



## KERTAS KERJA 16

- Tajuk** : Inisiatif ke Arah Penyelesaian Terhadap Lot-lot Yang  
Belum Dibuat Ukuran Akibat Pengambilan Balik Tanah  
(APT1960) Bagi Tujuan Jalan/Lebuh raya
- Oleh** : Sr Abdul Aziz bin Jantan, AMN, AAP  
Pengarah Ukur dan Pemetaan Pahang



**Inisiatif Ke Arah Penyelesaian Terhadap Lot-Lot Yang Belum Dibuat Ukuran Akibat  
Pengambilan Tanah (Apt 1960)  
Bagi Tujuan Jalan/ Lebuhraya**

Oleh;

**Sr Abdul Aziz Bin Hj. Jantan, AMN, AAP**

Pengarah Ukur dan Pemetaan Pahang

**Sinopsis**

Jabatan Ukur dan Pemetaan Malaysia (JUPEM) juga menjalankan ukuran pengambilan balik tanah disamping ukuran pemberimilikan yang menjadi tanggungjawab teras Jabatan. Ukuran dilaksanakan mengikut Akta Pengambilan Tanah (APT) 1960 atau akta-akta terdahulu. Siasatan di Jabatan ini mendapati banyak lot yang terlibat dengan pengambilan balik untuk jalan tetapi masih belum diukur dan seterusnya dikeluarkan hakmilik sambungan. Kegagalan mengukur lot-lot tersebut telah memberi implikasi kepada tuan-tuan tanah dan juga kerajaan. Selain tidak dapat membangunkan tanah, tuan tanah juga masih membayar cukai tanah berdasarkan keluasan lot lama. Pihak Berkuasa Negeri (PBN) pula tidak dapat mengoptimumkan kutipan cukai tanah kerana kegunaan tanah tidak dapat ditukar kepada perumahan/ komersil bagi menjana hasil yang lebih tinggi. Justeru, JUPEM Pahang mengambil inisiatif sewajarnya untuk mengesan dan memberi input mengenai lot-lot yang belum diukur pengambilannya kepada Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan (JKPTG) dan Pejabat Tanah dan Galian (PTG) serta Pejabat Tanah Daerah (PTD). Adalah diharapkan Inisiatif ini dapat memberi manfaat terutamanya dalam penyediaan PU dan seterusnya menjana lebih banyak lot untuk diukur oleh JUPEM. PBN dan agensi-agensi berkaitan pula akan dapat menjalankan urusan pentadbiran tanah seperti pelarasan bayaran pampasan dan semakan cukai tanah dengan lebih efisien dan teratur.

## 1. Tujuan

Kertas Kerja ini disediakan untuk menjelaskan dan seterusnya mendapatkan pandangan Persidangan Pengarah-Pengarah Ukur mengenai kaedah carian/ pengesanan dan penyelesaian ukuran bagi lot-lot yang terlibat dengan pengambilan tanah untuk jalan tetapi belum diukur mengikut Akta Pengambilan Tanah (APT) 1960.

## 2. Latar Belakang

Urusan pengambilan balik tanah tertakluk kepada beberapa proses yang perlu diuruskan dengan teratur kerana hak individu ke atas hartanah perlu dipelihara. Sebarang kesilapan mungkin boleh menyebabkan kesahihannya dicabar dimahkamah.

Secara umumnya, proses pengambilan tanah hendaklah disempurnakan mengikut APT 1960 berpandukan kaedah-Kaedah Pengambilan Tanah dan juga pekeliling-pekeling yang dikeluarkan oleh Pejabat Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian (JKPTG) Persekutuan. Selepas ukuran, tindakan susulan yang perlu dilakukan ialah pengeluaran hakmilik sambungan, pelarasan pampasan dan pindaan cukai.

