

INTISARI AKTA PENGAMBILAN TANAH 1960

TUJUAN:

Kertas ini disediakan adalah bertujuan untuk:-

- (a). menerangkan secara ringkas konsep-konsep penting yang terdapat didalam Akta Pengambilan Tanah 1960 (APT); dan

Didalam kontek pemilikan hartanah, Artikel 13 PP menegaskan bahawa tiada seorangpun boleh dilucutkan hartanya kecuali mengikut undang-undang dan tiada sesuatu undang-undang boleh membuat peruntukan bagi mengambil atau menggunakan harta dengan paksa tanpa membayar pampasan yang mencukupi.

APT adalah merupakan undang-undang yang digubal khas untuk mengambil balik tanah milik dengan syarat dipatuhi segala peruntukan yang sedia ada dan pembayaran pampasan yang mencukupi dibuat. Sayogia diingatkan penggunaan APT tidak boleh diamalkan sewenang-wenangnya.

1. LATAR BELAKANG

Akta Pengambilan Tanah 1960 (APT), Akta 34 telah mula berkuatkuasa di Semenanjung Malaysia semenjak 13.10.1960. Akta ini telah melalui beberapa proses pindaan sejak mula ia berkuatkuasa. Pada tahun 1992, Akta ini telah disemak semula dan ia dikenali sebagai APT 1960, Akta 486. Semakan terakhir sekali akta ini ialah pada tahun 1997 yang dikenali dengan Akta A999, yang mula berkuatkuasa pada 1.3.1998.

Mengikut Perlembagaan Persekutuan (PP), item 2(d), Senarai Negeri, Jadual Ke 9, tanah adalah di bawah bidang kuasa eksekutif Kerajaan Negeri. Walaubagaimanapun artikel 76 (4) PP membenarkan Parlimen menggubal satu undang-undang tanah dengan tujuan untuk keseragaman dan kesamaan polisi diantara Negeri. Justru APT 1960 telah digubal oleh Parlimen, akan tetapi kuasa-kuasa eksekutif didalamnya masih lagi dipegang oleh pihak Negeri.

Tujuan utama APT ini ialah untuk “ **memproses pengambilan balik tanah dan membayar pampasan yang mencukupi**”. Maka pengwujudannya adalah selaras dengan kehendak artikel 13(2) PP, yang menyatakan “**tiada undang-undang yang boleh membuat peruntukan bagi mengambil atau mengguna harta benda dengan paksa dengan tiada pampasan yang mencukupi**”.

2. SUMBER KUASA:

APT 1960 memberi kuasa kepada Pihak Berkuasa Negeri (PBN) untuk mengambil tanah milik yang diperlukan:-

- (a). untuk sesuatu maksud awam;
- (b). oleh mana-mana orang atau badan bagi apa-apa maksud yang pada pendapat PBN adalah berfaedah untuk pembangunan ekonomi Malaysia atau mana-mana bahagian daripadanya atau kepada orang ramai amnya atau mana-mana kelas orang ramai; atau
- (c). untuk tujuan perlombongan atau kediaman, pertanian,perdagangan, industri atau tujuan rekreasi ataupun kombinasi daripada tujuan-tujuan tersebut.

Sungguhpun kuasa mutlak terletak kepada PBN, namun ia boleh mewakilkan kuasanya kepada Menteri Besar ataupun Ketua Menteri. Perwakilan kuasa ini, jika ada hendaklah diwartakan dan dari situ setiap cadangan pengambilan akan dikemukakan kepada Menteri Besar/Ketua Menteri untuk mendapatkan kelulusan.

3. PROSEDUR PENGAMBILAN:

Oleh kerana APT itu sendiri adalah merupakan undang-undang prosedural, maka untuk mendapatkan penerangan yang lebih jelas , adalah

bertepatan sekali perbincangan mengenainya dibuat dengan cara melihat bagaimana prosedur pengambilan balik tanah dijalankan. Pada kasarnya dan untuk tujuan penulisan nota ini, proses asas pengambilan dapat dibahagikan kepada tiga keadaan iaitu:-

- (a) Pra pengambilan
- (b) Pengambilan
- (c) Pasca Pengambilan

Tiap-tiap keadaan ini adalah saling berkaitan dan perlu difahami dengan sepenuhnya bagi mendapatkan gambaran yang jelas tentang tatacara pengambilan balik tanah dibuat dan perlu dipatuhi sepenuhnya sebelum melangkah ke keadaan yang seterusnya.

