



**PEKELILING PENGARAH TANAH DAN GALIAN
NEGERI SEMBILAN DARUL KHUSUS
BILANGAN 2/2022**

**PENGENAAN MORATORIUM KE ATAS PENJUALAN RUMAH ATAU UNIT
KEDIAMAN DI BAWAH PROJEK PERUMAHAN BERSUBSIDI KERAJAAN
PERSEKUTUAN**

1. TUJUAN

- 1.1. Pekeliling ini dikeluarkan sebagai panduan kepada semua warga kerja pentadbiran tanah di Negeri Sembilan berkaitan pengenaan moratorium ke atas penjualan rumah atau unit kediaman di bawah projek perumahan bersubsidi Kerajaan Persekutuan.

2. LATAR BELAKANG

- 2.1. Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan (KPTG) telah mengeluarkan Pekeliling KPTG Bilangan 1/2021 berkaitan pengenaan moratorium ke atas penjualan rumah atau unit kediaman di bawah projek perumahan bersubsidi Kerajaan Persekutuan pada 25 Januari 2021 sebagai panduan berhubung pelaksanaan dasar pengenaan moratorium melalui sekatan kepentingan dalam dokumen hak milik bagi tujuan penjualan rumah atau unit kediaman di bawah projek perumahan bersubsidi Kerajaan Persekutuan.
- 2.2. Kandungan utama Pekeliling KPTG Bilangan 1/2021 adalah seperti berikut:
 - 2.2.1. Bagi tanah yang dipohon oleh Pesuruhjaya Tanah Persekutuan (PTP) untuk tujuan pembangunan projek perumahan PPAM, pengenaan moratorium dalam sekatan kepentingan perlu dinyatakan dalam kertas pertimbangan yang diangkat kepada Pihak Berkuasa Negeri (PBN). Sekatan ini kemudiannya perlu didaftarkan dalam hakmilik yang dilupuskan tersebut.

2.2.2. Bagi tanah milik yang akan dibangunkan untuk tujuan perumahan bersubsidi Kerajaan Persekutuan melalui peruntukan-peruntukan Kanun Tanah Negara (KTN) (Akta 828) sama ada melalui:

- a) permohonan serah balik dan berimilik semula (subseksyen 204D, Akta 828); (subseksyen 204D, KTN) (Akta 828);
- b) pecah sempadan atau tukar syarat serentak (subseksyen 124A, KTN) (Akta 828);
- c) ubah kategori/syarat tanah [subseksyen 124(1), KTN] (Akta 828);
- d) serah balik dan beri milik semula (seksyen 197 dan 76, KTN) (Akta 828);
- e) permohonan pecah bahagi bangunan di bawah Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318) (seksyen 10, Akta 318); atau
- f) mana-mana peruntukan lain yang berkuatkuasa,

moratorium perlu dimasukkan dalam sekatan kepentingan sebelum hak milik baharu, hak milik sambungan atau hak milik petak didaftarkan, mengikut mana yang berkenaan.

2.2.3. Tarikh perjanjian jual beli yang pertama hendaklah dimasukkan sebagai endosan tambahan di bawah urusan-urusan lain yang melibatkan hak milik seiring pendaftaran pindah milik kepada pembeli pertama. Endosan ini berperanan sebagai ingatan untuk memastikan:

- a) Sekiranya terdapat sebarang urusan niaga, Pendaftar tidak perlu merujuk kepada dokumen fizikal di dalam simpanan; dan
- b) Moratorium 10 tahun akan menjadi endosan usang di bawah seksyen 381, Akta 828 apabila ia mencapai tempoh 10 tahun.

2.2.4. Pemilik tanah tidak perlu memohon untuk membatalkan sekatan kepentingan berkaitan moratorium apabila ianya

mencapai tempoh 10 tahun. Pendaftar boleh mengambil tindakan mengikut seksyen 381, KTN (Akta 828) membatalkan sekatan kepentingan moratorium setelah tamat tempoh yang ditetapkan. Pembatalan sekatan kepentingan di bawah seksyen 381 KTN (Akta 828) ini hanyalah ke atas sekatan kepentingan yang melibatkan moratorium. Sekatan kepentingan yang biasa sekiranya ada hendaklah terus kekal tanpa dibatalkan.

2.2.5. Bagi hartanah yang tertakluk kepada moratorium, Pendaftar yang berkenaan boleh merujuk kepada Jabatan Perumahan Negara, Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (JPN, KPKT), Perbadanan Putrajaya (PPj) Kementerian Wilayah Persekutuan atau mana-mana agensi yang dipertanggungjawabkan bagi projek-projek tersebut bagi mendapatkan surat persetujuan untuk setiap permohonan kebenaran pindah milik, pajakan atau gadaian berikutnya, mana yang berkenaan, yang dibuat **sebelum tamat tempoh moratorium**. Pendaftar juga hendaklah merujuk kepada dokumen perjanjian jual beli yang pertama sebagai panduan.

