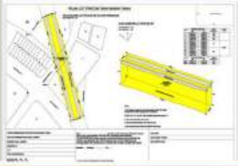
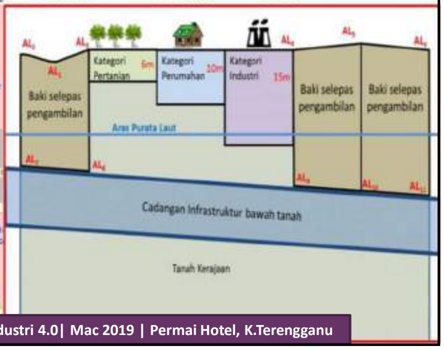
PENYEDIAAN PELAN PERMOHONAN DAN PENGUATKUASAAN TANAH BAWAH TANAH (STRATUM)

Sr Mohd Azua Mohd Zain

SEKSYEN PERUNDANGAN KADASTER, JUPEM
KEMENTERIAN AIR, TANAH DAN SUMBER ASLI





Persidangan Penolong Pegawai Tanah: Peranan Dalam Revolusi Industri 4.0| Mac 2019 | Permai Hotel, K.Terengganu

PENGENALAN

i. *Kekurangan tanah dan harga tanah yang tinggi mendorong kepada pembangunan berlapis di atas dan bawah tanah.*
ii. *Bahagian Lima (A) Kanun Tanah Negara (KTN) memperuntukan pelupusan tanah bawah tanah.*

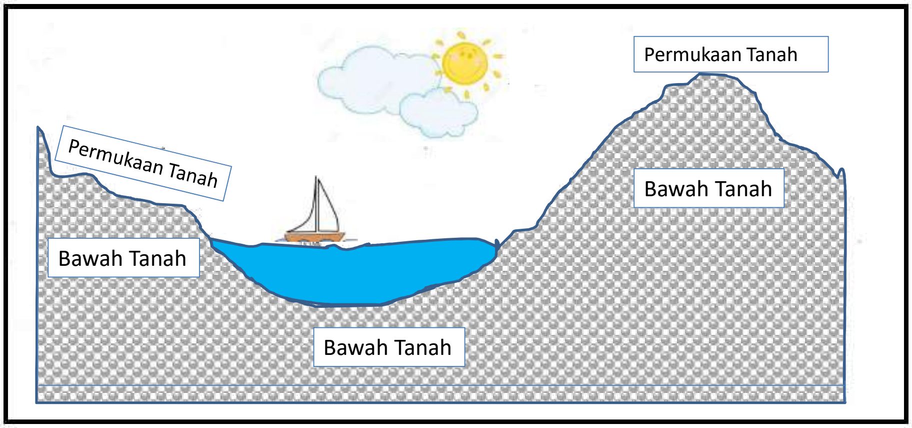
✓ *Tanah bawah tanah yang boleh dilupuskan adalah tanah di bawah sesuatu jarak di bawah paras muka bumi sebagaimana yang ditetapkan oleh Pihak Berkuasa Negeri [seksyen 92B/ seksyen 92E Kanun Tanah Negara 1965] atau mengikut Peraturan yang dibuat oleh Menteri [seksyen 92]*

✓ *Sebelum pindaan tersebut di atas, penggunaan tanah-tanah di bawah tanah oleh pemilik tanah tidak dihadkan kedalamannya dengan nyata. Pemilik boleh menggunakan sedalam mana TERTAKLUK kepada peruntukan di bawah seksyen 44(1)(a) Kanun Tanah Negara iaitu:*

- *mengguna dan menikmati secara ekslusif ….. seluas mana tanah tanah yang ada di bawah permukaan itu, seperti mana yang* ***munasabahnya*** *untuk penggunaan dan penikmatan tanah itu* ***mengikut undang-undang;***

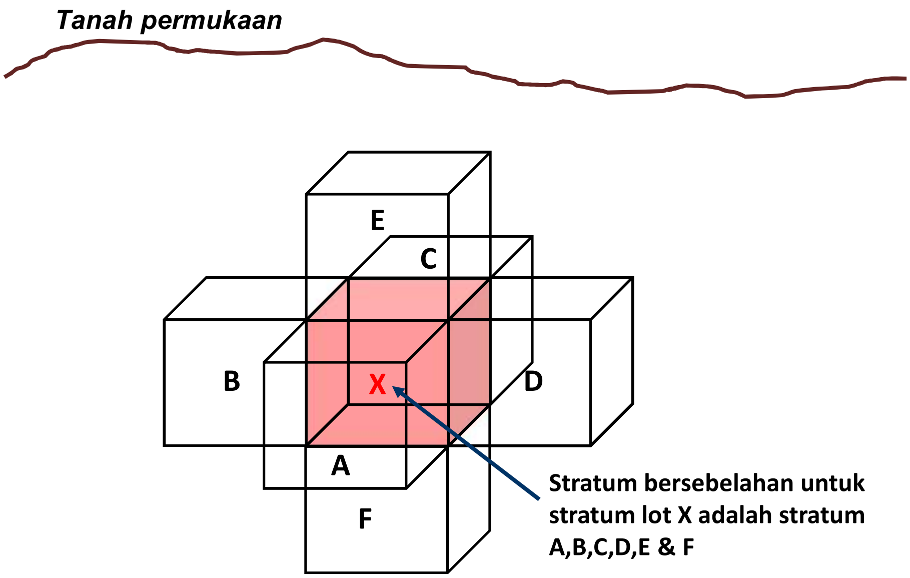
TAFSIRAN

- *"tanah bawah tanah" ertinya tanah yang terletak di bawah permukaan bumi*



- *"stratum" ertinya suatu lapisan segipadu tanah bawah tanah*

- *"tanah bawah tanah bersempadan" ertinya tanah bawah tanah yang bersempadan dengan suatu stratum di atasnya, di bawahnya, dan pada sebelahnya, stratum itu*



PELUPUSAN TANAH BAWAH TANAH

Pelupusan tanah bawah tanah boleh dilakukan dengan cara berikut: [Sek 92A - I KTN]

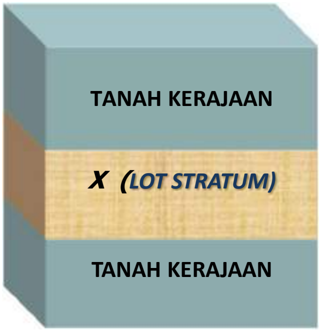
I. MELALUI PEMBERIMILIKAN

II. MELALUI KEBENARAN HAK PENGGUNAAN EKSKLUSIF (INDEPENDENCE USE)

III. MELALUI PAJAKAN

I. PEMBERIMILIKAN TANAH BAWAH TANAH

(a) [Seks. 92C(1)] - Pemberimilikan suatu stratum tanah bawah tanah di bawah mana-mana tanah Kerajaan.



***X** – pemberimilikan tanah bawah tanah di bawah tanah Kerajaan dengan ditetapkan kedalaman*

Terus terletakhak kepada PBN sebagai tanah Kerajaan

(b) [Sek. 92B(4)] - Pemberimilikan suatu stratum tanah bawah tanah yang merupakan tanah kerajaan di bawah tanah berimilik dengan ditetapkan kedalaman [Sek. 92B(1)(a)].

