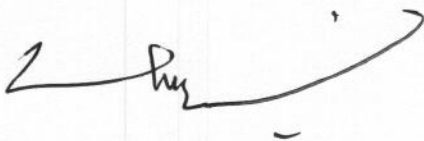


ARAHAN PENGARAH TANAH DAN GALIAN KELANTAN
BILANGAN 3 TAHUN 2021

PENGENAAN PREMIUM KHAS KE ATAS PEMBERIMILIKAN SEMULA TANAH
KERAJAAN YANG DIBUAT PENGAMBILAN TANAH DI BAWAH
SEKSYEN 3(1)(b) DAN (c) AKTA PENGAMBILAN TANAH 1960

Arahan ini dikeluarkan adalah bagi memaklumkan kepada semua Pentadbir Tanah Negeri Kelantan berkaitan edaran Pekeliling Pembangunan Bilangan 1 Tahun 2021 berkaitan Insentif Tambahan di Bandar Baru Tunjong dan kawasan-kawasan lain di Negeri Kelantan kepada pelabur-Insentif pertumbuhan pembangunan yang dikeluarkan oleh Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri Kelantan.

2. Sehubungan dengan itu, semua Pentadbir Tanah Negeri Kelantan hendaklah menerima pakai pekeling tersebut dalam pengenaan kadar premium khas bagi setiap permohonan pemberimilikan semula tanah kerajaan yang dibuat pengambilan tanah di bawah seksyen 3(1)(b) dan (c) Akta Pengambilan Tanah 1960.
3. Bersama-sama ini dikembarkan Pekeliling Pembangunan Bilangan 1 Tahun 2021 sebagai rujukan semua Pentadbir Tanah Negeri Kelantan.
4. Arahan ini berkuatkuasa serta merta pada tarikh ia dikeluarkan.



.....
DATO' SR. HAJI ZAMRI BIN HAJI ISMAIL *D.P.S.K (Kelantan), K.M.N*
PENGARAH TANAH DAN GALIAN
NEGERI KELANTAN

KEPADA

Yang Amat Berbahagia. Dato' / Yang Amat Berusaha,
Semua Pentadbir Tanah Jajahan.

SALINAN KEPADA

1. YAB Ustaz Dato' Bentara Kanan Menteri Besar Negeri Kelantan
2. YB Dato' Timbalan Menteri Besar Kelantan
3. YB Dato' Kaya Setia Setiausaha Kerajaan Negeri Kelantan
4. YB Dato' Penasihat Undang-Undang Negeri Kelantan
5. YB Dato' Pegawai Kewangan Negeri Kelantan
6. YABrs. Dato' Pengarah Jabatan Audit Negeri Kelantan
7. YBr. Ketua Penolong Setiausaha , Majlis Mesyuarat Kerajaan

PEJABAT PENGARAH TANAH DAN GALIAN

NEGERI KELANTAN

BLOK 3 KOTA DARULNAIM

15503 KOTA BHARU

KELANTAN

FAIL : PTG. KN.16/8/17

BERTARIKH : 03 MEI 2021



KERAJAAN NEGERI KELANTAN

PEKELILING PEMBANGUNAN

BILANGAN 1 TAHUN 2021

INSENTIF TAMBAHAN DI BANDAR BARU TUNJONG DAN KAWASAN-KAWASAN LAIN DI NEGERI KELANTAN KEPADA PELABUR.

