KETUA PENGARAH TANAH DAN GALIAN PERSEKUTUAN
(Director General of Lands and Mines)
Aras 3, Podium 1, Menara PETRA
No. 25, Persiaran Perdana, Presint 4
62574 PUTRAJAYA
MALAYSIA

Telefon : 03-8871 2603
Faks : 03-8899 3855
Web : www.jkptg.gov.my

Ruj. : JKPTG.BPPT.100-1/5/1(7)
Tarikh : 22 Mei 2025

SEPERTI SENARAI EDARAN

YBhg. Datuk/ Dato'/ Dr./ Tuan/ Puan,

SURAT EDARAN KETUA PENGARAH TANAH DAN GALIAN PERSEKUTUAN BILANGAN 1/2025

PENYERAGAMAN DASAR PEMEGANGAN DAN PEMBERIMILIKAN TANAH DI KAWASAN PENEMPATAN BERKELOMPOK MELIBATKAN TANAH RANCANGAN FELDA DI SEMENANJUNG MALAYSIA

Dengan hormatnya saya merujuk kepada perkara di atas dan Mesyuarat Pengarah Tanah Malaysia Bilangan 2/2024 ("Mesyuarat PTM Bil.2/2024") yang diadakan pada 14 November 2024 di Hotel Straits and Suites, Melaka adalah berkaitan.

2. Perenggan 8(1)*(c)* Kanun Tanah Negara 2020 [*Akta 828*] memperuntukkan kuasa Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan untuk mengadakan mesyuarat Pengarah-Pengarah Tanah dan Galian Negeri dari semasa ke semasa bagi perbincangan mengenai pentadbiran Akta 828. Perenggan 8(1)*(e)* Akta 828 selanjutnya memberi kuasa kepada Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan, dengan persetujuan Pengarah-Pengarah Tanah dan Galian Negeri, untuk mengeluarkan pekeliling-pekeliling yang berkaitan dengan pentadbiran Akta 828 sebagaimana yang difikirkan wajar.

3. Semasa Mesyuarat PTM Bil. 2/2024, Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan ("Jabatan ini") telah membentangkan Kertas Pertimbangan bertajuk "Penyeragaman Dasar Pemegangan dan Pemberimilikan Tanah di Kawasan Penempatan Berkelompok Melibatkan Tanah Rancangan FELDA di Semenanjung Malaysia" ("Kertas Pertimbangan") seperti di **Lampiran A** dan Mesyuarat PTM Bil. 2/2024 tersebut antara lainnya, telah bersetuju supaya Jabatan ini mengeluarkan surat edaran kepada semua Pengarah Tanah dan Galian Negeri dan Pentadbir Tanah sebagai panduan bagi melaksanakan tindakan-tindakan yang bersesuaian untuk tujuan keseragaman dasar pemegangan dan pemberimilikan tanah di kawasan penempatan berkelompok melibatkan tanah rancangan Lembaga Kemajuan Tanah Persekutuan ("FELDA") di Semenanjung Malaysia.

4. Berdasarkan lapan (8) isu dan cadangan dasar bersifat *quick wins* bagi tindakan penyelesaian sebagaimana yang dinyatakan dalam Kertas Pertimbangan, Mesyuarat PTM Bil. 2/2024 telah bersetuju untuk:

a) enam (6) daripada isu dan cadangan dasar bersifat *quick wins* bagi tindakan penyelesaian boleh dilaksanakan tanpa memerlukan pindaan kepada undang-undang yang telah dipersetujui adalah seperti di **Lampiran B**;

b) satu (1) daripada isu dan cadangan dasar bersifat *quick wins* bagi tindakan penyelesaian tersebut tidak boleh dilaksanakan memandangkan terdapat kekangan pada sistem pendaftaran hakmilik iaitu Sistem Pendaftaran Tanah Berkomputer (SPTB) dan sistem e-Tanah; dan

c) satu (1) daripada isu dan cadangan dasar bersifat *quick wins* bagi tindakan penyelesaian tersebut telahpun dilaksanakan.