*Tanah berimilik dengan ditetapkan kedalaman di mana kedalamannya tidak kurang dari **kedalaman minimum** yang ditentukan*

***X** – pemberimilikan tanah bawah tanah di bawah tanah berimilik (permohonan boleh dibuat oleh mana-mana orang / badan)*

Terus terletakhak kepada PBN sebagai tanah Kerajaan

(c) [Sek. 92D(1)(b)] - Pemberimilikan suatu stratum tanah bawah tanah di bawah tanah berimilik dengan tidak ditetapkan kedalaman [Sek. 92B(1)(a)] .

*Tanah berimilik yang **tidak ditetapkan kedalaman***

***X –** pemberimilikan tanah bawah tanah di bawah tanah berimilik (permohonan untuk pemberimilikan oleh tuan punya tanah berimilik permukaan sahaja)*

Terus terletakhak kepada PBN sebagai tanah Kerajaan

NOTA : PERMOHONAN HAKMILIK STRATUM

- ✓ *Bagi I(a) dan I(b), pemberimilikan boleh diluluskan kepada sesiapa yang layak mengikut sek. 43 KTN.*
- ✓ *Bagi I(c) pula, ia hanya boleh diberimilik kepada tuan punya tanah berimilik permukaan tersebut.*
- ✓ *Hakmilik yang dikeluarkan adalah Hakmilik Pendaftar (sek. 92C(1)).*
- ✓ *Hakmilik sementara boleh didaftarkan untuk tanah bawah tanah (sek. 92C(1A)) JIKA PERLU.*

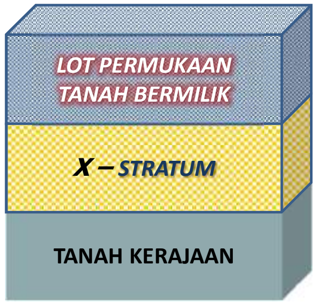
HAK-HAK DAN TANGGUNGJAWAB PEMILIK STRATUM

Apabila suatu lot stratum diberimilik, pemiliknya secara automatik diberi hak-hak yang sama dinikmati oleh pemilik tanah permukaan seperti:

- ✓ *hak untuk pecah bahagi, pecah sempadan dan penyatuan sepertimana yang dinyatakan di bawah Bab 1 hingga 3 Bahagian Sembilan, Kanun Tanah Negara 1965;*
- ✓ *hak untuk membuat urusniaga seperti pindahmilik, gadai, pajak dan lain-lain urusniaga yang dinyatakan di bawah Penggal IV, Kanun Tanah Negara 1965; dan*
- ✓ *hak untuk melupuskan tanah atau mana-mana bahagian di dalamnya yang tidak dipecah bahagi, melalui wasiat.*

II. KEBENARAN HAK PENGGUNAAN EKSKLUSIF (INDEPENDENCE USE)

(a) Sek. 92B(1)(a) [sek. 92D(1)(a)] – kelulusan untuk menggunakan keseluruhan tanah bawah tanah di bawah tanah berimilik (tidak ditetapkan kedalaman) untuk kegunaan berlainan dan tidak berkaitan oleh PBN.



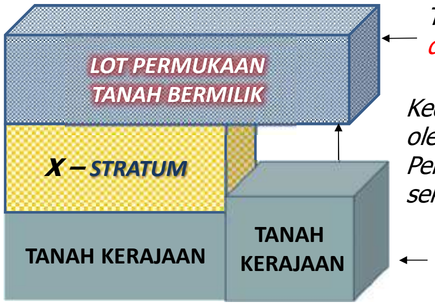
Tanah berimilik yang tidak ditetapkan kedalaman

X – *keseluruhan bahagian tanah bawah tanah yang diluluskan untuk kegunaan berlainan dan tidak berkaitan dengan ditetapkan kedalaman*

Terus terletakhak kepada PBN sebagai tanah Kerajaan

(b) Sek. 92D(5)(d) – Kes di mana hanya sebahagian tanah bawah tanah diluluskan dengan kedalaman ditentukan untuk kegunaan bebas dan tidak berkaitan kepada kegunaan sah tanah di permukaan di bawah tanah berimilik (tidak ditetapkan kedalaman).

X – sebahagian tanah bawah tanah yang diluluskan untuk kegunaan bebas dan tidak berkaitan dengan ditetapkan kedalaman

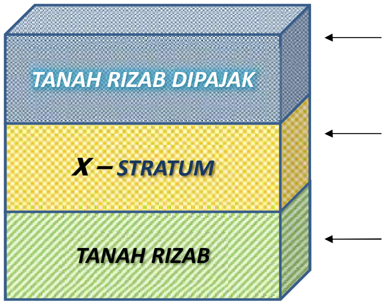


Tanah berimilik yang tidak ditetapkan kedalaman

Kedalaman yang perlu ditetapkan oleh PBN untuk penggunaan dan Penikmatan tanah mengikut sek. 44(1)(a) KTN

Terus terletakhak kepada PBN sebagai tanah Kerajaan

(c) [Sek. 92G(1)] – kelulusan untuk menggunakan keseluruhan tanah bawah tanah di bawah tanah rizab yang telah dipajakkan yang tidak ditetapkan kedalamannya untuk kegunaan berlainan dan tidak berkaitan oleh PBN.



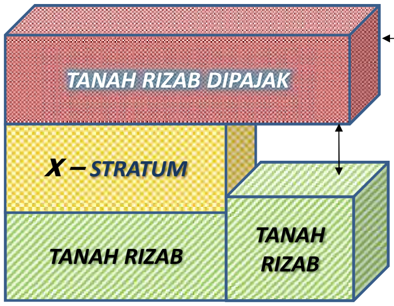
Tanah rizab yang telah dipajakkan dan tidak ditetapkan kedalaman

X – keseluruhan bahagian tanah bawah tanah yang diluluskan untuk kegunaan berlainan dan tidak berkaitan dengan ditetapkan kedalaman

Terus terletakhak kepada PBN sebagai tanah rizab

(b) Sek. 92G(4)(d) – kelulusan untuk menggunakan sebahagian tanah bawah tanah di bawah tanah rizab yang telah dipajakkan yang tidak ditetapkan kedalamannya untuk kegunaan berlainan dan tidak berkaitan oleh PBN.