2.2.6. Bagi tanah Kerajaan Negeri yang diberi milik kepada pihak ketiga dan tanah beri milik pemaju yang akan dibangunkan bagi tujuan pelaksanaan PPAM dan PR1MA atau projek perumahan bersubsidi Kerajaan Persekutuan yang lain, moratorium ke atas pindah milik, pajakan dan gadaian boleh dikenakan setelah disahkan oleh PPAM, PR1MA, JPM, KWP atau agensi yang dipertanggungjawabkan atau Perbadanan yang berkenaan.

2.3. Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri Sembilan (MMKNS) pada 8 Disember 2021 telah mengambil keputusan **bersejua menerima pakai dengan pindaan** Pekeliling KPTG Bilangan 1/2021 berkaitan pengenaan moratorium ke atas penjualan rumah atau unit kediaman di bawah Projek Perumahan Bersubsidi Kerajaan Persekutuan seperti berikut:

2.3.1. Tindakan untuk memasukkan tarikh perjanjian jual beli yang pertama sebagai endosan tambahan di bawah urusan-urusan lain yang melibatkan hak milik selepas pendaftaran pindah milik kepada pembeli pertama selesai tidak dapat dilaksanakan. Pihak JKPTG perlu menyediakan kod urusan dan *business area* yang bersesuaian di dalam Sistem

Pentadbiran Tanah Berkomputer (SPTB) untuk membolehkan tindakan membuat endosan diambil.

- 2.3.2. Tanggung jawab untuk mendapatkan surat persetujuan Jabatan Perumahan Negara, Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (JPN, KPKT), Perbadanan Putrajaya (PPJ), Kementerian Wilayah Persekutuan atau mana-mana agensi yang dipertanggungjawabkan bagi projek-projek tersebut sekiranya ada permohonan untuk kebenaran (*consent*) pindah milik, pajakan atau gadaian yang dibuat **sebelum tamat tempoh moratorium** hendaklah terletak kepada pemohon dan agensi-agensi berkenaan. Pendaftar/Pentadbir Tanah tidak perlu untuk merujuk kepada agensi-agensi berkenaan, memadai dengan pemohon mengemukakan surat persetujuan yang telah dikeluarkan oleh agensi-agensi berkenaan semasa mengemukakan permohonan.

3. PELAKSANAAN

- 3.1. Projek Perumahan Penjawat Awam Malaysia (PPAM) (sebelum ini dirujuk sebagai Projek Perumahan Penjawat Awam 1Malaysia (PPA1M), Perumahan Rakyat 1Malaysia (PR1MA), *Civil Servant Reserved Unit* (CSRU) dan skim perumahan bersubsidi lain di bawah Kerajaan Persekutuan **dikenakan moratorium selama 10 tahun**.
- 3.2. Moratorium ini akan **dimasukkan melalui sekatan kepentingan** dalam dokumen hak milik tanah ke atas pindah milik tanah **sebagai tambahan kepada sekatan kepentingan yang biasa** iaitu “tanah ini tidak boleh dipindah milik, dipajak atau digadai melainkan dengan kebenaran Pihak Berkuasa Negeri/Pengarah Tanah dan Galian Negeri/Pentadbir Tanah” atau seumpamanya tertakluk kepada yang mana berkenaan.
- 3.3. Moratorium dikenakan **bermula dari tarikh perjanjian jual beli ditandatangani di antara Pesuruhjaya Tanah Persekutuan (PTP) / Perbadanan dengan penerima pertama** dan bukan selepas pindah milik. Pada dasarnya tindakan untuk memasukkan tarikh perjanjian jual beli yang pertama dibuat sebagai endosan tambahan di bawah urusan-urusan lain yang melibatkan hak milik selepas pendaftaran pindah milik kepada pembeli pertama selesai. Walau bagaimanapun pada masa ini ianya tidak dapat dilaksanakan kerana Pihak JKPTG perlu menyediakan kod urusan dan *business area* yang bersesuaian di

dalam Sistem Pentadbiran Tanah Berkomputer (SPTB) untuk membolehkan tindakan membuat endosan diambil.

