



**KERAJAAN MALAYSIA**

---

**SURAT PEKELILING AM BILANGAN 9 TAHUN 2024**

---

**JAWATANKUASA PENGAWAS KE ATAS HARTA-HARTA KERAJAAN**

**JABATAN PERDANA MENTERI**

**25 Julai 2024**

Diedarkan kepada:

Semua Ketua Setiausaha Kementerian

Semua Ketua Jabatan Persekutuan

---

**SURAT PEKELILING AM BILANGAN 9 TAHUN 2024**

---

**JAWATANKUASA PENGAWAS KE ATAS HARTA-HARTA KERAJAAN**

**KANDUNGAN**

1. Tujuan
2. Tafsiran
3. Latar Belakang
4. Fungsi JPHK
5. Keanggotaan JPHK
6. Kertas JPHK
7. Pemakaian
8. Maklumat Pertanyaan
9. Tarikh Kuat Kuasa

Lampiran A: Senarai Semak JPHK Permohonan Pembinaan  
Bangunan Pejabat

Lampiran B: Senarai Semak JPHK Permohonan Pembelian  
Bangunan Pejabat



**JABATAN PERDANA MENTERI  
PRIME MINISTER'S DEPARTMENT**

Setia Perdana 8, Kompleks Setia Perdana  
Pusat Pentadbiran Kerajaan Persekutuan  
62502 Putrajaya  
MALAYSIA

Tel : 03-8000 8000  
Fax : 03-8888 3904  
Web : <http://www.jpm.gov.my>  
Emel : [jpm@jpm.gov.my](mailto:jpm@jpm.gov.my)

Ruj. Kami : BPH.D.100-2/14/3 Jld. 9 **(33)**  
Tarikh : 25 Julai 2024

Semua Ketua Setiausaha Kementerian  
Semua Ketua Jabatan Persekutuan

---

**SURAT PEKELILING AM BILANGAN 9 TAHUN 2024**

---

**JAWATANKUASA PENGAWAS KE ATAS HARTA-HARTA KERAJAAN**

**1. TUJUAN**

Tujuan Surat Pekeliling Am ini adalah untuk menjelaskan kepada semua Kementerian/ Agensi berhubung penyelarasan fungsi Jawatankuasa Pengawas Ke Atas Harta-Harta Kerajaan (JPHK) yang ditubuhkan melalui Surat Pekeliling Am Bilangan 3 Tahun 1982 Jabatan Perdana Menteri bertarikh 19 Februari 1982.

**2. TAFSIRAN**

Bagi maksud Surat Pekeliling Am ini –

“**Bangunan Pejabat Kerajaan**” dirujuk sebagai harta-harta Kerajaan iaitu bangunan pejabat atau premis pejabat yang dibina atau diperolehi oleh Kerajaan melalui kaedah pembelian bagi menempatkan suatu jabatan untuk jabatan itu menjalankan fungsi dan operasinya;

“**Pembelian Bangunan Pejabat Kerajaan**” ertinya bangunan yang diperolehi Kementerian/ Agensi melalui kaedah pembelian mengikut ketetapan Kementerian Kewangan;

**“Pembinaan Bangunan Pejabat Kerajaan”** ertinya bangunan yang diperolehi Kementerian/ Agensi melalui kaedah pembinaan mengikut klasifikasi pembiayaan projek yang ditetapkan oleh Kementerian Ekonomi atau Unit Kerjasama Awam Swasta, Jabatan Perdana Menteri (UKAS JPM).

### **3. LATAR BELAKANG**

(1) Perintah Am 24 Bab E Tahun 1974 menetapkan bahawa Jabatan Perdana Menteri bertanggungjawab untuk menentukan semua Jabatan Kerajaan ditempatkan dalam bangunan-bangunan yang munasabah dan sesuai. Ketua-ketua Jabatan hendaklah berunding dengan Ketua Setiausaha Negara tentang mendapatkan ruang-ruang pejabat, seperti pembinaan bangunan-bangunan baru atau penyewaan bangunan-bangunan.