5. Selain itu, Jabatan ini ingin menarik perhatian YBhg. Datuk/Dato'/Dr./Tuan/Puan kepada keputusan Mesyuarat Pengarah Tanah Malaysia Bilangan 1/2021 dan Mesyuarat Pengarah Tanah Malaysia Bilangan 2/2021 yang mencadangkan supaya semua Pengarah Tanah dan Galian Negeri mengeluarkan arahan kepada semua Pentadbir Tanah untuk menolak sebarang permohonan daripada pemegang yang telah menerima hakmilik untuk menggadai, memajak atau memindah milik tanah pegangan luar bandar bagi mengelakkan tanah-tanah di kawasan penempatan berkelompok dimiliki oleh orang yang tidak sepatutnya. FELDA sebagai sebuah badan berkanun yang mengawal selia tanah-tanah rancangan FELDA juga turut melarang sebarang urus niaga tanah pegangan luar bandar yang bertentangan dengan Akta Tanah (Kawasan-Kawasan Penempatan Berkelompok 1960 [*Akta 530*].

6. Jabatan ini ingin turut menarik perhatian YBhg. Datuk/Dato'/Dr./Tuan/Puan bahawa sekiranya terdapat apa-apa syarat nyata atau sekatan kepentingan dalam hakmilik yang tidak lagi berkuat kuasa susulan pindaan ke atas Akta 530, maka syarat atau sekatan tersebut bolehlah dibatalkan atau dipotong selaras dengan seksyen 381 Akta 828 bagi memastikan suatu hakmilik itu adalah yang terkini. Sebagai contoh, sekatan kepentingan yang didaftarkan ***"Tanah ini tidak boleh dipindah milik kepada lebih dari seorang"*** tidak lagi berkuat kuasa susulan pindaan kepada Akta 530 yang memasukkan subseksyen 14(2) dan subseksyen 15(2A). Subseksyen 14(2) Akta 530 memperuntukkan bahawa tanah pegangan luar bandar boleh dipegang secara bersama tidak melebihi dua (2) orang manakala peruntukan subseksyen 15(2A) Akta 530 memperuntukkan Pihak Berkuasa Negeri boleh membenarkan tanah pegangan luar bandar dipegang secara bersama oleh pemegang (peneroka) dan sama ada isteri, bekas isteri atau waris kadimnya atas permohonan melalui Borang AA seperti di Jadual Pertama Akta 530. Satu lagi contoh,

sekatan kepentingan yang didaftarkan adalah ***"Tanah ini tidak boleh dipindah milik kecuali bersama-sama hakmilik PM 100, Lot 1000 dan PM 101, Lot 1001, Mukim Serting..."***. Sekiranya PM 101, Lot 1001 telah dilucut hak, maka sekatan kepentingan tersebut bolehlah dipotong atau dibatalkan memandangkan maklumat tanah beri milik yang dinyatakan tersebut tidak lagi berkuat kuasa akibat dilucut hak.

7. Justeru itu, pihak YBhg. Datuk/ Dato'/Dr./Tuan/Puan dimohon untuk mengambil perhatian dan tindakan sewajarnya berhubung dengan perkara ini. Sebarang pertanyaan lanjut mengenai perkara ini bolehlah dirujuk kepada Bahagian Pengurusan dan Perundangan Tanah (BPPT), Jabatan ini di talian 03-8871 2697 atau melalui e-mel kepada jaiya@jkptg.gov.my.

Sekian, terima kasih. Salam Hormat.

"MALAYSIA MADANI"
"BERKHIDMAT UNTUK NEGARA"

Saya yang menjalankan amanah,

(DATUK MUHAMMAD AZMI BIN MOHD ZAIN)

Salinan Dalaman:

1. **Timbalan Ketua Pengarah**
   Seksyen Kemajuan Pengurusan dan Perundangan

2. **Timbalan Ketua Pengarah**
   Seksyen Penyelarasan dan Operasi

Salinan Luaran:

1. **Encik Megat Norezwan bin Zulkarnain**
   Setiausaha Sulit Kanan kepada YAB Timbalan Perdana Menteri
   Kementerian Kemajuan Desa dan Wilayah
   No 47, Persiaran Perdana
   Presint 4, 62100
   PUTRAJAYA

2. **YBhg. Datuk Abd Shukor bin Mahmood**
   Timbalan Ketua Setiausaha Kanan
   Jabatan Perdana Menteri
   Setia Perdana 8, Kompleks Setia Perdana
   Presint 1, 62502
   PUTRAJAYA

