



**PEKELILING PENGARAH TANAH DAN GALIAN NEGERI
NEGERI SEMBILAN DARUL KHUSUS
BILANGAN 4/2023**

**KAEDAH PEMBERIMILIKAN TANAH YANG TELAH DILUCUTHAK AKIBAT
KEGAGALAN MENJELASKAN BAYARAN CUKAI TANAH**

1. TUJUAN

Pekeliling ini dikeluarkan sebagai panduan kepada semua warga kerja pentadbiran tanah di Negeri Sembilan mengenai kaedah pemberimilikan tanah yang telah dilucuthak akibat kegagalan menjelaskan bayaran cukai tanah.

2. LATAR BELAKANG

2.1. Tanah yang telah dilucuthak di bawah seksyen 130 Kanun Tanah Negara [Akta 828](KTN) akibat kegagalan menjelaskan bayaran cukai tanah hendaklah kembali dan terletak kepada Pihak Berkuasa Negeri (PBN) sebagai tanah Kerajaan. PBN boleh memberimilik tanah tersebut kepada mana-mana orang atau badan seperti diperuntukkan di bawah seksyen 43, KTN.

2.2. Subseksyen 133(3) KTN memperuntukkan bahawa PBN mempunyai kuasa untuk memberimilik semula tanah yang telah dirampas di bawah seksyen 130, KTN kepada tuan punya terdahulu pada bila-bila masa

dengan terma kelulusan yang difikirkan wajar sebagaimana yang dinyatakan dalam subseksyen 79(2) KTN.

- 2.3. Pengarah Tanah dan Galian Negeri Sembilan (PTGNS) telah mengeluarkan Pekeliling PTGNS Bil 6/2022 dan Arahan PTGNS Bil 3/2023 berkaitan Kaedah Dan Tatacara Permohonan Pemberimilikan Tanah Yang Telah Dilucuthak Secara Sempurna Akibat Kegagalan Menjelaskan Bayaran Cukai Tanah Di Bawah Seksyen 76, KTN.
- 2.4. Seterusnya, Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri Sembilan (MMKNS) pada 15 Februari 2023 telah meluluskan Kaedah Pengurusan Lelongan Tanah Kerajaan di Negeri Sembilan di bawah seksyen 80(2), KTN dan mensyaratkan hanya tanah Kerajaan yang asalnya adalah tanah milik yang dilucuthak akibat kegagalan menjelaskan bayaran cukai tanah sahaja yang akan terlibat dengan proses lelongan tertakluk kepada syarat-syarat yang ditetapkan.

3. PELAKSANAAN

- 3.1. Kaedah pemberimilikan tanah yang telah dilucuthak akibat kegagalan menjelaskan bayaran cukai tanah samada melalui pemberimilikan tanah di bawah seksyen 76, KTN atau lelongan tanah Kerajaan di bawah seksyen 80(2), KTN adalah ditentukan mengikut **kelayakan dan tempoh** seperti berikut:

3.1.1. Kategori Pertanian

- (a) Untuk tempoh **enam (6) tahun pertama** dari tarikh tanah telah dilucuthak di bawah seksyen 130 KTN, **hanya pemilik asal** (individu / syarikat / koperasi / pertubuhan / badan-badan lain) **atau waris kadim** sahaja yang dibenarkan memohon semula tanah tersebut. Bagi permohonan

daripada **waris kadim**, permohonan tersebut hendaklah disertai dengan persetujuan bertulis (akuan bersumpah) daripada pemilik asal dan waris kadim yang lain. Jika **pemilik asal** tanah tersebut **lebih dari seorang**, mana-mana pemilik asal boleh mengemukakan permohonan dengan syarat perlu mendapat persetujuan bertulis (akuan bersumpah) daripada pemilik asal yang lain.

- (b) **Selepas genap enam (6) tahun** dari tarikh tanah telah dilucuthak di bawah seksyen 130 KTN, **permohonan pemberimilikan** tanah tersebut adalah **terbuka** juga kepada pihak lain.
- (c) Lelongan **tidak dibenarkan**.

3.1.2. **Kategori Bangunan Dengan Syarat Nyata Kediaman**

(a) **Pemilikan Individu**

- i) Untuk **tempoh tiga (3) tahun pertama** dari tarikh tanah telah dilucuthak di bawah seksyen 130 KTN, hanya **pemilik asal atau waris kadim** sahaja yang dibenarkan memohon semula tanah tersebut. Bagi permohonan daripada **waris kadim**, permohonan tersebut hendaklah disertakan dengan persetujuan bertulis (akuan bersumpah) daripada pemilik asal dan waris kadim yang lain. Jika **pemilik asal** tanah tersebut **lebih dari seorang**, mana-mana pemilik asal boleh mengemukakan permohonan dengan syarat perlu mendapat persetujuan bertulis (akuan bersumpah) daripada pemilik asal yang lain.

- ii) **Selepas genap tiga (3) tahun** dari tarikh tanah telah dilucuthak di bawah seksyen 130 KTN, **permohonan pemberimilikan** tanah tersebut adalah **terbuka** juga kepada pihak lain.
 - iii) **Lelongan** hanya dibenarkan **setelah tamat tempoh lima (5) tahun** pertama dari tarikh tanah telah dilucuthak di bawah seksyen 130, KTN.
- (b) **Pemilikan Syarikat / Koperasi / Pertubuhan Dan Badan-Badan Lain**
- i) Untuk **tempoh dua (2) tahun pertama** dari tarikh tanah telah dilucuthak di bawah seksyen 130 KTN, **hanya pemilik asal** (Syarikat / Koperasi / Pertubuhan Dan Badan-Badan Lain) yang dibenarkan memohon semula tanah tersebut.
 - ii) **Lelongan** dibenarkan **setelah tamat tempoh 2 tahun (2) tahun** pertama dari tarikh tanah telah dilucuthak di bawah seksyen 130, KTN.
 - iii) **Selepas genap tiga (3) tahun** dari tarikh tanah telah dilucuthak di bawah seksyen 130 KTN, **permohonan pemberimilikan** tanah tersebut adalah **terbuka** juga kepada pihak lain.

3.1.3. **Kategori Bangunan Dengan Syarat Nyata Perniagaan Dan Kategori Industri**

- (a) Untuk **tempoh tiga (3) tahun pertama** dari tarikh tanah telah dilucuthak di bawah seksyen 130 KTN, hanya **pemilik asal** (individu / syarikat / koperasi / pertubuhan / badan-

badan lain) **atau waris kadim** sahaja yang dibenarkan memohon semula tanah tersebut. Bagi permohonan daripada **waris kadim**, permohonan tersebut hendaklah disertai dengan persetujuan bertulis (akuan bersumpah) daripada pemilik asal dan waris kadim yang lain. Jika **pemilik asal** tanah tersebut **lebih dari seorang**, mana-mana pemilik asal boleh mengemukakan permohonan dengan syarat perlu mendapat persetujuan bertulis (akuan bersumpah) daripada pemilik asal yang lain.