(2) Peruntukan ini menjadi punca kuasa kepada Jabatan Perdana Menteri untuk menubuhkan Jawatankuasa Pengawas Ke Atas Harta-Harta Kerajaan dalam melaksanakan tanggungjawabnya sebagaimana ditetapkan di bawah Perintah Am 24 Bab E Tahun 1974.

(3) Semua permohonan perolehan pejabat baharu sama ada melalui pembinaan atau pembelian bangunan hendaklah dikemukakan terlebih dahulu kepada JPHK untuk pertimbangan dan kelulusan sebelum urusan perolehan selanjutnya diuruskan mengikut ketetapan peraturan-peraturan lain yang sedang berkuatkuasa.

### **4. FUNGSI JPHK**

Secara khususnya, JPHK menjalankan fungsi mempertimbang dan meluluskan permohonan pembinaan bangunan pejabat baharu dan pembelian bangunan pejabat.

## 5. KEANGGOTAAN JPHK

(1) Keanggotaan JPHK adalah seperti yang berikut:

- Pengerusi : Timbalan Ketua Setiausaha  
Jabatan Perdana Menteri
- Timbalan Pengerusi : Setiausaha Bahagian  
Bahagian Pengurusan Hartanah  
Jabatan Perdana Menteri
- Ahli : (1) Ketua Setiausaha Perbendaharaan  
Kementerian Kewangan Malaysia  
atau wakil
- (2) Ketua Setiausaha  
Kementerian Ekonomi  
atau wakil
- (3) Ketua Setiausaha  
Kementerian Kerja Raya  
atau wakil
- (4) Ketua Pengarah  
Unit Penyelarasan Pelaksanaan  
Jabatan Perdana Menteri  
atau wakil
- (5) Ketua Pengarah Kerja Raya  
Jabatan Kerja Raya  
atau wakil
- (6) Ketua Pengarah  
Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian  
Persekutuan  
Kementerian Sumber Asli dan Kelestarian  
Alam  
atau wakil
- (7) Ketua Pengarah  
Unit Kerjasama Awam Swasta  
Jabatan Perdana Menteri  
atau wakil
- (8) Ketua Pengarah  
Jabatan Perancangan Bandar dan Desa  
(PLANMalaysia)  
Kementerian Perumahan dan Kerajaan  
Tempatan  
atau wakil

- (9) Ketua Pengarah  
Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta  
Kementerian Kewangan  
atau wakil
- (10) Ketua Pengarah  
Pejabat Ketua Pegawai Keselamatan  
Kerajaan Malaysia  
Jabatan Perdana Menteri  
atau wakil
- (11) Ketua Pengarah  
Jabatan Bomba dan Penyelamat Malaysia  
atau wakil
- (12) Setiausaha Persekutuan Sabah  
Pejabat Setiausaha Persekutuan Sabah  
atau wakil
- (13) Setiausaha Persekutuan Sarawak  
Pejabat Setiausaha Persekutuan Sarawak  
atau wakil
- (14) Setiausaha  
Urus Setia Jawatankuasa Kerja Tanah  
Wilayah Persekutuan  
Jabatan Perdana Menteri  
atau wakil

Setiausaha : Ketua Penolong Setiausaha  
Seksyen Dasar dan Pembangunan  
Bahagian Pengurusan Hartanah  
Jabatan Perdana Menteri

Urus Setia : Seksyen Pengurusan Bangunan Kerajaan  
Bahagian Pengurusan Hartanah  
Jabatan Perdana Menteri

(2) Pengerusi boleh melantik mana-mana individu sebagai Ahli Jawatankuasa atau dijemput hadir ke mesyuarat JPHK berdasarkan keperluan fungsi/ peranan agensi individu tersebut.

(3) Ketetapan mesyuarat JPHK adalah berdasarkan Terma Rujukan yang disediakan oleh Urus Setia JPHK.

## 6. KERTAS JPHK

Kementerian/ Agensi perlu menyediakan Kertas JPHK berdasarkan senarai semak seperti di **Lampiran A** bagi permohonan pembinaan bangunan pejabat dan **Lampiran B** bagi permohonan pembelian bangunan pejabat untuk dikemukakan kepada Urus Setia JPHK.

