



Pengambilan Tanah Bawah Tanah dan Strata

Kursus Eksekutif Pentadbiran Tanah

INSTUN

31 Oktober 2018



LATAR BELAKANG

Akta Pengambilan Tanah
1960 [Akta 486]

Mula berkuat kuasa pada 13
Oktober 1960 di seluruh
negeri di Semenanjung
Malaysia

Telah melalui pelbagai
proses pindaan bagi
menyesuaikannya dengan
perkembangan semasa

Pindaan terakhir yang
dibuat kepada Akta 486
dikuatkuasakan pada 1
Februari 1998 (Akta
Pengambilan Tanah
(Pindaan) 1997 [Akta
A999]).

Pindaan Akta 486 kali ini
bertujuan

Memastikan prosedur
pengambilan tanah dapat
dilaksanakan dengan
teratur dan optimum

Mengambil kira kepentingan
tuan tanah dan pihak yang
berkepentingan yang
terlibat.

AKTA PINDAAN APT TERDAHULU

Bil.	Akta Pindaan
1.	Pindaan 1971 - Akta A49
2.	Pindaan 1973 - Akta A216
3.	Pindaan 1976 - Akta A336
4.	Pindaan 1977 - Akta A387
5.	Pindaan 1977 - Akta A388
6.	Pindaan 1984 - Akta A575
7.	Pindaan 1991 - Akta A804
8.	Pindaan 1993 - Akta A852
9.	Pindaan 1998 - Akta A999
10.	Pindaan 2016 - Akta A1517

PINDAAN AKTA 486 TAHUN 2016

40 seksyen (termasuk
1 seksyen baharu);

Jadual Pertama; dan

Pindaan kepada Borang-Borang
dalam Jadual Kedua melalui
Kaedah-Kaedah oleh Menteri di
bawah seksyen 69 Akta 486.

KEPERLUAN PINDAAN

1

Menjelaskan dan menambahbaik prosedur pelaksanaan pengambilan tanah bawah tanah, hartanah berstrata dan pendudukan atau penggunaan sementara tanah;

2

menjelaskan dan menambahbaik prosedur berhubung rujukan ke Mahkamah oleh tuan tanah; dan

3

memperkemaskan peruntukan sedia ada bagi memenuhi keperluan semasa.

Pindaan Akta Terkini

- 1 Pengambilan Tanah Bawah Tanah
- 2 Pengambilan Bangunan atau Tanah yang Dipecah Bahagi
- 3 Pendudukan Sementara





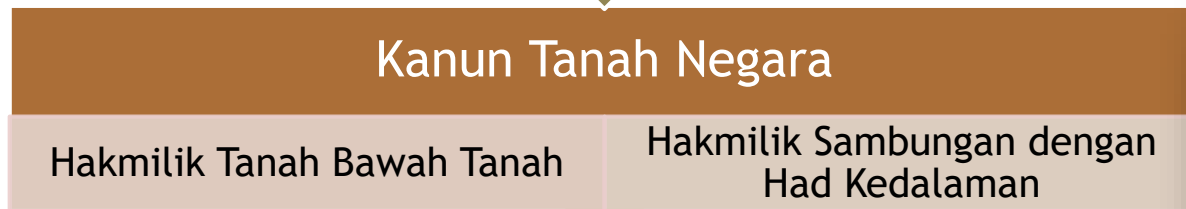
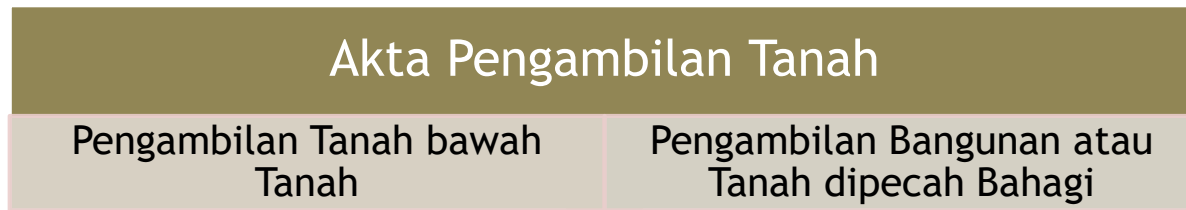
Pengambilan Tanah Bawah Tanah

