



## **JABATAN PERPADUAN NEGARA DAN INTEGRASI NASIONAL**

### **ARAHAN PENTADBIRAN KETUA PENGARAH JABATAN PERPADUAN NEGARA DAN INTEGRASI NASIONAL BIL.6/2023: GARIS PANDUAN PROSES PENYEWAAN PREMIS TABIKA PERPADUAN DAN RUANG PEJABAT**

#### **1.0 TUJUAN**

- 1.1 Garis panduan ini bertujuan untuk memaklumkan kepada pegawai-pegawai di Jabatan Perpaduan Negara dan Integrasi Nasional (JPNIN) Negeri/Daerah yang bertanggungjawab mengendalikan proses sewaan premis demis berkaitan proses penyewaan premis tabika perpaduan dan ruang pejabat JPNIN di seluruh negara.

#### **2.0 LATAR BELAKANG**

- 2.1 Pihak pengurusan JPNIN mendapati bahawa terdapat keperluan untuk meneliti semula proses penyewaan premis bagi Tabika Perpaduan dan Ruang Pejabat JPNIN untuk tujuan penambahbaikan serta mengatasi masalah kelewatan permohonan kepada agensi pelulus.
- 2.2 Masalah kelewatan permohonan penyewaan telah menyebabkan kelewatan kelulusan diperolehi sekaligus mendatangkan pelbagai implikasi yang serius kepada Jabatan khususnya tunggakan bayaran sewaan kepada pemilik premis, gangguan terhadap proses pendidikan dan pembelajaran murid, gangguan terhadap operasi Jabatan, teguran audit dan kemungkinan tindakan mahkamah.
- 2.3 Proses penyewaan premis bagi Tabika Perpaduan dan Ruang Pejabat JPNIN dipengaruhi oleh faktor dalaman yang boleh dikawal oleh JPNIN serta faktor luaran yang dikawal oleh agensi luar. Dalam konteks ini, agensi luar yang berkaitan dengan proses sewaan adalah seperti berikut:
  - 2.2.1 Agensi Pelulus :
    - a) Bahagian Pengurusan Hartanah (BPH)
    - b) Kementerian Kewangan (MoF)
    - c) Pejabat Setiausaha Persekutuan Sarawak (SUP Sarawak); dan

d) Pejabat Setiausaha Persekutuan Sabah (SUP Sabah);

2.2.2 Agensi Penilai:

- a) Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian (JKPTG);
- b) Jabatan Bomba dan Penyelamat (JPBM);
- c) Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH); dan
- d) Pejabat Ketua Pegawai Keselamatan Kerajaan (KPKK).

2.2.3 Lain-lain Agensi berkaitan:

- a) Lembaga Pembiayaan Perumahan Sektor Awam (LPPSA);
- b) Pihak Berkuasa Tempatan (PBT); dan
- c) Jabatan Tanah dan Survei Sarawak (JTS).

2.3 Penglibatan pelbagai Agensi Penilai dan lain-lain agensi berkaitan merupakan salah satu faktor yang menyumbang kepada kelewatan penyediaan Borang Penyewaan Ruang Pejabat (JRP 1 – JRP 7) di peringkat Daerah dan Negeri.

2.4 Sehubungan dengan itu, garis panduan ini disediakan bagi menetapkan tempoh masa yang perlu dipatuhi berdasarkan piagam pelanggan agensi yang terlibat serta jangkaan tempoh masa yang bersesuaian bagi memastikan kontrak perjanjian dapat dimeterai sebelum tempoh penyewaan baharu bermula.

### **3.0 PROSES PENYEWAAN PREMIS**

3.1 Urusan proses penyewaan bagi premis perlulah dimulakan selewat-lewatnya 6 bulan sebelum tempoh penyewaan baharu bermula. Walau bagaimanapun, proses penyewaan tersebut boleh dimulakan seawal satu (1) tahun sebelum tempoh penyewaan semasa tamat (bagi pelanjutan sewaan) atau tempoh sewaan baru bermula (bagi sewaan baru dan berpindah). JPNIN Negeri/Daerah perlu mengenalpasti kategori penyewaan sama ada penyewaan pelanjutan, penyewaan baharu atau berpindah.

3.2 Bagi proses penyewaan baharu atau berpindah, tempoh masa selama 10 hari bekerja diperuntukkan untuk JPNIN Negeri/Daerah mengenal pasti lokasi yang bersesuaian serta menepati syarat-syarat yang ditetapkan.

