

**PERMOHONAN PENGAMBILAN TANAH
DI BAWAH SEK.3(1)(a)(b)(c) APT 1960 HINGGA SEKSYEN 9**

1. PENDAHULUAN

1.1 Bagi membolehkan kerajaan, perbadanan atau orang perseorangan melaksanakan apa-apa projek pembangunan, maka tanah adalah diperlukan sebagai tapak. Secara amnya tanah boleh diperolehi melalui salah satu cara daripada berikut.

- i) Memohon tanah kerajaan daripada Kerajaan Negeri;
- ii) Membeli tanah bermilik daripada tuan punya atau
- iii) Mengambil mana-mana tanah milik menerusi proses undang-undang.

1.2 Disebabkan kesukaran untuk mendapatkan cara i dan ii, maka pilihan yang ada ialah menerusi cara iii, iaitu dengan pengambilan tanah secara paksa dengan bayaran pampasan yang mencukupi.

2. TUJUAN

2.1 Kertas ini disediakan adalah bertujuan untuk menerangkan prosedur pengambilan tanah di bawah akta pengambilan tanah 1960 dari sek.1 hingga sek.9 APT 1960

3. PENGENALAN

3.1. Akta Pengambilan Tanah 1960 (APT), Akta 34 telah mula berkuatkuasa di Semenanjung Malaysia sejak 13.10.1960. Akta ini telah melalui beberapa proses pindaan sejak itu dan akhirnya pada tahun 1992, Akta ini telah disemak semula dan kini dikenali sebagai APT 1960, Akta 486.

Selepas semakan ini, sekali lagi Akta ini dipinda berikutan dengan terkanunnya Akta A999 yang mula berkuatkuasa pada 1.3.1998.

- 3.2 Mengikut Perlembagaan Persekutuan (PP), item 2(d), Senarai Negeri, Jadual Kesembilan , tanah adalah perkara Negeri dan menjadi bidang kuasa eksekutif setiap Kerajaan Negeri. Walau bagaimanapun Perkara 76(4) PP membenarkan Parlimen menggubal satu undang-undang tanah dengan tujuan untuk keseragaman polisi diantara negeri. Justeru APT 1960 telah digubal oleh Parlimen, akan tetapi kuasa-kuasa eksekutif di dalamnya masih lagi dipegang oleh Pihak Berkuasa Negeri
- 3.3. Tujuan utama APT ialah untuk “memproses pengambilan tanah dan membayar pampasan yang mencukupi”. Maka kewujudan Akta ini adalah selaras dengan kehendak Perkara 13(2) PP yang menyatakan “Tiada undang-undang yang boleh membuat peruntukan bagi mengambil atau menggunakan harta benda secara paksa dengan tiada pampasan yang mencukupi”.
- 3.4. Menurut perkara tersebut tiada seorang pun boleh dilucutkan hartanya kecuali mengikut undang-undang dan tiada suatu undang-undang yang boleh mengadakan peruntukan bagi mengambil atau menggunakan harta secara paksa tanpa pampasan yang mencukupi.
- 3.5. Tanah-tanah yang boleh diambil melalui APT 1960 ialah
 - (a) Tanah bermilik seperti yang ditakrifkan dalam KTN 1965.
 - (b) Tanah yang diduduki mengikut hak disisi adat.
 - (c) Tanah yang diduduki dengan harapan mendapat hakmilik

- (d) Tanah yang diduduki oleh kerana ada catatan dalam Daftar Pegangan (ROH) di bawah Akta Tanah (Kawasan Penempatan Berkelompok) 1960. Prosedur pengambilannya adalah mengikut **Pekeliling KPTG Bil. 4/1986.**

4. **KUASA**

4.1. 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 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.

4.2. *Orang* membawa maksud:

- (a) warganegara
- (b) umur tidak kurang 18 tahun
- (c) bukan seorang muflis

- (d) bukan seorang yang disabitkan kesalahan dan dihukum penjara satu tahun atau lebih dalam tempoh lima tahun sebelum permohonan.
- (e) Mampu dari segi kewangan.
- (f) Rekod perniagaan yang cemerlang

4.3. Badan bermaksud;

- (a) Syarikat/perbadanan/badan itu ditubuhkan atau didaftarkan dibawah Akta Syarikat 1965/mana-mana Akta Parlimen Atau Enakmen Negeri/Akta Pertubuhan 1966/Akta Koperasi 1948/Akta Pendaftaran 1956.
- (b) Mempunyai modal yang teguh.
- (c) Mempunyai rekod perniagaan yang cemerlang khasnya dalam aktiviti dan projek yang dicadangkan atau dimiliki atau dikawal oleh orang-orang yang mempunyai rekod perniagaan yang cemerlang.
- (d) Projek yang dicadangkan itu memberi faedah secara langsung kepada pembangunan mengikut dasar ekonomi negara.