Pindaan Perundangan

Kanun Tanah Negara

Akta Pengambilan Tanah 1960

Akta Hakmilik Strata 1985



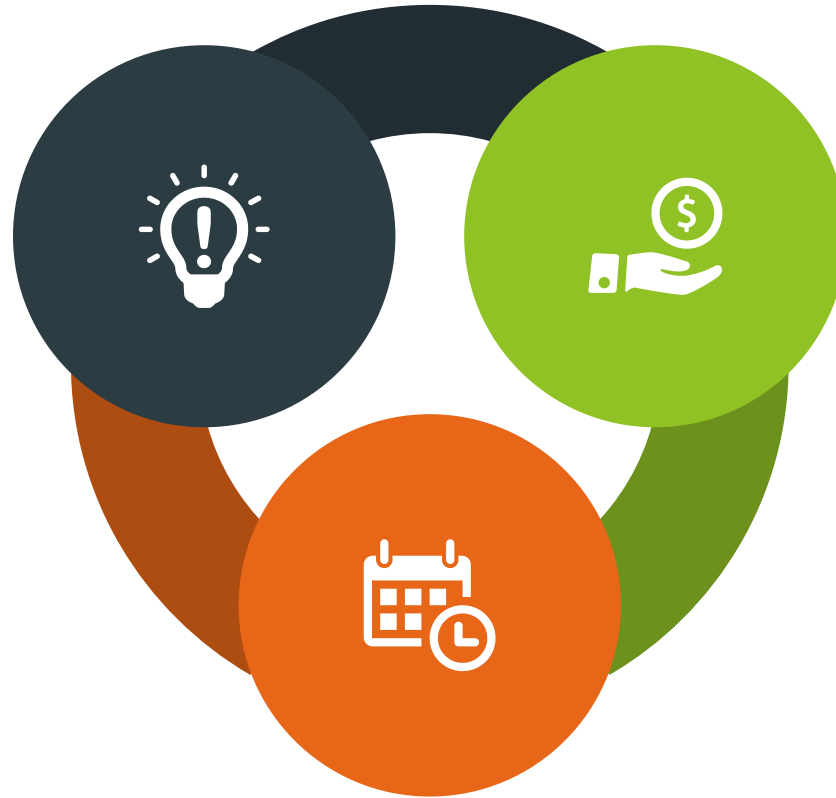
SKOP PINDAAN: TANAH BAWAH TANAH



KONSEP - PENGAMBILAN TANAH BAWAH TANAH

Tanah tanpa had kedalaman

- Hakmilik sedia ada



Tanah dengan had kedalaman

- Hakmilik yang telah ditetapkan had kedalaman

Tanah berhak milik stratum

- Telah mempunyai hakmilik stratum

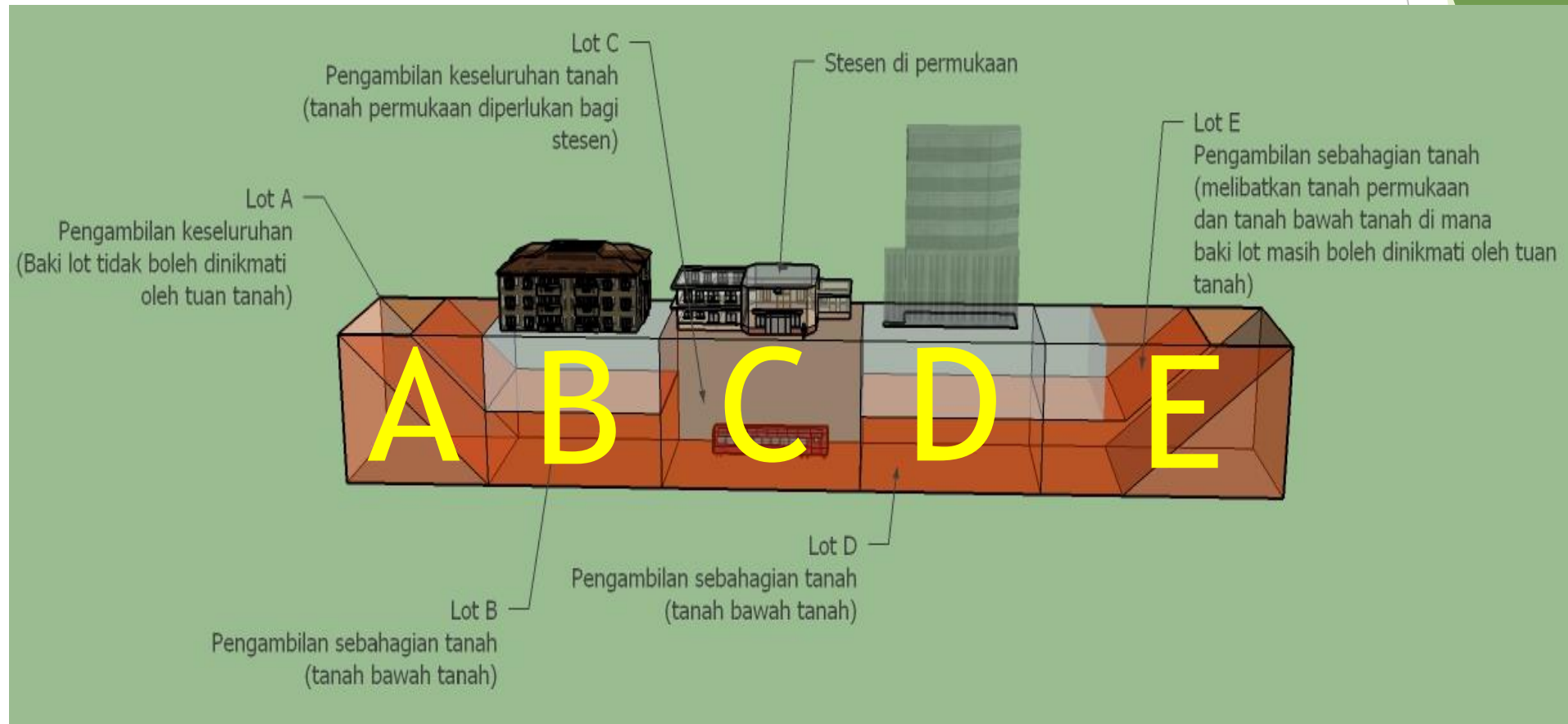
PINDAAN SEKSYEN 7

memperkenalkan subseksyen baharu 7(2) yang memperuntukkan keperluan suatu pelan yang menggambarkan keluasan dan kedalaman tanah bawah tanah bagi pengambilan yang melibatkan tanah bawah tanah.