3.3 Kelulusan penyewaan baharu atau berpindah bagi Tabika Perpaduan perlulah diperoleh daripada Ketua Pengarah melalui Bahagian Kesepaduan Sosial dan Integrasi Nasional (BKSIN), JPNIN Ibu Pejabat manakala kelulusan bagi Ruang Pejabat pula hendaklah



dikemukakan kepada Bahagian Khidmat Pengurusan, JPNIN Ibu Pejabat (BKP, JPNIN) dalam tempoh tiga (3) hari bekerja.

- 3.4 Bagi premis di Semenanjung Malaysia, JPNIN Negeri/Daerah hendaklah mendapatkan persetujuan tuan tanah melalui surat rasmi yang menyatakan dengan jelas tempoh penyewaan yang dipersetujui dan memastikan penyewaan tersebut dipersetujui oleh kesemua tuan tanah sekiranya pemilikan premis/bangunan tersebut mempunyai lebih dari seorang tuan tanah (pemilik bersama). Surat tawaran/persetujuan penyewaan dari tuan tanah hendaklah diperolehi dalam tempoh tiga (3) hari bekerja.
- 3.5 Bagi premis sewaan di Sarawak, permohonan Tukar Syarat Sementara Kegunaan Tanah kepada JTS melalui JKPTG Sarawak perlulah diproses oleh JPNIN Sarawak dalam tempoh masa tiga (3) hari bekerja selepas mengeluarkan surat tawaran/ persetujuan. Pihak JKPTG Sarawak perlu memproses permohonan ke JTS dalam masa 30 hari bekerja dan pertimbangan serta kelulusan permohonan Tukar Syarat Sementara Kegunaan Tanah akan dikeluarkan oleh JTS dalam tempoh 42 hari bekerja.
- 3.6 Pihak tuan tanah perlu mendapatkan kelulusan pemegang gadaian bagi premis sewaan sama ada bagi premis di bawah gadaian bank atau di bawah pembiayaan LPPSA dalam tempoh 14 hari bekerja. Pihak tuan tanah seterusnya perlu proses permohonan untuk mendapatkan kelulusan PBT dalam tempoh 14 hari bekerja bagi premis di bawah LPPSA.
- 3.7 Walau bagaimanapun, JPNIN Negeri/Daerah tidak digalakkan untuk mencari premis sewaan di bawah gadaian LPPSA selagi mana pemilik premis belum menyelesaikan pembayaran di bawah LPPSA. Hal ini kerana LPPSA tidak akan mengeluarkan surat kelulusan untuk penyewaan premis yang belum tamat pembayaran di bawah pinjaman LPPSA.
- 3.8 Selain itu, kelulusan oleh pihak PBT juga bergantung kepada PBT di negeri masing-masing.
- 3.9 Seterusnya, JPNIN Negeri/Daerah perlu mengambil tindakan berikut secara serentak iaitu:
  - 3.9.1 Mendapatkan ulasan dan kelulusan daripada JKPTG dalam tempoh 14 hari bekerja;
  - 3.9.2 Mendapatkan ulasan dan kelulusan daripada JPBM dalam

tempoh 7 hari bekerja;

3.9.3 Mendapatkan ulasan dan kelulusan daripada JPPH dalam tempoh 10 hari bekerja; dan

3.9.4 Mendapatkan ulasan dan kelulusan daripada KPKK dalam tempoh 14 hari bekerja.

3.10 Borang permohonan JRP yang lengkap perlulah dihantar oleh JPNIN Negeri/Daerah ke BKP, JPNIN dalam masa 3 hari bekerja.

3.11 Dokumen yang lengkap akan disemak dan diproses oleh BKP, JPNIN dalam masa 3 hari bekerja sebelum dipanjangkan kepada Kementerian Kewangan (MoF) bagi permohonan penyewaan tabika/ruang pejabat seperti berikut:

- a. penyewaan berpindah;
- b. penyewaan baharu;
- c. penyewaan pelanjutan dengan kenaikan kadar sewa; dan
- d. penyewaan yang dihantar lewat (*backdated* - bukan tahun semasa).

3.12 Kelulusan penyewaan oleh MoF akan diperolehi dalam masa 14 hari bekerja selepas dokumen lengkap dihantar. Setelah kelulusan MoF diperolehi, BKP, JPNIN akan memaklumkan keputusan tersebut kepada JPNIN Negeri/Daerah dalam masa tiga (3) hari bekerja.

