

JABATAN KETUA PENGARAH TANAH DAN GALIAN (PERSEKUTUAN)

EDARAN KHAS KPTG BIL. 4 TAHUN 2008

PEMATUHAN KEHENDAK PERLEMBAGAAN PERSEKUTUAN BERHUBUNG DENGAN PERMOHONAN PEROLEHAN TANAH-TANAH KERAJAAN UNTUK PROJEK KERAJAAN PERSEKUTUAN MELALUI PESURUHJAYA TANAH PERSEKUTUAN.

TUJUAN :

Edaran Khas ini bertujuan untuk memaklumkan kepada Pentadbiran Tanah mengenai kehendak Perkara 83 dan 85 Perlembagaan Persekutuan yang hendaklah dipatuhi oleh Kerajaan-kerajaan Negeri semasa menimbangkan permohonan pengambilan tanah, pemberimilikan tanah dan perizapan tanah oleh Kerajaan Persekutuan melalui Pesuruhjaya Tanah Persekutuan.

LATARBELAKANG :

2. Perolehan tanah untuk projek-projek Persekutuan dibuat melalui empat (4) cara iaitu pengambilanbalik, pemberimilikan, perizaban dan pembelian terus. Perolehan tanah ini dibuat oleh Kerajaan Persekutuan melalui Pesuruhjaya Tanah Persekutuan (PTP) bagi pihak Kementerian/Jabatan/Agensi Persekutuan. Perolehan tanah melalui pengambilanbalik, pemberimilikan dan perizaban akan melibatkan urusan PTP dengan Kerajaan Negeri manakala perolehan tanah secara pembelian terus hanya melibatkan PTP dengan pemilik berdaftar tanah.

3. Mengikut Perlembagaan Persekutuan dalam Jadual Kesembilan (Senarai Kedua -Senarai Negeri) hal ehwal tanah adalah di bawah bidang kuasa Kerajaan-kerajaan Negeri. Walaubagaimanapun, mengikut Perkara 83 dan 85 Perlembagaan Persekutuan adalah menjadi kewajipan Kerajaan

Negeri untuk mengambill balik, memberimilik dan merizabkan tanah bagi maksud-maksud Persekutuan. (Petikan Perkara 83 dan 85 Perlembagaan adalah seperti di Lampiran 'A').

4. Sehubungan dengan permohonan pengambilan balik tanah-tanah milik melalui Akta Pengambilan Tanah, 1960 (APT) bagi maksud Persekutuan, surat permohonan pengambilan balik tanah oleh PTP kepada Pengarah-Pengarah Tanah dan Galian Negeri akan menyebut mengenai peruntukan Perkara 83 (5) (b) Perlembagaan Persekutuan. Di bawah peruntukan ini adalah menjadi tanggungjawab Kerajaan Negeri menyebabkan tanah-tanah milik diberi kepada Persekutuan bagi maksud Persekutuan melalui sama ada secara perjanjian atau pengambilan balik.

5. Terdapat beberapa kes permohonan pengambilan tanah oleh PTP melalui APT 1960 telah ditolak oleh Kerajaan Negeri. Penolakan ini adalah bercanggah dengan kehendak Perkara 83 (5) (b) Perlembagaan. Oleh itu disyorkan supaya semasa PTG membuat kertas perakuan kepada Pihak Berkuasa Negeri (PBN) menyokong permohonan pengambilan tanah melalui AT 1960 oleh PTP, hendaklah dimasukkan kenyataan dalam kertas Majlis Mesyuarat Kerajaan (MMK) atau kertas perakuan kepada pihak yang diberikuasa oleh PBN bagi menimbang dan meluluskan permohonan pengambilan tanah, seperti berikut:

"Permohonan pengambilan balik tanah ini melalui Seksyen 3 (1) (a) Akta Pengambilan Tanah 1960 dibuat oleh Pesuruhjaya Tanah Persekutuan bagi pihak Kerajaan Persekutuan mengikut kehendak Perkara 83 (5) (b) Perlembagaan Persekutuan di mana adalah menjadi tanggungjawab Kerajaan Negeri menyebabkan tanah milik tersebut diambil balik bagi maksud Perasekutuan, tertakluk kepada bayaran pampasan tanah dibayar oleh Persekutuan."

