



Ruj Tuan :
Ruj Kami : PTG02/08/03/0103/0023/2019/0812/2019(6)
Tarikh : 31 Mei, 2020

Sebagaimana Lampiran

Tuan,

PINDAAN SYARAT NYATA TANAH BAGI PERUMAHAN RAKYAT JOHOR

Dengan hormatnya saya diarah untuk merujuk kepada perkara diatas.

2. Adalah dimaklumkan bahawa Jawatankuasa Hasil Bumi dalam mesyuaratnya pada 11.12.2019 sebagaimana Kertas J/HB(T)1663/B/2019 telah **BERSETUJU** dengan cadangan pindaan syarat nyata daripada :

Syarat Nyata Asal :

Selaras dengan kuasa Pihak Berkuasa Negeri di bawah Seksyen 122 KTN, dengan ini menetapkan bahawa **dalam tempoh 2 tahun dari tarikh pendaftaran hakmilik bangunan sepertimana di para (1) hendaklah SIAP DIDIRIKAN.**

Dipinda kepada :

Selaras dengan kuasa Pihak Berkuasa Negeri di bawah Seksyen 122 KTN, dengan ini menetapkan bahawa **dalam tempoh 2 tahun dari tarikh pendaftaran hakmilik bangunan sepertimana di para (1) hendaklah MULA DIBINA.**

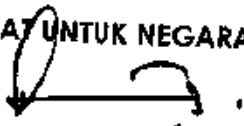
3. Bagi tujuan perubahan sekatan tersebut hendaklah menggunakan Borang 7C dan dipusatkan di PTG Johor bagi hakmilik-hakmilik Pejabat Pendaftar dan di Pejabat Tanah Daerah berkenaan bagi hakmilik Pejabat Tanah Daerah.

4. Sehubungan dengan itu, untuk maksud tersebut pemilik berdaftar perlu mengambil tindakan untuk membuat permohonan pindaan syarat syarat tersebut di Pejabat Tanah Daerah dan seterusnya didaftarkan di PTG Johor bagi hakmilik Pejabat Pendaffar.

5. Bersama-sama ini dikembarkan **Pekeliling Pindaan PTG Johor Bil. 3 tahun 2020** untuk rujukan dan tindakan pihak Tuan.

Sekian, terima kasih.

" BERKHIDMAT UNTUK NEGARA "



(DATO' HAJI MOHAMMED RIDHA BIN DATO' HAJI ABD KADIR)
Pengarah Tanah dan Galian Negeri
Johor

Lampiran

1. Pentadbir Tanah Daerah
Pejabat Tanah Daerah Johor Bahru
Karung Berkunci 738
80990 Johor Bahru
Johor
2. Pentadbir Tanah Daerah
Pejabat Tanah Daerah Kulajaya
Bangunan Pejabat Kerajaan
Jalan Pejabat Kerajaan
81000 Kulajaya
Johor
3. Pentadbir Tanah Daerah
Pejabat Tanah Daerah Muar
Bangunan Sultan Abu Bakar
Peti Surat 72
84007 Muar
Johor
4. Pentadbir Tanah Daerah
Pejabat Tanah Daerah Batu Pahat
Bangunan Tunku Mahkota Ibrahim Ismail
Jalan Bakau Chondong
Karung Berkunci 521
83000 Batu Pahat
Johor
5. Pentadbir Tanah Daerah
Pejabat Tanah Daerah Kluang
Jalan Pejabat Kerajaan
86000 Kluang
Johor
6. Pentadbir Tanah Daerah
Pejabat Tanah Daerah Pontian
Aras Bawah, Bangunan Sultan Ismail
82000 Pontian
Johor
7. Pentadbir Tanah Daerah
Pejabat Tanah Daerah Segamat
KM 5, Jalan Genuang
85000 SEGAMAT
Johor