3.13 Bagi melicinkan proses permohonan dalam sistem SBBPH, JPNIN Negeri/Daerah perlu menghantar borang JRP secara emel terlebih dahulu untuk disemak oleh BKP, JPNIN sebelum mengisi permohonan di dalam sistem SBBPH. Sekiranya permohonan tersebut diisi oleh pegawai di JPNIN Daerah, sila pastikan emel tersebut disalinkan kepada JPNIN Negeri. BKP, JPNIN akan membuat semakan dan memaklumkan semula pada JPNIN Negeri/Daerah sekiranya dokumen telah lengkap untuk dimuat naik dalam sistem SBBPH.

3.14 Kemudian, JPNIN Negeri/Daerah perlu mengisi permohonan penyewaan di dalam Sistem Bersepadu Bahagian Pengurusan Hartanah (SBBPH) sebelum dimajukan kepada pihak BKP, JPNIN untuk dikemukakan kepada BPH dalam masa empat (4) hari bekerja. Permohonan lengkap yang telah dihantar melalui sistem SBBPH lazimnya diproses dalam masa 40 hari bekerja oleh pihak BPH.



- 3.15 Bagi permohonan penyewaan di Sabah dan Sarawak, permohonan hendaklah dihantar kepada Urus Setia Jawatankuasa Ruang Pejabat seperti berikut:
- 3.15.1 JPNIN Sabah perlu mendapatkan kelulusan daripada SUP Sabah dalam tempoh 40 hari bekerja; dan
- 3.15.2 JPNIN Sarawak perlu mendapatkan kelulusan daripada SUP Sarawak dalam tempoh 40 hari bekerja.
- 3.16 BKP, JPNIN perlu memaklumkan kelulusan penyewaan yang diterima dari BPH serta penyediaan draf perjanjian kepada JPNIN Negeri/Daerah dalam tempoh masa tiga (3) hari bekerja.
- 3.17 Bagi kelulusan penyewaan oleh SUP Sabah dan SUP Sarawak pula, JPNIN Sabah dan JPNIN Sarawak perlu memaklumkan kelulusan penyewaan tersebut kepada BKP, JPNIN dalam tempoh masa dua (2) hari bekerja. Selanjutnya pihak BKP, JPNIN akan mengeluarkan emel kepada JPNIN Negeri/Daerah untuk menyediakan draf perjanjian.
- 3.18 JPNIN Negeri/Daerah bertanggungjawab untuk menyediakan draf perjanjian yang lengkap dalam tempoh masa lima (5) hari bekerja dan mengemukakannya pada BKP, JPNIN. Seterusnya BKP, JPNIN akan memanjangkan draf tersebut kepada Penasihat Undang-Undang, Kementerian Perpaduan Negara (PUU KPN) untuk semakan akhir sebelum kontrak dimeteraikan. Tempoh masa yang dicadangkan untuk semakan di peringkat PUU KPN adalah selama 14 hari bekerja.
- 3.19 Selepas PUU KPN selesai membuat semakan, JPNIN Negeri/Daerah perlu menyiapkan pindaan draf perjanjian berdasarkan ulasan PUU KPN serta mendapatkan tandatangan tuan tanah, saksi tuan tanah dan Pengarah Perpaduan Negeri (sebagai saksi pihak Kerajaan) dalam tempoh masa empat (4) hari bekerja sebelum dikemukakan kepada BKP, JPNIN untuk tandatangan Ketua Pengarah/Timbangan Ketua Pengarah JPNIN.
- 3.20 Selanjutnya BKP, JPNIN akan memproses untuk mendapatkan tandatangan Ketua Pengarah/Timbangan Ketua Pengarah JPNIN sebelum dikembalikan kepada Pejabat Negeri/Daerah dalam tempoh masa empat (4) hari bekerja bagi proses mematikan setem pada kontrak perjanjian.
- 3.21 Bagi JPNIN Sarawak yang menggunakan perjanjian seragam pajakan kecil, penyediaan dokumen perjanjian perlulah disediakan

dalam tempoh lima (5) hari bekerja sebelum dihantar kepada JKPTG Sarawak untuk proses tandatangan oleh Pesuruhjaya Tanah Persekutuan (PTP), JKPTG. Sebarang kuir oleh JKPTG kepada JPNIN Sarawak hendaklah diselesaikan dalam jangka masa 20 hari bekerja.