- (b) **Lelongan** hanya dibenarkan **setelah tamat tempoh tiga (3) tahun** pertama dari tarikh tanah telah dilucuthak di bawah seksyen 130, KTN.
- (c) **Selepas genap tiga (3) tahun** dari tarikh tanah telah dilucuthak di bawah seksyen 130 KTN, **permohonan pemberimilikan** tanah tersebut adalah **terbuka** juga kepada pihak lain.

3.2. Takrifan **waris kadim** adalah **suami, isteri, ibu, bapa, anak (tidak termasuk anak angkat), cucu, adik-beradik seibu sebapa atau adik-beradik sebapa atau adik-beradik seibu** kepada pemilik tanah asal.

3.3. Berdasarkan penentuan **kelayakan dan tempoh** seperti di para 3.1, pemberimilikan tanah Kerajaan yang asalnya adalah tanah milik yang dilucuthak akibat kegagalan menjelaskan bayaran cukai tanah boleh dilaksanakan mengikut kaedah yang bersesuaian seperti berikut:

3.3.1. Permohonan pemberimilikan tanah di bawah seksyen 76, KTN; atau

3.3.2. Lelongan tanah Kerajaan di bawah seksyen 80(2) KTN.

3.4. Panduan pelaksanaan adalah seperti **Lampiran I dan II**.

4. PEMAKAIAN DAN TARIKH KUATKUASA

4.1. Pekeliling PTGNS Bil. 6/2022 dan Arahan PTGNS Bil 3/2023 adalah dengan ini dibatalkan.

4.2. Pekeliling ini berkuatkuasa serta merta dan hendaklah dipatuhi sepenuhnya.



(MARLIA BINTI MOHD BELIA)

Pengarah Tanah dan Galian,
Negeri Sembilan Darul Khusus.

Tarikh : **23** Mei 2023

Rujukan : Bil (8) dlm.PTGNS 10/14 klt.6

PERMOHONAN PEMBERIMILIKAN TANAH YANG TELAH DILUCUTHAK AKIBAT KEGAGALAN MENJELASKAN BAYARAN CUKAI TANAH DI BAWAH SEKSYEN 76, KANUN TANAH NEGARA [AKTA 828]

1. Premium Pemberimilikan Tanah

1.1 Tanah Rampasan Pemilik Asal (individu) / Waris Kadim

Pemberimilikan semula tanah kepada **pemilik asal (individu) atau waris kadim**, kadar premium pemberimilikan yang disyorkan adalah:

(a) Jumlah Minimum

Berdasarkan jumlah tuntutan semua cukai tanah tertunggak (hasil cukai) yang patut dikutip termasuk semua denda-denda lewat setiap tahun (hasil bukan cukai) sehingga ke tahun permohonan dikemukakan (mengikut **kaedah kiraan** seperti di **Lampiran A**); **atau**

(b) Jumlah Maksimum

Berdasarkan 10% daripada nilai Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH).

1.2 Tanah Syarikat Yang Dirampas

Pemberimilikan semula tanah kepada pemilik asal (syarikat), kadar premium pemberimilikan yang disyorkan adalah:

(a) Jumlah Minimum

Berdasarkan 50% daripada nilai JPPH; **atau**

(b) **Jumlah Maksimum**

Berdasarkan 100% daripada nilai JPPH.

1.3. **Tanah Rampasan Koperasi / Pertubuhan / Persatuan Atau Badan-Badan Lain**

Pemberimilikan semula tanah kepada pemilik asal (koperasi / pertubuhan / persatuan atau badan-badan lain), kadar premium pemberimilikan yang dicadangkan adalah:

(a) **Jumlah Minimum**

Berdasarkan 20% daripada nilai JPPH; **atau**

(b) **Jumlah Maksimum**

Berdasarkan 30% daripada nilai JPPH

1.4. **Tanah Rampasan Dipohon Oleh Bukan Bekas Pemilik Berdaftar Asal / Waris Kadim**

Pemberimilikan tanah tersebut kepada pihak lain **selain** daripada pemilik asal atau waris kadim, kadar premium pemberimilikan adalah berdasarkan 100% daripada nilai semasa oleh JPPH.

1.5 Ringkasan pengiraan kenaaan premium pemberimilikan tanah seperti di **Jadual 1.**

Pemilik asal (individu) atau waris kadim	Pemilik asal (syarikat)	Pemilik asal (koperasi / pertubuhan / persatuan atau badan-badan lain)	Pihak lain selain daripada pemilik asal atau waris kadim
<p>a. Jumlah Minimum Jumlah tuntutan semua cukai tanah tertunggak (hasil cukai) yang patut dikutip termasuk semua denda-denda lewat setiap tahun (hasil bukan cukai) sehingga ke tahun permohonan dikemukakan.</p> <p>b. Jumlah Maksimum 10% daripada nilai JPPH</p>	<p>a. Jumlah Minimum 50% daripada nilai JPPH</p> <p>b. Jumlah Maksimum 100% daripada nilai JPPH</p>	<p>a. Jumlah Minimum 20% daripada nilai JPPH</p> <p>b. Jumlah Maksimum 30% daripada nilai JPPH</p>	<p>100% daripada nilai semasa oleh JPPH</p>

Jadual 1

- 1.6. Pentadbir Tanah hendaklah memastikan **nilai daripada JPPH** diperolehi terlebih dahulu **sebelum** menyediakan kertas pertimbangan MMK. Syor Pentadbir Tanah untuk kenaan premium hendaklah seperti berikut:

Contoh: Tanah syarikat yang dirampas.

Nilaian tanah oleh JPPH – RM 60,000.00

(a) **Jumlah Minimum**

RM 30,000.00 (50% daripada nilai JPPH); atau

(b) **Jumlah Maksimum**

RM 60,000.00 (100% daripada nilai JPPH)

2. **Tempoh Pegangan Hakmilik Berstatus Pajak Dan Selama-lamanya**

2.1. **Hakmilik Berstatus Pajak**

- (a) Bagi permohonan oleh pemilik asal atau waris kadim, tempoh pajak adalah mengikut baki tempoh hakmilik yang dilucuthak.
- (b) Bagi permohonan oleh pihak lain selain daripada pemilik asal atau waris kadim, tempoh pajak adalah 99 tahun.