X – sebahagian tanah bawah tanah yang diluluskan untuk kegunaan bebas dan tidak berkaitan dengan tanah permukaan dan ditetapkan kedalaman



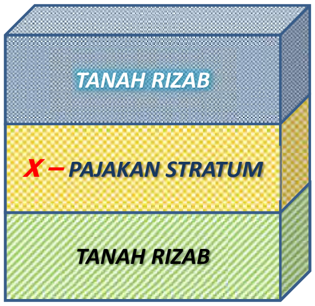
Tanah rizab yang dipajakkan dan tidak ditetapkan kedalaman

Kedalaman yang ditetapkan oleh PBN untuk penggunaan dan Penikmatan tanah mengikut sek. 44(1)(a) KTN

Terus terletakhak kepada PBN sebagai tanah rizab

III. PAJAKAN STRATUM DI BAWAH TANAH RIZAB

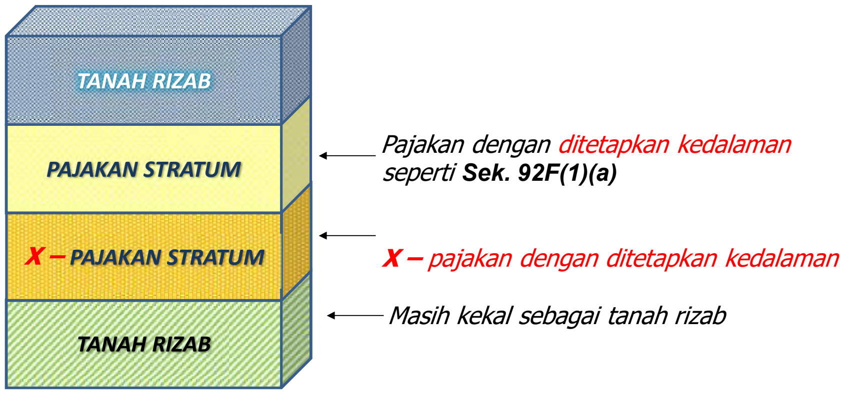
(a) Sek. 92F(1)(a) - Pajakan tanah bawah tanah di bawah tanah rizab.



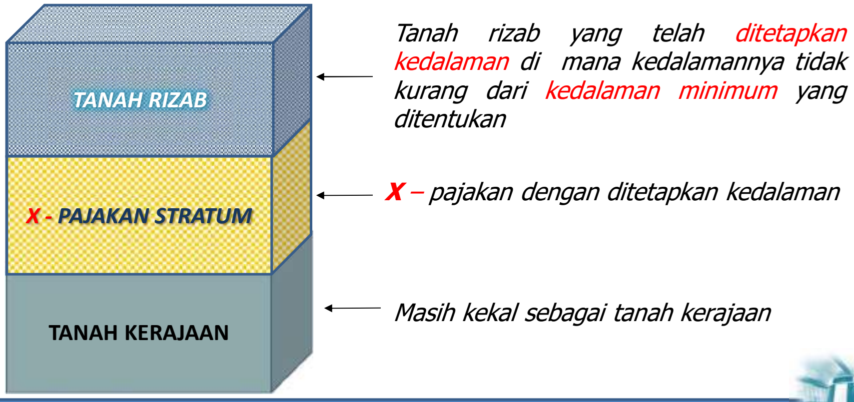
X – keseluruhan bahagian tanah bawah tanah yang diluluskan untuk pajakan dengan ditetapkan kedalaman

Terus menjadi tanah rizab

(b) Sek. 92F(1)(b) - Pajakan tanah bawah tanah di bawah tanah di mana suatu pajakan seperti Sek. 92F(1)(a) telah diberikan.



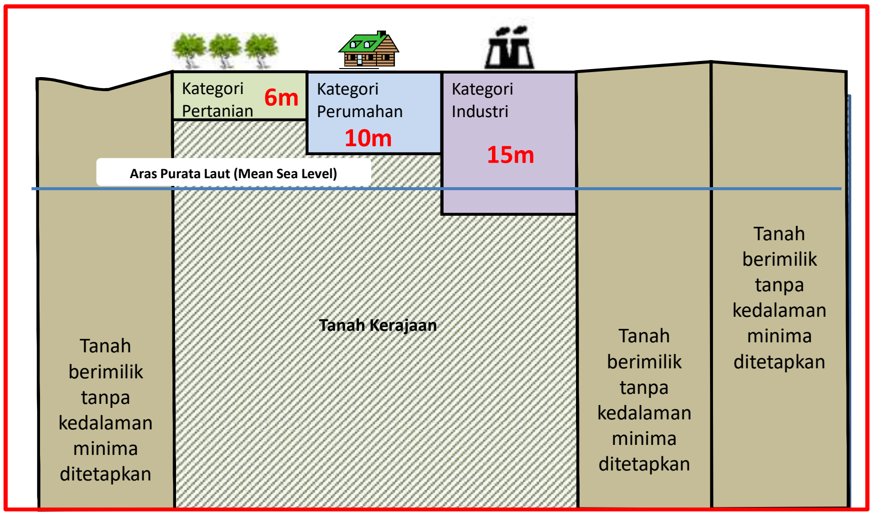
(c) Sek. 92F(1)(b), 92E(3) & Sek. 92E(1)(a) - Pajakan tanah bawah tanah di bawah tanah rizab di mana suatu pajakan yang ditetapkan kedalamannya telah diberikan.



- Warta Persekutuan dalam [P.U.(A) 377/2017] mengenai Peraturan-peraturan Kanun Tanah Negara (Tanah Bawah Tanah) (Kedalaman Minimum) 2017 diwartakan pada 30 November 2017 telah menggantikan *[P.U.(A) 414/2016]* mengenai *Peraturan-peraturan Kanun Tanah Negara (Tanah Bawah Tanah) (Kedalaman Minimum) 2006* sebagai memudahcara pelaksanaan proses kerja pelupusan tanah bawah tanah.

KEDALAMAN MINIMUM

Pemberimilikan Tanah Permukaan Di Bawah Seksyen 92B(1)(a) [P.U. (A) 377] bertarikh 7 Disember 2017 – Peraturan-peraturan KTN (Tanah Bawah Tanah) (Kedalaman Minimum) 2017] – Berkuat Kuasa Mulai 8 Disember 2017



Ketidakpakaian

Kedalaman yang dinyatakan dalam Jadual tidak terpakai—

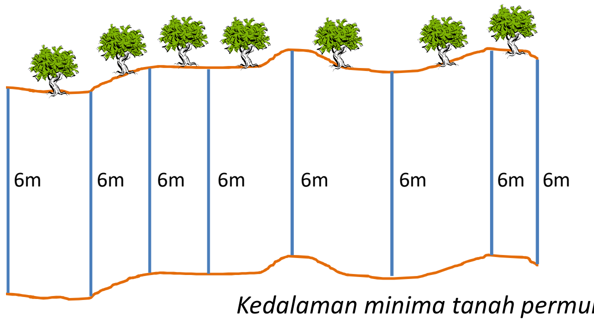
(a) bagi permohonan tuan punya untuk—

(i) serah balik di bawah seksyen 197 dan beri milik di bawah seksyen 76 yang dibuat serentak; atau

(ii) serah balik dan beri milik semula di bawah seksyen 204D; atau

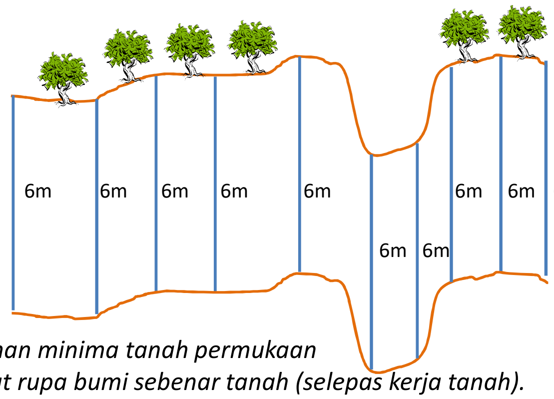
(b) dalam hal apabila kedalaman minimum itu tidak dikehendaki berdasarkan penggunaan tanah, kehendak bagi pembangunan atau perkara lain mengenai tanah itu.