- 3.22 JPNIN Negeri/Daerah atau tuan tanah bertanggungjawab untuk melaksanakan proses mematikan setem serta menghantar kembali salinan perjanjian fizikal yang telah dimatikan setem kepada BKP, JPNIN dan memuat naik salinan perjanjian tersebut di dalam sistem SBBPH (untuk Semenanjung dan Wilayah Persekutuan Labuan) dalam tempoh masa dua (2) hari bekerja. Bagi JPNIN Sabah dan JPNIN Sarawak, satu salinan perlu dihantar kepada SUP Sabah dan SUP Sarawak.
- 3.23 Salinan perjanjian fizikal yang diterima oleh BKP, JPNIN daripada JPNIN Negeri/Daerah akan dikemukakan kepada PUU KPN dan direkodkan di dalam fail dalam tempoh masa tiga (3) hari bekerja.
- 3.24 Berdasarkan penelitian semula, tempoh masa keseluruhan yang diperlukan bagi rekayasa proses penyewaan premis Tabika Perpaduan dan Ruang Pejabat JPNIN adalah seperti berikut:
  - 3.24.1 **132 hari bekerja** atau 6 bulan bagi proses penyewaan pelanjutan manakala **145 hari bekerja** atau 6 bulan 13 hari bagi proses penyewaan berpindah/baharu bagi penyewaan di Semenanjung dan WP Labuan (rujuk **Lampiran A**);
  - 3.24.2 **133 hari bekerja** atau 6 bulan 1 hari bagi proses penyewaan pelanjutan manakala **146 hari bekerja** atau 6 bulan 14 hari bagi proses penyewaan berpindah/baharu bagi penyewaan di Sabah (rujuk **Lampiran B**); dan
  - 3.24.3 **208 hari bekerja** atau 9 bulan 10 hari bagi proses penyewaan pelanjutan manakala **221 hari bekerja** atau 10 bulan 1 hari bagi proses penyewaan berpindah/baharu bagi penyewaan di Sarawak (rujuk **Lampiran C**).
- 3.25 JPNIN Negeri/Daerah juga dikehendaki mengambil tindakan proaktif dan serius untuk mendapatkan maklum balas susulan daripada agensi penilai dan agensi pelulus bagi memastikan kelulusan diperolehi dalam tempoh masa yang telah ditetapkan.



#### **4.0 PEMAKAIAN DAN TARIKH KUAT KUASA**

Garis Panduan ini terpakai kepada semua JPNIN Negeri/Daerah dan Ketua Pusat Tanggungjawab (PTJ) di bawah JPNIN. Garis Panduan ini berkuat kuasa mulai tarikh ianya dikeluarkan sehingga arahan baru berhubung garis panduan ini dikeluarkan.

#### **5.0 RUMUSAN**

Diharapkan agar dengan adanya Garis Panduan ini, urusan pelaksanaan proses penyewaan premis bagi Tabika Perpaduan dan Ruang Pejabat JPNIN dapat dilakukan dalam tempoh masa yang lebih singkat mengikut tatacara yang betul demi memastikan kelulusan sewaan diperolehi sebelum sewaan baru bermula atau sebelum sewaan sedia ada tamat, tiada gangguan kepada proses pendidikan dan pembelajaran murid, tiada gangguan terhadap operasi Jabatan, tiada teguran audit dan tiada tindakan mahkamah diambil terhadap Jabatan.

#### **6.0 PERTANYAAN**

Sebarang pertanyaan mengenai Garis Panduan ini boleh dikemukakan kepada:

Cawangan Pentadbiran dan Aset  
Bahagian Khidmat Pengurusan  
Jabatan Perpaduan Negara dan Integrasi Nasional  
Aras 9, Blok E2, Kompleks E  
Pusat Pentadbiran Kerajaan Persekutuan  
62502 PUTRAJAYA  
No. Tel: 03-8883 7061

Sekian, terima kasih.