## 7. PEMAKAIAN

(1) Semua Kementerian/ Agensi hendaklah mengambil perhatian dan mematuhi Surat Pekeliling Am ini yang berkuat kuasa pada tarikh surat pekeling ditandatangani.

(2) Surat Pekeliling Am ini terpakai untuk kesemua cadangan pembinaan dan pembelian bangunan pejabat sama ada menggunakan peruntukan di bawah Rancangan Malaysia Lima Tahun (RMK) mahupun melalui kerjasama awam-swasta (*public-private partnership* – PPP).

(3) Surat Pekeliling Am ini tertakluk kepada undang-undang, pekeling, dan arahan Kerajaan yang berkuat kuasa dari semasa ke semasa.

## 8. MAKLUMAT PERTANYAAN

Sebarang pertanyaan berhubung Surat Pekeliling Am ini boleh ditujukan kepada:

Setiausaha Bahagian  
Bahagian Pengurusan Hartanah  
Jabatan Perdana Menteri  
Aras 8, Blok F6, Kompleks F  
Pusat Pentadbiran Kerajaan Persekutuan  
Lebuhraya Perdana Timur, Presint 1  
**62000 PUTRAJAYA**  
No. telefon: 03 8091 8544/ 8524/ 8844/ 8846  
E-mel: [urussetiajphk@bph.gov.my](mailto:urussetiajphk@bph.gov.my)

**9. TARIKH KUAT KUASA**

Surat Pekeliling Am ini berkuat kuasa mulai tarikh ia dikeluarkan. Dengan berkuatkuasanya Surat Pekeliling Am ini, maka Surat Pekeliling Am Bilangan 3 Tahun 1982, Jabatan Perdana Menteri bertarikh 19 Februari 1982 adalah terbatal.

**“BERKHIDMAT UNTUK NEGARA”**



**TAN SRI DATO' SERI MOHD ZUKI BIN ALI**  
Ketua Setiausaha Negara



**LAMPIRAN A**

**SENARAI SEMAK JPHK  
PERMOHONAN PEMBINAAN BANGUNAN PEJABAT**

LAMPIRAN A

SENARAI SEMAK JPHK  
PERMOHONAN PEMBINAAN BANGUNAN PEJABAT

BIL.	KRITERIA	KERTAS JPHK	PERTIMBANGAN JPHK
1.	Maklumat Kementerian/ Agensi	Kementerian/ Agensi menyatakan: (1) Nama Kementerian/ Agensi yang memohon (2) Alamat (3) Nombor telefon (4) Nama dan maklumat agensi di bawah Kementerian/ Agensi yang terlibat	Semakan lengkap permohonan dan maklumat rekod ruang pejabat berkaitan Kementerian/ Agensi pemohon.  [BPH]
2.	Latar Belakang Cadangan Pembinaan	Kementerian/ Agensi pemohon menjelaskan keperluan cadangan projek ( <i>needs statement</i> ).	Meneliti <i>needs statement</i> dan keperluan cadangan memperolehi bangunan pejabat melalui kaedah pembinaan berbanding kaedah lain seperti penyewaan dan menduduki BGS.  [BPH]  Penelitian faedah/ impak projek.  [[CU JPM]
		Kementerian/ Agensi pemohon menyatakan lokasi cadangan projek dengan jelas.	Meneliti maklumat ruang pejabat sedia ada di sekitar kawasan cadangan mengambil kira dasar utama semua Jabatan Kerajaan perlu ditempatkan di dalam bangunan-bangunan yang munasabah.  [BPH]