4. PRA PENGAMBILAN

Didalam peringkat ini terdapat beberapa aktiviti yang penting iaitu permohonan, pemeriksaan dan pengwartaan. Permohonan boleh terus dibuat kepada Pihak Berkuasa Negeri dan Pejabat Tanah dimana tanah yang hendak diambil balik terletak. Didalam keadaan-keadaan tertentu, sesuatu tanah itu perlu diperiksa atau disiasat terlebih dahulu sebelum dipastikan kesesuaiannya bagi sesuatu projek dan juga untuk mengelakkan perlakuan tidak jujur oleh pihak yang berkepentingan untuk menuntut bayaran pampasan yang berlebihan, maka tindakan pengwartaan dibawah seksyen 4 adalah sesuai sekali. Apabila kelulusan telah diperolehi daripada PBN, pemberitahuan dalam Borang A hendaklah disiarkan dalam Warta Kerajaan Negeri. Disamping itu Pentadbir Tanah hendaklah juga menyiarkan kepada pihak awam mengenai notis dalam Borang A itu dengan cara menampal ditempat tempat tertentu (mengikut cara yang ditetapkan oleh seksyen 52).

Jika didapati adalah perlu siasatan tanah yang lebih terperinci dilakukan, Pengarah Tanah dan Galian Negeri (PTG) boleh mengeluarkan surat kebenaran didalam Borang B, membenarkan mana-mana orang atau

pegawai untuk memasuki tanah tersebut bagi membuat kajian kesesuaian tanah.

Jika sesuatu tanah telah dipastikan untuk diambil bagi sesuatu projek dan pemeriksaannya tidak diperlukan ataupun sudah diwartakan dibawah seksyen 4, maka tindakan seterusnya ialah mengisytiharkan dibawah pengambilan dibawah seksyen 8. Dalam hal ini PT akan menyediakan kertas MMK diiringi dengan Borang C dan D yang mengandungi senarai lot lot tanah, nama pemilik tanah, keluasan yang diambil dan juga pelan pengambilan. Setelah mendapat kelulusan PBN, pengisytiharan dibawah seksyen 8 hendaklah disiarkan dalam Warta Kerajaan Negeri dengan menggunakan Borang D. Sebaik sahaja diisytiharkan dalam warta kerajaan, sebagaimana yang dikehendaki oleh seksyen 9, PT hendaklah menandakan atau menyebabkan ditanda kawasan yang terlibat dengan pengambilan diatas tanah itu melainkan jika ini telah dilakukan dengan memuaskannya PT. Juga PT dikehendaki membuat nota atau menyebabkan dibuat nota tentang pengambilan di atas dokumen hakmilik yang berkaitan.

5. PENGAMBILAN

Selepas itu dibawah seksyen 10, PT akan mengeluarkan Notis Awam dalam Borang E yang menetapkan tarikh siasatan, tempat dan masa bagi mendengar segala tuntutan pampasan keatas tanah yang terlibat.

PT boleh menunda siasatan-nya atau menangguhkan perbicaraannya dari semasa ke semasa. Sebab-sebab penundaan atau penangguhan itu hendaklah direkodkan.

PT diberikuasa untuk mendapatkan laporan bertulis mengenai nilai tanah dan juga untuk memanggil dan memeriksa saksi-saksi, mentadbir sumpah atau pengakuan dan memaksa supaya dokumen-dokumen (termasuk dokumen hakmilik keluaran dan dokumen-dokumen lain yang membuktikan hakmilik) dikemukakan dan diserahkan kepadanya.(seksyen 13).