6. Sehubungan dengan urusan permohonan pemberimilikan tanah kerajaan oleh PTP melalui Pentadbir Tanah, permohonan oleh PTP tersebut menyatakan bahawa permohonan dibuat bagi pihak Kerajaan Persekutuan melalui kehendak Perkara 83 (1) Perlembagaan Persekutuan di mana adalah menajadi kewajipan Kerajaan Negeri, setelah adanya perundingan kedua-dua pihak, menyebabkan tanah kerajaan tersebut diberimilik kepada Persekutuan secara pegangan kekal dan tanpa sebarang sekatan penggunaan tanah, tertakluk kepada bayaran premium dan cukai tanah yang berpatutan. Terdapat sebilangan kes di mana Kerajaan Negeri telah menolak permohonan pemberimilikan tanah oleh Persekutuan yang mana penolakan ini adalah bercanggah dengan kehendak Perkara 83 (1) Perlembagaan. Oleh yang demikian disyorkan juga supaya semasa PTG membuat kertas perakuan kepada PBN bagi menimbangkan pemberimilikan tanah kerajaan tersebut kepada Persekutuan, dimasukkan kenyataan seperti berikut :

“Permohonan pemberimilikan tanah kerajaan ini dibuat oleh Pesuruhjaya Tanah Persekutuan bagi pihak Kerajaan Persekutuan melalaui kehendak Perkara 83 (1) Perlembagaan Persekutuan di mana adalah menjadi kewajipan Kerajaan Negeri, setelah adanya perundingan, memberimilik tanah tersebut kepada Persekutuan secara pegangan kekal (in perpetuity) dan tanpa sebarang sekatan penggunaan tanah, tertakluk kepada bayaran premium dan cukai tanah berpatutan.”

7. Sehubungan dengan urusan permohonan merizabkan tanah-tanah kerajaan untuk projek awam Persekutuan dengan dilantik PTP sebagai Pegawai Pengawal rizab berkenaan, permohonan oleh PTP kepada Pentadbir Tanah akan menyatakan bahawa permohonan tersebut dibuat melalui kehendak Perkara 83 (7) Perlembagaan Persekutuan. Terdapat sebilangan kes di mana Kerajaan Negeri telah menolak permohonan perizaban tersebut

yang jelas telah bercanggah dengan kehendak Perkara 83 (7) Perlembagaan. Oleh yang demikian, dipohon kerjasama PTG supaya semasa mengangkat permohonan rizab oleh PTP kepada PBN, hendaklah dimasukkan kenyataan dalam kertas tersebut seperti berikut:

"Permohonan perizaban tanah kerajaan ini bagi maksud awam Persekutuan dibuat melalui kehendak Perkara 83 (7) Perlembagaan Persekutuan di mana peruntukan ini tidak boleh menghalang perizaban tanah bagi maksud Persekutuan, tertakluk kepada terma dan syarat yang dipersetujui bersama di antara Kerajaan Negeri dengan Persekutuan."

8. Sehubungan dengan surat permohonan pemberimilikan atas tanah rizab Persekutuan oleh PTP bagi pihak Persekutuan, telah dimasukkan kenyataan bahawa permohonan dibuat melalui kehendak Perkara 85 (1) Perlembagaan Persekutuan di mana adalah menjadi kewajipan Kerajaan Negeri memberimilik tanah rizab Persekutuan kepada Persekutuan dengan pegangan kekal (*in perpetuity*) dan tanpa sebarang sekatan penggunaan tanah, tertakluk kepada bayaran premium dan cukai tanah yang berpatutan. Oleh itu disyorkan supaya apabila PTG mengemukakan kertas kepada PBN bagi menimbangkan permohonan pemberimilikan tanah rizab Persekutuan oleh Persekutuan, hendaklah dimasukkan kenyataan seperti berikut :-

"Permohonan pemberimilikan tanah rizab Persekutuan ini dibuat melalui kehendak Perkara 83 (1) & (2) Perlembagaan Persekutuan di mana adalah menjadi kewajipan Kerajaan Negeri memberimilik tanah ini kepada Persekutuan secara pegangan kekal (in perpetuity) dan tanpa sebarang sekatan penggunaan tanah, tertakluk kepada bayaran premium tanah (mengikut harga pasaran setelah ditolak nilai pasaran

pemajuan [improvements] yang telah ditanggung oleh Persekutuan dan/atau kos perolehan tanah yang telah dibayar oleh Persekutuan sebelum perizapan) dan cukai tanah yang berpatutan.”