PEMBERIMILIKAN KEDALAMAN MINIMA TANAH PERMUKAAN DI BAWAH SEKSYEN 92B(1)(a): ENDOSAN SEBAGAI SYARAT NYATA KEDALAMAN MINIMA DI DALAM SURATAN HAKMILIK TANAH BERIMILIK



Kedalaman minima tanah permukaan mengikut rupa bumi sebenar tanah.

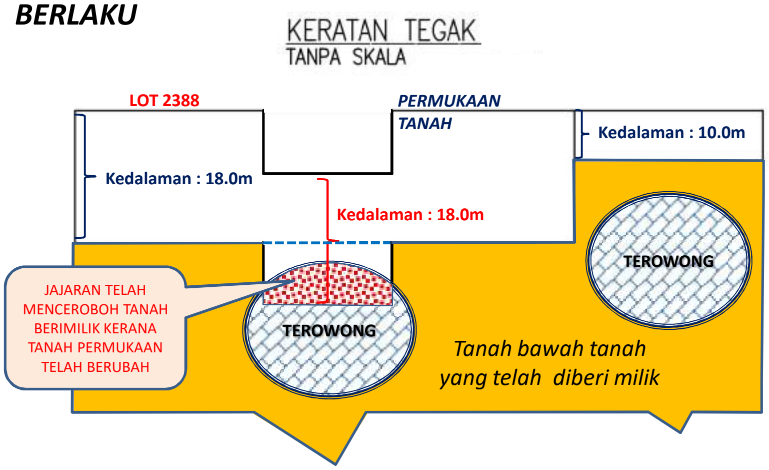
PEMBERIMILIKAN KEDALAMAN MINIMA TANAH PERMUKAAN DI BAWAH SEKSYEN 92B(1)(a): ENDOSAN SEBAGAI SYARAT NYATA KEDALAMAN MINIMA DI DALAM SURATAN HAKMILIK TANAH BERIMILIK



Kedalaman minima tanah permukaan mengikut rupa bumi sebenar tanah (selepas kerja tanah).

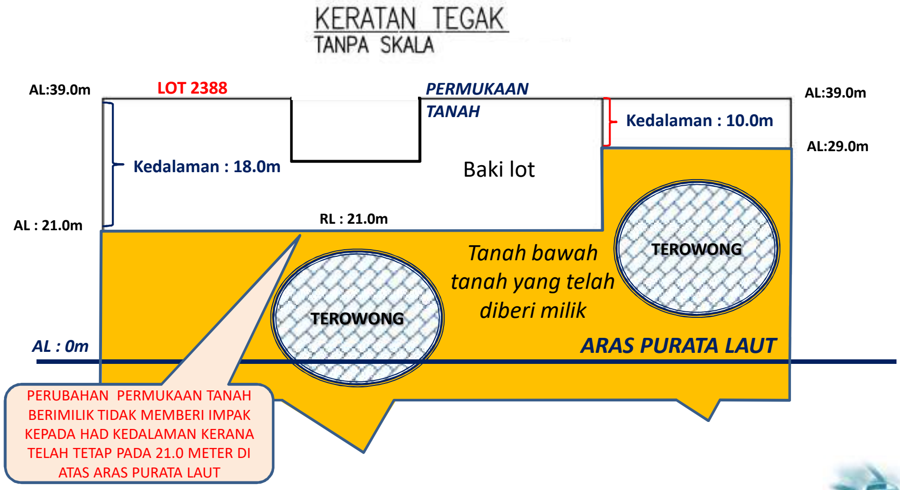
HAD KEDALAMAN ADALAH MELALUI ENDOSAN SEBAGAI SYARAT NYATA DI DALAM SURATAN HAKMILIK TANAH BERIMILIK

ISU SEKIRANYA HAD KEDALAMAN MELALUI ENDOSAN SEBAGAI SYARAT NYATA DI DALAM SURATAN HAKMILIK TANAH BERIMILIK APABILA PEMBERIMILIKAN TANAH BAWAH TANAH BERLAKU



KONSEP PENETAPKAN SEMPADAN KEDALAMAN MUTLAK SELEPAS PEMBERIMILIKAN TANAH BAWAH TANAH

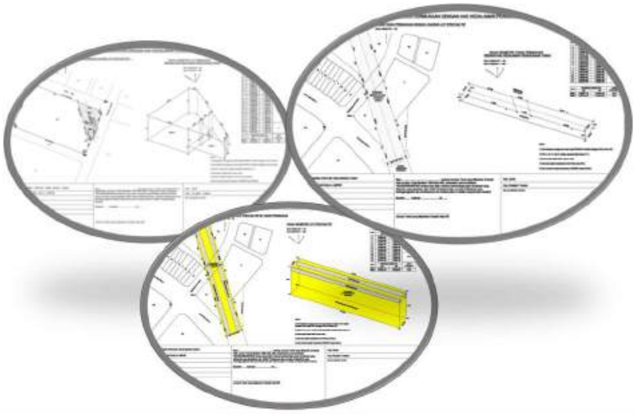
KONSEP PENETAPKAN SEMPADAN KEDALAMAN MUTLAK SELEPAS PEMBERIMILIKAN TANAH BAWAH TANAH



Kaedah Tanah Negeri

- Setakat ini, hanya negeri Kelantan sahaja yang mempunyai kaedah yang jelas mengenai kadar premium dan cukai bagi pelupusan stratum sebagaimana Kelantan Land Rules 1966 yang telah dipinda melalui Kaedah-kaedah Tanah Kelantan (Pindaan) 2000.

