

KERTAS PEMBENTANGAN 3

IMPAK PENGAMBILAN TANAH KEPADA PEMBANGUNAN BERSTRATA DI WILAYAH PERSEKUTUAN KUALA LUMPUR

OLEH:

**Encik Ahmad Fuad bin Mustaffa
Timbalan Pengarah Tanah dan Galian Wilayah Persekutuan
Sektor Pendaftar Tanah**

TUJUAN

1. Kertas ini dikemukakan untuk mengupas dan membincangkan impak pengambilan tanah kepada pembangunan berstrata di Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur bagi perhatian dan makluman semua peserta Persidangan Penolong Pegawai Tanah Semenanjung Malaysia Ke-6.

LATAR BELAKANG

2. Pindaan kepada Akta Pengambilan Tanah 1960 (Pindaan 2016) telah dilaksanakan melalui Akta 1517 bagi membolehkan pengambilan tanah dapat dibuat bagi skim pembangunan berstrata sama ada melibatkan keseluruhan atau sebahagian bangunan atau tanah.
3. Pengambilan tanah melibatkan pembangunan berstrata ada disentuh menerusi seksyen-seksyen berikut:

a) Seksyen 2

S. 2 “schedule land” means any land or lands including parcel or provisional block included in a schedule prepared under section 8 and appended to any declaration or notification in Forms D, E, J and K;

b) Seksyen 9(2)

Land to be marked out and notice entered on register, etc

S. 9(2) The note of the intended acquisition required by paragraph 1(b) shall made— (a) Where the scheduled land is held by registered title— i. on the register document of title; and ii. In the case of land with subdivided building or land, on the relevant strata register under section 4 of the Strata Titles Act 1985

c) Sub seksyen 22(3)

Formal Possession

S. 22(3) Upon taking possession of land under subsection (1) the Land Administrator shall also serve copy of the notice in Form K upon— (c) The statutory body, person or corporation referred to in paragraph 23(a), and the management corporation in respect of a subdivided building or land

d) Sub seksyen 23(a) dan seksyen 66

Entry in register

S. 23. The proper registering authority, upon receipt of the notice in Form K, or the Land Administrator of his own motion after completing Form K, shall, upon the register document of title or other appropriate record in his possession as specified in subsection 9(2), make with respect to any scheduled land a memorial— (a) that the whole of such land has been acquired and has vested in the State Authority or, in the case of a parcel of a subdivided building or land, in the statutory body, person or corporation on whose behalf the parcel has been acquired; or

Land to vest free from incumbrances

S. 66. Upon the making of a memorial under section 23 in respect of any scheduled land, the land shall vest in the State Authority as State land or, in the

case of a parcel of a subdivided building or land, in the person, statutory body or corporation on whose behalf the parcel was acquired, free from incumbrances.

e) Sub seksyen 26(4)

S. 26(4) Where part of a subdivided building or land is acquired under this Act, the proper registering authority shall take necessary action in accordance with Strata Titles Act 1985

4. Selaras dengan itu juga, Akta Hakmilik Strata 1985 (Pindaan 2016) juga telah dilaksanakan melalui Akta 1518 bagi tujuan menjelaskan prosedur-prosedur menyentuh modifikasi Buku Daftar Strata, hal-hal ehwal perbadanan pengurusan/ management corporation (MC) dan lain-lain perkara yang berkaitan.
5. Antara elemen tambahan yang berkaitan bagi Akta 1518 adalah:
 - a) **Bahagian VIII A:** Kesan Pengambilan Bangunan atau Tanah yang Dipecah Bahagi
 - b) **Jadual Ketujuh:** Pengambilan Bangunan atau Tanah yang dipecahbahagi melibatkan empat (4) kategori (Lampiran: Rajah 1 - 4) iaitu:
 - i. Keseluruhan Lot
 - ii. Sebahagian Lot
 - iii. Harta Bersama; dan
 - iv. Petak atau blok sementara

