seberang Perai Selatan
14200 Sungai Jawi
Pulau Pinang
2. Pentadbir Tanah Daerah Timur Laut
Pejabat Daerah dan Tanah Daerah Timur Laut
Tingkat 50 dan 51, KOMTAR
10000 George Town
Pulau Pinang
3. Pentadbir Tanah Daerah Seberang Perai Tengah
Pejabat Daerah Dan Tanah Seberang Perai Tengah
Jalan Betek, Sungai Rambai
14000 Bukit Mertajam
Pulau Pinang
4. Pentadbir Tanah Daerah Seberang Perai Utara
Pejabat Daerah dan Tanah Seberang Perai Utara
Bertam, 13200 Kepala Batas
Pulau Pinang
5. Pentadbir Tanah Daerah Barat Daya
Pejabat Daerah dan Tanah Daerah Barat Daya
11000 Balik Pulau
Pulau Pinang
6. Ketua Pegawai Eksekutif
Perbadanan Pembangunan Pulau Pinang
Bangunan Tun Dr Lim Chong Eu
No.1, Pesiaran Mahsuri
11909 Bayan Baru
Pulau Pinang.

Rujukan Kami : PTG/PP/AUD/206 JLD. 2(/)

7. Ketua Pegawai Eksekutif
Invest-in-Penang Berhad
1, Jalan Sultan Azlan Shah
Penang Skills Development Centre Building
11900 Bayan Lepas
Pulau Pinang

8. Pengarah Penilaian Negeri
Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta Pulau Pinang
Tingkat 41, KOMTAR
10593 George Town
Pulau Pinang

**PEKELILING PENGARAH TANAH DAN GALIAN PULAU PINANG
BILANGAN 1/2023**

**DASAR PERMOHONAN PELANJUTAN TEMPOH PAJAKAN DAN
PERMOHONAN PEMBERIMILIKAN DISEBABKAN TEMPOH
PAJAKAN TELAH TAMAT**

1. TUJUAN

Pekeliling ini dikeluarkan sebagai panduan kepada warga kerja Pejabat Tanah dan Galian (PTG), semua Pejabat Daerah dan Tanah di Negeri Pulau Pinang dan Perbadanan Pembangunan Pulau Pinang (PDC) mengenai dasar permohonan pelanjutan tempoh pajakan dan permohonan pemberimilikan disebabkan tempoh pajakan telah tamat.

2. PENDAHULUAN

2.1 Pekeliling ini disediakan bagi melaksanakan dasar yang dinyatakan di atas dalam 2 keadaan berikut daripada mana-mana:

2.1.1 pemilik tanah berstatus pajakan (*leasehold*) yang memohon 'pelanjutan' atau 'pembaharuan' tempoh pajakan sedia ada sebelum tempoh tersebut tamat; dan

2.1.2 pemilik tanah terakhir dalam dokumen hakmilik yang mana tanah miliknya telah kembali kepada Pihak Berkuasa Negeri (PBN) disebabkan tamatnya tempoh pajakan yang ditetapkan dalam dokumen hakmilik dan kini memohon pemberimilikan bagi tanah tersebut. Perlu ditegaskan bahawa permohonan pemberimilikan ini adalah dikhaskan dalam keadaan di atas sahaja berdasarkan Seksyen 46(1)(a) Kanun Tanah Negara (KTN).

2.2 Antara perkara penting dalam Pekeliling ini adalah penetapan kadar premium bagi permohonan dalam 2 keadaan yang dinyatakan di atas dan penganan moratorium pindah milik selama 10 tahun apabila pemohon mendapat diskaun bagi premium yang dikenakan.

2.3 Pekeliling ini disediakan selaras dengan keputusan Mesyuarat Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri Pulau Pinang:

2.3.1 Bilangan 28/2022 pada 21.9.2022 yang telah meluluskan Kertas Bilangan 726/2022; dan

2.3.2 Bilangan 2/2023 pada 11.1.2023 yang telah meluluskan Kertas Bilangan 32/2023

bertajuk 'Cadangan Penganan Kadar Premium Bagi Permohonan Pelanjutan Tempoh Pajakan Dan Permohonan Pemberimilikan Disebabkan Tempoh Pajakan Telah Tamat'.