2.2. **Hakmilik Berstatus Pegangan Selama-Lamanya**

Bagi permohonan oleh pemilik asal, waris kadim atau pihak lain, tempoh pajak adalah 99 tahun.

3. **Kos Pengurusan Proses Perampasan Tanah**

Ditetapkan pengenaan kos pengurusan proses perampasan tanah pada kadar RM 3,000.00 setiap hakmilik bagi **semua pemberimilikan tanah yang telah dilucuthak** akibat kegagalan menjelaskan bayaran cukai tanah di bawah seksyen 76, Kanun Tanah Negara [Akta 828].

Khusus bagi pemberimilikan tanah yang telah dilucuthak akibat kegagalan menjelaskan bayaran cukai **tanah yang dikenakan premium berdasarkan jumlah tuntutan semua cukai tanah tertunggak** (hasil cukai) yang patut dikutip termasuk semua denda-denda lewat setiap tahun (hasil bukan cukai) sehingga ke tahun permohonan dikemukakan, pengenaan kos pengurusan proses perampasan RM 3,000.00 tersebut hendaklah dimasukkan dalam kaedah kiraan seperti di **Lampiran A**.

LAMPIRAN A**PENGIRAAN TUNGGAKAN CUKAI TANAH****CONTOH:**

NAMA : ALI BIN ABU
 JENIS DAN NO.HAKMILIK : GRN 123
 PTJL 353/40/21/15

BIL	TAHUN	AMAUN TUNGGAKAN (RM)	CUKAI SEMASA (RM)	KADAR DENDA LEWAT (RM / %)	DENDA LEWAT (RM)	JUMLAH (RM)
1	2001		47.00	RM10	10.00	57.00
2	2002	57.00	47.00	RM10	10.00	114.00
3	2003	114.00	47.00	15%	25.00	186.00
4	2004	186.00	47.00	20%	47.00	280.00
5	2005	280.00	47.00	20%	66.00	393.00
6	2006	393.00	47.00	5%	22.00	462.00
7	2007	462.00	47.00	5%	26.00	535.00
8	2008	535.00	47.00	5%	30.00	612.00
9	2009	612.00	70.00	5%	35.00	717.00
10	2010	717.00	70.00	5%	40.00	827.00
11	2011	827.00	70.00	5%	45.00	942.00
12	2012	942.00	70.00	5%	51.00	1,063.00
13	2013	1,063.00	70.00	5%	57.00	1,190.00
14	2014	1,190.00	70.00	5%	66.00	1,326.00
15	2015	1,326.00	70.00	5%	70.00	1,466.00
16	2016	1,466.00	70.00	5%	77.00	1,613.00
17	2017	1,613.00	70.00	5%	85.00	1,768.00
18	2018	1,768.00	70.00	5%	92.00	1,930.00
19	2019	1,930.00	70.00	5%	100.00	2,100.00
20	2020	2,100.00	70.00	5%	109.00	2,279.00
21	2021	2,279.00	70.00	5%	118.00	2,467.00
22	2022	2,467.00	70.00	5%	127.00	2,664.00
JUMLAH CUKAI TANAH SEMASA, TUNGGAKAN CUKAI DAN DENDA LEWAT (2001-2022)						2,664.00
23	2023	2,664.00	70.00		0.00	2,871.00
JUMLAH TUNGGAKAN DAN CUKAI TANAH SEMASA (2023)						2,871.00

RINGKASAN PENGIRAAN TUNGGAKAN CUKAI TANAH

PERIHAL	JUMLAH (RM)
1) Cukai Semasa (2023) :	70.00
2) Denda Lewat Semasa (2023) :	0.00
3) Jumlah Tunggakan Cukai Termasuk Tunggakan Denda Lewat (2001-2022)	2,644.00
4) Caj Notis	10.00
5) Kos Pengurusan Proses Perampasan Tanah	3,000.00
JUMLAH KESELURUHAN	5,724.00

Kadar Bayaran Denda Lewat

5% daripada jumlah cukai tahunan yang tertunggak tertakluk kepada kadar minimum RM 1.00

Disediakan oleh,

.....

Disahkan oleh,

.....

TATACARA LELONGAN TANAH KERAJAAN DI NEGERI SEMBILAN DI BAWAH SEKSYEN 80(2) KANUN TANAH NEGARA [AKTA 828] BERDASARKAN KAEDAH 31 HINGGA 40, KAEDAH-KAEDAH TANAH NEGERI SEMBILAN (KKTNS) 2002 [N.S.P.U. NO.25/2002] DAN KEPUTUSAN MMK PADA 15 FEBRUARI 2023.

1. Ukuran sebelum pelelongan

Tanah Kerajaan tidak boleh dijual secara lelong melainkan tanah itu telah diukur dan suatu nombor lot diberikan kepadanya oleh Pengarah Ukur dan Pemetaan.

2. Kelulusan pelaksanaan pelelongan

2.1. Pentadbir Tanah hendaklah mendapatkan kelulusan PBN bagi melaksanakan pelelongan tanah Kerajaan yang telah dikenalpasti berdasarkan kriteria yang telah ditetapkan.

2.2. Syarat-syarat kelulusan ditetapkan dan diluluskan oleh PBN selaras peruntukan seksyen 79(2), KTN dengan penetapan khusus bagi perkara-perkara berikut:

- a) Kategori dan syarat nyata berdasarkan hakmilik asal terdahulu.
- b) Cukai tahunan berdasarkan kadar semasa.
- c) Harga rizab iaitu harga premium terendah adalah merupakan nilai semasa oleh Jabatan Perkhidmatan dan Penilaian Harta (JPPH) bagi nilai.
- d) Bayaran tambahan adalah kenaaan bagi bayaran kos kerja-kerja mengukur dan penandaan sempadan serta fi bagi penyediaan, pendaftaran dan pengeluaran surat hak milik dan cukai tahunan.