9. Berasaskan kepada peruntukan Perkara 83 dan 85 Perlembagaan Persekutuan, adalah menjadi kewajipan Kerajaan-Kerajaan Negeri bagi mengambalbalik tanah milik persendirian bagi maksud Persekutuan, memberimilik tanah Kerajaan dan tanah rizab Persekutuan kepada Persekutuan dan merizabkan tanah kerajaan bagi maksud Persekutuan. Oleh yang demikian sekiranya Kerajaan Negeri menolak permohonan tanah oleh Persekutuan, tanpa alasan yang munasabah, adalah bercanggah dan melampaui (*ultra vires*) Perlembagaan Persekutuan. Oleh yang demikian adalah wajar bagi PTG menasihatkan Kerajaan Negeri melalui pernyataan maklumat dalam kertas MMK mengenai kehendak Perlembagaan Persekutuan tersebut.

PERAKUAN

10. Oleh yang demikian kehendak Perlembagaan Persekutuan di atas hendaklah diambil maklum dan dilaksanakan oleh Yang Berbahagian Dato'/tuan selanjutnya di mana yang berkaitan.

Sekian, terima kasih



(DATO' ZOAL AZHA BIN YUSOF)
Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan

Tarikh : Mei 2008

LAMPIRAN 'A'

PERLEMBAGAAN PERSEKUTUAN BAHAGIAN VI - PERHUBUNGAN ANTARA PERSEKUTUAN DENGAN NEGERI-NEGERI Bab 4 - Tanah

Perkara 83. Pengambilan tanah bagi maksud persekutuan.

(1) Jika Kerajaan Persekutuan berpuas hati bahawa tanah di sesuatu Negeri, yang bukan tanah beri hakmilik, dikehendaki bagi maksud persekutuan, maka Kerajaan Persekutuan boleh, selepas berunding dengan Kerajaan Negeri itu, menghendaki Kerajaan Negeri itu, dan kemudiannya adalah menjadi kewajipan Kerajaan Negeri itu, untuk menyebabkan mana-mana tanah sebagaimana yang diarahkan oleh Kerajaan Persekutuan diberikan kepada Persekutuan atau kepada mana-mana pihak berkuasa awam sebagaimana yang diarahkan oleh Kerajaan Persekutuan:

Dengan syarat bahawa Kerajaan Persekutuan tidaklah boleh menghendaki supaya diberikan mana-mana tanah yang dirizabkan bagi sesuatu maksud Negeri melainkan jika Kerajaan Persekutuan berpuas hati bahawa adalah bagi kepentingan negara untuk berbuat demikian.

(2) Jika mengikut Fasal (1) Kerajaan Persekutuan menghendaki supaya Kerajaan Negeri itu menyebabkan tanah diberikan untuk selama-lamanya, maka pemberian itu hendaklah dibuat tanpa sekatan tentang kegunaan tanah itu tetapi hendaklah tertakluk kepada pembayaran cukai tanah yang berkenaan pada tiap-tiap tahun dan Persekutuan hendaklah membayar kepada Negeri itu suatu premium yang sama banyak dengan nilai pasaran bagi pemberian itu; dan jika Kerajaan Persekutuan menghendaki supaya Kerajaan Negeri itu menyebabkan apa-apa kepentingan lain mengenai tanah diberikan, maka Persekutuan hendaklah membayar kepada Negeri itu cukai tahunan yang adil bagi kepentingan itu dan apa-apa premium, jika ada yang

dikehendaki oleh Kerajaan Negeri itu, sebagaimana yang adil:

Dengan syarat bahawa jika nilai tanah itu telah dinaikkan oleh sebab apa-apa pemajuan yang dibuat (selain atas perbelanjaan Negeri itu) semasa tanah itu dirizabkan bagi maksud persekutuan, maka kenaikan itu tidak boleh diambil kira pada menentukan nilai pasaran, cukai atau premium bagi maksud Fasal ini.