### 2.1 Akta Pengambilan Tanah (APT) 1960

APT 1960 mula berkuat kuasa di Semenanjung Malaysia sejak Oktober 1960. Akta ini menerangkan dengan jelas kaedah urusan pengambilan tanah dimana digariskan proses-proses yang perlu dilalui seperti permohonan, penyiasatan, pengisytiharan pengambilan, pewartaan, mengambil milik tanah, bantahan ke mahkamah dan pembayaran pampasan.

Setiap pengambilan tanah hendaklah diselesaikan dalam masa tiga (3) tahun bermula bila notis awal dikeluarkan di bawah Sek. 4. Notis ini akan luput jika pengisytiharan di bawah Sek. 8 tidak dibuat dalam tempoh 12 bulan. Seterusnya, jika perintah di bawah Sek. 8 tidak dipatuhi selepas 2 tahun, proses pengambilan adalah tidak sah dan batal.

Sek. 25 menyatakan bagi lot hakmilik, bahagian tanah yang tidak diambil hendaklah diukur supaya semakan cukai boleh dibuat jika perlu. Selepas diukur, Pendaftar Hakmilik hendaklah mengeluarkan surat hakmilik sambungan bagi baki lot berkenaan.



## 2.2 Ukuran Pengambilan Tanah Oleh JUPEM

- 2.2.1** Jabatan Ukur dan Pemetaan (JUPEM) menjalankan ukuran pengambilan sebaik sahaja menerima Permohonan Ukur (PU) samada dari JKPTG dan Pejabat Pengarah Tanah dan Galian (PTG) atau Pejabat Tanah Daerah (PTD). Diantara dokumen-dokumen yang perlu dibekalkan ialah Borang 'K' (Sek. 22 APT 1960), pelan pengambilan dan cabutan keputusan Majlis Mesyuarat Kerajaan (MMK) Negeri.
- 2.2.2** Umumnya, diantara faktor-faktor yang menyebabkan PU tidak dapat dibekalkan oleh JKPTG dan PTG/PTD ialah Borang 'K' dan pelan pengambilan tidak dapat dikesan atau rosak. Justeru, JUPEM dan pihak-pihak terlibat perlu mengambil tindakan bersepadu supaya urusan pengambilan dapat disempurnakan.

## 2.3 Implikasi Akibat Ukuran Pengambilan Tidak Disempurnakan

Kegagalan menyempurnakan pengambilan balik tanah boleh memberi implikasi dan masalah kepada tuan tanah dan kerajaan;

### 2.3.1 Pihak Tuan Tanah

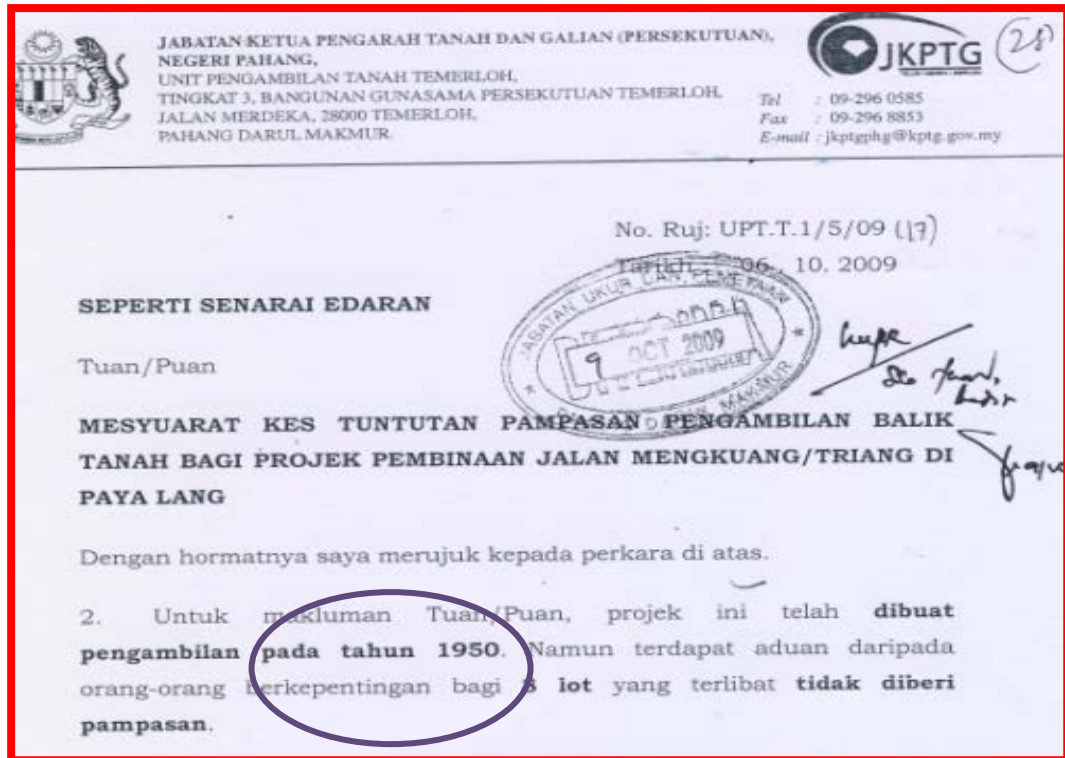
- i. Membayar cukai mengikut keluasan lot asal kerana cukai tidak dapat dipinda.
- ii. Masalah sosial kerana tidak dapat menentukan sempadan sebenar tanah selepas diambil.
- iii. Tidak dapat menjalankan urusan seperti pecah lot/bahagian dan lain-lain urusan untuk membangunkan tanah.