baki tanah yang terdiri daripada tanah permukaan, kekal dalam pemilikan tuan tanah setakat had kedalaman yang ditetapkan dalam syarat nyata hakmilik sambungan dan apa-apa kedalaman di bawah had yang ditetapkan kepada tuan tanah merupakan tanah kerajaan selaras dengan peruntukan subseksyen (4), seksyen 92B Kanun Tanah Negara.

SENARIO - PENGAMBILAN TANAH BAWAH TANAH



Nota: Hakmilik sambungan kepada pemilik lot B, D dan E selepas pengambilan dikeluarkan berdasarkan Kanun Tanah Negara (Pindaan 2016).

PROSES - PENGAMBILAN TANAH BAWAH TANAH

Pewartaan

Didahului dengan seksyen 4;
Bagi tujuan kajian dan kesesuaian tapak

Permohonan

Tambahan dokumen –
pelan pengambilan isometric/3D



Penandaan

- Memadai untuk menandakan diatas pelan

Pemilihan Tapak

- Kenal pasti tapak
- Kajian turut melibatkan Jabatan Mineral dan Geosains



Hakmilik Sambungan

- Keluasan tanah permukaan tidak berubah

Contoh Borang C baharu

BORANG C

Akta Pengambilan Tanah 1960

[Seksyen 7]

JADUAL TANAH YANG TERKENA OLEH PENGAMBILAN

Daerah

Bandar/Kampung/Mukim

No. Lot/ No. P.T.*	Hakmilik atau Pendudukan	Tuanpunya Berdaftar atau Penduduk Yang Direkodkan	Keluasan Lot/ Petak	**Anggaran keluasan / Anggaran keluasan/isipadu dan kedalaman tanah bawah tanah yang akan diambil
-----------------------	-----------------------------	--	------------------------	--

Contoh Borang K baharu

Akta Pengambilan Tanah 1960

[Seksyen 22]

NOTIS BAHAWA TANAH TELAH DIAMBIL MILIK/PELETAKHAKKAN PETAK

Prosiding Pengambilan No. Pemberitahu Warta No.

Adalah dengan ini diberitahu bahawa, menurut seksyen 22 Akta Pengambilan Tanah 1960 saya pada hari ini—

- (i) dengan rasminya mengambil milik tanah, yang ditunjukkan dalam Jadual di bawah ini setakat yang dinyatakan;
- (ii) meletakhakkan petak kepada seperti yang ditunjukkan dalam Jadual di bawah ini setakat yang dinyatakan; atau
- (iii) dengan rasminya mengambil milik tanah bawah tanah, di bawah kedalaman yang dinyatakan dalam ruangan terakhir Jadual itu.

*Satu salinan Sijil Perakuan Segera yang dikeluarkan oleh Pengarah Negeri adalah dilampirkan.

Pengeluaran Hakmilik Sambungan Susulan Pengambilan Sebahagian Tanah (melibatkan tanah bawah tanah)

Lot A yang tidak ditetapkan kedalaman

Lot A dengan kedalaman yang ditentukan

Tanah Permukaan

Sebahagian kedalaman terlibat dengan jajaran pengambilan

Pengambilan sebahagian daripada Lot A

Pengeluaran hakmilik sambungan:

- Seksyen 26 APT
- Seksyen 166(1)(h) KTN dan tambahan subseksyen baharu (4)

Formal possession → bagi kedalaman yang terlibat dengan pengambilan (di bawah daripada kedalaman yang dikekalkan kepada tuan tanah permukaan sebagaimana dinyatakan dalam Borang K yang dicadangkan dipinda). Endorsan dibuat pada hakmilik Lot A.

DHDK

Kanun Tanah Negara
Borang 5BK
(Jadual Keempat Belas)
GERAN

No. Hakmilik :	Cukai Tahunan :
----------------	-----------------

Negeri :
Daerah :
Bandar/Pekan/Mukim :
No. Lot :
Luas Lot :
Kategori Penggunaan Tanah :
No. Lembaran Piawai :
No. Pelan Diperakui :
No. Fail :

Tanah yang diperihalkan di atas adalah dipegang untuk selama-lamanya oleh tuan punya pada masa namanya disebut dalam rekod ketuanpunyaan di bawah, tertakluk kepada peruntukan-peruntukan Kanun Tanah Negara, kepada kategori yang dinyatakan di atas dan kepada syarat-syarat nyata dan sekatan-sekatan kepentingan yang dinyatakan di bawah, sebagai balasan bagi pembayaran cukai tahunan yang sewajarnya.

Dengan perintah Pihak Berkuasa Negeri
Didaftarkan pada
T.M
Pendaftar

Pelan tanah, bagi maksud pengenalan, adalah dikepikan pada Borang B1.