INSENTIF PERTUMBUHAN PEMBANGUNAN

1. Pekeliling ini dikeluarkan untuk memaklumkan kepada semua Pentadbir Tanah Negeri Kelantan dan Pihak Berkuasa Tempatan bahawa Majlis Mesyuarat Kerajaan Kali Ke 04/2021 yang bersidang pada 10hb. Mac 2021 melalui Kertas Bil. 04/2021/D7(15) telah membuat keputusan bersetuju dan meluluskan Insentif Tambahan Di Bandar Baru Tunjong Dan Kawasan-Kawasan Lain Di Negeri Kelantan Kepada Pelabur iaitu :
 - 1.1 Kaedah Perolehan Kerajaan di **Bandar Baru Tunjong** bagi Tanah Pesuruhjaya Tanah Kelantan (PTK) dan Tanah Agensi Kerajaan, Badan Berkanun Negeri, Syarikat Berkaitan Kerajaan (GLC) dan Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dalam Negeri Kelantan sebagaimana di **Para 2**.
 - 1.2 Kaedah Perolehan Kerajaan di **Kawasan-Kawasan Lain di Negeri Kelantan** bagi Tanah PTK dan Tanah Agensi Kerajaan, Badan Berkanun Negeri, GLC dan PBT dalam Negeri Kelantan sebagaimana di **Para 3**.
 - 1.3 Cadangan Pemberian Insentif Pertumbuhan Pembangunan Kepada Pelabur sebagaimana di **Para 4**.
 - 1.5 10% akan diberikan kepada PBBT dari nilai premium khas pemberian milik tanah yang berada di dalam kawasan pembangunan Tunjong.

2. PEROLEHAN KERAJAAN DI BANDAR BARU TUNJONG

2.1. Tanah Pesuruhjaya Tanah Kelantan (PTK)

- (i) Perolehan Kepada Kerajaan Negeri adalah sebagaimana di perkiraan berikut:-

= (Nilaian Tetap Tanah) + (Sumbangan Infrastruktur & Utiliti)

= (Nilaian Tetap Tanah) + 30% (Nilaian Tetap Tanah)

- (a) **Nilaian Tetap Tanah** merupakan nilai harga tanah mengikut Jabatan Penilaian Perkhidmatan Harta (JPPH) atau Pejabat PTG Kelantan mengikut kategori bangunan
 - (b) **Sumbangan Infrastruktur & Utiliti** merupakan 30% daripada Nilaian Tetap Tanah
- (ii) Bagi sumbangan infrastruktur dan utiliti, duit sumbangan berkenaan akan dimasukkan ke dalam Tabung Pembangunan Utiliti Negeri Kelantan yang telah mendapat kelulusan MMK kali Ke 9/2019 yang bersidang pada 24 April 2019.

(iii) Contoh Pengiraan

Perolehan Pendapatan Kerajaan Negeri bagi 1 ekar tanah di Bandar Baru Tunjong

$$\begin{aligned}
 &= (\text{Nilaian Tetap Tanah}) + (\text{Sumbangan Infrastruktur \& Utiliti}) \\
 &= (\text{Nilaian Tetap Tanah}) + 30\% (\text{Nilaian Tetap Tanah}) \\
 &= (\text{RM } 2.7 \text{ juta}) + 30\% (\text{RM } 2.7 \text{ juta}) \\
 &= \text{RM } 2,700,000.00 + \text{RM } 810,000.00 \\
 &= \underline{\text{RM } 3,510,000.00}
 \end{aligned}$$

2.2. Tanah Agensi Kerajaan, Badan Berkanun Negeri, Syarikat Berkaitan Kerajaan (GLC) dan Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) Dalam Negeri Kelantan

- (i) Perolehan Kepada Kerajaan Negeri adalah seperti berikut:-

(Premium Khas Pemberian Milikan Tanah Kerajaan) + (Sumbangan Infrastruktur & Utiliti)

Formula :

- (a) Premium Khas Pemberian Milikan Tanah Kerajaan :

$$= [1\% \times (\text{Kadar Nilaian Pengambilan}) \times (\text{Nilaian Pengambilan}) \times \text{Tempoh Pajakan}]$$

****** (Nilaian pengambilan di Bandar Baru Tunjong ditetapkan pada **Kadar 70%** daripada nilai pengambilan/harga pasaran).

- (b) Sumbangan Infrastruktur & Utiliti :

= Merupakan 30% daripada bayaran Premium Khas Pemberian Milikan Tanah Kerajaan

= 30 % (Premium Khas Pemberian Milikan Tanah Kerajaan)

(c) Perolehan Kepada Kerajaan Negeri

= [1% x 70% (Nilaian Pengambilan) x 99 tahun] +
[30 % (Premium Khas Pemberian Milikan Tanah Kerajaan)]