**“MALAYSIA MADANI”**

**“BERKHIDMAT UNTUK NEGARA”**

Saya yang menjalankan amanah,

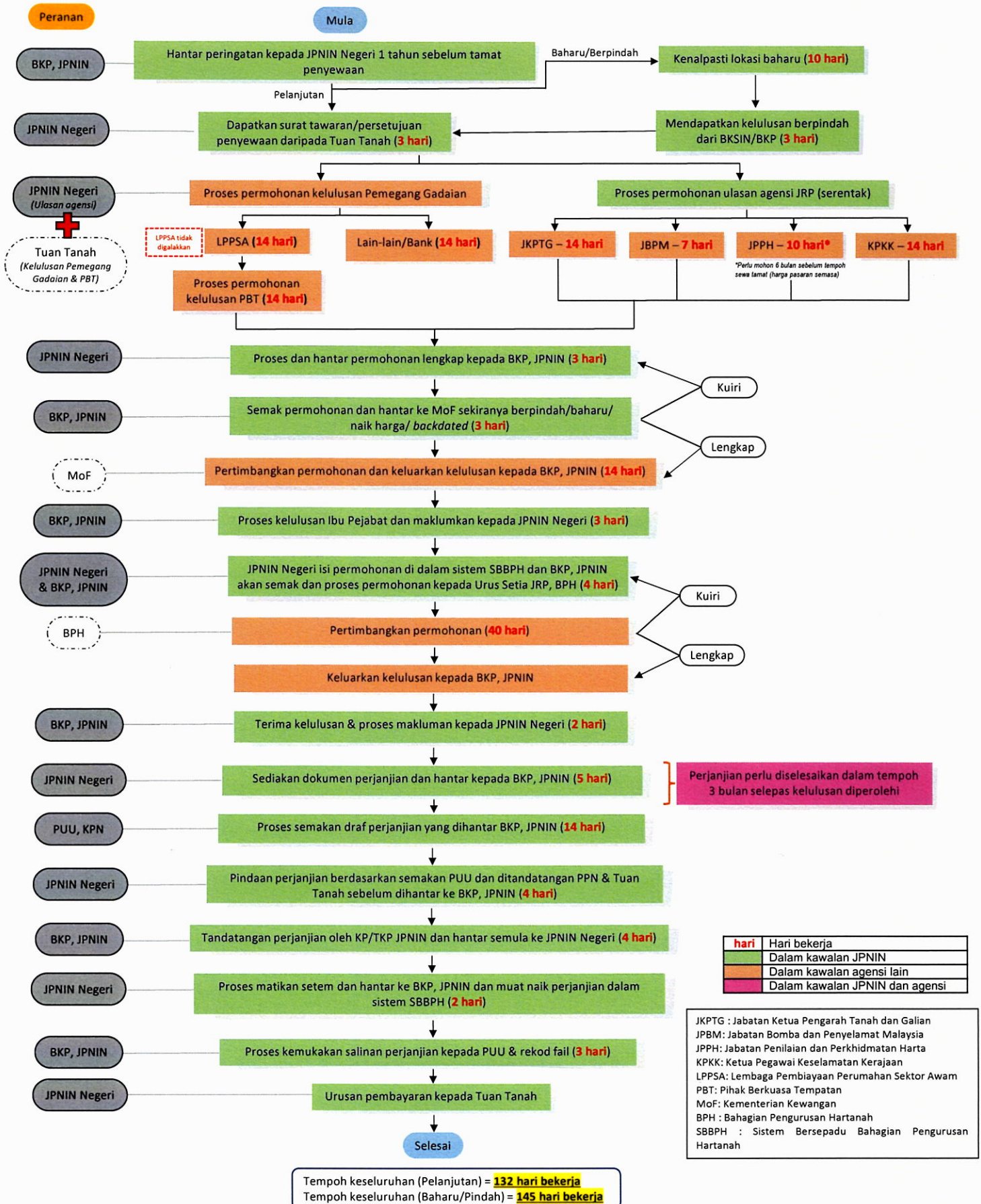


(DATO' HAJI CHE ROSLAN BIN CHE DAUD)