4.4. 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 dibawah APT 1960

5. *PROSEDUR PENGAMBILAN*

5.1. Untuk tujuan penerangan, prosedur pengambilan tanah boleh dibahagikan kepada beberapa tahap iaitu:

5.1.1. Permohonan, pemeriksaan dan pengwartaan

5.1.2. Siasatan dan perintah

5.1.3. Pembayaran pampasan

5.1.4. Mengambil milik

5.1.5. Rujukan ke mahkamah

5.1.6. Pindaan cukai dan hakmilik sambungan

5.2. Tiap-tiap tahap ini adalah saling berkaitan dan perlu difahami dengan sepenuhnya bagi mendapatkan gambaran yang jelas tentang tatacara pengambilan tanah dibuat.

6. *PERMOHONAN, PEMERIKSAAN DAN PENGWARTAAN.*

6.1 Permohonan:

Semua permohonan rasmi hendaklah dikemukakan kepada Pihak Berkuasa Negeri (PBN) melalui Pentadbir Tanah Daerah (PT) dalam negeri berkenaan atau Pengarah negeri Berkenaan.

6.2 Permohonan Pengambilan Tanah Untuk Tujuan Persekutuan:

a) Perkara 83(5) Perlembagaan Persekutuan (P.P) memperuntukkan bahawa Kerajaan Persekutuan bolehlah meminta Kerajaan Negeri mendapatkan mana-mana tanah milik untuk “Tujuan Persekutuan” sama ada dengan secara perjanjian atau dengan cara paksa.

Perkataan ‘ Tujuan Persekutuan’ ditakrifkan di bawah Perkara 160(2) P.P.

- b) Perkara 160(2) P.P ‘Tujuan Persekutuan’ termasuklah memiliki tanah negeri tujuan maksud awam seperti disebut di dalam Senarai Bersama dan berkenaan membuat undang-undang oleh Parlimen. Perkara ini adalah selaras dengan seksyen 3(1)(a) Akta Pengambilan Tanah iaitu pengambilan untuk maksud awam.
- c) Telah diseragamkan bahawa bagi permohonan untuk “Tujuan Persekutuan” (tidak termasuk Badan Berkanun Persekutuan) permohonan hendaklah dibuat oleh Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan (KPTG) kepada Pihak Berkuasa Negeri bagi pihak Agensi Persekutuan tersebut.

6.2. Pengambilan Tanah di bawah Seksyen 3(1)(b),(c)

6.2.1. Pemohonan pengambilan tanah di bawah seksyen di atas perlu dibuat kepada Pentadbir Tanah berkenaan dengan menggunakan ***Borang 1*** dan disertai dengan:

- I. cadangan projek.
- II. Pelan bentangan dan pelan pengambilan tanah
- III. Laporan permulaan penilaian kerajaan bagi tanah yang hendak diambil
- IV. Fee dan deposit.

Deposit yang perlu dibayar ialah pada kadar 125% daripada nilai tanah tersebut mengikut nilai kerajaan dan dibayar dalam bentuk bank draf dengan cara berikut;

- 50% pada masa permohonan
- 75% pada masa pemohon menerima syarat kelulusan PBN. Kaedah 5(1)(a)(b).

Jika pampasan yang ditawarkan melebihi deposit, PT akan menuntut deposit tambahan dalam Borang 2 dan mesti dibayar dalam tempoh 30 hari. Kaedah 5(2).

PT boleh menolak permohonan, jika permohonan tidak lengkap. Seksyen 3(5)

6.2.2. PT hendaklah mengemukakan permohonan yang lengkap kepada UPEN atau Jawatankuasa bagi Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur. seksyen 3(4)

6.2.3. UPEN atau Jawatankuasa di atas akan mempertimbangkan permohonan tersebut dari segi

- i. Kepentingan awam
- ii. Keupayaan pemohon untuk menjalankan projek
- iii. Kebolehan melaksanakan projek itu dan

iv. Kelulusan pembangunan yang diberikan kepada tuan tanah berdaftar. Seksyen 3A(1)

6.2.4. Jika tuan tanah berdaftar telah memperolehi kelulusan pembangunan ke atas tanahnya dan pada pandangan UPEN/Jawatankuasa, tuan tanah boleh melibatkan diri dalam projek tersebut, UPEN/Jawatankuasa hendaklah memberi notis bertulis kepada pemohon dalam **Borang 3** dalam tempoh 6 minggu dari tarikh penerimaan permohonan dari PT. Tujuannya adalah untuk pemohon dan tuan tanah mengadakan rundingan. Jika rundingan berjaya, pengambilan tanah tidak diteruskan dan PT hendaklah membayar kembali deposit tanpa faedah. Seksyen 3A(3), Seksyen 3A(5), Kaedah 6 dan Kaedah 9.