3. **YBhg Dato' Dr. Suzana Idayu Wati binti Osman**
   Pengarah Besar FELDA
   Lembaga Kemajuan Tanah Persekutuan
   Menara FELDA
   Platinum Park, 50088
   KUALA LUMPUR

4. **YBrs. Encik Ahmad Tarmizi bin Zakaria**
   Setiausaha Bahagian
   Bahagian Kawal Selia FELDA
   Jabatan Perdana Menteri
   Setia Perdana 5, Kompleks Setia Perdana
   Presint 1, 62502
   PUTRAJAYA

Lampiran B

ISU DAN TINDAKAN PENYELESAIAN SECARA *QUICK WINS*

BIL.	ISU	TINDAKAN PENYELESAIAN SECARA *QUICK WINS*
1.	Tanah pegangan luar bandar yang telah didaftarkan hakmilik telah dibuat urus niaga (jual, pindah milik, pajakan, cagaran atau gadaian)	Bagi pemegang yang telah menerima hakmilik, urus niaga ke atas tanah pegangan luar bandar boleh dihalang melalui suatu ketetapan dasar bahawa sebarang permohonan untuk melakukan urus niaga ke atas tanah pegangan luar bandar wajar ditolak oleh Pihak Berkuasa Negeri kecuali urusan pindah milik bahagian yang tidak dipecahkan (*undivided share*) kepada sama ada isteri, bekas isteri atau waris kadim pemegang sebagai pemegang bersama (*co-holder*). Bagi pemegang yang akan diberi milik tanah, Pihak Berkuasa Negeri hendaklah menetapkan kategori pengurusan tanah, syarat nyata dan sekatan kepentingan ke atas tanah pegangan luar bandar tersebut sebagaimana panduan yang dinyatakan di **Lampiran C**.
2.	Pendaftaran Pegangan Bersama Pegangan Desa – Subseksyen 15(2A) Akta 530 a. amalan ini tidak selari dengan hasrat peruntukan subseksyen 15(2A) dan 15(2B) Akta 530; dan b. peneroka yang masih hidup hilang sepenuhnya hakmilik ke atas tanah GSA yang dimilikinya sebelum ini.	Kemasukan nama pemegang bersama di dalam daftar pegangan (register of holding) daripada kalangan isteri, bekas isteri atau pewaris kadim hendaklah tidak mengeluarkan pemegang asal. Bagi pemegang luar bandar yang telah didaftarkan hakmilik, pemegang asal boleh dibenarkan untuk memindah milik sebahagian kepada isteri, bekas isteri atau waris kadim tanpa mengeluarkan pemegang yang merupakan pemegang asal. Bagi pemegang semasa yang bukan merupakan pemegang asal, pindah milik di kalangan waris kadim boleh dibenarkan.

3.	Kesilapan pendaftaran pemilikan bersama tanah pegangan luar bandar dalam dokumen hakmilik Contoh kesilapan: *Ali bin Ahmad dan Fatimah binti Zainal – 1/1 bahagian*	Bagi pemegang yang telah menerima hakmilik, pendaftaran pemilikan bersama tanah pegangan luar bandar hendaklah dilaksanakan selaras dengan seksyen 342 dan seksyen 343 Akta 828. Sekiranya terdapat kesilapan dalam pendaftaran pemilikan bersama, tindakan pembetulan boleh dilakukan ke atas hakmilik tersebut selaras dengan seksyen 380 Akta 828. Contoh pendaftaran yang betul adalah seperti yang berikut: *Ali bin Ahmad – ½ bahagian* *Fatimah binti Zainal – ½ bahagian*
4.	Kesilapan pendaftaran kepentingan pentadbir pusaka bersama (*joint administrators*) ke atas tanah pegangan luar bandar Contoh kesilapan: *Fatimah binti Zainal - Pentadbir ½ bahagian* *Azizan bin Ali – Pentadbir ½ bahagian*	Bagi pemegang yang telah menerima hakmilik, pendaftaran kepentingan pentadbir pusaka bersama yang tidak melebihi dua (2) orang boleh dilaksanakan mengikut kaedah pendaftaran pemegang amanah secara bersama sebagaimana yang dinyatakan di bawah seksyen 344 Akta 828. Sekiranya terdapat kesilapan dalam pendaftaran kepentingan pentadbir pusaka bersama, tindakan pembetulan boleh dilakukan ke atas hakmilik tersebut selaras dengan seksyen 380 Akta 828 . Contoh pendaftaran yang betul adalah seperti yang berikut: *Fatimah binti Zainal dan* *Azizan bin Ali sebagai Pentadbir Bersama – 1/1 bahagian*
5.	Perizaban tanah dalam kawasan penempatan berkelompok bagi tujuan awam	Perizaban tanah dalam kawasan penempatan berkelompok bagi tujuan awam boleh dilaksanakan berdasarkan Pekeliling Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan Bilangan 18/2022 bertajuk "Merizabkan Tanah Dalam Kawasan Penempatan Berkelompok Selaras Dengan Akta Tanah (Kawasan-Kawasan Penempatan Berkelompok) 1960