(ii) Contoh Pengiraan

Perolehan Pendapatan Kerajaan Negeri bagi 50 Ekar Tanah di Bandar Baru Tunjong

** Harga 1 ekar tanah = RM500,000.00

** Nilaian pengambilan tanah bagi 50 ekar = RM25,000,000.00

Perolehan Kepada Kerajaan Negeri :-

= (Premium Khas Pemberian Milikan Tanah Kerajaan) + (Sumbangan Infrastruktur & Utiliti)

= [1% x 70%(RM25,000,000.00) x 99 tahun] + [30 % (Premium Khas Pemberian Milikan Tanah Kerajaan)]

= (RM17,325,000.00) + 30 % (RM17,325,000.00)

= RM17,325,000.00 + RM5,197,500.00

= RM22,522,500.00

3. **PEROLEHAN KERAJAAN DI KAWASAN-KAWASAN LAIN DI NEGERI KELANTAN**

3.1. **Tanah Pesuruhjaya Tanah Kelantan (PTK)**

(i) Perolehan Kepada Kerajaan Negeri adalah sebagaimana di perkiraan berikut:-

= (Nilaian Tetap Tanah) + (Sumbangan Infrastruktur & Utiliti)

= (Nilaian Tetap Tanah) + 30% (Nilaian Tetap Tanah)

(a) **Nilaian Tetap Tanah** merupakan nilai harga tanah mengikut JPPH atau Pejabat PTG Kelantan mengikut kategori bangunan

(b) **Sumbangan Infrastruktur & Utiliti** merupakan 30% daripada Nilaian Tetap Tanah

(ii) Contoh Pengiraan

Perolehan Pendapatan Kerajaan Negeri bagi 1 Ekar Tanah di Pasir Mas

$$\begin{aligned}
&= (\text{Nilaian Tetap Tanah}) + (\text{Sumbangan Infrastruktur \& Utiliti}) \\
&= (\text{Nilaian Tetap Tanah}) + 30\% (\text{Nilaian Tetap Tanah}) \\
&= (\text{RM } 150,000.00) + 30\% (\text{RM } 150,000.00) \\
&= \text{RM } 150,000.00 + \text{RM } 45,000.00 \\
&= \underline{\text{RM } 195,000.00}
\end{aligned}$$

3.2. Tanah Agensi Kerajaan, Badan Berkanun Negeri, GLC dan PBT Dalam Negeri Kelantan

- (i) Perolehan Kepada Kerajaan Negeri adalah seperti berikut:-

(Premium Khas Pemberian Milikan Tanah Kerajaan) + (Sumbangan Infrastruktur & Utiliti)
--

Formula :

- (a) Premium Khas Pemberian Milikan Tanah Kerajaan :

$$= [1\% \times (\text{Kadar Nilai Pengambilan}) \times (\text{Nilai Pengambilan}) \times \text{Tempoh Pajakan}]$$

**** (Premium Khas Pemilikan Tanah Kerajaan** adalah bagi Pengambilan Tanah untuk tujuan Pembangunan Tanah Bercampur yang dibuat pengambilan oleh Agensi Kerajaan, Badan Berkanun Negeri, GLC dan PBT dalam Negeri Kelantan) (Rujuk **para no 5**).

- (b) Sumbangan Infrastruktur & Utiliti :

= merupakan **70% daripada** bayaran Premium Khas Pemberian Milikan Tanah Kerajaan

$$= 70\% (\text{Premium Khas Pemberian Milikan Tanah Kerajaan})$$

- (c) Perolehan Kepada Kerajaan Negeri

$$= [1\% \times (\text{Kadar Nilai Pengambilan}) \times (\text{Nilai Pengambilan}) \times 99 \text{ tahun}] + [70\% (\text{Premium Khas Pemberian Milikan Tanah Kerajaan})]$$

- (ii) Contoh Pengiraan

Perolehan Pendapatan Kerajaan Negeri bagi 10 Ekar Tanah di Kawasan Pasir Mas

Harga nilai pengambiln 1 ekar tanah = RM100,000.00

Nilai pengambiln tanah bagi 10 ekar = RM1,000,000.00

Nilai pengambiln kurang RM 10,000,000.00, dikenakan kadar 40% nilai pengambiln/harga pasaran (sebagaimana **Lampiran I**)