3. **Pemberitahuan**

- 3.1. Setelah mendapatkan kelulusan PBN, Pentadbir Tanah hendaklah menyiarkan dalam *Warta* yang memperihalkan butiran berhubung tanah dan menyatakan harga rizab, tempat, hari dan masa pelelongan dan juga syarat lain pelelongan yang berkenaan mengikut peruntukan seksyen 433, KTN.
- 3.2. Syarat nyata berkenaan setiap jenis tanah yang hendak dilelong juga hendaklah dinyatakan dengan lengkap beserta pelan tanah yang menunjukkan lokasinya berhubung dengan tanah yang bersempadanan dengannya dan dipamerkan untuk perhatian awam di pejabat Pentadbir Tanah bagi daerah tempat terletakinya tanah itu.
- 3.3. Tarikh lelongan perlu ditetapkan oleh Pentadbir Tanah sekurang-kurangnya enam (6) bulan daripada proses penyediaan *Warta* pemberitahuan bagi memastikan *Warta* telah tersedia untuk diiklankan bagi tempoh minimum tujuh (7) hari sebelum hari pelelongan

4. **Harga rizab**

Harga rizab bagi pelelongan tanah Kerajaan hendaklah dimulakan dengan harga premium terendah bagi tanah itu. Bayaran tambahan seperti fi penyediaan pelan hakmilik tetap, penyediaan dan pendaftaran suratan hak milik dan cukai tahunan hendaklah dibayar secara tambahan kepada harga rizab tersebut.

5. **Syarat-syarat penjualan secara lelong**

- 5.1. Pentadbir Tanah berhak menarik balik atau menangguhkan pelelongan itu pada bila-bila masa sebelum tukul diketukkan;
- 5.2. Pembeli ialah pembida yang membuat tawaran yang tertinggi, dengan syarat harga tawaran itu hendaklah sekurang-kurangnya sama dengan atau lebih tinggi daripada harga rizab;

- 5.3. Penetapan harga kenaikan semasa proses bidaan adalah tertakluk kepada ketetapan Pentadbir Tanah atau Penolong Pentadbir Tanah sebagai pelelong;
- 5.4. Pembeli hendaklah membayar pendahuluan dua puluh lima peratus daripada harga pembelian sejurus selepas tukul diketukkan berserta bayaran tambahan dan jika pembeli gagal untuk berbuat demikian, tanah itu hendaklah dilelong semula dengan serta-merta;
- 5.5. Pembeli hendaklah menjelaskan bayaran penuh harga pembelian dalam tempoh sembilan belas hari dari tarikh pelelongan, dan penjualan itu akan menjadi muktamad dan konklusif. Sekiranya pembeli gagal menjelaskan bayaran penuh tersebut, pendahuluan itu hendaklah dilucuthakkan kepada PBN dan pembeli yang ingkar itu hendaklah terlucut hak segala tuntutan ke atas tanah itu atau mana-mana bahagian jumlah wang yang boleh diperolehi daripada penjualan tanah itu;
- 5.6. Dokumen hak milik hendaklah didaftarkan dan dikeluarkan oleh Pendaftar atau Pentadbir Tanah secepat mungkin setelah pelelongan selesai.
- 5.7. Pemilikan hendaklah diberikan dengan segera setelah pendaftaran dibuat pada dokumen hak milik berdaftar.

6. **Proses lelongan**

- 6.1. Pada hari, masa dan tempat yang telah disiarkan untuk penjualan tanah Kerajaan secara lelong, Pentadbir Tanah hendaklah memulakannya dengan membaca secara kuat dan jelas syarat-syarat lelong dan pemberitahuan *Warta* itu. Lelongan itu hendaklah kemudiannya dimulakan dan setiap lot hendaklah diuruskan secara berasingan mengikut susunan yang ditentukan oleh Pentadbir Tanah.

- 6.2. Lelongan hendaklah dijalankan oleh Pentadbir Tanah sendiri atau, jika hal keadaan khas memerlukan sedemikian, oleh Penolong Pentadbir Tanah Daerah yang dilantiknya yang akan bertindak sebagai pelelong.
- 6.3. Sebaik sahaja tukul diketuk, nama dan butir-butir pembeli hendaklah diumumkan dengan jelas oleh Pentadbir Tanah atau Penolong Pentadbir Tanah itu.
- 6.4. Sekiranya pembida itu bertindak sebagai ejen bagi orang lain, dia hendaklah menyatakan nama pembeli prinsipal kepada Pentadbir Tanah atau Penolong Pentadbir Tanah. Jika dia gagal berbuat demikian, dokumen hak milik akan diperbuat atas namanya sendiri.

7. **Buku daftar lelong**

- 7.1. Pentadbir Tanah hendaklah menyimpan suatu buku daftar lelong mengikut Borang 8, Jadual Pertama, Kaedah-Kaedah Tanah Negeri Sembilan (KKTNS) 2002 dan hendaklah mencatatkan setiap lot tanah Kerajaan yang dijual secara lelong berserta rujukan kepada pemberitahuan *Warta* dan butiran lain (di samping butir-butir yang dinyatakan di dalam borang itu) yang difikirkannya relevan.
- 7.2. Pentadbir Tanah hendaklah merekodkan dalam buku daftar lelong, amaun bayaran dibayar, tarikh dan nombor resit beserta amaun wang pertaruhan deposit dan amaun bayaran akhir yang telah dibayar beserta resit bagi setiap urusan itu.

8. **Penglibatan pegawai semasa pelelongan**

Mana-mana pegawai yang bekerja di Pejabat Tanah tidak boleh terlibat samada secara langsung atau tidak langsung dalam membuat sebarang percubaan untuk mendorong, membuat tawaran atau menggalakkan penjualan tanah Kerajaan yang dijual dalam pelelongan awam.

9. **Rekod butiran pembeli**

Setelah tukul diketuk pada waktu pelelongan bagi tanah Kerajaan, Pentadbir Tanah atau Penolong Pentadbir Tanah hendaklah merekodkan nama dan alamat pembeli dalam buku daftar lelong. Pembeli itu hendaklah menurunkan tandatangan bertentangan dengan catatan berkenaan tanah yang dibelinya. Jika pembeli tidak berkemampuan untuk menurunkan tandatangan, apa-apa tanda yang dibuatnya itu hendaklah disaksikan menurut kepuasan hati Pentadbir Tanah atau Penolong Pentadbir Tanah.

10. **Tiada tawaran, penarikan atau kegagalan untuk menyelesaikan pembelian**

10.1 Sekiranya tiada tawaran dibuat bagi mana-mana lot tanah Kerajaan pada waktu pelelongan, perkara itu hendaklah direkodkan ke dalam buku daftar lelong dan ditandatangani oleh pelelong yang bertanggungjawab ke atas lelongan itu.

10.2. Sekiranya pembeli gagal untuk menyelesaikan pembayaran, catatan untuk perkara itu hendaklah direkodkan dalam buku daftar lelong dan ditandatangani oleh Pentadbir Tanah atau Penolong Pentadbir Tanah yang bertanggungjawab ke atas lelongan itu.