SYARAT-SYARAT NYATA

SEKATAN-SEKATAN KEPENTINGAN

Hendaklah dipenuhi apabila hakmilik dikeluarkan bagi sambungan

Tarikh mula-mula pemberimilikan :
No. hakmilik asal (Tetap atau sementara) :
No. hakmilik yang terdahulu daripada ini :
(jika berlainan daripada di atas)

Hakmilik :
Tarikh :
No. Versi :
No. Salinan :
Muka Surat :

Aras Purata Laut (Mean Sea Level) dan Aras Laras (Average Level).



Aras Purata Laut - MSL

- Aras purata yang dicapai oleh air laut bagi tempoh masa
- Arasnya bertindih hampir dengan Geoid
- Ketepatan MSL bergantung kepada panjang tempoh cerapan pasang surut yang dibuat
- Tempoh paling baik untuk cerapan ialah 18.6 tahun

Penggunaan MSL

- MSL digunakan bagi tujuan rujukan ketinggian
- hanya digunakan sebagai rujukan kepada ketinggian sesuatu butiran pada, di atas atau di bawah permukaan tanah

Aras laras ialah aras atau ketinggian setiap titik yang dikira ke atas atau bawah MSL

Pengambilan Bangunan atau Tanah Yang Dipecah Bahagi



PINDAAN SEKSYEN 9, 22, 23, 26 & 66

Pindaan kepada peruntukan-peruntukan berkenaan bertujuan untuk menambahbaik pelaksanaan pengambilan hartanah berstrata, peruntukan-peruntukan adalah seperti berikut:

- subseksyen 9(2) dipinda bagi membolehkan catatan tentang pengambilan melibatkan hartanah berstrata dibuat dalam buku daftar strata yang berkenaan.
- subseksyen 22(3) dipinda bagi menghendaki Pentadbir Tanah untuk menyampaikan suatu salinan notis atau dokumen-dokumen berkaitan kepada pihak-pihak berkenaan termasuk perbadanan pengurusan skim strata berkenaan.
- perenggan 23(a) dan 66 akan memperjelaskan bahawa pengambilan petak strata akan terus diletakhak kepada badan berkanun, orang atau badan yang bagi pihaknya petak itu diambil.
- seksyen 26 bagi membolehkan pihak berkuasa berkenaan membuat tindakan susulan terhadap buku daftar strata selaras dengan peruntukan Akta Hak milik Strata (Akta 318).

Skop Pindaan: Pengambilan Strata

S9(2)- catatan dalam
buku daftar strata

s.22(3) - penyampaian
notis kepada pihak
berkepentingan
termasuk MC

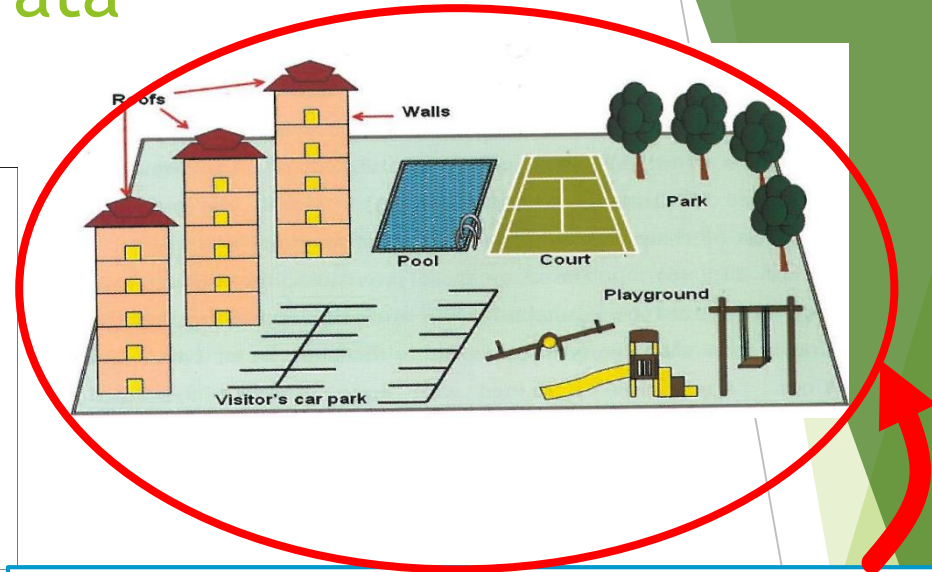
s.23(a) - perletakhakkan
pengambilan petak
kepada pihak berkuasa
berkanun

s.26 - membolehkan pihak
berkuasa berkenaan
mengambil tindakan
terhadap buku daftar strata