KONSEP PENYEDIAAN PELAN

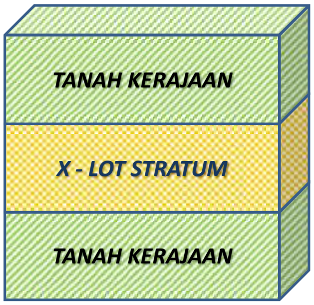


KONSEP PENYEDIAAN PELAN

1. PEMBERIMILIKAN TANAH BAWAH TANAH DI BAWAH TANAH KERAJAAN

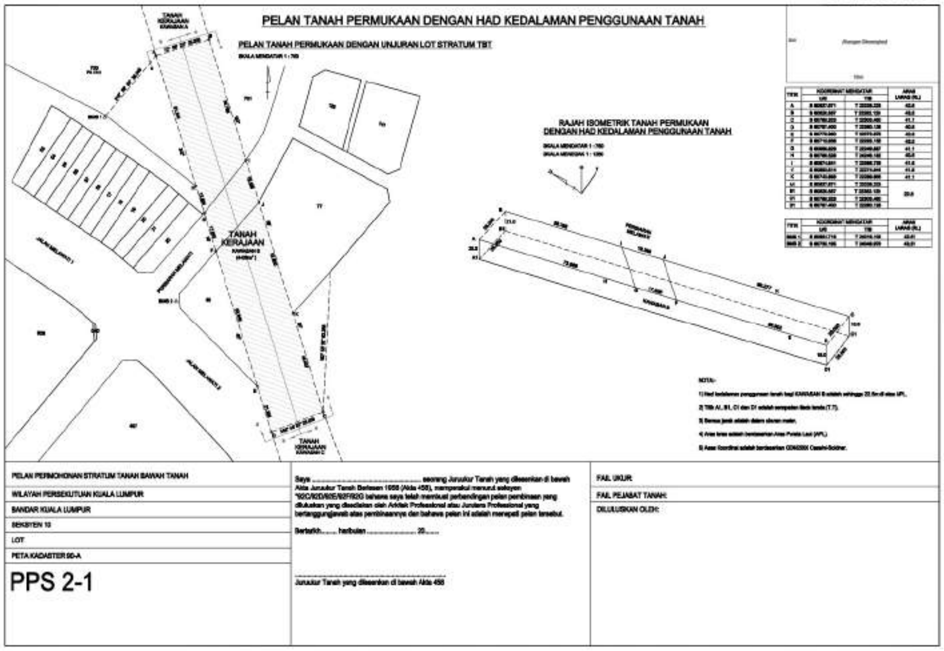
I. PEMBERIMILIKAN TANAH BAWAH TANAH

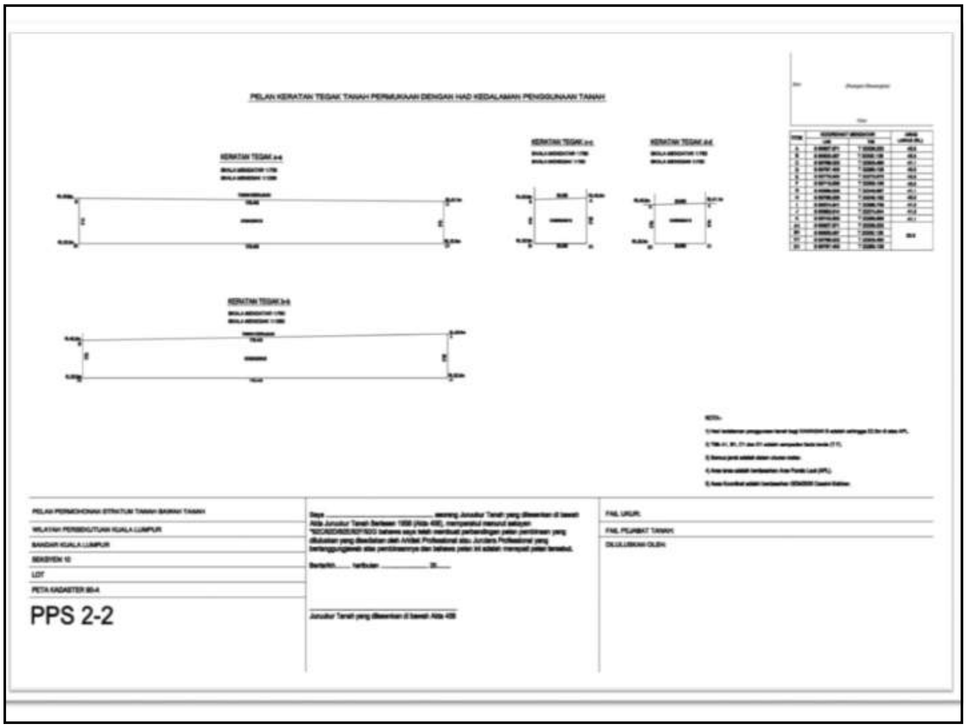
(a) [Seks. 92C(1)]- Pemberimilikan suatu stratum tanah bawah tanah di bawah mana-mana tanah Kerajaan.