Ketua Pengarah

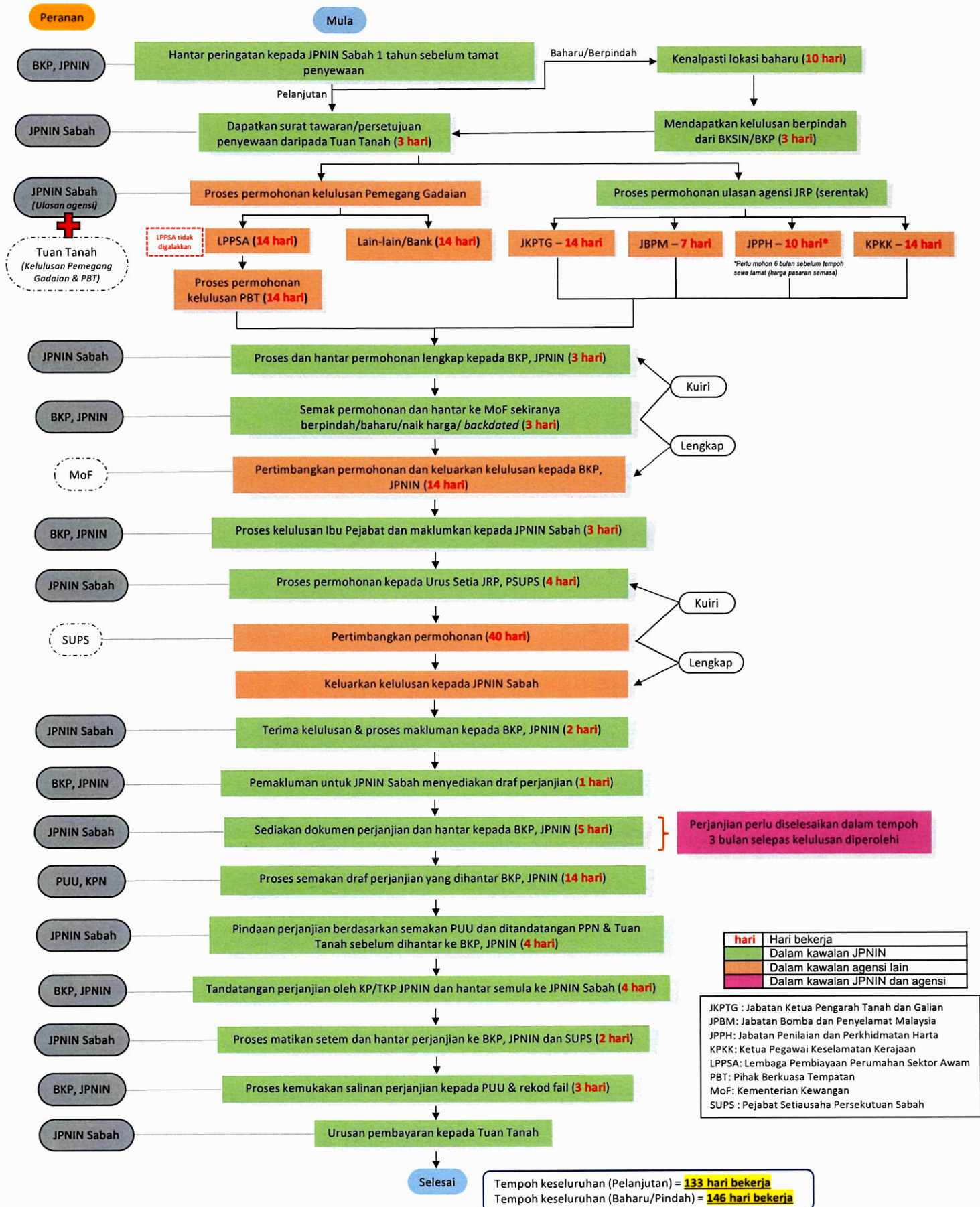
Jabatan Perpaduan Negara dan Integrasi Nasional

## TIME STUDY (SEMENANJUNG & WP LABUAN)- CADANGAN PENAMBAHBAIKAN PROSES PENYEWAAAN PREMIS TABIKA PERPADUAN DAN RUANG PEJABAT JPNIN