Pengambilan
Strata



Pengambilan Tanah Hakmilik Berstrata

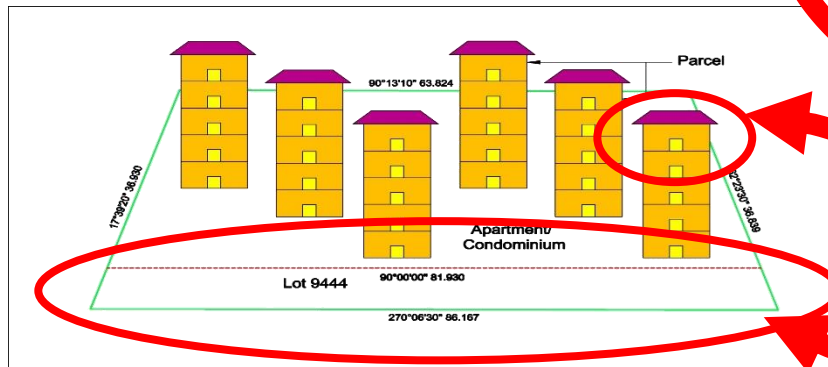


Pengambilan keseluruhan skim

Pengambilan sebahagian skim

Pengambilan petak / blok sementara

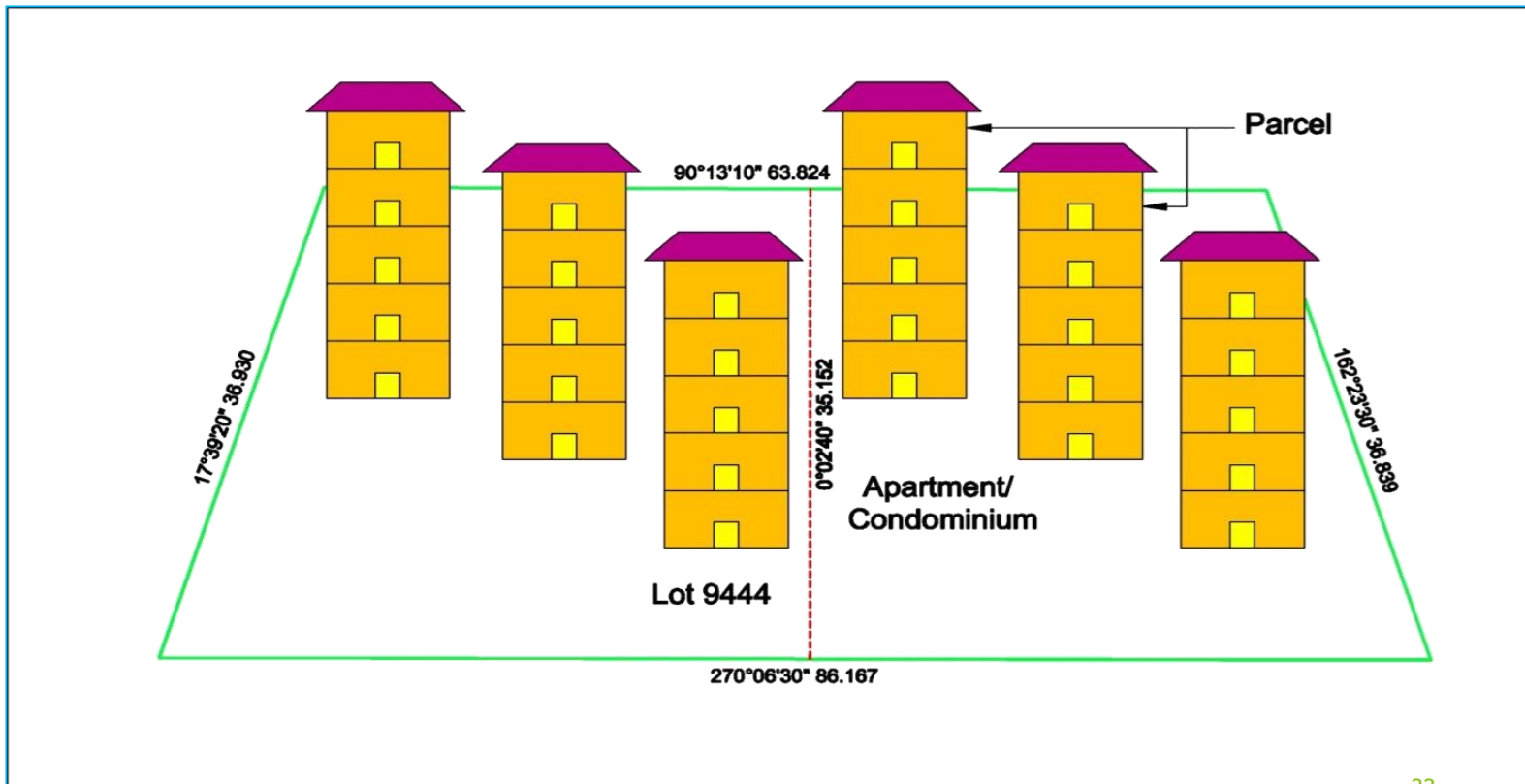
Pengambilan harta bersama



Nota: Pengurusan hakmilik melibatkan bahagian-bahagian yang tidak diambil dibuat berdasarkan Akta Hakmilik Strata (Pindaan 2016). Bagi pengambilan petak, ia akan terus diletakhak kepada pihak berkuasa berkanun yang dinamakan PBN.