3. KAEDAH PELAKSANAAN

- 3.1 Bagi tujuan pelanjutan tempoh pajakan, pemilik tanah boleh mengemukakan permohonan pelanjutan tempoh pajakan kepada Pentadbir Tanah secara serentak melalui:
 - 3.1.1 permohonan penyerahan balik tanah di bawah Seksyen 197(1) KTN menggunakan Borang 12A KTN; dan
 - 3.1.2 permohonan pemberimilikan di bawah Seksyen 76 KTN menggunakan Borang Jadual 1, Kaedah-Kaedah Tanah Pulau Pinang 2021 (Penang Land Rules 2021 (PLR)).
- 3.2 Manakala bagi tujuan mendapatkan tempoh pajakan yang baru disebabkan tempoh pajakan dalam hakmilik terdahulu telah tamat, pemilik tanah terakhir dalam dokumen hakmilik boleh mengemukakan permohonan pemberimilikan kepada Pentadbir Tanah melalui Borang Jadual 1, PLR.
- 3.3 Syarat-syarat kelulusan permohonan penyerahan balik tanah adalah selaras dengan Seksyen 196 KTN manakala kelulusan permohonan pemberimilikan adalah tertakluk kepada pembayaran item-item hasil yang dinyatakan dalam Borang 5A, tempoh pajakan yang baru, keluasan, kategori kegunaan tanah, syarat dan sekatan kepentingan yang diluluskan oleh PBN.

3.4 Dokumen hakmilik baru yang dikeluarkan akan mempunyai tempoh pajakan baru dan didaftarkan dengan nombor hakmilik yang baru.

4. KADAR PREMIUM

4.1 Premium tanah ditentukan berdasarkan nilai pasaran bagi tanah yang dipohon. Kadar premium yang dinyatakan di bawah ini ditetapkan mengikut kategori kegunaan tanah dan jenis pemohon seperti berikut:

4.1.1 Pertanian

- (i) Pemohon individu: premium 10% (diskaun 90%)
- (ii) Pemohon bukan individu: premium 12% (diskaun 88%)

4.1.2 Bangunan

- (i) Kediaman/Perumahan
 - (a) Pemohon individu: premium 10% (diskaun 90%)
 - (b) Pemohon bukan individu: premium 12%

(ii) Perniagaan/Komersial

Pemohon individu dan bukan individu:
premium 20% (diskaun 80%)

(iii) Tujuan selain daripada kediaman dan
perniagaan

Akan diputuskan secara 'kes mengikut kes'
(*case-by-case basis*).

4.1.3 Perindustrian/Perusahaan

(i) Penentuan kadar premium adalah bergantung
kepada:

(a) nilai jualan tahunan pemohon; dan

(b) sama ada pemohon (pemilik tanah)
menjalankan operasi di atas tanah yang
dipohon atau tidak;

(ii) Kadar premium adalah seperti berikut:

Butiran		Kadar Premium
(a)	Pemohon beroperasi di atas tanah dan mempunyai:	
(I)	nilai jualan tahunan tidak melebihi RM50 juta (RM50,000,000.00 dan ke bawah).	25% (diskaun 75%)
(II)	nilai jualan tahunan melebihi RM50 juta (RM50,000,000.01 dan ke atas).	50% (diskaun 50%)
(b)	Pemohon tidak beroperasi di atas tanah tetapi menyewakan/memajakkan kepada pihak lain.	100%

(iii) Permohonan bagi tanah kategori 'perindustrian' yang tidak mempunyai struktur di atas tanah (tanah kosong) atau mempunyai struktur tetapi tidak beroperasi akan diputuskan secara 'kes mengikut kes' (*case-by-case basis*).

(iv) Pentadbir Tanah juga hendaklah mengambil maklum keadaan yang dinyatakan di perenggan 7.2.

- 4.2 Bagi permohonan melibatkan pemilikan bersama yang terdiri daripada individu dan bukan individu, kadar premium adalah berdasarkan kadar yang lebih tinggi (pegangan syer setiap pemohon tidak perlu diambil kira).
- 4.3 Bagi permohonan melibatkan agensi kerajaan atau butiran yang tidak dinyatakan di perenggan 4.1 di atas, kadar premium akan diputuskan secara 'kes mengikut kes' (*case-by-case basis*).