Perolehan Kepada Kerajaan Negeri :-

= [1% x (Kadar Nilai Pengambiln) x (Nilai Pengambiln) x 99 tahun]
+ [70 % (Premium Khas Pemberian Milikan Tanah Kerajaan)]

= [1% x 40% (RM1,000,000) x 99 tahun] + [70 % (Premium Khas Pemberian Milikan Tanah Kerajaan)]

= (RM396,000.00) + 70% (RM396,000.00)

= RM396,000.00 + RM277,200.00

= RM673,200.00

4. CADANGAN PEMBERIAN INSENTIF PERTUMBUHAN PEMBANGUNAN KEPADA PELABUR

4.1. Dengan penetapan suatu Perolehan Kerajaan Negeri yang dikenakan kepada pelabur, kerajaan berhasrat untuk memberikan insentif khas yang dinamakan **Insentif Pertumbuhan Pembangunan** kepada pelabur-pelabur yang membuat pelaburan di Negeri Kelantan. Insentif ini merupakan suatu insentif tambahan iaitu selain daripada insentif-insentif sedia ada sebagaimana Pekeliling-Pekeliling Kerajaan Negeri sebelum ini.

4.2. Asas kepada pemberian Insentif Pertumbuhan Pembangunan ini kepada para pelabur adalah kerana mereka secara tidak langsung telah membantu Kerajaan Negeri dari segi sumbangan kepada pertumbuhan ekonomi di Negeri Kelantan yang mana selaras dengan Tonggak Kemakmuran Pelan Strategik Kelantan Melangkah Ke Hadapan(KMK) 2016-2025 yang ingin dicapai.

4.3. Pemberian Insentif Pertumbuhan Pembangunan

(i) Mana-mana syarikat pelabur akan diberi **insentif berjumlah 10%** daripada **kiraan nilai tetap tanah/ premium tanah** bagi penggunaan tanah untuk kemudahan awam, utiliti dan kawasan tanah lapang.

(ii) Mana-mana syarikat pelabur akan diberi **insentif berjumlah 10%** daripada **kiraan nilai tetap tanah/ premium tanah** berdasarkan kesediaan pelabur untuk melaksanakan komponen-komponen pembangunan

sebagaimana dalam Dasar-Dasar Kerajaan. Antara komponen-komponen dalam Dasar-Dasar Kerajaan adalah pembinaan rumah mampu milik (Dasar RMMK) dan pelaksanaan komponen-komponen seperti landskap, dewan komuniti, kubur, surau, perpustakaan dan lain-lain lagi.

- 4.4 Penilaian Pemberian Insentif Pertumbuhan Pembangunan mengikut peratusan di **Para 4.3** akan ditentukan selepas sesuatu projek diangkat kepada Mesyuarat Jawatankuasa Kawal Selia Merancang Dan Menyelaras Aktiviti-Aktiviti Pemajuan Projek Pembangunan Negeri Kelantan (JKMPPP).
- 4.5 Pemberian Insentif Pertumbuhan Pembangunan kepada pelabur akan diberikan setelah kesemua komponen projek siap dilaksanakan dan mendapat Perakuan Siap dan Pematuhan (CCC).

4.6 Contoh Pengiraan Dalam Pemberian Insentif Pertumbuhan Pembangunan

- (i) Berdasarkan **Contoh di 3.1 (iii)**

Perolehan Pendapatan Kerajaan Negeri bagi 1 ekar tanah di Bandar Baru Tunjong adalah RM 3,510,000.00

Insentif Pertumbuhan Pembangunan yang diperolehi mengikut penilaian JKMPPP adalah 20%;

$$= 20\% (\text{RM } 3,510,000.00)$$

$$= \text{RM}702,000.00$$

Jumlah Perolehan Sebenar Kerajaan Negeri

$$= \text{Perolehan Pendapatan Kerajaan Negeri} - \text{Insentif Pertumbuhan Pembangunan}$$

$$= \text{RM } 3,510,000.00 - \text{RM}702,000.00$$

$$= \underline{\underline{\text{RM } 2,808,000.00}}$$

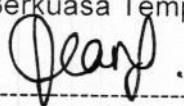
- 5. **Premium Khas Pemberian Milikan Tanah Kerajaan bagi Pengambilan Tanah untuk tujuan Pembangunan yang dibuat pengambilan oleh Agensi Kerajaan, Badan Berkanun Negeri, GLC dan PBT dalam Negeri Kelantan. (Kos pengambilan tanah oleh Pelabur)**