Pengambilan Tanah Hakmilik Berstrata

Contoh Pengambilan Sebahagian Skim Strata (melibatkan petak & *common property*)



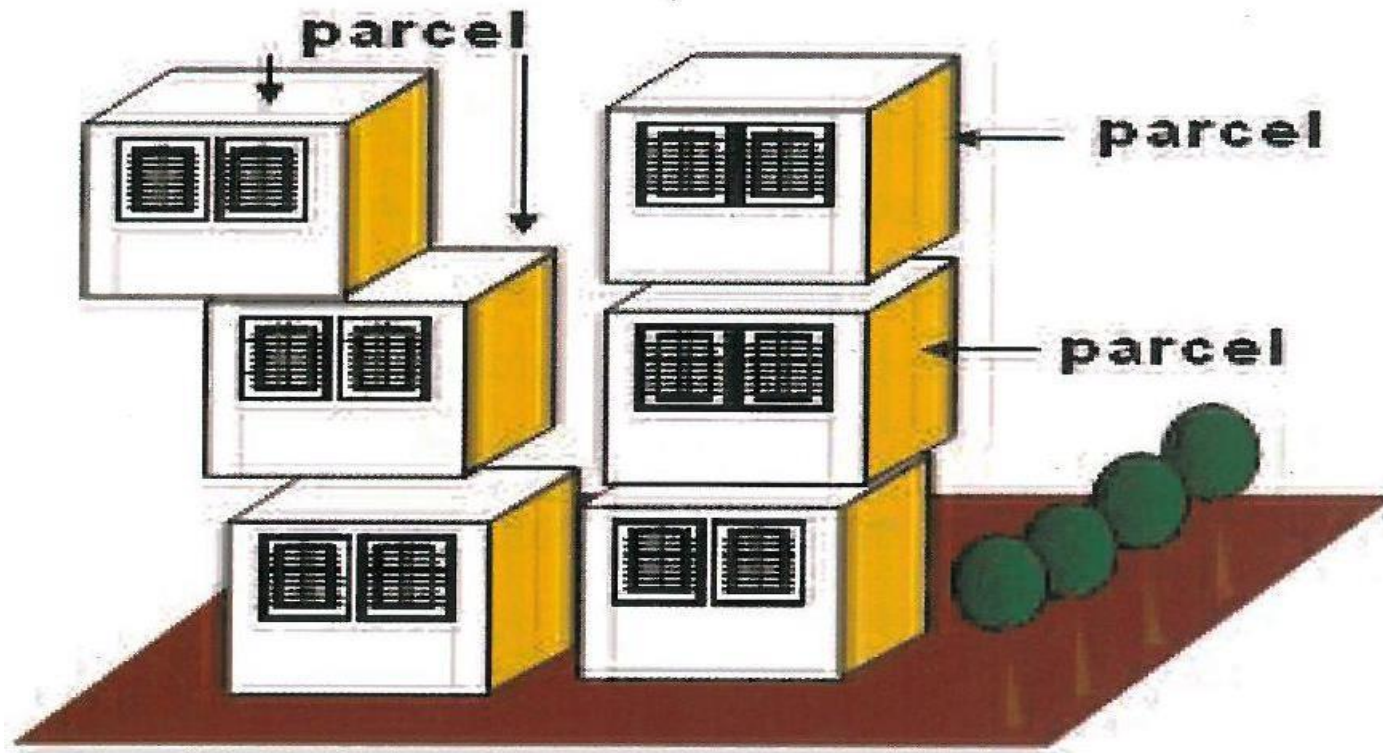
Pengambilan Tanah Hakmilik Berstrata

Contoh Pengambilan Sebahagian Skim Melibatkan *Common Property*



Pengambilan Tanah Hakmilik Berstrata

Contoh Pengambilan Petak



Konsep - Pengambilan Strata

Keseluruhan Lot

- Pengambilan keseluruhan tanah
- Melibatkan Hakmilik induk dan hakmilik strata

01



02



04



03



Petak

- Pengambilan petak sahaja
- Pengambilan keseluruhan atau sebahagian petak

Sebahagian Lot

- Pengambilan sebahagian tanah
- Mungkin melibatkan petak, petak aksesori dan harta bersama

Harta Bersama

- Tidak melibatkan bangunan utama

Proses - Pengambilan Bangunan/Tanah yg Dipecah Bahagi

Permohonan

- Pelan Lokasi, Pelan Tingkat dan Pelan Penandaan
- Salinan Pelan Akui Bangunan/ Cadangan Strata
- Salinan Kebenaran Merancang