8. Pentadbir Tanah Daerah
Pejabat Tanah Daerah Kota Tinggi
Aras 1, Bangunan Sultan Iskandar
Jalan Tun Habab
81900 Kota Tinggi
Johor
9. Pentadbir Tanah Daerah Ledang
Pejabat Tanah Daerah Ledang
Jalan Dataran 1
84900 Tangkak
Johor
10. Pentadbir Tanah Daerah
Pejabat Tanah Daerah Mersing
Aras Bawah, Kompleks Pejabat-Pejabat Kerajaan
Jalan Ibrahim
86800 Mersing
Johor
11. Penolong Pentadbir Tanah
Pejabat Tanah Daerah Kecil Pengerang
Aras 3, Bangunan Kejara
Jalan Dato' Onn, Bandar Penawar
Pengerang, 81600 Kota Tinggi
Johor
12. Penolong Pentadbir Tanah
Pejabat Tanah Daerah Kecil Labis
Labis, 85300 Labis
Johor
13. Penolong Pentadbir Tanah
Pejabat Tanah Daerah Kecil Rengit
666, Jalan Pejabat
83100 Rengit, Batu Pahat
Johor
14. Pertubuhan Jurukur Diraja Malaysia
No 129, Jalan Rawa
Taman Perling
81200 Johor Bahru
15. REHDA Johor
No. 27-C, Jalan Glasiar
Taman Tasek
80200, Johor Bahru
Johor



PEKELILING
PEJABAT PENGARAH TANAH DAN GALIAN JOHOR
BIL : 3 TAHUN 2020

PINDAAN SYARAT NYATA TANAH
BAGI PERUMAHAN RAKYAT JOHOR

1. **TUJUAN :-**

Pekeliling ini disediakan untuk makluman mengenai pindaan syarat nyata tanah bagi Perumahan Rakyat Johor.

2. **LATAR BELAKANG**

- 2.1 Pekeliling Am Kerajaan Johor Bilangan 1 Tahun 2014 di para 13.2 telah menyatakan bahawa "Perumahan Komuniti Johor (PKJ A) dan (PKJ B), Rumah Mampu Milik Johor dan Kedai Kos Sederhana" ianya hendaklah disediakan dalam tempoh 2 tahun dari tarikh pendaftaran hakmilik selaras dengan kuasa Pihak Berkuasa Negeri di bawah maksud Seksyen 122 (c) Kanun Tanah Negara dibaca bersama Seksyen 120 Kanun Tanah Negara.
- 2.2 Berdasarkan daripada maklumbalas yang diterima oleh pentadbiran ini pemaju berhadapan dengan masalah berkaitan dengan pengenaan syarat nyata "Perumahan Komuniti Johor (PKJ A) dan (PKJ B), Rumah Mampu Milik Johor dan Kedai Kos Sederhana" ianya hendaklah disediakan dalam tempoh 2 tahun dari tarikh pendaftaran hakmilik selaras dengan kuasa Pihak Berkuasa Negeri di bawah maksud Seksyen 122 (c) Kanun Tanah Negara dibaca bersama Seksyen 120 Kanun Tanah Negara kerana dalam tempoh 2 tahun itu, rumah masih belum lagi disediakan tetapi pembinaan atas tapak telahpun bermula. Perkara ini menyebabkan pemaju berhadapan dengan masalah bantuan kewangan di pihak bank dan juga kepada pembeli yang hendak membeli unit-unit itu kerana unit-unit itu masih lagi di dalam pembinaan tetapi belum disediakan untuk tempoh 2 tahun itu.

- 2.3 PTG mencadangkan agar tempoh slap dibina 2 tahun itu hendaklah ditukar kepada mula dibina dalam tempoh 2 tahun. Pandangan PTG ini selari dengan Seksyen 122(c) Kanun Tanah Negara yang menyatakan sebagaimana berikut:

Where in pursuance of section 52 any land is alienated under this Act subject to the category "building" or the category "industry" the State Authority may in the exercise of its powers under section 120 (and with prejudice to the generality of those powers) impose such conditions as it may think fit with respect to:

(c) the dates on or before which any such building is to be commenced or completed;

- 2.4 Rujukan telah dibuat ke atas Seksyen 122(c) KTN 1965 di mana ia jelas menyatakan bahawa Pihak Berkuasa Negeri bolehlah dalam menjalankan kuasanya di bawah Seksyen 120 KTN 1965 mengenakan sebarang syarat yang difikirkan sesuai mengenai tarikh-tarikh pada ATAU sebelum mana apa-apa bangunan sedemikian hendak dimula ATAU diselesaikan. Oleh yang demikian, Pihak Berkuasa Negeri bolehlah menetapkan syarat yang difikirkan bersesuaian dan peruntukan di bawah Seksyen 124 KTN 1965 adalah terpakai. Kuasa di bawah Seksyen 124 KTN 1965 ini telah juga dirujuk dalam kes **TOH HUAT KHAY v LIM A CHANG [2010] 7 CLJ 261** yang menyatakan:

"The power to impose conditions is vested in the State Authority by section 120 of the Code. Additionally, section 124 of the Code confers upon the State Authority the power to alter or rescind any conditions expressed in a title."