- 3.4. Bagi tanah yang dipohon oleh Pesuruhjaya Tanah Persekutuan (PTP) untuk tujuan pembangunan projek perumahan PPAM, pengenaan moratorium dalam sekatan kepentingan perlu dinyatakan dalam kertas pertimbangan yang diangkat kepada Pihak Berkuasa Negeri (PBN). Sekatan ini kemudiannya perlu didaftarkan dalam hakmilik yang dilupuskan tersebut.
- 3.5. Bagi tanah milik yang akan dibangunkan untuk tujuan perumahan bersubsidi Kerajaan Persekutuan melalui peruntukan-peruntukan Kanun Tanah Negara (KTN) (Akta 828) sama ada melalui:
- a) permohonan serah balik dan bermilik semula (subseksyen 204D, Akta 828); (subseksyen 204D, KTN) (Akta 828);
 - b) pecah sempadan atau tukar syarat serentak (subseksyen 124A, KTN) (Akta 828);
 - c) ubah kategori/syarat tanah [subseksyen 124(1), KTN) (Akta 828];
 - d) serah balik dan beri milik semula (seksyen 197 dan 76, KTN) (Akta 828);
 - e) permohonan pecah bahagi bangunan di bawah Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318) (seksyen 10, Akta 318); atau
 - f) mana-mana peruntukan lain yang berkuatkuasa,

moratorium perlu dimasukkan dalam sekatan kepentingan sebelum hak milik baharu, hak milik sambungan atau hak milik petak didaftarkan, mengikut mana yang berkenaan.

- 3.6. Sekatan kepentingan yang dikenakan hanya terpakai kepada projek-projek yang belum didaftar dan dikeluarkan hak milik. Sekatan kepentingan yang perlu dimasukkan adalah seperti berikut:

3.6.1. Projek Perumahan Penjawat Awam Malaysia (PPAM)

“Tanah ini adalah tertakluk kepada moratorium pindah milik pertama selama 10 tahun dari tarikh perjanjian jual beli

ditandatangani di antara Pesuruhjaya Tanah Persekutuan /Perbadanan dan penerima pindah milik”

“Pindah milik kurang 10 tahun dari tarikh perjanjian jual beli ditandatangani, setiap permohonan kebenaran pindah milik berikutnya hendaklah disertakan dengan surat persetujuan dari pihak Kerajaan Persekutuan”

3.6.2. Projek Perumahan Rakyat 1Malaysia (PR1MA), Civil Servant Reserved Unit (CSRU) dan hartanah bersubsidi Kerajaan yang lain

Tanah ini adalah tertakluk kepada moratorium pindah milik, pajakan atau gadaian yang pertama selama 10 tahun dari tarikh perjanjian jual beli ditandatangani di antara Pesuruhjaya Tanah Persekutuan/Perbadanan atau syarikat milik/usahasama Perbadanan dan penerima pindah milik.”

“Pindah milik, pajakan atau gadaian kurang 10 tahun dari tarikh perjanjian jual beli ditandatangani, setiap permohonan kebenaran pindah milik, pajakan atau gadaian berikutnya hendaklah disertakan dengan surat persetujuan dari Pesuruhjaya Tanah Persekutuan/Perbadanan atau syarikat milik/usaha sama Perbadanan.”

- 3.7. Permohonan kebenaran pindah milik, pajakan atau gadaian berikutnya, mana yang berkenaan, yang dibuat **sebelum tamat tempoh moratorium** hendaklah disertakan dengan surat persetujuan oleh samada Jabatan Perumahan Negara, Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (JPN, KPKT), Perbadanan Putrajaya (PPj), Kementerian Wilayah Persekutuan atau mana-mana agensi yang dipertanggungjawabkan bagi projek-projek tersebut.
- 3.8. Bagi tanah Kerajaan Negeri yang diberi milik kepada pihak ketiga dan tanah beri milik pemaju yang akan dibangunkan bagi tujuan pelaksanaan PPAM dan PR1MA atau projek perumahan bersubsidi Kerajaan Persekutuan yang lain, moratorium ke atas pindah milik, pajakan dan gadaian boleh dikenakan setelah disahkan oleh PPAM, PR1MA, JPM, KWP atau agensi yang dipertanggungjawabkan atau Perbadanan yang berkenaan. Pentadbir Tanah hendaklah memastikan permohonan untuk pembangunan tanah disertakan dengan surat pengesahan oleh agensi-agensi berkenaan.

4. KUATKUASA

- 4.1. Pekeliling ini hendaklah dibaca bersama Pekeliling Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan Bilangan 1/2021 - Pengenaan Moratorium Ke Atas Penjualan Rumah Atau Unit Kediaman Di Bawah Projek Perumahan Bersubsidi Kerajaan Persekutuan.
- 4.2. Pekeliling ini berkuatkuasa serta merta dan hendaklah dipatuhi sepenuhnya.



(AMINO AGOS BIN SUYUB)
b.p. Pengarah Tanah dan Galian
Negeri Sembilan Darul Khusus

Tarikh : 15 Februari 2022
Rujukan : Bil (12) dlm.PTGNS 10/14 klt.5