Siasatan

- Perlu siasatan untuk tempoh “hidup” Perbadanan Pengurusan



Endorsan

- Dibuat dalam Hakmilik Induk, Penyata Daftar Strata dan/atau Hakmilik Strata

Penyampaian Notis

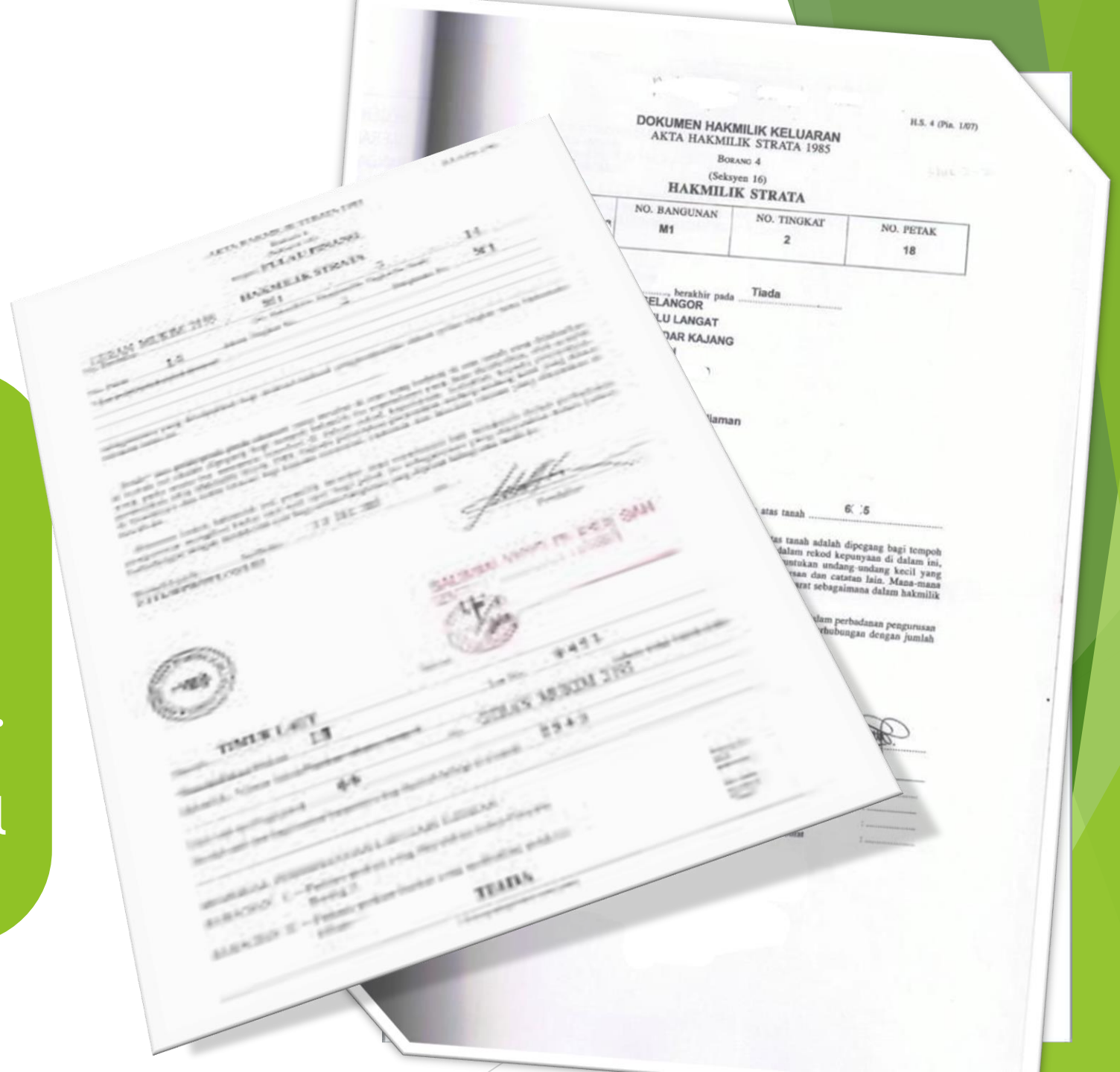
- Perbadanan Pengurusan sebagai pihak berkepentingan

Penandaan

- Atas tanah bagi keseluruhan lot atau sebahagian lot
- Pada petak bagi pengambilan petak

Endorsan

“ Cadangan pengambilan tanah - Borang D seluas lebih kurang meter persegi didaftarkan pada tarikh (No. Warta bertarikh) No Rujukan Fail)”



Semua PB

- Pemilik
- Penyewa
- MC
- JMB

Borang G/H

- Catatan jangka wujud MC

Pampasan

- Semakan keterhutangan unit

BORANG H
 Akta Pengambilan Tanah 1960
 (Seksyen 10)
NOTIS AWARD DAN TAWARAN PAMPASAN

Anda adalah dengan ini diberitahu bahawa pada waktu pembicaraan di hadapan yang bertandatangan di bawah ini diadakan pada hari/bulan
 Suatu award sebagaimana dalam Jadual bersama-sama ini telah dibuat berkenaan dengan tanah-tanah yang dinyatakan yang anda mempunyai kepentingan di dalamnya.

2. Menurut award ini saya dengan ini menawarkan anda wang sebanyak RM..... yang merupakan amount yang dinyatakan di bawah ini sebagai pampasan penuh bagi kepentingan anda dalam tanah ini.

3. Sila ambil perhatian bahawa seksyen 20A, Akta Pengambilan Tanah 1960 mengkehendaki supaya saya memegang dua puluh lima peratus daripada amount award ini dalam keadaan-keadaan tertentu, iaitu kepada penarikan-permintaan sekiranya tersebut.

Bertandatangan pada hari/bulan 19.....

JADUAL

[Catatan yang relevan daripada Borang G termasuklah jenis award, jika ada, kepada orang-orang lain yang berkepentingan pada tanah ini.]