5. KAEDAH PENGIRAAN PREMIUM

- 5.1 Kaedah pengiraan premium adalah berdasarkan formula sedia ada seperti berikut:

5.1.1 Permohonan pelanjutan tempoh pajakan

'Nilai pasaran (market value) tanah untuk tempoh
pajakan dipohon' tolak (-)

'Nilai pasaran tanah untuk baki tempoh pajakan'

5.1.2 Permohonan pemberimilikan

Penentuan premium adalah berdasarkan nilai pasaran tanah untuk tempoh pajakan yang dipohon.

5.2 Bagi menjelaskan perkara ini, disenaraikan contoh-contoh pengiraan premium untuk panduan berdasarkan maklumat berikut:

Contoh 1 adalah pengiraan premium bagi permohonan pelanjutan tempoh pajakan berdasarkan maklumat berikut:

▪ Kategori kegunaan tanah	: Bangunan (Kediaman)
▪ Jenis pemohon	: Individu
▪ Tempoh pajakan dipohon	: 99 tahun
▪ Baki tempoh pajakan	: 30 tahun
▪ Nilai pasaran tanah	: 99 tahun - RM1 juta : Baki 30 tahun - RM300 ribu

- Pengiraan:
 - RM1 juta (99 tahun) 'tolak (-)' RM300 ribu (30 tahun) = RM700 ribu
 - 10% (kadar premium individu) x RM700 ribu
 - Premium yang perlu dibayar oleh pemohon bagi tempoh pajakan 99 tahun = RM70 ribu

Contoh 2 adalah pengiraan premium bagi permohonan pemberimilikan berdasarkan maklumat berikut:

▪ Kategori kegunaan tanah	: Pertanian
▪ Jenis pemohon	: Bukan individu (<u>contoh:</u> persatuan, syarikat dsb.)
▪ Tempoh pajakan dipohon	: 99 tahun
▪ Nilai pasaran tanah	: 99 tahun - RM10 juta

- Pengiraan:
 - 12% (kadar premium bukan individu) x RM10 juta
 - Premium yang perlu dibayar oleh pemohon bagi tempoh pajakan 99 tahun = RM1.2 juta

Contoh 3 adalah pengiraan premium bagi permohonan melibatkan pemilikan bersama yang terdiri daripada individu dan bukan individu berdasarkan maklumat berikut:

▪ Kategori kegunaan tanah	: Bangunan (Perniagaan)
▪ Pemohon	: Ali (1/2), Siva (1/8), Lee (1/8), Mary (1/8), XYZ Sdn. Bhd. (1/8)
▪ Tempoh pajakan dipohon	: 99 tahun
▪ Baki tempoh pajakan	: 60 tahun
▪ Nilai pasaran tanah	: 99 tahun - RM900 ribu : Baki 60 tahun – RM600 ribu

- Pengiraan:
 - RM900 ribu (99 tahun) 'tolak (-)' RM600 ribu (60 tahun)
= RM300 ribu
 - 12% (kadar premium bukan individu disebabkan pemilikan bersama yang terdiri daripada individu dan bukan individu, kadar premium adalah berdasarkan kadar yang lebih tinggi) x RM300 ribu
 - Premium yang perlu dibayar oleh pemohon bagi tempoh pajakan 99 tahun = RM36 ribu

5.3 Sebagai tambahan, bagi permohonan pemberimilikan, bayaran khas boleh dikenakan berdasarkan kiraan cukai tanah yang tidak dapat dibayar/dikutip (disebabkan tanah telah terkembali kepada PBN) sekiranya tanah yang dipohon tersebut masih digunakan selepas tempoh pajakannya tamat. Pengenaan bayaran khas dikira mulai dari tarikh tempoh pajakan tamat sehingga ke tarikh Borang 5A dikeluarkan oleh Pentadbir Tanah.