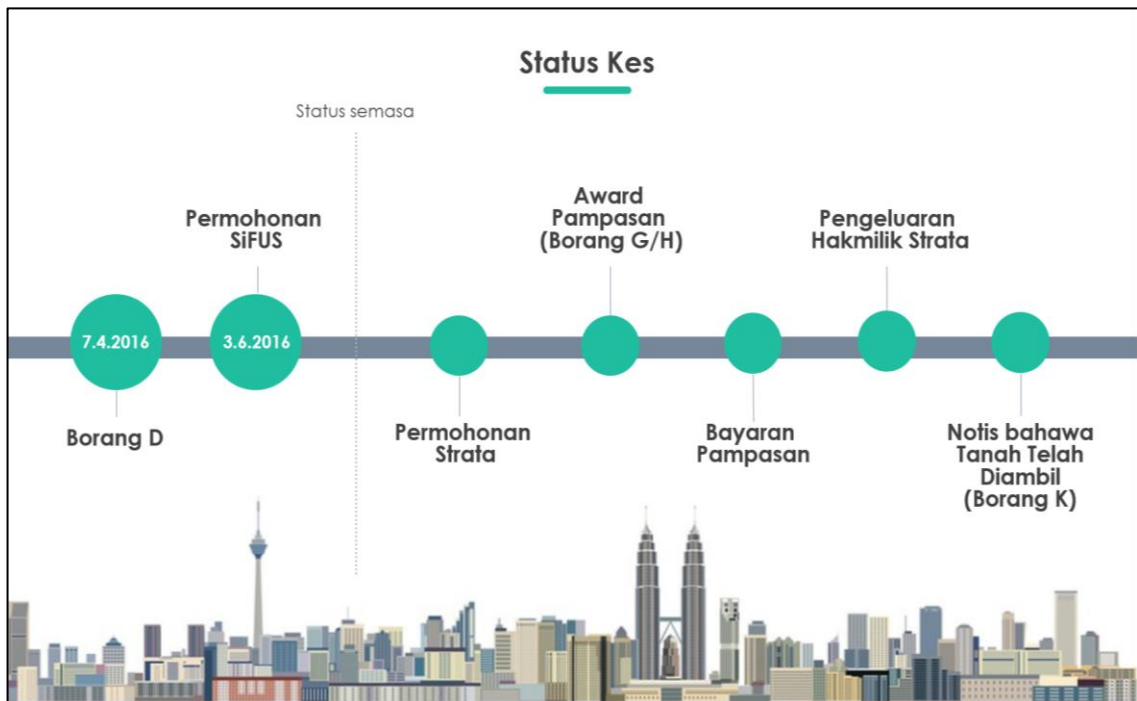
KAJIAN KES

6. Bagi mengkaji kes pengambilan tanah kepada pembangunan berstrata di Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur, 2 kajian kes yang bersesuaian telah dikenalpasti:
- i. Pengambilan tanah skim KL Trillion; dan
 - ii. Pengambilan tanah skim Ampang Park

6.1 Pengambilan Tanah Skim KL Trillion

- 6.1.1 Pengambilan tanah melibatkan skim ini dilaksanakan bagi tujuan laluan Projek Mass Rapid Transit (MRT) Lembah Klang bagi jajaran Sungai Buloh – Serdang – Putrajaya (SSP) (Lampiran: Rajah 5 – 9).
- 6.1.2 Kes pengambilan tanah bagi bangunan atau tanah yang dipecah bahagi ini melibatkan kategori pengambilan harta bersama. Kemudahan yang terjejas adalah:
- a) *On-site Detention Tank*;
 - b) 3 unit parkir awam;
 - c) *Perimeter Drain* & kawasan lanskap; dan
 - d) Laluan akses