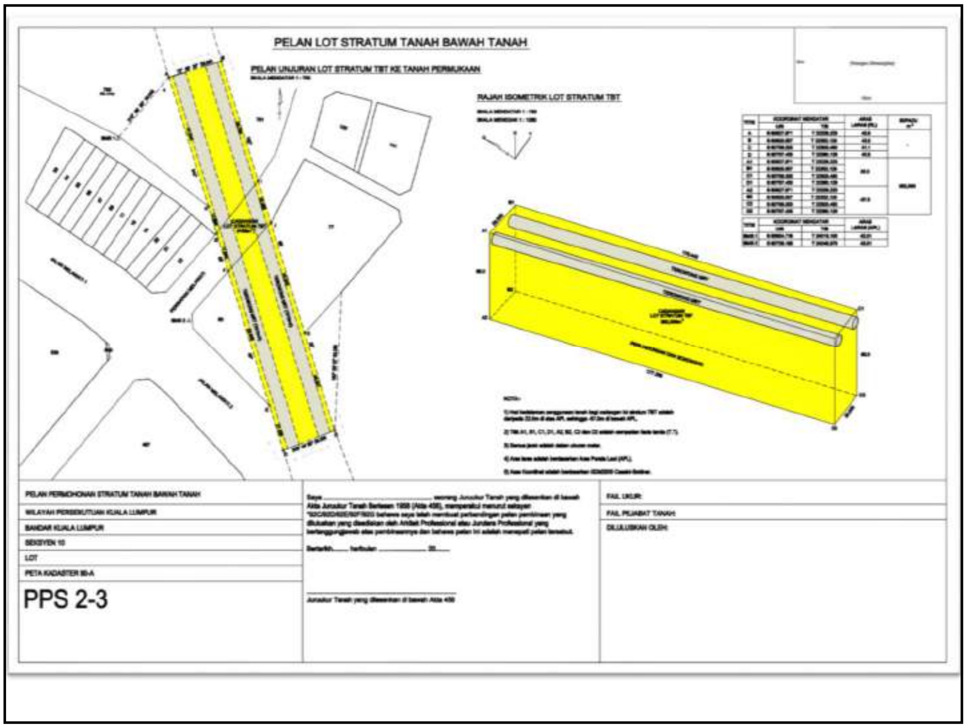


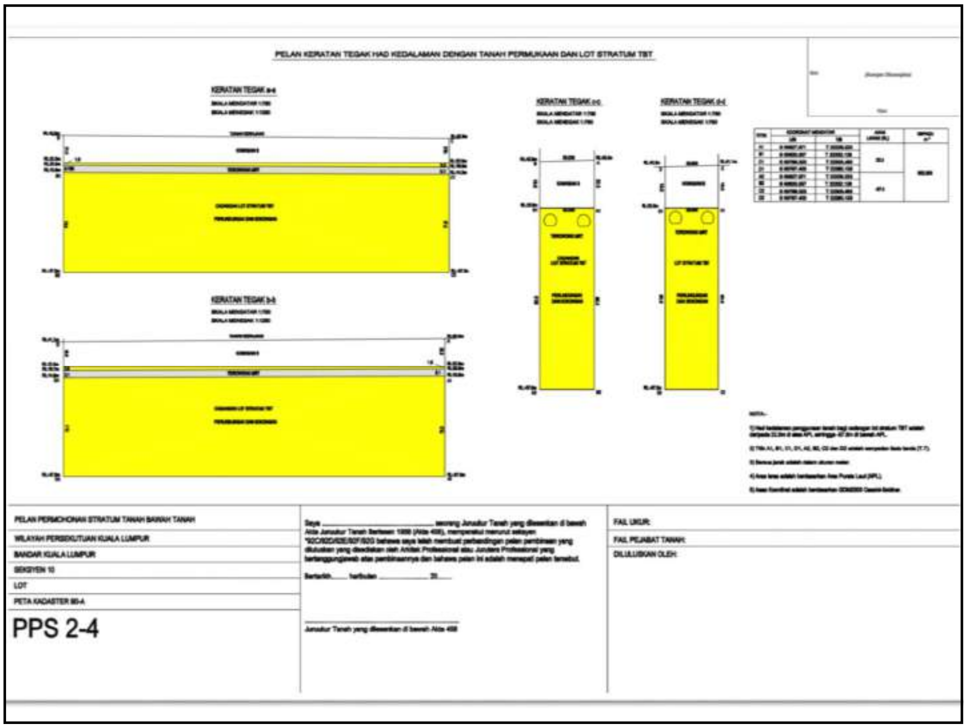
X *– pemberimilikan tanah bawah tanah di bawah tanah Kerajaan dengan ditetapkan kedalaman*

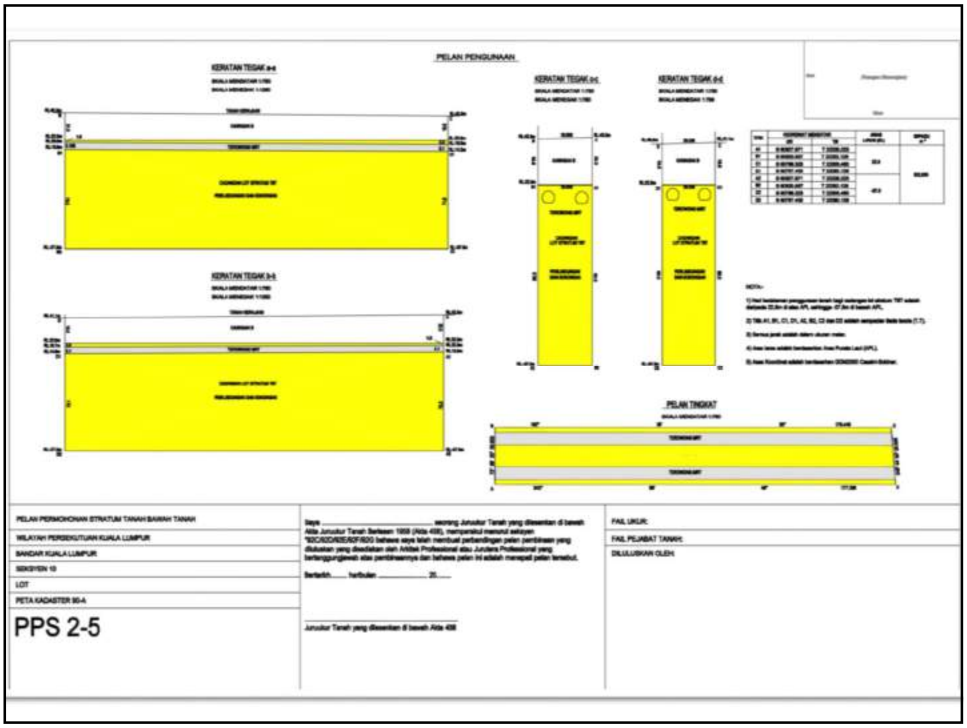
Terus terletakhak kepada PBN sebagai tanah Kerajaan




PELAN KERATAN TEGAK TANAH PERMUKAAN DENGAN HAD KEDALAMAN PENGGUNAAN TANAH
PPS 2-2


PELAN LOT STRATUM TANAH BAWAH TANAH
PPS 2-3

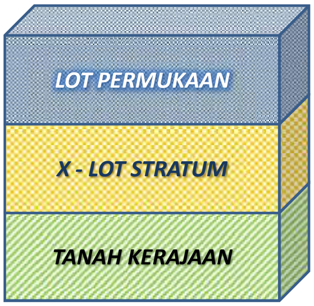

PELAN KERATAN TEGAK HAD KEDALAMAN DENGAN TANAH PERMUKAAN DAN LOT STRATUM TBT
KERATAN TEGAK a-a
KERATAN TEGAK b-b
KERATAN TEGAK c-c
KERATAN TEGAK d-d
PELAN PERMOHONAN STRATUM TANAH BAWAH TANAH
WILAYAH PERSEKUTUAN KUALA LUMPUR
BANDAR KUALA LUMPUR
SEKSYEN 10
LOT
PETA KADASTER 80-A
PPS 2-4
FAIL UKUR:
FAIL PEJABAT TANAH:
DILULUSKAN OLEH:


PELAN PENGUNAAN
KERATAN TEGAK a-a
KERATAN TEGAK b-b
KERATAN TEGAK c-c
KERATAN TEGAK d-d
PELAN TINGKAT
PELAN PERMOHONAN STRATUM TANAH BAWAH TANAH
WILAYAH PERSEKUTUAN KUALA LUMPUR
BANDAR KUALA LUMPUR
SEKSYEN 10
LOT
PETA KADASTER 80-A
PPS 2-5
FAIL UKUR:
FAIL PEJABAT TANAH:
DILULUSKAN OLEH:

KONSEP PENYEDIAAN PELAN

2. PEMBERIMILIKAN TANAH BAWAH TANAH DI BAWAH TANAH BERIMILIK

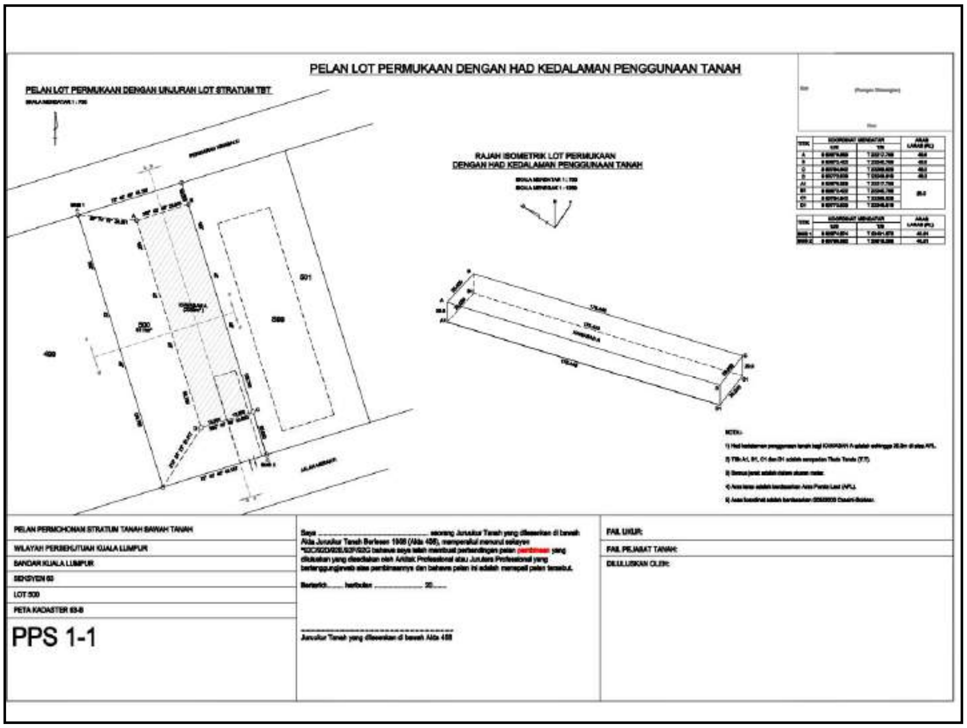
(c) [Sek. 92D(1)(b)] - Pemberimilikan suatu stratum tanah bawah tanah di bawah tanah berimilik dengan tidak ditetapkan kedalaman [Sek. 92B(1)(a)] .

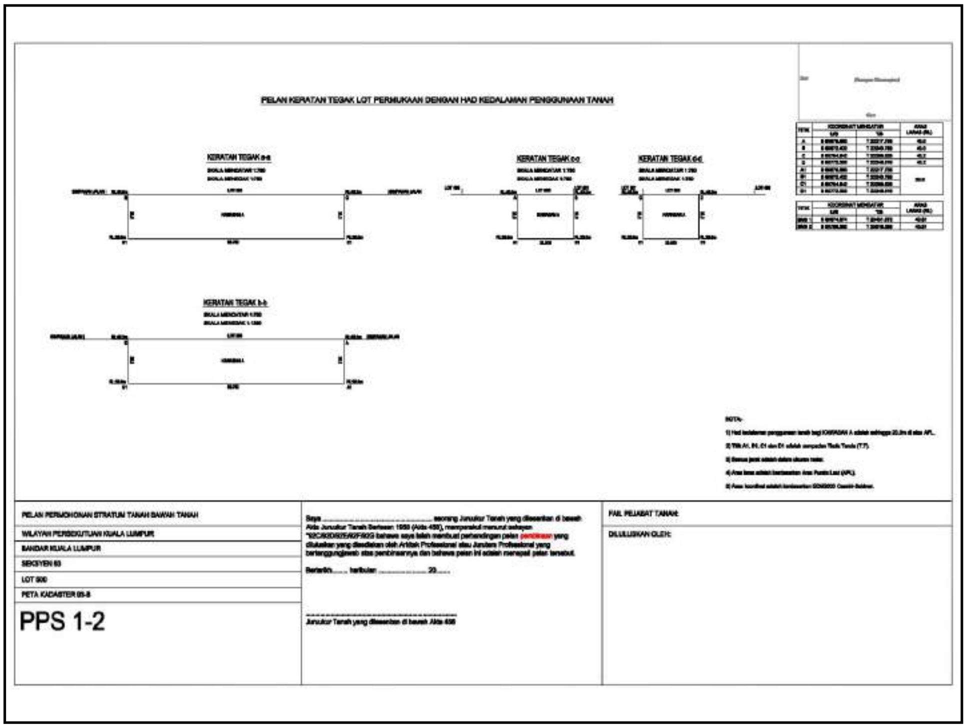


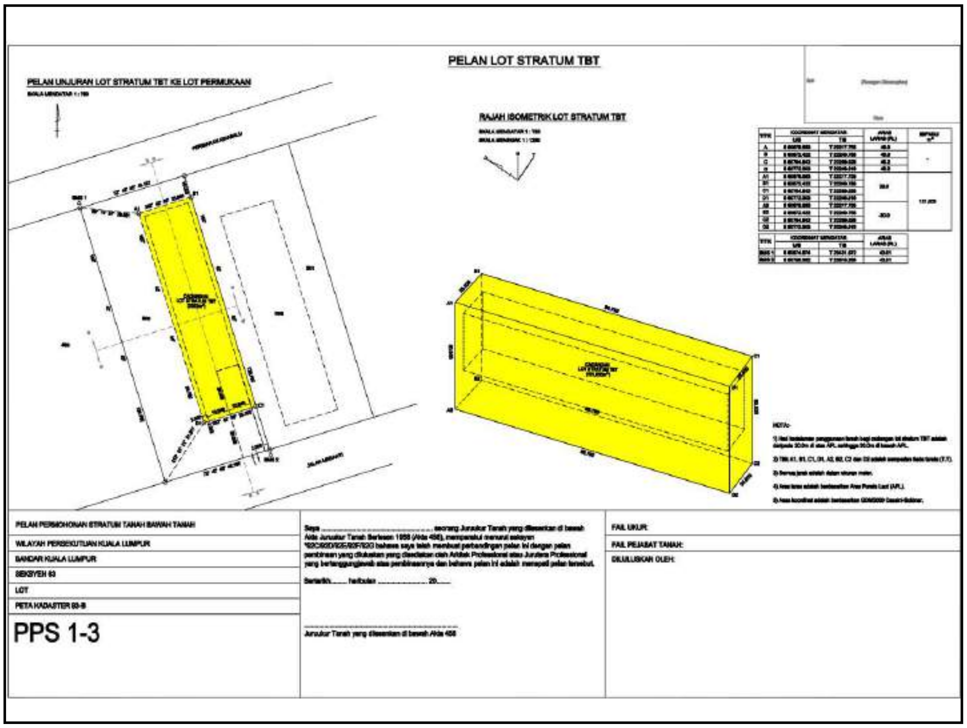
Tanah berimilik yang tidak ditetapkan kedalaman