6. ULASAN OLEH JABATAN TEKNIKAL

- 6.1 Bagi tujuan penyediaan kertas pertimbangan, bagi semua kategori kegunaan tanah, Pentadbir Tanah perlu merujuk kepada Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH) untuk mendapatkan nilai pasaran tanah.
- 6.2 Bagi tanah kategori 'perindustrian', selain JPPH, Pentadbir Tanah juga perlu mendapatkan ulasan daripada PDC.
- 6.3 Penyediaan ulasan oleh PDC antara lainnya perlu menyatakan maklumat berikut:
 - 6.3.1 mengenai jualan tahunan dan sama ada pemohon beroperasi di atas tanah atau tidak (seperti yang dinyatakan di perenggan 4.1.3);
 - 6.3.2 sama ada tapak terletak dalam kawasan perindustrian PDC atau tidak;
 - 6.3.3 kadar premium yang wajar dikenakan kepada pemohon berdasarkan kandungan Pekeliling ini; dan
 - 6.3.4 maklumat lain, sekiranya perlu.

6.4 Walau apa pun yang dinyatakan di perenggan 6.1 dan 6.2 di atas, Pentadbir Tanah:

6.4.1 hendaklah mendapatkan ulasan daripada jabatan teknikal lain, YB ADUN Kawasan/Pegawai Penyelaras DUN sekiranya dalam pengetahuan pihak Pentadbir Tanah bahawa tanah yang dipohon diperlukan oleh kerajaan bagi tujuan awam.

6.4.2 boleh mendapatkan ulasan daripada jabatan teknikal lain, YB ADUN Kawasan/Pegawai Penyelaras DUN sekiranya perlu secara 'kes mengikut kes' (*case-by-case basis*).

6.4.3 hendaklah mengambil maklum keadaan yang dinyatakan di perenggan 11.3.2.

7. TEMPOH PAJAKAN

7.1 Tempoh pajakan yang boleh dipohon adalah dihadkan mengikut kategori kegunaan tanah seperti berikut:

7.1.1 Pertanian : Tidak melebihi 99 tahun.

7.1.2 Bangunan : Tidak melebihi 99 tahun.

7.1.3 Perindustrian : Tidak melebihi 60 tahun.

7.2 Merujuk kepada tanah kategori 'perindustrian', pada masa ini terdapat sebilangan kecil hakmilik yang mempunyai tempoh pajakan selama 99 tahun. Dalam keadaan ini, pengurusannya adalah seperti berikut:

7.2.1 Sekiranya pemohon berkehendakkan agar tempoh pajakan yang baru selama 99 tahun seperti tempoh pajakan asal, permohonan pelanjutan tempoh pajakan sekiranya diluluskan, pemohon akan dikenakan premium tanpa diskaun (100%).

7.2.2 Pentadbir Tanah perlu mendapatkan kepastian daripada pemohon berkaitan hal ini semasa proses semakan (praterimaan) dokumen memandangkan tatacara atau proses seterusnya selepas permohonan diterima bergantung kepada maklum balas/jawapan pemohon.

8. KELAYAKAN PEMOHON

8.1 Pemohon hendaklah terdiri di kalangan:

8.1.1 pemilik tanah (bagi hakmilik yang masih mempunyai baki tempoh pajakan);

8.1.2 pemilik tanah terakhir dalam dokumen hakmilik (bagi hakmilik yang telah tamat tempoh pajakan); atau

- 8.1.3 waris yang sah sekiranya pemilik tanah/pemilik tanah terakhir telah meninggal dunia.
- 8.2 Pemohon hendaklah mematuhi keperluan di bawah Seksyen 43 KTN;
- 8.3 Dalam keadaan-keadaan khas (*special circumstances*) lain yang difikirkan wajar oleh PBN.

9. KELULUSAN PERMOHONAN

- 9.1 Kelulusan permohonan oleh PBN boleh berlaku dalam 2 keadaan iaitu pemohon:
 - 9.1.1 mendapat diskaun premium seperti yang dinyatakan di perenggan 4; atau
 - 9.1.2 dikenakan premium mengikut nilai pasaran tanah pada kadar 100%.
- 9.2 Sekiranya permohonan diluluskan oleh PBN dengan pemohon:
 - 9.2.1 mendapat diskaun premium, tanah yang dipohon akan dikenakan sekatan kepentingan melibatkan moratorium pindah milik selama 10 tahun dan sekatan kepentingan yang biasa melibatkan cagaran, pajakan dan urusniaga lain seperti berikut:

- i. Tanah ini tidak boleh dipindah milik dalam tempoh 10 tahun dari tarikh pendaftaran hakmilik kecuali setelah mendapat kelulusan Pihak Berkuasa Negeri (Mesyuarat Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri).
- ii. Tanah ini tidak boleh dipindah milik (selepas tamat tempoh 10 tahun di atas), dipajak, digadai atau terlibat dengan urusan niaga kecuali setelah mendapat kebenaran Pihak Berkuasa Negeri.