(3) Jika sesuatu kehendak dibuat di bawah Fasal (1) berkenaan dengan mana-mana tanah yang, pada tarikh kehendak itu, telah dicadangkan bagi apa-apa maksud Negeri, maka jika—

(a) tanah lain diambil oleh Negeri itu bagi maksud itu sebagai ganti tanah yang mula-mula disebut itu; dan

(b) kos tanah yang diambil sedemikian melebihi amaun yang dibayar oleh Persekutuan (selain bayaran sebagai cukai) mengikut Fasal (2) berkenaan dengan kepentingan yang diberikan kepada Persekutuan itu,

Persekutuan hendaklah membayar kepada Negeri itu apa-apa jumlah wang yang adil berkenaan dengan lebihan itu.

(4) Jika pemberian selanjutnya dibuat menurut Perkara ini berkenaan dengan tanah yang mengenainya suatu kepentingan terletak hak pada Persekutuan atau mana-mana pihak berkuasa awam, maka apa-apa jumlah wang yang kena dibayar sebagai premium di bawah Fasal (2) berkenaan dengan pemberian selanjutnya itu hendaklah dikurangkan sebanyak amaun yang sama dengan nilai pasaran bagi apa-apa pemajuan yang dibuat (selain atas perbelanjaan Negeri itu) semenjak kepentingan itu menjadi terletak hak seperti yang disebut terdahulu.

(5) Peruntukan yang tersebut di atas dalam Perkara ini (kecuali Fasal (3))

hendaklah terpakai berhubung dengan tanah beri hakmilik sebagaimana peruntukan itu terpakai berhubung dengan tanah yang bukan tanah beri hakmilik, tetapi tertakluk kepada ubah suaian yang berikut:

(a) dalam Fasal (1), perkataan "selepas berunding dengan Kerajaan Negeri itu," hendaklah ditinggalkan;

(b) jika suatu kehendak dibuat di bawah Fasal itu, maka menjadi kewajipan Kerajaan Negeri itu untuk menyebabkan diambil melalui perjanjian atau dengan paksa apa-apa kepentingan mengenai tanah itu sebagaimana yang perlu untuk mematuhi kehendak itu;

(c) apa-apa perbelanjaan yang dilakukan oleh Negeri itu dalam atau berkaitan dengan pengambilan tanah mengikut perenggan (b) hendaklah dibayar balik oleh Persekutuan, kecuali bahawa jika pengambilan itu dilakukan melalui perjanjian, maka Persekutuan tidaklah bertanggungjawab, melainkan jika Persekutuan merupakan satu pihak kepada perjanjian itu, untuk membayar lebih daripada apa yang akan dibayar olehnya jika tanah itu diambil dengan paksa;

(d) apa-apa jumlah wang yang dibayar oleh Persekutuan kepada Negeri itu mengikut perenggan (c) hendaklah, bagi maksud Fasal (2), diambil kira pada menentukan nilai pasaran, cukai tanah yang berkenaan atau cukai tahunan yang adil, dan hendaklah dipotong daripada apa-apa premium yang kena dibayar oleh Persekutuan di bawah Fasal itu.

(6) Jika pemberian dibuat kepada Persekutuan menurut Fasal (1) berkenaan dengan tanah, atau suatu kepentingan mengenainya, yang telah diambil oleh Kerajaan Negeri itu atas perbelanjaan Kerajaan Persekutuan Tanah Melayu sebelum Hari Merdeka, maka perenggan (d) dan Fasal (5) hendaklah

terpakai bagi jumlah wang yang dibayar berkenaan dengan pengambilan itu oleh Kerajaan Persekutuan Tanah Melayu seolah-olah jumlah wang itu dibayar oleh Persekutuan mengikut perenggan (c) Fasal (5); dan Fasal (3) tidaklah terpakai bagi mana-mana tanah yang sedemikian.

(7) Tiada apa-apa jua dalam Perkara ini boleh menghalang perizaban tanah di sesuatu Negeri bagi maksud persekutuan atas apa-apa terma dan syarat yang dipersetujui antara Kerajaan Persekutuan dengan Kerajaan Negeri itu, atau boleh menyentuh kuasa pihak berkuasa yang berkenaan di sesuatu Negeri untuk mengambil, mengikut mana-mana undang-undang yang sedang berkuat kuasa, mana-mana tanah beri hakmilik bagi maksud persekutuan tanpa suatu kehendak oleh Kerajaan Persekutuan di bawah Perkara ini.

(8) Tiada apa-apa jua dalam Perkara ini boleh menghalang pemberian tanah di sesuatu Negeri kepada Persekutuan, atas apa-apa terma dan syarat yang dipersetujui antara Kerajaan Persekutuan dengan Kerajaan Negeri, tanpa suatu kehendak oleh Kerajaan Persekutuan di bawah Perkara ini.