11. **Tatacara Proses Kerja Dan Ringkasan Carta Alir Proses**

Tatacara proses kerja dan ringkasan carta alir proses beserta tempoh piagam adalah seperti di **Lampiran A dan B**.

TATACARA DAN PROSES LELONGAN TANAH KERAJAAN BAGI TANAH YANG TELAH DILUCUTHAK DI BAWAH SEKSYEN 130 KANUN TANAH NEGARA [AKTA 828] AKIBAT KEGAGALAN MENJELASKAN BAYARAN CUKAI TANAH DI BAWAH SEKSYEN 80(2), KTN

Langkah Utama	Perkara-perkara Untuk Diambil Tindakan
1. Pentadbir Tanah Daerah (PTD) mengenalpasti tanah kerajaan yang akan dilelong.	1.1. PTD hendaklah memastikan tanah yang hendak dilelong menepati kriteria, kelayakan dan tempoh yang ditetapkan seperti berikut: a) hendaklah telah diukur dan satu nombor lot telah diberikan oleh Pengarah Ukur dan Pemetaan; b) bagi tanah yang asalnya adalah kategori bangunan dengan syarat nyata kediaman: (i) sekiranya pemilikan individu hendaklah setelah tamat tempoh lima (5) tahun pertama dari tarikh tanah telah dilucuthak di bawah seksyen 130, KTN. (ii) sekiranya pemilikan syarikat / koperasi / pertubuhan dan badan-badan lain hendaklah setelah tamat tempoh dua (2) tahun pertama dari tarikh tanah telah dilucuthak di bawah seksyen 130, KTN; dan c) bagi kategori industri atau bangunan dengan syarat nyata perniagaan. Lelongan hanya dibenarkan setelah tamat tempoh tiga (3) tahun pertama dari tarikh tanah telah dilucuthak di bawah seksyen 130, KTN.
2. PTD mengarahkan Pelukis Pelan untuk menandakan di atas pelan syit litho dan kemukakan laporan status tanah.	2.1. Pelukis Pelan hendaklah membuat penandaan ke atas kawasan yang dimohon di atas syit litho. Selain penandaan tersebut, Pelukis Pelan hendaklah memberikan laporan status tanah.

Langkah Utama	Perkara-perkara Untuk Diambil Tindakan
<p>3. PTD mengarahkan Pegawai Petempatan untuk menyediakan laporan tanah bergambar.</p>	<p>3.1. Pegawai Petempatan hendaklah:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) membuat lawatan tapak untuk mengenal pasti tanah itu; b) menyatakan apa yang ada di atas tanah yang dimohon tanah-tanah sekelilingnya; c) menyatakan sama ada wujud atau tidak laluan masuk dan keluar ke tanah yang dimohon; d) menyatakan tentang keadaan saliran di kawasan itu; e) menyatakan tentang keadaan saliran di kawasan itu; f) memperakukan jabatan-jabatan yang perlu dirujuk untuk mendapatkan ulasan/komen; dan g) mengesahkan tanah telah diukur dan nombor lot telah diberikan oleh pengarah ukur dan pemetaan; dan h) Perkara-perkara lain yang berkaitan.
<p>4. PTD merujuk permohonan itu kepada jabatan/pihak berkuasa yang berkenaan dan mendapatkan harga pasaran daripada JPPH.</p>	<p>4.1. Setelah ulasan / komen dan harga pasaran diperolehi, PTD hendaklah mengkaji ulasan / komen tersebut bagi menentukan hala tuju atau syor yang bakal dikemukakan kepada PBN. Harga pasaran yang ditentukan oleh JPPH akan menjadi harga rizab untuk tujuan lelongan.</p>
<p>5. PTD mengemukakan kertas untuk pertimbangan PBN ke PTGNS.</p>	<p>5.1. Kertas pertimbangan hendaklah mengandungi, antara lain, perkara-perkara yang berikut:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) lokasi tanah (pelan yang menunjukkan tanah itu hendaklah disertakan dalam kertas tersebut)

Langkah Utama	Perkara-perkara Untuk Diambil Tindakan
	<p>b) ulasan / komen jabatan/ pihak berkuasa yang berkenaan;</p> <p>c) syor syarat - syarat kelulusan seperti:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) kategori dan syarat nyata berdasarkan hakmilik asal terdahulu; (ii) cukai tahunan berdasarkan kadar semasa; (iii) harga rizab iaitu harga premium terendah adalah merupakan nilai semasa oleh Jabatan Perkhidmatan dan Penilaian Harta (JPPH) bagi nilai; (iv) bayaran tambahan adalah kenaan bagi bayaran kos kerja-kerja mengukur dan penandaan sempadan serta fi bagi penyediaan, pendaftaran dan pengeluaran surat hak milik dan cukai tahunan; dan <p>d) perkara-perkara lain yang berkaitan</p> <p>Contoh format seperti di Lampiran A1.</p>
<p>6. PTD menyediakan <i>Warta</i> pemberitahuan.</p>	<p>6.1. PTD mengambil tindakan untuk menyediakan <i>Warta</i> pemberitahuan tersebut dengan penyediaan draf <i>Warta</i>. <i>Draf Warta</i> hendaklah mengandungi antara lain, perkara-perkara berikut:</p> <p>a) tempat, hari dan masa lelongan;</p> <p><i>[tarikh lelongan perlu ditetapkan oleh Pentadbir Tanah sekurang-kurangnya enam (6) bulan daripada proses penyediaan Warta pemberitahuan bagi memastikan Warta telah tersedia untuk diiklankan bagi tempoh minimum tujuh (7) hari sebelum hari pelelongan]</i></p>

Langkah Utama	Perkara-perkara Untuk Diambil Tindakan
	<p>b) butiran tanah seperti kategori dan syarat nyata dan kadar cukai tanah;</p> <p>c) harga rizab; dan</p> <p>d) Perkara-perkara lain yang berkaitan.</p> <p>e) Pelan tanah yang menunjukkan lokasi dan tanah bersempadanan.</p> <p>Contoh format seperti di Lampiran A2 (<i>tertakluk kepada semakan dan pindaan oleh Pejabat Penasihat Undang-Undang Negeri</i>)</p>
<p>7. PTD mengemukakan draf Warta kepada Pejabat PTGNS</p>	<p>7.1. PTD mengemukakan draf <i>Warta</i> kepada Pejabat PTGNS untuk semakan Pejabat Penasihat Undang-Undang Negeri.</p>
<p>8. Penyiaran notis dan pemberitahuan</p>	<p>8.1. Selepas <i>Warta</i> disiarkan dalam <i>Warta Kerajaan</i>, PTD hendaklah mempamerkannya untuk perhatian awam di Pejabat Tanah selaras dengan peruntukan seksyen 433 KTN.</p>
<p>9. PTD menjalankan lelongan</p>	<p>9.1. PTD atau Penolong Pentadbir Tanah Daerah (PPTD) yang dilantik oleh PTD akan bertindak sebagai pelelong dan</p> <p>a) memulakan pelelongan dengan membaca secara jelas syarat-syarat lelong sebagaimana pemberitahuan <i>Warta</i> dan diuruskan secara berasingan mengikut susunan;</p> <p>b) sebaik sahaja tukul diketuk, nama dan butir-butir pembeli hendaklah diumumkan; dan</p> <p>c) sekiranya tiada tawaran dibuat pada waktu pelelongan, perkara itu hendaklah direkodkan ke dalam buku daftar lelong dan ditandatangani oleh PTD atau PPTD yang bertanggungjawab ke atas lelongan itu.</p>