9.2.2 dikenakan premium mengikut nilai pasaran tanah pada kadar 100%, tanah yang dipohon tidak akan dikenakan sekatan kepentingan melibatkan moratorium pindah milik selama 10 tahun.

9.3 Pemohon boleh merayu (mengemukakan permohonan rayuan) sekiranya tidak bersetuju dengan pengenaan moratorium pindah milik selama 10 tahun. PBN boleh mempertimbangkan rayuan dengan memberi pilihan kepada pemohon sama ada:

9.3.1 membayar premium tanpa diskaun dan tidak dikenakan sekatan kepentingan melibatkan moratorium pindah milik selama 10 tahun; atau

9.3.2 membayar premium dengan diskaun dan dikenakan sekatan kepentingan melibatkan moratorium pindah milik selama 10 tahun (seperti mana keputusan asal).

9.4 Perwakilan kuasa diberikan kepada Pentadbir Tanah bagi memutuskan permohonan pelanjutan tempoh pajakan dan permohonan pemberimilikan disebabkan tempoh pajakan telah tamat (termasuk bagi permohonan rayuan) dengan syarat permohonan tersebut dibentangkan dalam Mesyuarat Jawatankuasa Tanah Negeri (MJTN). Namun begitu, jika terdapat keperluan, MJTN boleh memutuskan agar sesuatu permohonan dibawa ke pertimbangan PBN.

10. PINDAH MILIK DALAM TEMPOH MORATORIUM PINDAHMILIK SELAMA 10 TAHUN

10.1 Sekiranya pemohon ingin membuat pindah milik dalam tempoh moratorium pindah milik, pemohon perlu mengemukakan permohonan pembatalan sekatan kepentingan melibatkan moratorium pindah milik dan pemohon akan dikenakan premium berdasarkan nilai pasaran tanah (tanpa diskaun) ketika permohonan asal dikemukakan.

10.2 Bagi menjelaskan perkara ini, dikemukakan contoh berdasarkan maklumat berikut:

- Pemohon telah diluluskan permohonan pelanjutan tempoh pajakan dengan mendapat diskaun premium. Pemohon telah membayar premium RM70 ribu (Borang 5A) berdasarkan pengiraan berikut:
 - RM1 juta (99 tahun) 'tolak (-)' RM300 ribu (baki 30 tahun) = RM700 ribu (nilai pasaran tanah)
 - 10% (kadar premium individu) x RM700 ribu
 - Premium yang dibayar oleh pemohon bagi tempoh pajakan 99 tahun = RM70 ribu
- Memandangkan, pemohon telah mendapat diskaun premium, sekatan kepentingan yang mengandungi moratorium pindah milik selama 10 telah dimasukkan dalam hakmilik yang telah didaftarkan pada tahun 2023. Tempoh moratorium tersebut akan tamat pada tahun 2033.
- Pada tahun 2030, pemohon (pemilik tanah) mengemukakan permohonan pembatalan sekatan kepentingan melibatkan moratorium pindah milik disebabkan ingin memindah milik (menjual) tanahnya kepada pihak lain bagi tujuan mendapat keuntungan.
- Sekiranya permohonan pembatalan sekatan kepentingan diluluskan, pemohon akan dikehendaki membayar premium sebanyak RM630 ribu berdasarkan kiraan RM700 ribu (nilai pasaran tanah pada tahun 2023) 'tolak (-)' RM70 ribu (jumlah premium yang dibayar pada tahun 2023).

10.3 Walau apa pun yang dinyatakan di perenggan 10.1 dan 10.2 di atas, PBN boleh membenarkan pindah milik dalam tempoh moratorium tanpa dikenakan premium berdasarkan nilai pasaran tanah bagi urusan pindah milik tanpa balasan, pemberian secara kasih sayang atau keadaan-keadaan khas (*special circumstances*) lain secara 'kes mengikut kes' (*case-by-case basis*).