Perkara 85. Pemberian kepada Persekutuan tanah yang dirizabkan bagi maksud persekutuan.

(1) Jika mana-mana tanah di sesuatu Negeri dirizabkan bagi apa-apa maksud persekutuan, maka Kerajaan Persekutuan boleh menghendaki Kerajaan Negeri, dan kemudiannya menjadi kewajipan Kerajaan itu, untuk menyebabkan tanah itu diberikan kepada Persekutuan untuk selamanya tanpa sekatan tentang kegunaan tanah itu, tetapi tertakluk kepada pembayaran premium yang hendaklah ditentukan mengikut Fasal (2) dan kepada pembayaran cukai tanah yang berkenaan pada tiap-tiap tahun.

(2) Premium yang disebut dalam Fasal (1) hendaklah sama banyak dengan nilai pasaran tanah itu ditolak—

(a) nilai pasaran bagi apa-apa pemajuan yang dibuat (selain atas perbelanjaan Negeri) semasa tanah itu digunakan bagi maksud persekutuan; dan

(b) amaun, jika ada, yang telah dibayar oleh Persekutuan, atau yang telah dibayar sebelum Hari Merdeka oleh Kerajaan Persekutuan Tanah Melayu, berkenaan dengan kos pengambilan apa-apa kepentingan mengenai tanah itu oleh Kerajaan Negeri.

(3) Tanpa menjejaskan Fasal (1), jika mana-mana tanah di sesuatu Negeri dirizabkan bagi apa-apa maksud persekutuan, maka Kerajaan Persekutuan boleh menawarkan untuk melepaskan tanah itu kepada Negeri dengan syarat bahawa Negeri itu membayar kepada Persekutuan nilai pasaran dan amaun yang disebut dalam perenggan (a) dan (b) Fasal (2); dan jika Kerajaan Negeri itu menyetujui terima tawaran itu, maka perizaban itu hendaklah terhenti.

(4) Kecuali sebagaimana yang diperuntukkan oleh Perkara ini, tanah di sesuatu Negeri yang dirizabkan bagi maksud persekutuan tidaklah terhenti daripada dirizabkan sedemikian, dan segala tanah yang dirizabkan sedemikian hendaklah dikawal dan diuruskan oleh atau bagi pihak Kerajaan Persekutuan, dan Kerajaan Persekutuan boleh memberikan apa-apa hak menduduki, mengawal atau menguruskan, atau suatu penyewaan atau pajakan, keseluruhan atau mana-mana bahagian tanah itu, kepada mana-mana orang—

(a) bagi orang itu menggunakan tanah itu untuk apa-apa jangka masa bagi maksud persekutuan yang baginya tanah itu dirizabkan, atau bagi apa-apa maksud yang berdampingan atau bersampingan dengannya;

atau

(b) jika Kerajaan Persekutuan tidak dapat kerana apa-apa sebab menggunakan tanah buat sementara bagi maksud persekutuan yang baginya tanah itu dirizabkan, bagi orang itu menggunakan tanah itu bagi apa-apa maksud selain maksud persekutuan, untuk apa-apa jangka masa dan atas apa-apa terma dan syarat yang ditentukan oleh Kerajaan Persekutuan.

(5) Dalam Perkara ini sebutan mengenai tanah di sesuatu Negeri yang dirizabkan bagi maksud persekutuan termasuklah—

(a) mana-mana tanah yang telah dirizabkan sebelum Hari Merdeka mengikut peruntukan mana-mana undang-undang yang ketika itu berkuat kuasa di dalam Negeri itu bagi apa-apa maksud yang telah menjadi suatu maksud persekutuan selepas Hari Merdeka;

(b) mana-mana tanah yang dirizabkan bagi apa-apa maksud persekutuan selepas Hari Merdeka mengikut peruntukan mana-mana undang-undang yang sedang berkuat kuasa di dalam sesuatu Negeri;

(c) mana-mana tanah Negeri yang disebut dalam Fasal (4) Perkara 166 yang telah dimansuhkan; dan

(d) mana-mana tanah di sesuatu Negeri yang dirizabkan bagi maksud persekutuan menurut kuasa Fasal (7) Perkara 83.