Langkah Utama	Perkara-perkara Untuk Diambil Tindakan
10. PTD merekodkan rekod butiran pembeli	10.1. PTD atau PPTD hendaklah merekodkan nama dan alamat pembeli dalam buku daftar lelong. Pembeli itu hendaklah menurunkan tandatangan bertentangan dengan catatan berkenaan tanah yang dibelinya. Jika pembeli tidak berkemampuan untuk menurunkan tandatangan, apa-apa tanda yang dibuatnya itu hendaklah disaksikan menurut kepuasan hati PTD atau PPTD.
11. Bayaran Pendahuluan	11.1. Pembeli hendaklah membayar pendahuluan 25% daripada harga pembelian sejeurus selepas tukul diketukkan berserta bayaran tambahan dan jika pembeli gagal untuk berbuat demikian, tanah itu hendaklah dilelong semula dengan serta-merta.
12. Bayaran penuh harga pembelian	12.1. Pembeli hendaklah menjelaskan bayaran penuh harga pembelian dalam tempoh 19 hari dari tarikh pelelongan. Sekiranya pembeli gagal menjelaskan bayaran penuh tersebut, pendahuluan sebanyak 25% itu hendaklah dilucuthakkan kepada PBN dan pembeli yang ingkar itu hendaklah terlucut hak segala tuntutan ke atas tanah itu atau mana-mana bahagian jumlah wang yang boleh diperoleh daripada penjualan tanah itu. Perkara itu hendaklah direkodkan ke dalam buku daftar lelong dan ditandatangani oleh PTD atau PPTD yang bertanggungjawab ke atas lelongan itu.
13. Surat pemakluman	13.1. Pentadbir Tanah hendaklah mengeluarkan surat pemakluman beserta Surat Setuju Terima kepada pembeli pada hari lelongan mengikut contoh seperti di Lampiran A3 . Salinan Warta Pemberitahuan yang telah disiarkan melalui Warta Kerajaan Negeri Sembilan hendaklah dilampirkan.
14. Pengembalian Surat Setuju Terima	14.1. Pembeli hendaklah mengembalikan Surat Setuju Terima kepada Pentadbir Tanah pada hari yang sama.
15. Pendaftaran dan pengeluaran dokumen hakmilik	15.1. Dokumen hakmilik hendaklah didaftarkan dan dikeluarkan oleh Pendaftar atau Pentadbir Tanah secepat mungkin setelah pelelongan selesai dan

Langkah Utama	Perkara-perkara Untuk Diambil Tindakan
	diserahkan dengan segera kepada pembeli yang berjaya.

**DOKUMEN INI ADALAH HAKMILIK KERAJAAN NEGERI SEMBILAN
KERTAS MAJLIS MESYUARAT KERAJAAN NEGERI SEMBILAN**

Bil.() dlm. PT _____
PTG.NS.

Kertas Mesyuarat No.....

(Majlis Mesyuarat Kerajaan Pada.....)

**PERMOHONAN DARIPADA PENTADBIR TANAH DAERAH
_____ UNTUK MELAKSANAKAN LELONGAN TANAH
KERAJAAN LOT _____, MUKIM/PEKAN/BANDAR _____,
DAERAH _____ SELUAS LEBIH KURANG _____
HEKTAR/METER PERSEGI DI BAWAH SEKSYEN 80(2), KANUN
TANAH NEGARA [AKTA 828]**

1. TUJUAN

Kertas ini bertujuan untuk pertimbangan Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri Sembilan Darul Khusus (MMKNS) di atas permohonan daripada Pentadbir Tanah Daerah _____ untuk melaksanakan lelongan tanah Kerajaan Lot _____, Mukim/Pekan/Bandar _____, Daerah _____ seluas lebih kurang _____ hektar/meter persegi di bawah seksyen 80(2), Kanun Tanah Negara [Akta 828](KTN).

3. BUTIR-BUTIR TANAH

- a) Daerah : _____
- b) Mukim/Pekan/Bandar : _____
- c) No. Lot/PT : _____
- d) Luas Keseluruhan : _____

e) Ingatan : _____ (contoh : Tanah Rizab Melayu)

4. KEADAAN DAN KEDUDUKAN TANAH

4.1. Kedudukan Tanah

Tanah ini terletak di _____

4.2. Keadaan Tanah : _____

4.3. Jenis Tanaman : _____

4.4. Jenis Bangunan : _____

4.5. Tanah dikelilingi oleh :-

- a) Utara - _____
- b) Selatan - _____
- c) Timur - _____
- d) Barat - _____

5. LAPORAN JABATAN-JABATAN TEKNIKAL

5.1. _____

5.2. _____

6. HURAIAN PENTADBIR TANAH _____

6.1. _____

6.2. _____

7. SYOR PENTADBIR TANAH _____

7.1. Pentadbir Tanah _____ mengesyorkan supaya diluluskan cadangan untuk melaksanakan lelongan tanah Kerajaan Lot _____, Mukim/Pekan/Bandar _____, Daerah _____ seluas lebih kurang _____ hektar/meter persegi di bawah seksyen 80(2), KTN berdasarkan Kaedah-kaedah 31 hingga 40, Kaedah-Kaedah

Tanah Negeri Sembilan 2002 [N.S.P.U No:25/2002] dan Pekeliling
PTGNS Bil _____ / 2023.