### 2.3.2 Pihak Kerajaan

- i. Menyukar dan menghalang pelaksanaan pembangunan tanah yang dirancang seperti projek perumahan dan komersil.

- ii. Tidak dapat mengutip hasil yang optimum kerana pindaan cukai tidak boleh dibuat.
- iii. Keperluan urusan mengenakan denda lewat, penentuan tunggakan dan cukai lebih bayar.
- iv. Boleh menyebabkan pampasan berganda bila tuntutan dibawa ke mahkamah.





Tuntutan Pampasan Akibat Pengambilan Tidak Selesai Lebih 50 Tahun

### 3. Langkah-Langkah Penyelesaian

Bagi membantu penyelesaian urusan pengambilan balik tanah, JUPEM Pahang mengambil tindakan dalaman bertujuan memberi input dan maklumat kepada JKPTG dan PTG/ PTD supaya tindakan susulan dapat dilaksanakan.

3.1 Inisiatif yang diambil melibatkan proses-proses berikut:

3.1.1 Penyediaan Lapisan (*layer*) Jalan Utama - Jaringan jalan-jalan/ laluan utama dalam GLMS dikemaskini dan dibangunkan jika belum ada.



- 3.1.2 Pemasangan - Jaringan jalan utama dipadankan dengan lot-lot MapInfo
- 3.1.3 Pengesanan dan siasatan - Lot-lot yang dibelum diukur pengambilan dikesan dan dikenalpasti secara semakan *on screen*.
- 3.1.4 Pemasangan menggunakan *Google Map* - Dibuat jika maklumat jalan belum ada dalam GLMS atau untuk verifikasi kedudukan lot yang tidak menepati lapisan GLMS jalan yang dibangunkan.