11. PENETAPAN KATEGORI GUNA TANAH, SYARAT DAN SEKATAN KEPENTINGAN

- 11.1 Pentadbir Tanah hendaklah mengekalkan butiran dalam dokumen hakmilik terdahulu seperti kategori guna tanah, syarat dan sekatan kepentingan tertakluk kepada butiran tersebut mematuhi peruntukan perundangan sedia ada dan kesesuaian semasa.
- 11.2 Walau bagaimanapun, bagi permohonan yang diluluskan dengan mendapat diskaun premium, sekatan kepentingan berkaitan moratorium pindah milik selama 10 tahun hendaklah dimasukkan seperti mana yang dinyatakan di perenggan 9.2.1.
- 11.3 Secara umumnya, sekiranya Pentadbir Tanah menerima permohonan yang memohon butiran yang berbeza dengan butiran hakmilik sedia ada/sebelumnya, Pentadbir Tanah hendaklah menyatakan perkara tersebut dengan jelas dan perakuan Pentadbir Tanah berkaitan dengannya dalam kertas pertimbangan termasuk memberi justifikasi sekiranya Pentadbir Tanah mengesyorkan agar butiran tersebut dipertimbangkan. Walau bagaimanapun, sekiranya butiran yang berbeza tersebut adalah berkaitan dengan kategori kegunaan tanah dan syarat nyata, pengurusannya adalah seperti berikut:

- 11.3.1 Bagi permohonan pelanjutan tempoh pajakan, butiran melibatkan kategori kegunaan tanah dan syarat nyata hendaklah dikekalkan seperti hakmilik sedia ada. Pemohon boleh mengemukakan permohonan pengubahan/pindaan kategori kegunaan tanah atau syarat nyata di bawah Seksyen 124 KTN secara berasingan selepas permohonan pelanjutan tempoh pajakan dipertimbangkan oleh PBN.
- 11.3.2 Bagi permohonan pemberimilikan, Pentadbir Tanah hendaklah mendapatkan ulasan daripada Jabatan Perancangan Bandar dan Desa dan Pihak Berkuasa Tempatan untuk dimasukkan dalam kertas pertimbangan. Pentadbir Tanah hendaklah mendapatkan nilai pasaran tanah daripada JPPH bagi kategori kegunaan tanah/syarat nyata asal dan yang dipohon.
- 11.4 Walau apa pun yang dinyatakan di perenggan 11.3 di atas, bagi permohonan melibatkan agensi Kerajaan Negeri, Pentadbir Tanah hendaklah memprosesnya untuk dipertimbangkan oleh PBN.

12. HAD TEMPOH UNTUK MENGEMUKAKAN PERMOHONAN

12.1 Bagi permohonan pelanjutan tempoh pajakan atau pemberimilikan yang telah diluluskan dengan mendapat diskaun premium dan hakmilik telah didaftarkan, permohonan pelanjutan tempoh pajakan seterusnya adalah dihadkan selepas 5 tahun dari tarikh pendaftaran hakmilik bagi permohonan yang diluluskan tersebut. Contoh senario adalah seperti berikut:

- Tarikh pendaftaran hakmilik adalah pada 3.3.2023.
- Permohonan pelanjutan tempoh pajakan yang seterusnya hanya boleh dikemukakan selepas tarikh 3.3.2028.

12.2 Permohonan pelanjutan tempoh pajakan boleh dikemukakan selewat-lewatnya 2 tahun sebelum tempoh pajakan tamat. Contoh senario adalah seperti berikut:

- Tarikh tempoh pajakan tamat adalah pada 5.5.2025.
- Permohonan pelanjutan tempoh pajakan boleh dikemukakan selewat-lewatnya pada tarikh 5.5.2023.

12.3 Walau apa pun yang dinyatakan di perenggan 12.1 dan 12.2 di atas, Pentadbir Tanah tidak boleh menolak permohonan pelanjutan tempoh pajakan sekiranya dikemukakan kurang dari had tempoh yang dinyatakan. Pentadbir Tanah boleh menjadikan had tempoh yang dinyatakan sebagai asas memperakukan 'penolakan' permohonan dalam kertas pertimbangan.

12.4 Pada masa yang sama, Pentadbir Tanah juga boleh memperakukan 'kelulusan' bagi permohonan pelanjutan tempoh pajakan yang tidak menepati had tempoh yang dinyatakan dengan memberi justifikasi yang jelas dalam kertas pertimbangan.