		[*Akta 530*] Bagi Kegunaan Kerajaan Persekutuan".
6.	Pemberimilikan tanah bagi tujuan perdagangan, perindustrian, kediaman dan utiliti awam di kawasan penempatan bandar (*urban settlement area*)	Pemberimilikan tanah bagi tujuan perdagangan, perindustrian, kediaman dan utiliti awam di kawasan penempatan bandar boleh dilaksanakan tanpa memerlukan penamatan dibuat di bawah seksyen 44 Akta 530. Pemberimilikan tanah bagi tujuan perdagangan, perindustrian, kediaman dan utiliti awam tersebut boleh dibuat menurut subseksyen 10(2) Akta 530 dan dibaca bersama dengan seksyen 26 Akta 530.

Lampiran C

KATEGORI, SYARAT NYATA DAN SEKATAN KEPENTINGAN BAGI TANAH PEGANGAN LUAR BANDAR YANG AKAN DIBERI MILIK KEPADA PEMEGANG (*HOLDER*)

A. TANAH LADANG/KEBUN

Kategori: Pertanian

Syarat Nyata:

Tanah ini hendaklah ditanam dengan tanaman komoditi yang dibenarkan oleh FELDA dari semasa ke semasa.

Sekatan Kepentingan:

1. Tanah ini adalah tanah pegangan luar bandar dan tertakluk kepada sekatan yang dikenakan kepada tanah pegangan luar bandar menurut Akta Tanah (Kawasan Penempatan Berkelompok) 1960 [*Akta 530*].

2. Tanah ini tidak boleh dipecah sempadan, dipecah bahagian, dijual, dipajak atau digadai.

3. Tanah ini boleh dipindah milik dalam bentuk bahagian tidak dipecahkan (*undivided share*) kepada sama ada isteri, bekas isteri atau waris kadim dengan kebenaran Pihak Berkuasa Negeri.

4. Tanah ini hanya boleh dipindah milik dengan kebenaran Pihak Berkuasa Negeri dan secara bersekali dengan hakmilik-hakmilik tanah pegangan luar bandar seperti yang berikut:

   PM/GM ....., lot ....., Mukim ....., Daerah .....
   PM/GM ....., lot ....., Mukim ....., Daerah .....
   PM/GM ....., lot ....., Mukim ....., Daerah .....

B. TANAH TAPAK KEDIAMAN

Kategori: Pertanian

Syarat Nyata: Rumah Kediaman

Sekatan Kepentingan:

1. Tanah ini adalah tanah pegangan luar bandar dan tertakluk kepada sekatan yang dikenakan kepada tanah pegangan desa menurut Akta Tanah (Kawasan Penempatan Berkelompok) 1960 [*Akta 530*].

2. Tanah ini tidak boleh dipecah sempadan, dipecah bahagian, dijual, dipajak atau digadai.

3. Tanah ini boleh dipindah milik dalam bentuk bahagian tidak dipecahkan (*undivided share*) kepada sama ada isteri, bekas isteri atau waris kadim dengan kebenaran Pihak Berkuasa Negeri.

4. Tanah ini hanya boleh dipindah milik dengan kebenaran Pihak Berkuasa Negeri dan secara bersekali dengan hakmilik-hakmilik tanah pegangan luar bandar seperti yang berikut:

   PM/GM ....., lot ....., Mukim ....., Daerah .....
   PM/GM ....., lot ....., Mukim ....., Daerah .....
   PM/GM ....., lot ....., Mukim ....., Daerah .....