"I am of the view that s. 124 of the Code is a mandatory statutory provision and any requirement contained therein has to be complied with before the State Authority can exercise its power to consent for the transfer any land which is subject to a restriction in interest such as the one found in the instant appeal."

- 2.5 Jawatankuasa Hasil Bumi dalam mesyuaratnya pada 11.12.2019 sebagaimana Kertas J/HB(T)1663/B/2019 telah **BERSETUJU** dengan cadangan pindaan syarat nyata daripada :

Selaras dengan kuasa Pihak Berkuasa Negeri di bawah Seksyen 122 KTN, dengan ini menetapkan bahawa **dalam tempoh 2 tahun dari tarikh pendaftaran hakmilik bangunan sepertimana di para (1) hendaklah siap didirikan.**

Dipinda kepada :

Selaras dengan kuasa Pihak Berkuasa Negeri di bawah Seksyen 122 KTN, dengan ini menetapkan bahawa **dalam tempoh 2 tahun dari tarikh pendaftaran hakmilik bangunan sepertimana di para (1) hendaklah mula dibina.**

4. **KETETAPAN PIHAK BERKUASA NEGERI :**

Bagi melaksanakan arahan Pihak Berkuasa Negeri maka pekeliling ini dizahirkan bagi memberi penerangan kepada semua pihak yang berkaitan mengenai perkara berikut:

- i. Syarat nyata bagi Perumahan Rakyat Johor dan Rumah Mampu Biaya adalah dipinda sebagaimana berikut :

Syarat Asal :

Selaras dengan kuasa Pihak Berkuasa Negeri di bawah Seksyen 122 KTN, dengan ini menetapkan bahawa **dalam tempoh 2 tahun dari tarikh pendaftaran hakmilik bangunan sepertimana di para (1) hendaklah SIAP DIDIRIKAN.**

Dipinda kepada :

Selaras dengan kuasa Pihak Berkuasa Negeri di bawah Seksyen 122 KTN, dengan ini menetapkan bahawa **dalam tempoh 2 tahun dari tarikh pendaftaran hakmilik bangunan sepertimana di para (1) hendaklah MULA DIBINA.**

- ii. Bagi tujuan perubahan sekatan tersebut hendaklah menggunakan Borang 7C dan dipusatkan di PTG Johor bagi hakmilik-hakmilik Pejabat Pendaftar dan di Pejabat Tanah Daerah berkenaan bagi hakmilik Pejabat Tanah Daerah.

5. **PEMAKAIAN**

Dengan berkuatkuasanya pekeliling baru ini maka perkara di para 13.2 sebagaimana yang terzahlr dalam Pekeliling Am Kerajaan Johor Bilangan 1 Tahun 2014 adalah **TERBATAL** dan dipinda sebagaimana berikut:

Syarat Asal :

Selaras dengan kuasa Pihak Berkuasa Negeri di bawah Seksyen 122 KTN, dengan ini menetapkan bahawa **dalam tempoh 2 tahun** dari tarikh pendaftaran hakmilik bangunan sepertimana di para (1) hendaklah **SIAP DIDIRIKAN**.

Dipinda kepada :

Selaras dengan kuasa Pihak Berkuasa Negeri di bawah Seksyen 122 KTN, dengan ini menetapkan bahawa **dalam tempoh 2 tahun** dari tarikh pendaftaran hakmilik bangunan sepertimana di para (1) hendaklah **MULA DIBINA**.

6. **TARIKH KUATKUASA**

Pekellling ini hendaklah dilaksanakan pemakaiannya **SERTA MERTA** dan akan terus berkuatkuasa sehingga ada satu arahan lain yang akan mengatasinya kelak.



(DATO' HAJI MOHAMMED RIDHA BIN DATO' HAJI ABD KADIR)

Pengarah Tanah dan Galian Johor

Tarikh : 31 Mei, 2020
Ruj. Fail : PTG02/08/03/0103/0023/2019/0812/2019
Disediakan Oleh : Bahagian Pembangunan, PTG Johor
RID/SS/AHA/Farhana