## Carian On Screen

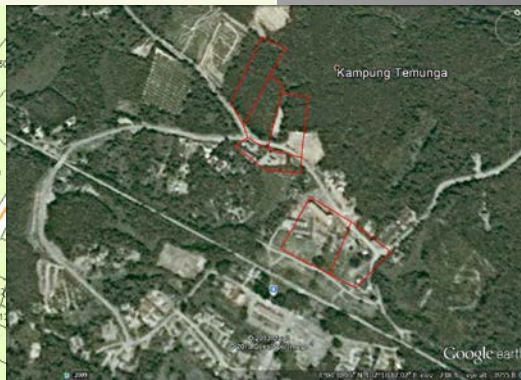
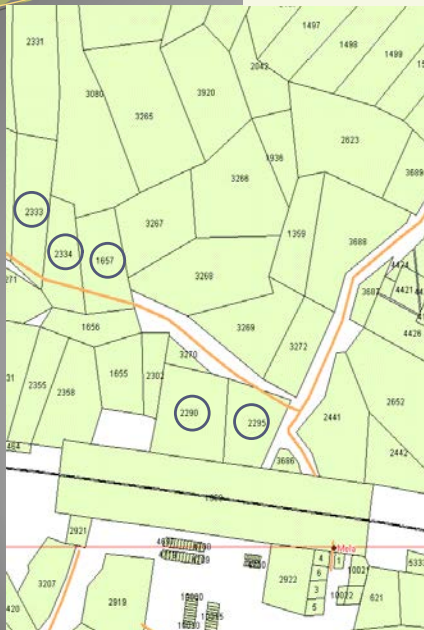


**PROJEK PEMBESARAN JALAN  
TEMERLOH - MENTAKAB**



**LOT-LOT BELUM DIUKUR PENGAMBILAN**

## Carian On Screen



**PROJEK PEMBESARAN JALAN  
JERANTUT - KUALA LIPIS  
DI PEKAN MELA**



**LOT-LOT BELUM DIUKUR PENGAMBILAN**



- 3.1.5 Siasatan Maklumat PU – Menyiasat samada PU sudah diterima dan mendapatkan maklumat-maklumat lain mengenai lot.
- 3.1.6 Penyenaiaan Lot-lot - Lot-lot yang dikenalpasti di senaraikan mengikut daerah dan tujuan pengambilan tanah. Senarai lot dihantar kepada JKPTG dan jika perlu kepada PTG/ PTD untuk siasatan supaya PU dapat disedia dan dikemukakan ke JUPEM.



- 3.2 Dalam menjalankan semakan dan pengesanan ini, JUPEM Pahang memberi penekanan kepada lot-lot tertinggal bagi projek pengambilan jalan yang lama, projek pembangunan Wilayah Ekonomi Pantai Timur (ECER), contoh: Projek Jalan "Central Spine" (Pelangai-Bentong-Raub-Lipis-Merapoh) dan pengambilan di kawasan bandar.



<b>LAMPIRAN 'B'</b>					
<b>PERMOHONAN MEMBEKALKAN PELAN AKUI (PA) BAGI TANAH-TANAH YANG TERLIBAT DENGAN PENGAMBILAN TANAH DARI JKPTG PAHANG, TEMERLOH PU-PU YANG BELUM DISELESAIKAN</b>					
BIL.	NO. PU	DAERAH	PELAN AKUI		CATATAN
			NO. PA	BIL. LOT	
1.	(K)1/2001	Bera	Tiada Rekod	-	Klinik Desa Durian Tawar
2.	(K)2/2001	Temerloh	Tiada Rekod	-	Tapak Pemulihan Banjir Bukit Bendera
3.	(K)5/2004	Temerloh	Tiada Rekod	-	Menperelok Jalan Persekutuan Laluan 98 (Temerloh Jerantut)
4.	(K) 18/2004		Tiada Rekod	-	Jalan Persekutuan (Laluan 87). Temerloh/ Mentakab (Lot Tertinggal)
5.	(K) 20/2004		Tiada Rekod	-	Pembinaan By Pass Temerloh/ Mentakab
6.	(K) 1/2008		Tiada Rekod	-	Menaiktaraf Jalan Masuk Ke Kg Paya Jauh
7.	(K) 2/2008		Pulang PU	-	Menaiktaraf Jalan Masuk Ke Kg Paya Jauh (Lot Tertinggal)
8.	(K) 3/1993		Temerloh	Pulang PU	-
9.	(K) 4/1993		Pulang PU	-	
10.	(K) 5/1993		Pulang PU	-	
11.	(K) 6/1993		Pulang PU	-	
12.	(K) 1/1994		Tiada Rekod	-	
13.	(K) 8/1995		Pulang PU	-	Projek Tangki Air Ladang Belengu

