



PENGUBAHAN KATEGORI KEGUNAAN TANAH



Penilaian untuk maksud pengubahan kategori kegunaan tanah atau syarat nyata dalam hakmilik adalah biasanya dijalankan oleh Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH).

PENGUBAHAN KATEGORI KEGUNAAN TANAH

Mengikut seksyen 52 Kanun Tanah Negara (KTN) 1965, semua tanah yang diberi milik terbahagi kepada tiga (3) kategori kegunaan tanah iaitu "pertanian", "bangunan", dan "industri".

Semua pemilik tanah sepatutnya menggunakan tanah berkenaan mengikut kategori kegunaan tanah dan syarat nyata dalam hakmilik. Kegagalan berbuat demikian adalah melanggar syarat yang ditetapkan dan Pihak Berkuasa Negeri boleh merampas balik tanah berkenaan.

Tuan tanah yang ingin menggunakan tanahnya untuk kategori selain daripada yang tercatat dalam hakmilik perlu mengambil tindakan untuk mengubah kategori kegunaan tersebut. Seksyen 124 dan 124A KTN dan juga Kaedah-Kaedah Tanah Negeri membolehkan tuan tanah berbuat demikian.

Pihak Berkuasa Negeri akan mengenakan bayaran premium tambahan ke atas setiap permohonan tukar syarat yang diluluskan.

PERANAN JPPH

JPPH akan menjalankan penilaian ke atas tanah berkenaan dan memberi nasihat kepada pentadbir tanah sewajarnya.

PENILAIAN OLEH JPPH

Nilaian JPPH akan dijadikan asas kepada perkiraan bayaran premium tambahan bagi setiap permohonan tukar syarat.

Perkiraan kadar premium tambahan serta asas penilaian adalah berbeza bagi setiap negeri sebagaimana Kaedah-Kaedah Tanah Negeri masing-masing. Pada kebiasaannya, nilai pasaran perlu ditentukan.



ASAS PENILAIAN

Dari segi teori, bayaran yang dikenakan untuk tukar syarat ialah peratusan daripada perbezaan nilai antara kategori kegunaan baharu dan kategori kegunaan sedia ada. Nilaian yang ditentukan adalah berdasarkan kepada nilai pasaran bagi kategori kegunaan tanah baharu dan kategori kegunaan sedia ada. Kadar peratusan dan asas perkiraan premium tambahan dinyatakan dalam Kaedah-Kaedah Tanah Negeri masing-masing.

Faktor yang diambil kira dalam penentuan nilai termasuk keadaan tanah pada tarikh nilai, jenis pembangunan yang boleh diluluskan, lokasi, bentuk dan keluasan tanah berkenaan.

PIAGAM PELANGGAN

Jika permohonan penilaian disertakan dengan maklumat dan pelan yang betul dan lengkap, JPPH akan melaporkan nilai kepada Pejabat Tanah/ Pejabat Tanah dan Galian dalam masa 10 hari bekerja dari tarikh penerimaan oleh pejabat.



PERMOHONAN TUKAR SYARAT

Tuan tanah hendaklah mengemukakan permohonan ke Pejabat Tanah/ Pejabat Tanah dan Galian yang berkenaan dengan mematuhi segala syarat-syarat yang ditetapkan.



MAKLUMAT YANG DIPERLUKAN DARIPADA PEMILIK TANAH

- Salinan Hakmilik;
- Alamat Harta (Jika Ada);
- Pelan Tapak;
- Pelan Lokasi;
- Cadangan Pembangunan;
- Kajian Kemungkinan (Jika Ada); Dan
- Laporan Nilaian (Jika Ada)

CARTA ALIRAN



Pemohon



Pejabat Tanah /
Pejabat Tanah dan
Galian

JPPH / Proses
Penilaian Dalam
Masa 10 hari
bekerja



Pejabat Tanah/
Pejabat Tanah dan
Galian



Pemohon

UNTUK MAKLUMAT LANJUT SILA HUBUNGI

Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta
Kementerian Kewangan Malaysia
Aras 9, Perbendaharaan 2
No. 7, Persiaran Perdana, Presint 2
62592 PUTRAJAYA



T 603-8886 9000
F 603-8886 9001

VALUATION



CHANGE IN CATEGORY OF LAND USE

Valuation and Property Services Department
Ministry of Finance Malaysia

Excellent Service Our Commitment

www.jp-ph.gov.my



CHANGE IN CATEGORY OF LAND USE



Valuation for conversion of land use, or more technically, change of category of land use or express condition of title, is normally carried out by the Valuation and Property Services Department (JPPH).