Setelah selesai membuat siasatan dibawah seksyen 12, PT hendaklah menyediakan award bertulis didalam Borang G bagi tanah yang terlibat dan mmmenyatakan jumlah pampasan yang perlu dibayar bagi setiap orang yang

terlibat mengikut kepentingan masing-masing. Setiap award ini hendaklah difailkan dan merupakan bukti muktamad yang mengikat keputusan PT.

Setelah membuat award bertulis, PT hendaklah menyerah atau menyebabkan diserahkan notis dalam bentuk Borang H kepada tiap-tiap orang yang berkepentingan.

Pengambilan milik tanah hanya boleh dilakukan didalam dua keadaan iaitu :-

- (a) apabila Borang H telahpun diserahkan atau
- (b) apabila 'Sijil Perakuan Segera' didalam bentuk Borang I dikeluarkan.

Pemilikan tanah secara rasmi dibuat di bawah seksyen 22 dengan cara mengeluarkan notis Borang K dengan menyampaikannya kepada penduduk tanah itu, jika ianya tidak dijumpai hendaklah mengeposkan notis tersebut. Salinan notis ini hendaklah juga disampaikan kepada pemilik tanah, orang-orang yang berkepentingan dan agensi pemohon. Juga salinan dihantar kepada pihak berkuasa pendaftaran untuk diendoskan didalam hakmilik tanah yang terlibat.

Apabila Borang K didaftarkan dengan sempurnanya didalam hakmilik maka tanah yang terjadual yang terlibat dengan pengambilan dengan sendirinya menjadi tanah kerajaan.

Penarikan balik pengambilan hanya boleh dibuat sebelum Borang K didaftarkan didalam hakmilik. Penarikan balik pengambilan boleh dibuat di bawah seksyen 35 dan hendaklah diisytiharkan didalam Warta Kerajaan. Akibat daripada penarikan ini PT akan menentukan amaun pampasan yang kena dibayar apa-apa kerosakan pada tanah itu (jika ada).

6. PASCA PENGAMBILAN

Sekiranya pengambilan balik tanah melibatkan sebahagian daripada lot tanah, PT hendaklah mengemukakan permohonan ukur kepada Jabatan Ukur supaya baki lot tanah itu diukur semula. Pindaan cukai tanah ke atas baki

lot perlu dibuat berdasarkan anggaran keluasan tanah yang tidak diambil dan dibayar pada tahun kalendar yang berikutnya.

Selepas baki lot diukur oleh Pejabat Ukur, bagi tanah yang dipegang dibawah **hakmilik kekal**, Pejabat Ukur akan mengeluarkan hakmilik sambungan yang berkaitan dan diserahkan kepada PT/Pendaftar (mana yang berkenaan) untuk dilengkapkan dan didaftarkan. Bagi baki lot yang dipegang dibawah **hakmilik sementara**, PT dikehendaki membuat pindaan keatas sempadan lot yang baru pada hakmilik berkaitan.

Semasa menjalankan siasatan, adakalanya PT menemui jalan buntu untuk menentukan kesahehan sesuatu hakmilik, suratcara yang dibawa atau pun orang yang layak menerima pampasan. Justru PT dibolehkan membuat rujukan ke Mahkamah dengan menggunakan Borang M sebagaimana dinyatakan dibawah seksyen 36. Perlu diperhatikan bahawa PT hendaklah berusaha untuk mendapatkan perintah mahkamah sebelum tamat tempoh pengwartaan seksyen 8, iaitu dua tahun bagi membolehkannya membuat tawaran pampasan.

Bantahan oleh orang yang berkepentingan. Dibawah seksyen 37 mana-mana orang yang berkepentingan keatas tanah boleh membuat bantahan terhadap :-

- (a) ukuran tanah
- (b) jumlah pampasan
- (c) siapa yang layak menerima
- (d) pembahagian pampasan

7. KESIMPULAN:-

Prinsip asas undang-undang tentang hak individu keatas hartanah perlu didukung, justru itu PT perlulah prihatin dan berwaspada semasa menguruskan pengambilan tanah supaya setiap tindakan yang diambil tidak melampaui Perkara 13 Perlembagaan Persekutuan.

Jun2011