7.2. Syarat-syarat pemberimilikan tanah adalah seperti berikut :-

Luas : _____ hektar/meter persegi
(mengikut Pelan Akui No: _____)

Tempoh Pajakan : 99 tahun

Jenis Hakmilik Pajakan Negeri / Pajakan Mukim
Muktamad

Kadar Cukai : _____

Harga Rizab : _____
(Kadar Premium Terendah)

Kadar Bayaran Ukur : _____
Dan Tanda Sempadan

Kadar Bayaran : _____
Penyediaan Dan
Pendaftaran Hakmilik
Tetap

Kategori : _____

Syarat Nyata : _____

Sekatan Kepentingan : _____

Ingatan _____ (contoh : Tanah
Rizab Melayu)

9. **HURAIAN PENGARAH TANAH DAN GALIAN NEGERI SEMBILAN
DARUL KHUSUS**

9.1. _____

9.2. _____

10. **SYOR PENGARAH TANAH DAN GALIAN NEGERI SEMBILAN DARUL KHUSUS**

Pengarah Tanah dan Galian, Negeri Sembilan Darul Khusus mengesyorkan supaya diluluskan cadangan untuk melaksanakan lelongan tanah Kerajaan Lot _____, Mukim/Pekan/Bandar _____, Daerah _____ seluas lebih kurang _____ hektar/meter persegi di bawah seksyen 80(2), KTN berdasarkan Kaedah-kaedah 31 hingga 40, Kaedah-Kaedah Tanah Negeri Sembilan 2002 [N.S.P.U No:25/2002] dan Pekeliling PTGNS Bil _____ / 2023 seperti syor Pentadbir Tanah _____ di para _____.

11. **KEPUTUSAN**

Dibentangkan untuk pertimbangan dan keputusan Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri Sembilan Darul Khusus.

(
Pengarah Tanah dan Galian
Negeri Sembilan Darul Khusus

(
Setiausaha
Majlis Mesyuarat Kerajaan
Negeri Sembilan Darul Khusus

PT _____ (*masukkan no. fail*)

Kanun Tanah Negara
[Seksyen 80(2)]

Kaedah-Kaedah Tanah Negeri Sembilan
[Kaedah 32(1)]

PERINTAH JUALAN TANAH KERAJAAN SECARA LELOGAN

Saya, _____, Pentadbir Tanah Daerah _____ pada menjalankan kuasa yang diberi oleh Kaedah 32(1), Kaedah-Kaedah Tanah Negeri Sembilan 2002 dengan ini memerintahkan supaya dijual tanah Kerajaan yang diperihalkan di dalam Jadual di bawah ini secara lelongan;

Dan saya selanjutnya memerintahkan —

- (a) bahawa jualan itu hendaklah dengan jalan lelong awam, yang akan diadakan pada _____ haribulan _____ pada _____ *pagi/petang di _____.
- (b) bahawa harga rizab bagi maksud jualan ialah RM _____ (Ringgit Malaysia: _____).
- (c) Bayaran tambahan seperti fi bagi bayaran ukur dan tanda sempadan, bayaran penyediaan dan pendaftaran hakmilik tetap, bayaran cukai tanah dan bayaran-bayaran lain yang berkaitan hendaklah dibayar secara tambahan kepada harga rizab tersebut.

2. Jualan ini hendaklah tertakluk kepada syarat-syarat yang berikut:

- (a) Pentadbir Tanah berhak menarik balik atau menangguhkan pelelongan itu pada bila-bila masa sebelum tukul diketukkan;
- (b) pembeli ialah pembida yang membuat tawaran yang tertinggi, dengan syarat harga tawaran itu hendaklah sekurang-kurangnya sama dengan atau lebih tinggi daripada harga rizab;
- (c) pembeli hendaklah membayar pendahuluan dua puluh lima peratus daripada harga pembelian sejeurus selepas tukul diketukkan beserta bayaran tambahan. Jika pembeli gagal untuk berbuat demikian, tanah itu hendaklah dilelong semula dengan serta-merta;
- (d) pembeli hendaklah menjelaskan bayaran penuh harga pembelian dalam tempoh sembilan belas hari dari tarikh pelelongan, dan penjualan itu akan menjadi muktamad dan konklusif. Sekiranya pembeli gagal menjelaskan bayaran penuh tersebut, pendahuluan itu hendaklah dilucuthakkan kepada Pihak Berkuasa Negeri dan pembeli yang ingkar itu hendaklah terlucut hak segala tuntutan ke atas tanah itu atau mana-mana bahagian jumlah wang yang boleh diperolehi daripada penjualan tanah itu;
- (e) dokumen hak milik hendaklah didaftarkan dan dikeluarkan oleh Pendaftar atau Pentadbir Tanah secepat mungkin setelah pelelongan selesai.

Bertarikh pada :

.....