6.2.5. Jika tuan tanah berdaftar belum lagi memperolehi kelulusan pembangunan ke atas tanahnya dan pada pandangan UPEN/Jawatankuasa, tuan tanah perlu melibatkan diri dalam pembangunan tersebut, maka UPEN/Jawatankuasa boleh memberi arahan kepada pemohon berunding dengan tuan tanah. Seksyen 3B.

6.2.6. Apabila perundingan tidak berjaya, pemohon akan mengemukakan laporan terperinci tentang keputusan perundingan kepada UPEN/Jawatankuasa. Pihak UPEN/Jawatankuasa akan menghantar permohonan berserta dengan laporan perundingan kepada sebuah Jawatankuasa Khas Pengambilan Tanah melalui **Borang 4** dalam

masa 14 hari dari tarikh penerimaan laporan. Seksyen 3A(7)
Kaedah 7.

6.2.7. Ahli Jawatankuasa Khas Pengambilan Tanah terdiri
daripada 2:

(a). Negeri

1. SUK sebagai Pengerusi
2. PTG sebagai Setiausaha
3. Pengarah UPEN
4. Pengarah Perancang Bandar
5. Wakil Jabatan yang berkaitan

(b) Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur

1. Pengarah Unit Perancang Ekonomi/Wakil sebagai Pengerusi
2. Setiausaha Bahagian Perancang Pembangunan JPM
3. Wakil Unit Perancang Ekonomi sebagai Setiausaha
4. KPTG/Wakil
5. Dato Bandar
6. Wakil Agensi.

6.2.8. Jawatankuasa Khas Pengambilan Tanah akan menilai kesesuaian permohonan dan memberikan syor-syor/cadangan termasuk syarat nyata iaitu jenis penggunaan tanah dan sekatan kepentingan dan

menghantarkannya kepada PBN tidak lewat daripada 2 bulan dari tarikh penerimaan permohonan. Seksyen 3D(1).

6.2.9. PBN boleh mengarahkan pihak UPEN untuk menghantar terus permohonan tersebut, jika sekiranya Jawatankuasa Khas Pengambilan Tanah gagal menghantar dalam tempoh yang ditetapkan dalam Seksyen 3D(1). Seksyen 3D(3).

- i. PBN berkuasa meluluskan atau menolak permohonan yang diterimanya. S.3E(1)
- ii. Jika PBN meluluskannya, PT hendaklah memberitahu pemohon dalam **Borang 5** dalam tempoh 14 hari. Seksyen 3E(3), Kaedah 10(1). Pemohon pula hendaklah memberi jawapan kepada PT dalam masa 30 hari untuk mengesahkan penerimaannya. Seksyen 3E(4)
- iii. Jika PBN menolak, PT hendaklah memberitahu pemohon dalam **Borang 6** dalam tempoh 14 hari dan memulangkan deposit dalam tempoh 3 bulan. Seksyen 3E(5), Kaedah 10(2).

6.2.10. Pemohon boleh menarik balik pengambilan tanah dengan memberi satu notis bertulis kepada PT, dengan syarat ianya belum diwartakan di bawah seksyen 8. Seksyen 3F(1).

6.2.11. PT hendaklah menjalankan siasatan dalam tempoh 21 hari dari tarikh penerimaan notis di atas untuk menentukan amaun deposit yang hendak dirampas dan dibayar kepada orang berkepentingan.

Seksyen 3F(2), Kaedah 11(1). PT akan memberitahu kepada pemohon dalam **Borang 7** dalam tempoh 14 hari. Kaedah 11(2).

6.2.12. i. Jika pemohon bersetuju, PT perlu bayar kembali baki deposit dalam tempoh 3 bulan dari tarikh penerimaan keputusan daripada pemohon. Kaedah 11(3).

ii. Jika tidak bersetuju, pemohon boleh membuat bantahan dalam **Borang 8** kepada PT dalam masa 30 hari dari tarikh penerimaan keputusan. Jika gagal, pemohon dianggap telah bersetuju dan baki deposit dipulangkan dalam tempoh 3 bulan selepas tempoh 30 hari berkenaan, Kaedah 11(4).

6.3.13. PT akan merujuk kepada PBN dalam tempoh 14 hari dan keputusan PBN adalah muktamad Kaedah 11(5). PT juga dikehendaki membayar balik amaun yang diputuskan oleh PBN dalam tempoh 3 bulan tanpa faedah. Kaedah 11(6).