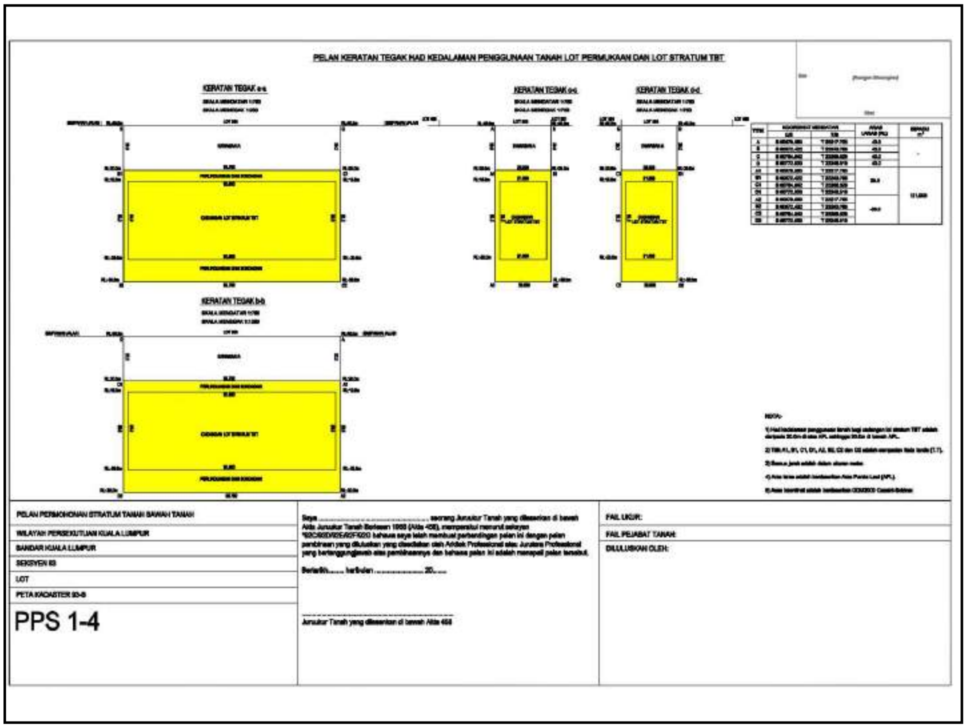
X *– pemberimilikan tanah bawah tanah di bawah tanah berimilik (permohonan untuk pemberimilikan oleh tuan punya tanah berimilik permukaan)*

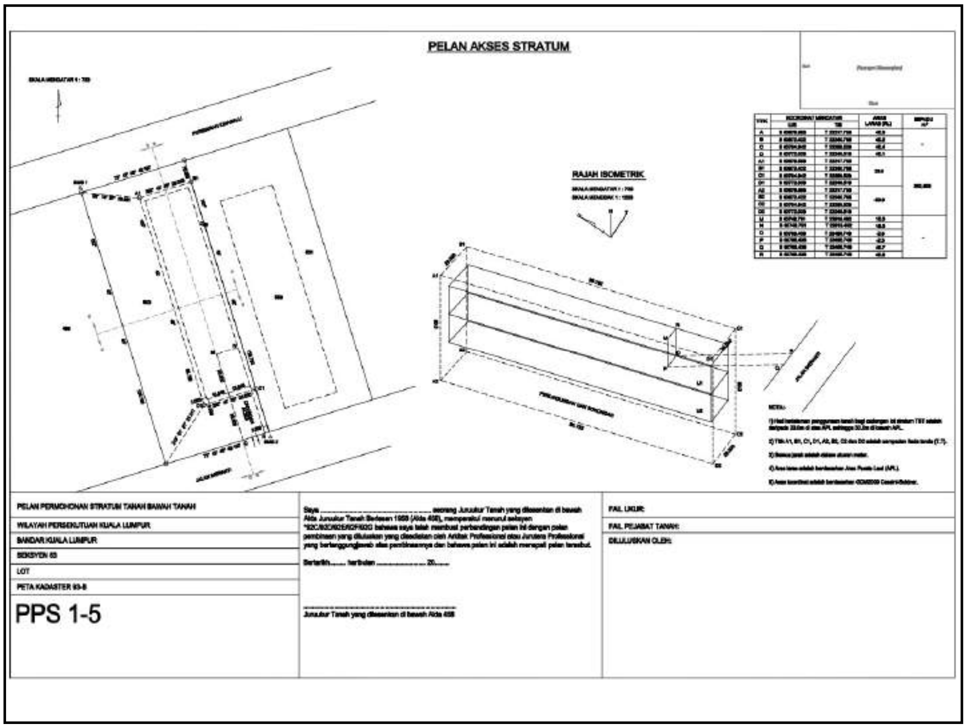
Terus terletakhak kepada PBN sebagai tanah Kerajaan


PELAN LOT PERMUKAAN DENGAN HAD KEDALAMAN PENGGUNAAN TANAH
PELAN PERMOHONAN STRATUM TANAH BAWAH TANAH
WILAYAH PERSEKUTUAN KUALA LUMPUR
BANDAR KUALA LUMPUR
SEKSYEN 63
LOT 500
PETA KADASTER 63-B
PPS 1-1
FAIL UKUR:
FAIL PEJABAT TANAH:
DILULUSKAN OLEH:


PELAN KERATAN TEGAK LOT PERMUKAAN DENGAN HAD KEDALAMAN PENGGUNAAN TANAH
PELAN PERMOHONAN STRATUM TANAH BAWAH TANAH
WILAYAH PERSEKUTUAN KUALA LUMPUR
BANDAR KUALA LUMPUR
SEKSYEN 63
LOT 500
PETA KADASTER 63-B
PPS 1-2
FAIL PEJABAT TANAH:
DILULUSKAN OLEH:


PELAN LOT STRATUM TBT
PELAN UNJURAN LOT STRATUM TBT KE LOT PERMUKAAN
RAJAH ISOMETRIK LOT STRATUM TBT
PELAN PERMOHONAN STRATUM TANAH BAWAH TANAH
WILAYAH PERSEKUTUAN KUALA LUMPUR
BANDAR KUALA LUMPUR
SEKSYEN 63
LOT
PETA KADASTER 63-B
PPS 1-3
Jurukur Tanah yang ditauliahkan di bawah Akta 458
FAIL UKUR:
FAIL PEJABAT TANAH:
DILULUSKAN OLEH:


PELAN KERATAN TEGAK HAD KEDALAMAN PENGGUNAAN TANAH LOT PERMUKAAN DAN LOT STRATUM TBT
KERATAN TEGAK a-a
KERATAN TEGAK c-c
KERATAN TEGAK d-d
KERATAN TEGAK b-b
PELAN PERMOHONAN STRATUM TANAH BAWAH TANAH
WILAYAH PERSEKUTUAN KUALA LUMPUR
BANDAR KUALA LUMPUR
SEKSYEN 63
LOT
PETA KADASTER 63-B
PPS 1-4
Jurukur Tanah yang ditauliahkan di bawah Akta 458
FAIL UKUR:
FAIL PEJABAT TANAH:
DILULUSKAN OLEH:


PELAN AKSES STRATUM
RAJAH ISOMETRIK
NOTA:
PELAN PERMOHONAN STRATUM TANAH BAWAH TANAH
WILAYAH PERSEKUTUAN KUALA LUMPUR
BANDAR KUALA LUMPUR
SEKSYEN 63
LOT
PETA KADASTER 93-B
PPS 1-5
Saya .... seorang Juruukur Tanah yang dilesenkan di bawah Akta Juruukur Tanah Berlesen 1958 (Akta 458), memperakui menurut seksyen *92C/92D/92E/92F/92G bahawa saya telah membuat perbandingan pelan ini dengan pelan pembinaan yang diluluskan yang disediakan oleh Arkitek Profesional atau Jurutera Profesional yang bertanggungjawab atas pembinaannya dan bahawa pelan ini adalah menepati pelan tersebut.
Bertarikh....... haribulan .... 20......
Juruukur Tanah yang dilesenkan di bawah Akta 458
FAIL UKUR:
FAIL PEJABAT TANAH:
DILULUSKAN OLEH:

Terima Kasih
Setinggi Penghargaan Kepada Sr Chan Keat Lim di atas perkongsian maklumat dan slide