** Pentadbir Tanah*

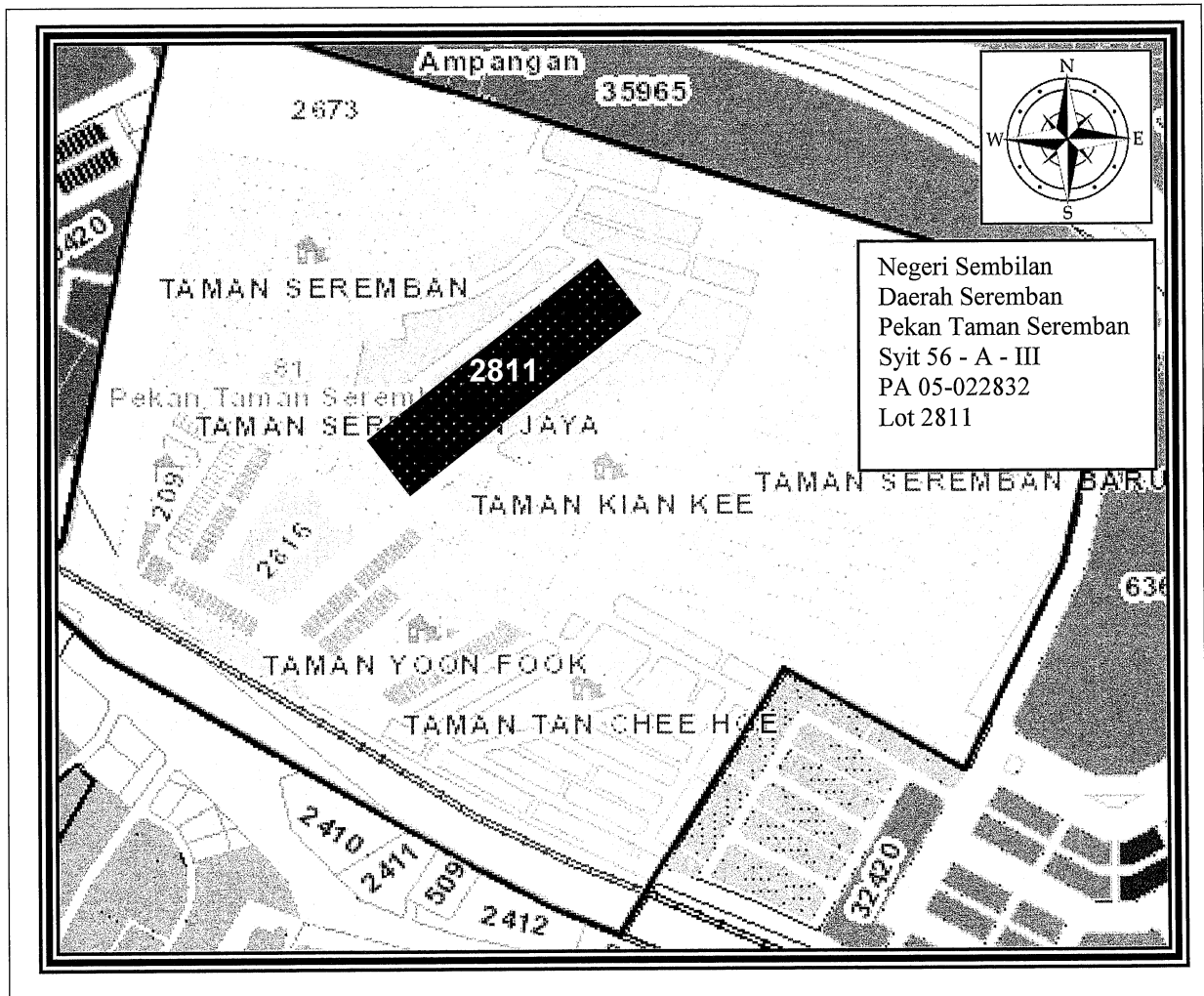
Daerah

Negeri

JADUAL

MAKLUMAT TANAH KERAJAAN DAN HAKMILIK YANG AKAN DIDAFHTARKAN		
1.	Daerah	
2.	*Bandar/ Pekan/ Mukim	
3.	No. Lot Dan No. Pelan Akui	
4.	Jenis Hakmilik Tetap	
5.	Kadar Cukai Tahunan	
6.	Luas	
7.	Kategori	
8.	Syarat Nyata	
9.	Sekatan Kepentingan	
10.	Ingatan	

PELAN TANAH



Ruj.Kami : Bil () dlm. _____

Tarikh : _____

Tuan/Puan,

**PERINTAH JUALAN TANAH KERAJAAN LOT _____, BANDAR/PEKAN/
MUKIM _____, DAERAH _____ SECARA LELONGAN DI BAWAH
SEKSYEN 80(2), KANUN TANAH NEGARA [AKTA 828]**

Dengan hormatnya saya merujuk kepada perkara di atas.

2. Tuan/puan (atau agen yang dilantik) telah berjaya membuat bidaan tertinggi dalam proses lelongan tanah Kerajaan Lot _____, Bandar/Pekan/ Mukim _____, Daerah _____ yang telah diadakan pada _____ di _____.

3. Syarat-syarat pemberimilikan tanah adalah seperti berikut:

Daerah : _____

Mukim/Pekan/Bandar : _____

No. Lot/PT : _____

Luas : _____ hektar/meter persegi
(mengikut Pelan Akui No: _____)

Tempoh Pajakan : 99 tahun

Jenis Hakmilik : Pajakan Negeri / Pajakan Mukim

Muktamad

Kadar Cukai : _____

Harga Lelongan : _____

Bayaran Ukur Dan _____

Tanda Sempadan

Bayaran Penyediaan : _____

dan Pendaftaran

Hakmilik Tetap

Kategori : _____

Syarat Nyata : _____
Sekatan Kepentingan : _____
Ingatan : _____

4. Tuan/puan (atau agen yang dilantik) telah menjelaskan bayaran dua puluh lima peratus (25%) dari bayaran penuh harga pembelian pada hari tersebut. Sebagaimana tuan/puan (atau agen yang dilantik) maklum berdasarkan **syarat-syarat lelongan yang telah ditetapkan dan dinyatakan secara jelas dalam Warta Pemberitahuan** yang telah disiarkan melalui Warta Kerajaan Negeri Sembilan No: _____ bertarikh pada _____, tuan/puan (atau agen yang dilantik) adalah tertakluk untuk menjelaskan bayaran baki sebanyak tujuh puluh lima peratus (75%) dalam tempoh 19 hari dari tarikh lelongan tersebut. Sekiranya tuan/puan (atau agen yang dilantik) gagal menjelaskan bayaran baki tersebut, pendahuluan sebanyak dua puluh lima peratus (25%) itu dilucuthakkan kepada Pihak Berkuasa Negeri dan tuan/puan terlucah hak segala tuntutan ke atas tanah itu atau mana-mana bahagian jumlah wang yang boleh diperolehi daripada penjualan tanah itu. Salinan Warta Kerajaan Negeri Sembilan No: _____ bertarikh pada _____ dilampirkan.

5. Bersama-sama ini dikemukakan Surat Setuju Terima untuk diisi oleh tuan/puan dan hendaklah dikembalikan pada hari yang sama,.

6. Perhatian dan kerjasama tuan/puan dalam perkara ini didahului dengan ucapan terima kasih.

Sekian.

“MALAYSIA MADANI”
“BERKHIDMAT UNTUK NEGARA”
“BERSIH . MUAFAKAT . SEJAHTERA”

Saya yang menjalankan amanah,

(_____)
Pentadbir Tanah _____

SURAT SETUJU TERIMA

Pentadbir Tanah

Tuan/Puan,

**PERINTAH JUALAN TANAH KERAJAAN LOT _____, BANDAR/PEKAN/
MUKIM _____, DAERAH _____ SECARA LELONGAN DI BAWAH
SEKSYEN 80(2), KANUN TANAH NEGARA [AKTA 828]**

1. Saya/Kami _____ No. Kad Pengenalan _____
maklum dan bersetuju dengan syarat-syarat yang ditetapkan dalam surat kelulusan
Perintah Jualan Tanah Kerajaan Lot _____, Bandar/Pekan/Mukim
_____, Daerah _____ Secara Lelongan Di Bawah Seksyen 80(2),
Kanun Tanah Negara [Akta 828] rujukan Bil () dlm. _____
bertarikh _____.

Sekian, terima kasih

(_____)

**RINGKASAN CARTA ALIR PROSES KERJA KAEDAH LELONGAN
TANAH KERAJAAN DI NEGERI SEMBILAN**