Kertas Premium Khas Pejabat Pengarah Tanah dan Galian Negeri Kelantan [Fail PTG. KN.16/8/17(1)] telah membuat keputusan bersetuju untuk menetapkan sebagaimana berikut:-

Pengenaan peratusan (%) pengiraan premium berasaskan kepada nilai pengambilan tanah dengan menggunakan asas kenaikan premium bermula daripada

tidak kurang 40% hingga maksima 70% nilai tanah pengambilan sepertimana berikut:

- (i) Nilai pengambilan kurang RM 10,000,000.00, dikenakan kadar 40% nilai pengambilan/harga pasaran
 - (ii) Nilai pengambilan RM 10,000,000.00 hingga RM 15,000,000.00, dikenakan kadar 45% nilai Pengambilan/harga pasaran
 - (iii) Nilai pengambilan RM 15,000,000.00 hingga RM 20,000,000.00, dikenakan kadar 50% nilai Pengambilan/harga pasaran.
 - (iv) Nilai pengambilan RM 20,000,000.00 hingga RM 25,000,000.00, dikenakan kadar 55% nilai Pengambilan/harga pasaran
 - (v) Nilai Pengambilan RM25,000,000.00 hingga RM 30,000,000.00, dikenakan kadar 55% nilai Pengambilan/harga pasaran
 - (vi) Nilai Pengambilan RM 30,000,000.00 hingga RM 35,000,000.00, dikenakan kadar 60% nilai Pengambilan/harga pasaran.
 - (vii) Nilai pengambilan RM35,000,000.00 hingga RM40,000,000.00 dikenakan kadar 65% nilai Pengambilan/harga pasaran.
 - (viii) Nilai bermula RM40,000,000.00 ke atas dikenakan Kadar 70% nilai pengambilan/harga pasaran.
- 6). Pekeliling ini adalah berkuatkuasa dengan serta merta semua Pentadbir Tanah dan Pihak Berkuasa Tempatan hendaklah mengambil maklum dan tindakan sewajarnya.



**DATO' DR TENGKU MOHAMED FAZIHARUDEAN BIN TENGKU
FEISSAL, D.J.M.K(Kelantan)
(TENGKU KAYA PERKASA)
TIMBALAN SETIAUSAHA KERAJAAN (PEMBANGUNAN) / PENGARAH
UNIT PERANCANG EKONOMI NEGERI KELANTAN**

SALINAN KEPADA :

- 1) YAB. Ustaz Dato' Menteri Besar Negeri Kelantan
- 2) YB. Dato' Timbalan Menteri Besar Negeri Kelantan
- 3) YB. Dato' Kaya Setia, Setiausaha Kerajaan Negeri Kelantan
- 4) YB. Dato' Penasihat Undang-Undang Negeri Kelantan
- 5) YB. Dato' Pegawai Kewangan Negeri Kelantan
- 6) YBhg Dato' Pengarah Tanah dan Galian Negeri Kelantan

EDARAN KEPADA :

- 1) YABrs. Pentadbir Tanah Jajahan Negeri Kelantan
- 2) YABrs. Ketua Unit Audit Dalam Negeri Kelantan
- 3) YBrs. Ketua Penolong Setiausaha Majlis Mesyuarat Kerajaan Kelantan
- 4) Ketua Pengurusan Pihak Berkuasa Tempatan Negeri
- 5) Ketua Pengurusan Pihak Berkuasa Berkanun Negeri

**BAHAGIAN KOORDINASI DAN PROGRAM KHAS KELANTAN
PEJABAT SETIAUSAHA KERAJAAN NEGERI KELANTAN
BLOK 1, ARAS BAWAH, KOTA DARULNAIM
15503 KOTA BHARU, KELANTAN**

**BERTARIKH : 04HB. APRIL 2021
NO. FAIL : SUK.D200(15) 4/41
NO. FAIL UPEN : SUK.D200(02)/600/8**