BIL.	KRITERIA	KERTAS JPHK	PERTIMBANGAN JPHK
			<p>Meneliti kesesuaian cadangan lokasi sesuai dengan pematuhan Rancangan Tempatan, Rancangan Fizikal Negara dan kriteria kemudahan. [PLANMalaysia]</p>
3.	<p>Butir-butir Hak Milik Tanah</p>	<p>(a) Kementerian/ Agensi pemohon menyatakan:                      (1) No. Lot                      (2) Bandar/ Mukim/ Daerah                      (3) Negeri                      (4) Jenis Hak Milik                      (5) Pajakan/ Geran                      (6) No. Berdaftar pajakan (jika ada)                      (7) Pembahagian Tanah (jika ada)                      (8) Pemilik berdaftar                      (9) Syarat-syarat nyata                      (10) Sekatan kepentingan                      (11) Luas tanah                      (12) Kegunaan tanah                      (13) Tanggungan dan endorsan-                      endorsan lain</p> <p>(b) Kementerian/ Agensi pemohon mendapatkan dan menyatakan ulasan JKPTG.</p>	<p>Menyemak status tanah:                      (a) bebas daripada bebanan urusan tanah; dan                      (b) memenuhi syarat-syarat tanah yang lain. [JKPTG]</p> <p>Meneliti status pewartaan, perizaban tanah Kerajaan dan pengambilan tanah sekiranya di Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur, Labuan dan Putrajaya. [UJKT JPM]</p>

BIL.	KRITERIA	KERTAS JPHK	PERTIMBANGAN JPHK
4.	Butir-Butir Bangunan	Kementerian/ Agensi pemohon menyatakan: (1) Alamat (2) Jenis Struktur bangunan (sertakan pelan) (3) Jurubentuk bangunan (4) Pemaju bangunan (5) Jangka bangunan disediakan (sertakan jadual kerja) (6) Kemudahan dalam bangunan (7) Kemudahan tempat meletak kenderaan (8) Kemudahan awam (9) Kawalan Keselamatan (10) Insurans	Meneliti keluasan bilik, ruang, kemudahan yang dicadangkan mematuhi norma keluasan ruang maksima yang ditetapkan selaras dengan kapasiti perjawatan dan fungsi Jabatan bagi memastikan ruang yang dimohon tidak melebihi perjawatan agensi. [KE]  Meneliti cadangan awalan rekabentuk & teknikal bangunan serta penyediaan kemudahan awam. [JKR]  Semakan pematuhan dasar penyenggaraan fasiliti dan industri pembinaan. [KKR]  Meneliti permohonan mengambil kira:- (a) Dasar pengurusan Keselamatan Perlindungan; dan (b) Pematuhan Akta Rahsia Rasmi 1972 [Akta 88] dan Arahan Keselamatan (Semakan dan pindaan 2017), Arahan Tetap Sasaran Penting dan Akta Kawasan Larangan dan Tempatan Larangan 1959 [Akta 298]. [CGSO]
5.	Maklumat Peruntukan	Kementerian/ Agensi pemohon menyatakan: (1) Anggaran Peruntukan (2) Sumber Pembayaran (3) Cara Pembayaran	Meneliti implikasi kewangan kepada Kerajaan. [MOF]

BIL.	KRITERIA	KERTAS JPHK	PERTIMBANGAN JPHK
6.	Pematuhan Peraturan Pihak Berkuasa Perancangan Tempatan (PBPT)	<p>(4) Tempoh Pembayaran</p> <p>(5) Kadar Faedah</p> <p>(6) Syarat-syarat peruntukan (jika ada)</p> <p>Kementerian/ Agensi pemohon melaksana sesi libat urus bersama Pihak Berkuasa Perancangan Tempatan (PBPT) melalui PLANMalaysia.</p> <p>Sekiranya perlu, turut merangkumi Ulasan Pejabat Tanah Daerah/ Penolong Pemungut Hasil Tanah Daerah (Sabah)/ Jabatan yang setara di Sabah dan Sawarak.</p>	<p>Meneliti syarat-syarat peruntukan dan kos. [KE]</p> <p>Meneliti permohonan berdasarkan:</p> <p>(a) Pematuhan pelan pembangunan gunatanah berdasarkan akta dan garis panduan sedia ada;</p> <p>(b) Pematuhan piawaian perancangan terhadap cadangan pembangunan; dan</p> <p>(c) Pematuhan dasar dan polisi PBT berhubung cadangan pembangunan. [PLANMalaysia]</p>
7.	Penilaian Kadar	Kementerian/ Agensi pemohon mendapatkan dan menyatakan ulasan JPPH.	Meneliti permohonan berdasarkan kos atau nilai projek adalah lebih rendah berbanding kaedah perolehan lain untuk mendapatkan ruang pejabat bagi memastikan keuntungan yang optima kepada Kerajaan. [JPPH]