Sebahagian Maklumat Pu Yang Dibekalkan Kepada Jkptg Menunjukkan Pu-Pu Tidak Diterima Atau Telah Pulang Pu

- 3.3** Diperingkat permulaan ini, sebanyak 340 lot telah dikenalpasti sebagai belum diukur pengambilan balik dan tindakan sewajanya sedang diambil untuk memaklumkan status lot-lot tersebut kepada JKPTG dan PTG/ PTD. Sila rujuk **Lampiran 'A'**
- 3.4** Justeru, bagi memastikan keberkesanan inisiatif yang dibuat, penyelarasan tindakan bersepadu antara JUPEM dengan JKPTG dan juga PTG/ PTD adalah perlu supaya sebarang masalah dapat dibincangkan bersama dan jika bersesuaian, JUPEM boleh membantu kerja-kerja penyediaan pelan PU tersebut.

#### 4. Kesimpulan

Secara umumnya, kejayaan menyelesaikan urusan pengambilan tanah yang menjadi tujuan utama kertas ini akan memberi kebaikan dan manfaat kepada JUPEM dan agensi-agensi berkaitan dan seterusnya kepada kerajaan.

Diantara manfaat tersebut ialah memudahkan penyediaan PU oleh JKPTG dan PTG/PTD yang akan menjana jumlah PU dan lot yang boleh diukur oleh JUPEM dan seterusnya menyelesaikan masalah penyediaan hakmilik sambungan yang telah tertangguh sekian lama.

Inisiatif ini juga dapat membantu PBN dan agensi-agensi berkaitan dalam pentadbiran dan urusan tanah yang efisien disamping menjana kutipan hasil yang lebih baik kepada kerajaan.

#### **Senarai Rujukan**

1. *Kanun Tanah Negara (1965)*
2. *Akta Pengambilan Tanah 1960*
3. *Pekeliling-Pekeliling Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian*



LAMPIRAN 'A'

LOT-LOT YANG BELUM DIUKUR PENGAMBILAN TANAH

BIL	NAMA JALAN	NAMA DAERAH	JUMLAH LOT
1.	Jalan Kuantan - Segamat	Pekan	10
2.	Jalan Kg. Dong - Hulu Dong	Raub	30
3.	Jalan Kg. Batu Sawar - Jengka	Temerloh	9
4.	Jalan Rumpun Makmur - Batu Sawar	Temerloh	3
5.	Jalan Kg. Awah - Bandar Pusat Jengka	Temerloh	1
6.	Jalan Kuala Krau - Paya Luas	Temerloh	3
7.	Jalan Pasir Mandi - Temerloh	Temerloh	71
8.	Jalan Kemayan - Tembangau	Bera	3
9.	Jalan Teriang - Cemomoi	Bera	7
10.	Jalan Kemayan - Teriang	Bera	17
11.	Jalan Kg. Guai - Caruk Puting	Bera	18
12.	Jalan Bahau - Keratong	Bera	1
13.	Jalan Jerantut- Jerantut Ferry	Jerantut	12
14.	Jalan Jerantut - Stn K/Api Jeransang	Jerantut	7
15.	Jalan Benta - Jerantut	Jerantut	1
16.	Jalan Pasir Tambang - Pasir Durian	Jerantut	29
17.	Jalan Kg. Air Hitam - Kg. Silimbar	Jerantut	27
18.	Jalan Kampung Labu - Kg. Merting	Jerantut	14
19.	Jalan Felda Sungai Retang - Kg. Gol	Jerantut	2
20.	Jalan Jerantut - Kuala Tahan	Jerantut	5
21.	Jalan Kelola - Pulau Tawar	Jerantut	1
22.	Jalan Kuantan - Kemaman	Kuantan	12
23.	Jalan Kuantan - Sg.Lembing	Kuantan	25
24.	Jalan Maran - Gambang	Kuantan	6
25.	Jalan By Pass Kuantan - Kemaman	Kuantan	26
		<b>JUMLAH</b>	<b>340</b>