13. NILAI PASARAN TANAH

13.1 Kaedah 17(1) PLR menyatakan bahawa kadar premium yang dikenakan ke atas semua tanah yang diberimilik adalah berdasarkan nilai pasaran (*market value*). Pentadbir Tanah hendaklah merujuk kepada JPPH bagi mendapatkan nilai pasaran bagi tanah yang dipohon.

13.2 Selain mengandungi maklumat ringkas lain berkaitan tanah, surat penilaian JPPH menyatakan maklumat 'kadar nilai' (bagi sehektar atau semeter persegi (s.m.p.)) dan 'nilai pasaran' bagi tanah yang terlibat. Namun, terdapat juga surat yang hanya mengandungi butiran 'nilai pasaran' tanpa 'kadar nilai'.

13.3 Bagi tujuan penentuan premium dalam kertas pertimbangan, sekiranya surat JPPH mengandungi butiran 'kadar nilai', maka Pentadbir Tanah hendaklah mendarabkan 'kadar nilai' yang dinyatakan dengan keluasan tanah yang dipohon. Sekiranya 'kadar nilai' tidak dinyatakan, maka Pentadbir Tanah boleh merujuk kepada butiran 'nilai pasaran' yang diberikan oleh JPPH untuk penentuan

premium. Contoh-contoh senario yang mungkin berlaku berdasarkan kandungan surat JPPH adalah seperti berikut:

Contoh 1 (kadar nilai dan nilai pasaran dinyatakan)

- Keluasan tanah: 293 meter persegi
- Kadar nilai (sehektar/s.m.p): RM1,800.00
- Nilai pasaran: RM527,000.00
- Premium tanah yang perlu dinyatakan oleh Pentadbir Tanah dalam kertas pertimbangan adalah RM527,400.00 (RM1,800.00 darab (x) 293 m.p.) walaupun surat JPPH menyatakan nilai pasaran adalah RM527,000.00.

Contoh 2 (kadar nilai tidak dinyatakan)

- Keluasan tanah: 2,670.925 meter persegi
- Nilai pasaran: RM3,610,000.00
- Premium tanah yang perlu dinyatakan oleh Pentadbir Tanah dalam kertas pertimbangan adalah RM3,610,000.00 memandangkan tiada 'kadar nilai' yang dinyatakan dalam surat JPPH.

13.4 Bagi tujuan Pekeliling ini, nilai tanah oleh JPPH hanyalah bagi tanah kosong sahaja tanpa mengambil kira struktur atau binaan yang terdapat di atas tanah.

14. PERKARA-PERKARA LAIN UNTUK PERHATIAN

14.1 Pentadbir Tanah hendaklah mengambil perhatian berkaitan permohonan yang mana terdapat elemen pelanggaran syarat. Pentadbir Tanah hendaklah menyatakan perkara ini dengan jelas dan perakuan Pentadbir Tanah berkaitan dengannya dalam kertas pertimbangan untuk pengetahuan PBN.

14.2 Pentadbir Tanah hendaklah memastikan penghantaran kertas pertimbangan ke PTG disertakan dengan salinan hakmilik yang terlibat, laporan tanah oleh Pegawai Petempatan (Penolong Pegawai Tanah), surat nilai tanah JPPH, dan sekiranya ada surat jabatan teknikal, YB ADUN Kawasan/Pegawai Penyelaras DUN selain dokumen-dokumen lain yang berkaitan

14.3 PDC adalah dipohon mengambil tindakan sewajarnya agar perkara yang dinyatakan di perenggan 4.1.3 dan 6.3 dapat diuruskan dengan lancar.

15. PEMBATALAN

Segala arahan, pekeliling, dasar, garis panduan dan sebarang bentuk keputusan terdahulu berkaitan dengan perkara-perkara yang dinyatakan dalam Pekeliling ini dengan ini **DIBATALKAN**.

16. TARIKH KUAT KUASA PEKELILING

Pekeliling ini berkuat kuasa mulai 1.1.2023.



.....
(DATO' HAJI ZULKIFLI BIN LONG)

Pengarah Tanah dan Galian Pulau Pinang

Tarikh: 16 JAN 2023