**LAMPIRAN B**

**SENARAI SEMAK JPHK  
PERMOHONAN PEMBELIAN BANGUNAN PEJABAT**

## LAMPIRAN B

**SENARAI SEMAK JPHK  
PERMOHONAN PEMBELIAN BANGUNAN PEJABAT**

BIL.	KRITERIA	KERTAS JPHK	PERTIMBANGAN JPHK
1.	Latar Belakang Kementerian/ Agensi	Kementerian/ Agensi pemohon menyatakan: (1) Nama Kementerian/ Agensi yang memohon (2) Alamat (3) Nombor telefon (4) Nama dan maklumat agensi di bawah Kementerian/ Agensi yang terlibat	Semakan pihak Urus Setia dan maklumat rekod ruang pejabat berkaitan Kementerian/ Agensi pemohon. [BPH]
2.	Latar Belakang Sumber Tawaran	(a) Kementerian/ Agensi pemohon menyatakan: (1) Nama Penawar (2) Alamat berdaftar penawar (3) Tarikh tawaran (rujukan surat dan tarikh) (4) Jangka masa tawaran (sila sertakan surat berkenaan) (5) Harga tawaran pemaju (6) Harga yang dicadangkan kepada Kementerian/ Agensi (7) Diskaun (jika ada) (8) Syarat-syarat utama tawaran  (b) Kementerian/ Agensi pemohon mendapatkan dan menyatakan ulasan JPPH.	Meneliti permohonan berdasarkan perbandingan nilai pasaran dan nilai harga tawaran mengikut mana yang terendah bagi mengelak pembelian bangunan pada harga melebihi nilai pasaran. [JPPH]

BIL.	KRITERIA	KERTAS JPHK	PERTIMBANGAN JPHK
3.	Butir-butir Hak Milik Tanah	Kementerian/ Agensi pemohon menyatakan: (1) No. No. Lot (2) Bandar/Mukim/Daerah (3) Negeri (4) Jenis Hak ilik (5) Pajakan/Geran (6) No. Berdaftar pajakan (jika ada) (7) Pembahagian Tanah (jika ada) (8) Pemilik berdaftar (9) Syarat-syarat nyata (10) Sekatan Kepentingan (11) Luas Tanah (12) Kegunaan Tanah (13) Tanggungan dan endorsan-endorsan lain	<p>Meneliti kesesuaian cadangan lokasi sesuai dengan pematuhan Rancangan Tempatan, Rancangan Fizikal Negara dan kriteria kemudahan. [PLAN/Malaysia]</p> <p>Meneliti maklumat ruang pejabat sedia ada di sekitar kawasan cadangan mengambil kira dasar utama semua Jabatan Kerajaan perlu ditempatkan di dalam bangunan-bangunan yang munasabah. [BPH]</p> <p>Menyemak status tanah:                      (a) bebas daripada bebanan urusan tanah; dan                      (b) memenuhi syarat-syarat tanah yang lain. [JKPTG]</p> <p>Meneliti status pewartaan, perizaban tanah Kerajaan dan pengambilan tanah sekiranya di Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur, Labuan dan Putrajaya. [UJKT JPM]</p>
4.	Butir-butir Bangunan	Kementerian/ Agensi pemohon menyatakan: (1) Nama Bangunan (2) Alamat Bangunan (3) Jenis Bangunan (4) Umur Bangunan (5) Keluasan Ruang Bangunan (6) Kemudahan-kemudahan Dalam Bangunan	<p>Meneliti cadangan awalan rekabentuk &amp; teknikal bangunan serta penyediaan kemudahan awam. [JKR]</p> <p>Semakan pematuhan dasar penyenggaraan fasiliti dan industri pembinaan. [KKR]</p>