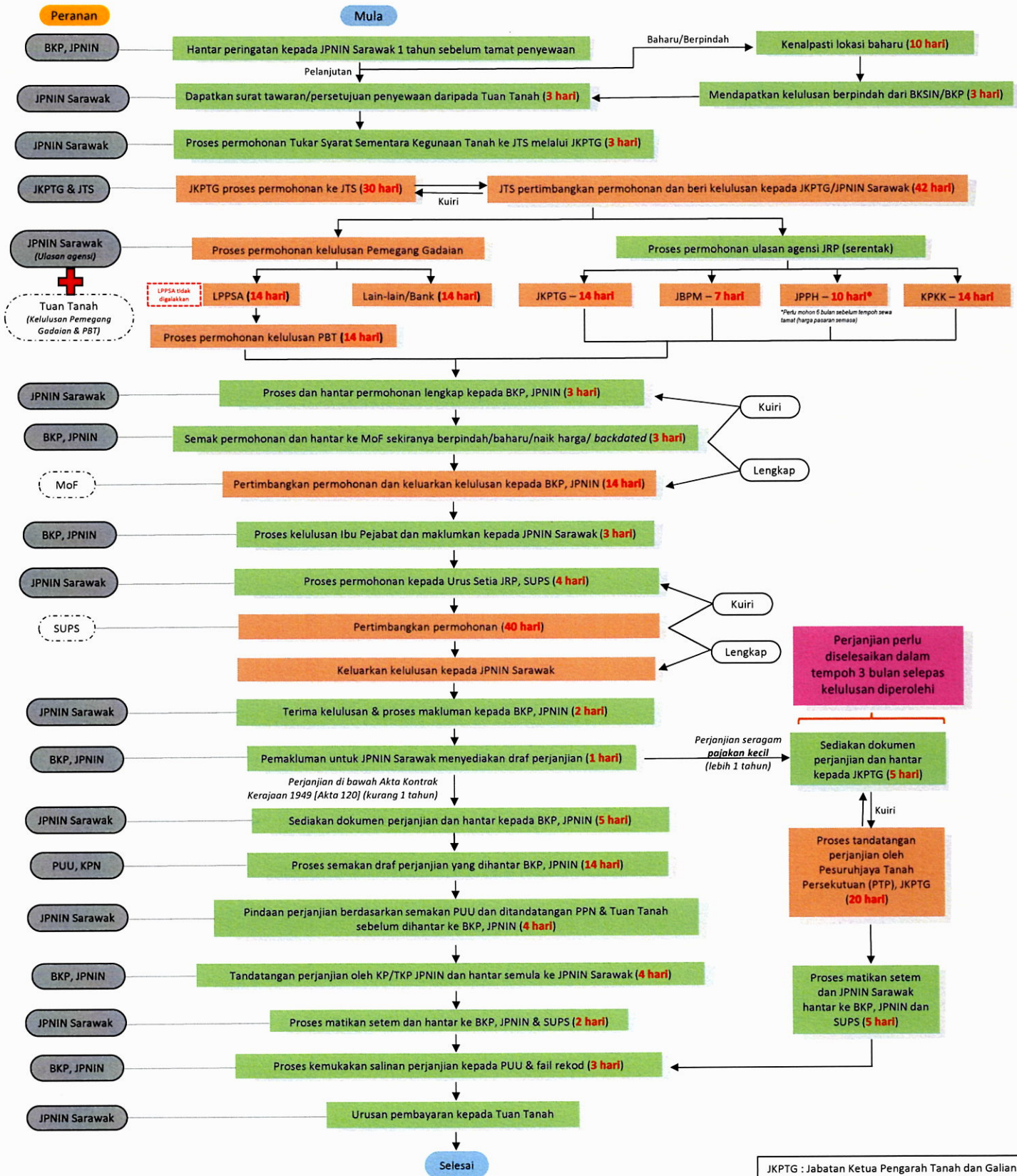


## TIME STUDY (SABAH)- CADANGAN PENAMBAHBAIKAN PROSES PENYEWAAAN PREMIS TABIKA PERPADUAN DAN RUANG PEJABAT JPNIN





## TIME STUDY (SARAWAK)- CADANGAN PENAMBAHBAIKAN PROSES PENYEWAAN PREMIS TABIKA PERPADUAN DAN RUANG PEJABAT JPNIN



Perjanjian perlu diselesaikan dalam tempoh 3 bulan selepas kelulusan diperolehi

Sediakan dokumen perjanjian dan hantar kepada JKPTG (5 hari)

Proses tandatangan perjanjian oleh Pesuruhjaya Tanah Persekutuan (PTP), JKPTG (20 hari)

Proses matikan setem dan hantar ke BKP, JPNIN dan SUPS (5 hari)

JKPTG : Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian  
JPBM: Jabatan Bomba dan Penyelamat Malaysia  
JPPH: Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta  
KPKK: Ketua Pegawai Keselamatan Kerajaan  
LPPSA: Lembaga Pembiayaan Perumahan Sektor Awam  
PBT: Pihak Berkuasa Tempatan  
MoF: Kementerian Kewangan  
SUPS : Pejabat Setiausaha Persekutuan Sarawak  
**Hari = hari bekerja**

hari	Hari bekerja
	Dalam kawalan JPNIN
	Dalam kawalan agensi lain
	Dalam kawalan JPNIN dan agensi