No. Lot	Luas (Dibekalkan)	Orang-orang yang berkepentingan	Jenis Kepentingan	Sahagian Pembinaan	Unit Kgunaan Pejabat
2255	0.5502 ha	Ahmad bin Sujan k.p. 401115-04-5279	Tuan Tanah (1/2 Ohg)	Tanah: RM37,714.28 Keccacolan Tanah: RM10,000.00 RM47,714.28	Tanah ini diletakkan (harga pasaran) sebanyak RM0.509 semeter persegi. Jumlah nfa tanah: RM75,428.50
		Arifin b. Sujan	Tuan Tanah	Tanah: RM37,714.28	

Pembinaan	Unit Kgunaan Pejabat
37,714.28 Tanah 10,000.00 Bangunan RM47,714.28	Tanah ini diletakkan (harga pasaran) sebanyak RM0.509 semeter persegi. Jumlah nfa tanah: RM75,428.50
	Tanah: RM37,714.28 Keccacolan Tanah: RM10,000.00 Bangunan: RM0.000.00 RM47,714.28

Siasatan dan Bayaran Pampasan

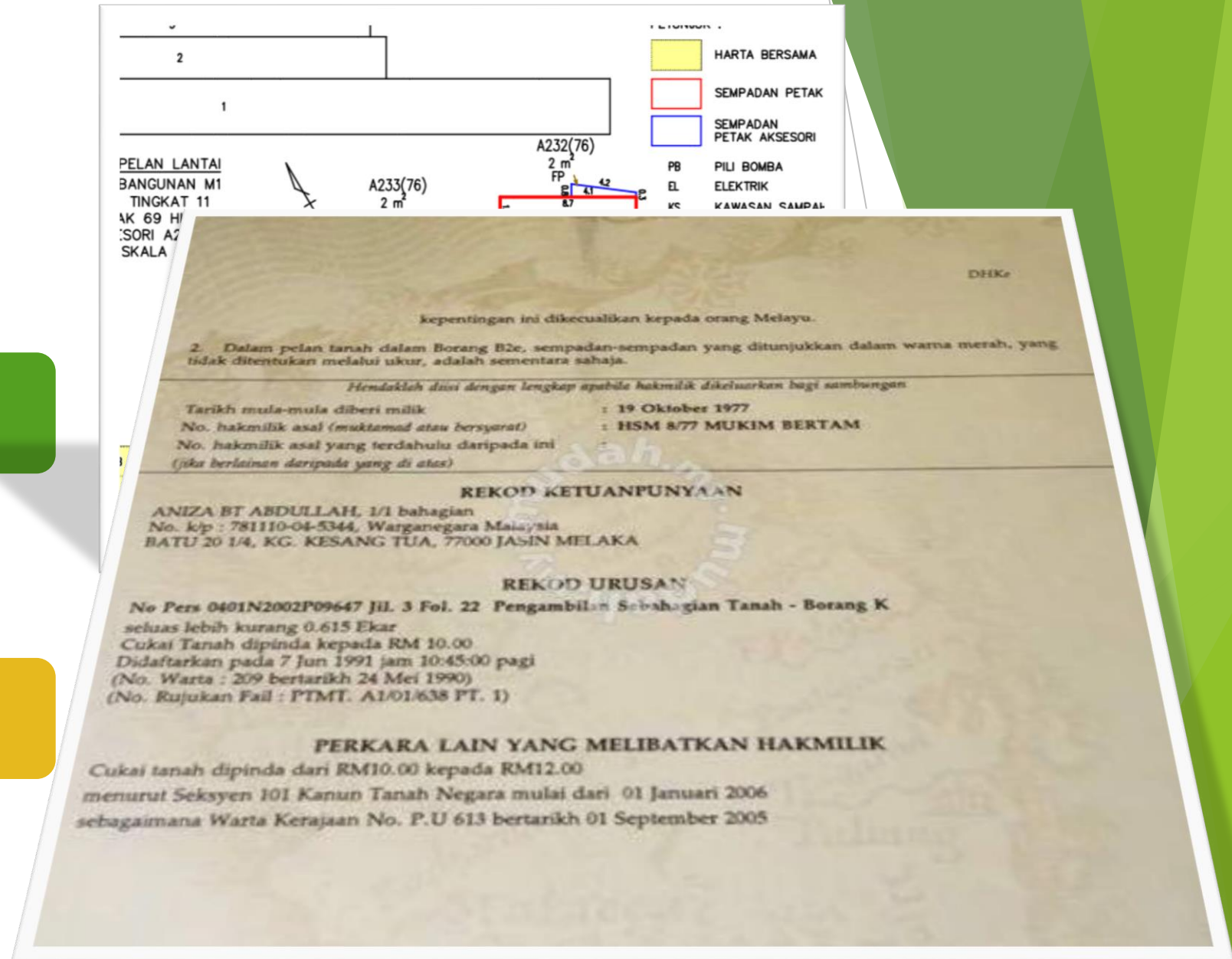
Pemilikan Formal

Atas Tanah

- Pemilikan selepas serahan Borang K (pindaan 2016)

Petak

- Terletak hak kepada badan berkanun/ orang/ perbadanan





Rujukan lanjut:

- i- Akta A1516, A1517, A1518
- ii- Kaedah Pengambilan Tanah 2017 (P.U(A) 372)
- iii- Pekeliling KPTG Bil.3 dan 4/2018: Pengambilan Tanah Bawah Tanah dan Strata
- iv- Pekeliling KPTG: Kesan Pengambilan Strata

- Ahmad Hamidi Mohamed
- Bahagian Dasar dan Konsultasi, JKPTG
- 0388712676/ 0132041305
- hamidi@jkptg.gov.my / bdk@jkptg.gov.my