6.2.14. Pengambilan tanah melalui Seksyen 3(1)(b) dan (c) tidak perlu diwartakan melalui Seksyen 4. Apabila diluluskan oleh PBN, terus diwartakan di bawah Seksyen 8.

6.3. Pengisytiharan Di bawah Seksyen 4

6.3.1. Di dalam 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 di bawah seksyen 4 diambil dengan cara pemberitahuan di dalam **Borang A** dan Pentadbir hendaklah memberitahu kepada umum notis ini dengan cara menampal di tempat-tempat tertentu.

6.3.2. Jika didapati adalah perlu siasatan tanah yang lebih terperinci dilakukan, Pengarah Negeri (PTG) boleh mengeluarkan surat kebenaran di dalam **Borang B** membenarkan mana-mana orang atau pegawai memasuki tanah tersebut untuk membuat kajian kesesuaian tanah.

6.3.3. Menurut Seksyen 4(3) kuatkuasa pengisytiharan **Borang A** ini ialah selama 12 bulan sahaja, akan tetapi ia boleh diisytiharkan semula jika keadaan memerlukan. Sehubungan dengan ini pengwartaan di bawah seksyen 4 juga menetapkan tarikh penilaian tanah yang dicadangkan.

Sekiranya pengambilan tanah diwartakan di bawah seksyen 8 dalam angka masa 12 bulan dari tarikh pengwartaan seksyen 4 maka tarikh penilaian tanah yang terpakai ialah pada tarikh pengwartaan seksyen 4.

6.4. Pengisytiharan Di bawah Seksyen 8.

6.4.1. Jika sesuatu tanah telah dipastikan untuk diambil bagi sesuatu projek dan pemeriksaan tidak diperlukan ataupun sudah diwartakan di bawah seksyen 4, tindakan seterusnya ialah dengan mengangkat kertas MMKN kepada PBN untuk diluluskan

pengambilan dan diwartakan di bawah seksyen 8. Kertas MMKN ini diiringi dengan **Borang C** yang mengandungi senarai lot tanah dan nama pemilik dan juga pelan pengambilan yang terlibat

- 6.4.2. PBN meluluskan pengambilan dan pengisytiharan di bawah seksyen 8 dibuat dengan menggunakan **Borang D** dan disiarkan di dalam Warta Kerajaan, disertai dengan satu salinan **Borang C**. Pengisytiharan **Borang D** menjadi luput dan tidak berkuatkuasa selepas tempoh dua tahun dari tarikh itu jika di dalam tempoh masa itu Pentadbir Tanah tidak membuat siasatan dan perintah.
- 6.4.3. Pentadbir Tanah perlu mengadakan siasatan bagi menentukan bayaran pampasan atas kerosakan dan kos-kos berkaitan mengikut Jadual Pertama. Seksyen 8(5).
- 6.4.4. Sebaik sahaja diisytiharkan, sebagaimana yang dikehendaki oleh seksyen 9, Pentadbir hendaklah **menandakan** atau **menyebabkan ditanda kawasan yang terlibat** dengan pengambilan dan juga membuat nota atau menyebabkan dibuat nota tentang pengambilan di atas dokumen hakmilik yang berkaitan.
- 6.4.5. Penandaan perlu dilakukan
- (a) untuk mengenal pasti kawasan, pokok, tanaman, bangunan dan binaan yang terlibat.
 - (b) untuk memudahkan PT menentukan jumlah pampasan.
 - (c) untuk memudahkan tuntutan orang berkepentingan.

6.4.6. Pentadbir Tanah juga perlu meminta daripada Pengarah Perancang Bandar dan Desa maklumat perancangan tanah terlibat untuk menentukan pampasan tanah melalui contoh surat seperti yang terdapat di dalam *Pekeliling KPTG Bil. 4 Tahun 1999*. Seksyen 9 APT.

7. ***KESIMPULAN***

7.1 Demikianlah tindakan yang diperuntukan di bawah APT 1960 berhubung dengan tindakan pengambilan tanah dari awal permohonan sehingga penandaan kawasan di bawah sek. 9 APT 1960 . Pada peringkat awal ini , ketentuan mengenai tanah, pelan yang lengkap, keluasan yang terlibat dan perakuan peruntukan bayaran pampasan perlu diberi perhatian yang utama supaya tindakan menguruskan permohonan pengambilan ini oleh Pentadbir Tanah tidak menghadapi masaalah yang mana akhirnya permohonan yang tidak lengkap akan dikembalikan semula kepada pemohon untuk tindakan penambahbaikan