BIL.	KRITERIA	KERTAS JPHK	PERTIMBANGAN JPHK
5.	Cadangan Penggunaan Bangunan	<p>(7) Kemudahan-kemudahan Awam</p> <p>(8) Kawalan Keselamatan</p> <p>(9) Kemudahan Meletak Kenderaan (Bilangan)</p> <p>(10) Insurans (Api)</p> <p>(11) Salinan sijil layak menduduki</p>	<p>Meneliti cadangan ruang yang disewa mematuhi kehendak Pemasangan Keselamatan Kebakaran (PKK) yang telah ditetapkan mengikut kategori premis. [JBPM]</p> <p>Meneliti permohonan mengambil kira:</p> <p>(a) Dasar pengurusan Keselamatan Perlindungan; dan</p> <p>(b) Pematuhan Akta Rahsia Rasmi 1972 [Akta 88] dan Arahan Keselamatan (Semakan dan pindaan 2017), Arahan Tetap Sasaran Penting dan Akta Kawasan Larangan dan Tempat Larangan 1959 [Akta 298].</p> <p>[CGSO]</p>
	Cadangan Penggunaan Bangunan	<p>Kementerian/ Agensi pemohon menyatakan:</p> <p>(1) Pejabat Kakitangan</p> <p>(2) Setor</p> <p>(3) Bilik Gerakan/ Bilik Mesyuarat</p> <p>(4) Bilik Dokumentasi</p> <p>(5) Bilik Berdaftar</p> <p>(6) Bilik Kebal (jika ada)</p> <p>(7) Bilik Perpustakaan</p> <p>(8) Bilik Rehat/ Bilik Menanti</p> <p>(9) Komputer (jika ada)</p> <p>(10) Pantri</p> <p>(11) Bilik Sembahyang</p>	<p>Meneliti keluasan bilik, ruang, kemudahan yang dicadangkan mematuhi norma keluasan ruang maksima yang ditetapkan selaras dengan kapasiti perjawatan dan fungsi Jabatan bagi memastikan ruang yang dimohon tidak melebihi perjawatan agensi. [KE]</p>

BIL.	KRITERIA	KERTAS JPHK	PERTIMBANGAN JPHK
6.	Pembayaran	Kementerian/ Agensi memohon menyatakan: (1) Cara pembayaran (bayaran penuh / ansuran) (2) Jika ansuran, kadar faedah (3) Berapa bulan/ tahun diselesaikan	Meneliti implikasi kewangan kepada Kerajaan dan pematuhan arahan perbendaharaan. [MOF]  Meneliti syarat-syarat peruntukan dan kos. [KE]
7.	Alasan-alasan Kementerian/ Agensi yang memohon	Kementerian/ Agensi memohon menjelaskan keperluan cadangan projek ( <i>needs statement</i> )	Meneliti <i>needs statement</i> dan keperluan cadangan memperoleh bangunan pejabat melalui kaedah pembinaan berbanding kaedah lain seperti penyewaan dan menduduki BGS. [BPH]  Penelitian faedah/ impak projek. [ICU JPM]

**SENARAI SINGKATAN:**

<b>BPH</b>	: Bahagian Pengurusan Hartanah, Jabatan Perdana Menteri
<b>CGSO</b>	: Pejabat Ketua Pegawai Keselamatan Kerajaan Malaysia
<b>ICU JPM</b>	: Unit Penyelarasan Pelaksanaan, Jabatan Perdana Menteri
<b>JBPM</b>	: Jabatan Bomba dan Penyelamat Malaysia
<b>JKPTG</b>	: Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan
<b>JKR</b>	: Jabatan Kerja Raya
<b>JPPH</b>	: Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta
<b>KE</b>	: Kementerian Ekonomi
<b>KKR</b>	: Kementerian Kerja Raya
<b>MOF</b>	: Kementerian Kewangan
<b>PLANMalaysia</b>	: Jabatan Perancang Bandar dan Desa
<b>UJKT</b>	: Urus Setia Jawatankuasa Kerja Tanah Wilayah Persekutuan, Jabatan Perdana Menteri