CHANGE IN CATEGORY OF LAND USE

Pursuant to Section 52 of the National Land Code 1965, all alienated lands are divided into three (3) categories of land use i.e. "Agriculture", "Building" and "Industry".

All land owners must use the land in accordance to the category of land use and the express condition stipulated in the title. Failure to do so is a breach of condition of the land alienated and the State Authority can forfeit the land.

As such any land owner who intends to use his land for another category of use other than the category stated in the title, has to apply to change the category of land use accordingly. Sections 124 and 124A of the National Land Code and the respective State Land Rules allow landowners to apply for such changes.

The State Authority will charge an additional premium on all applications approved for change of use.

JPPH's ROLE

JPPH will carry out the valuation upon request and advise the Land Administrator accordingly.

VALUATION BY JPPH

A valuation of the land is required because the law requires an additional premium to be paid when an application for a change in category of land use/ express condition is approved.

The calculation of the additional premium is based on the State Land Rules. The basis and rates of premium differ between the respective states in Malaysia. In almost all instances, a market value has to be determined.



THE BASIS OF VALUATION

Theoretically, the additional premium charged is a percentage of the difference in value between the new and the existing use. Where valuation is required, the valuation would be the market value for the new use and the market value for the existing use. The percentage rate and the basis for the computation of additional premiums are provided for in the respective State Land Rules.

Among the factors that are taken into consideration in the valuation are condition of the land as at the date of valuation, the type of development that can be approved, location, shape and size of the subject land.

CLIENT'S CHARTER

If the application is submitted with correct and complete information and plans, JPPH will report the valuation to the Land Office/ Land and Mines Office within 10 working days upon receipt of the application by the office.



APPLICATION FOR CONVERSION

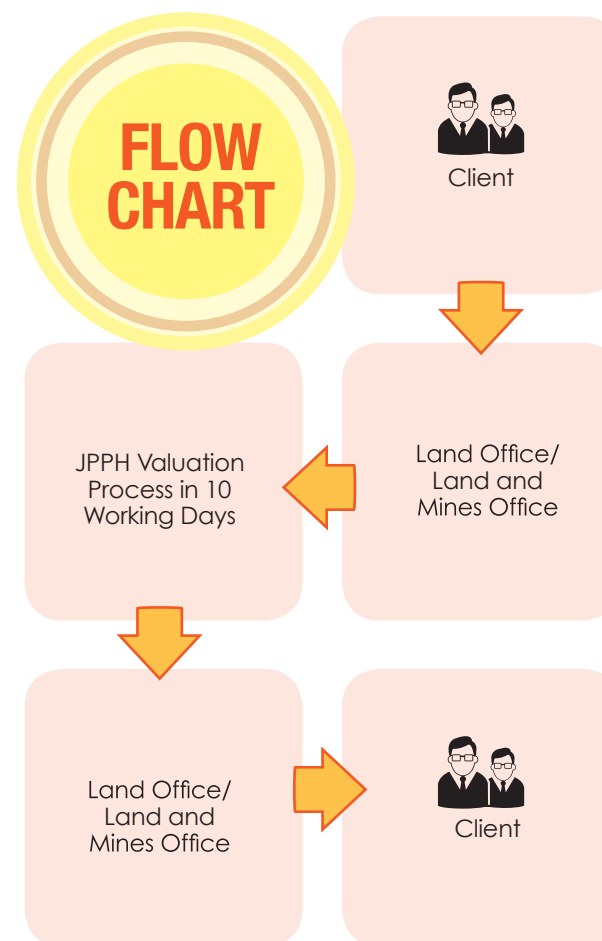
The landowner must submit his application to the Land Office/ Land and Mines Office and must comply with all the requirements.



INFORMATION REQUIRED FROM A LAND OWNER

- Copy of the title;
- Address of the property (if any);
- Site plan;
- Location plan;
- Development proposal;
- Feasibility study (if any); and
- Valuation report (if any).

FLOW CHART



FOR FURTHER INFORMATION PLEASE CONTACT

Valuation and Property Services Department
Ministry of Finance Malaysia
Level 9, Perbendaharaan 2
No. 7, Persiaran Perdana, Precinct 2
62592 PUTRAJAYA



T 603-8886 9000
F 603-8886 9001

PENILAIAN



PENGUBAHAN KATEGORI KEGUNAAN TANAH

Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta
Kementerian Kewangan Malaysia

Perkhidmatan Bernilai Komitmen Kami

www.jp-ph.gov.my