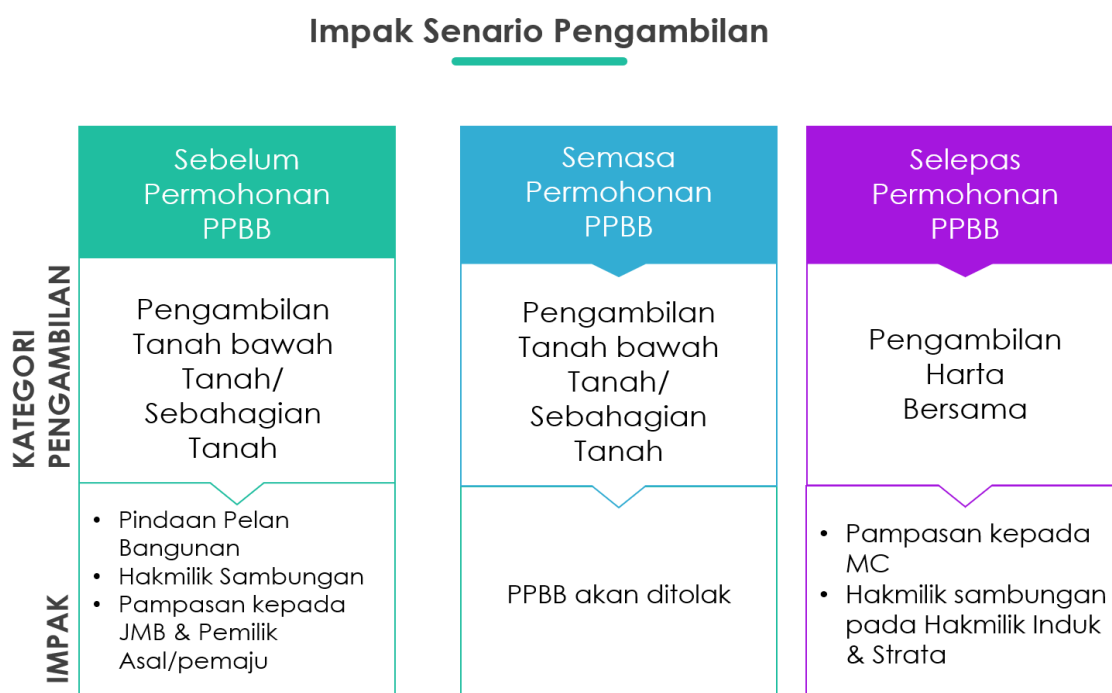
6.1.3 Status kes adalah seperti berikut:



6.1.4 Senario pengambilan tanah bagi skim strata ini boleh dipecahkan kepada 3 senario iaitu:

- i. Pengambilan yang dilaksanakan **sebelum** permohonan pecah bahagi bangunan;
- ii. Pengambilan yang dilaksanakan **semasa** permohonan pecah bahagi bangunan (dalam proses pengeluaran hak milik strata); atau
- iii. Pengambilan yang dilaksanakan **selepas** permohonan pecah bahagi bangunan (setelah hak milik strata dikeluarkan)

6.1.5 Impak bagi ketiga-tiga senario pengambilan adalah



seperti berikut:

6.1.6 Impak pengambilan secara keseluruhannya juga akan melibatkan:



6.1.7 Berdasarkan kupasan berkenaan kes pengambilan ini, beberapa cadangan susulan ingin diketengahkan iaitu:

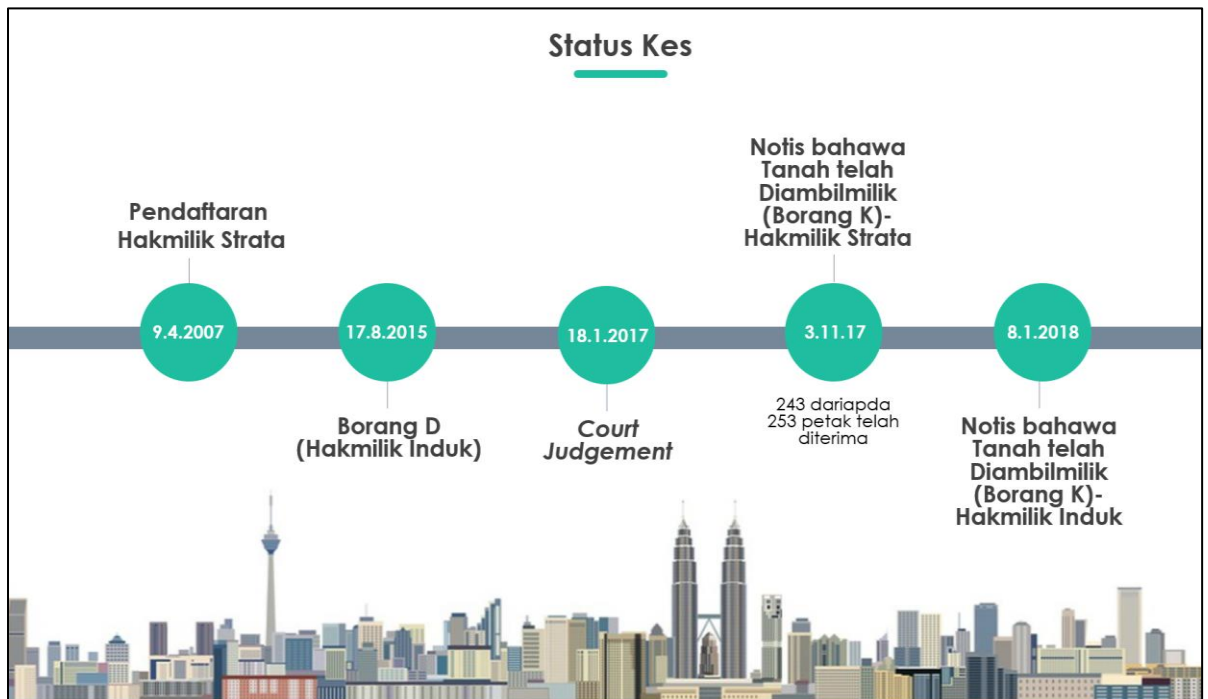
- i. Pekeliling dan Pelan Operasi Standard (SOP) bagi pengambilan tanah bawah tanah dan pengambilan tanah melibatkan skim strata perlu dikeluarkan oleh pihak JKPTG bagi rujukan PBN; dan
- ii. Kaedah Stratum perlu disediakan di peringkat PBN bagi mendepani senario pengambilan melibatkan stratum yang lebih kompleks di masa kini.

6.2 Pengambilan Tanah Skim Ampang Park

6.2.1 Pengambilan tanah melibatkan skim ini juga dilaksanakan bagi tujuan laluan Projek Mass Rapid Transit (MRT) Lembah Klang bagi jajaran Sungai Buloh – Serdang – Putrajaya (SSP) (Lampiran: Rajah 10 – 12).

6.2.2 Kes pengambilan tanah bagi bangunan atau tanah yang dipecah bahagi ini melibatkan kategori pengambilan keseluruhan lot berkeluasan 14.902 meter persegi dan melibatkan 228 unit petak komersil secara keseluruhannya.

6.2.3 Status kes adalah seperti berikut:



6.2.4 Impak pengambilan yang perlu diberi penekanan adalah melibatkan:

Impak Pengambilan

- 1** Peranan Perbadanan Pengurusan dalam menguruskan aset :
 - Pencairan aset dan pembahagian keuntungan
 - Penentuan tempoh munasabah bagi penyelesaian hal ehwal pentadbiran, kewangan dll.
- 2** Penyelesaian cukai tanah tahun semasa RM 64,824.00
- 3** Pengemaskinian charting

6.2.5 Berdasarkan penelitian berkenaan kes pengambilan ini, beberapa cadangan yang ingin dikongsi iaitu:

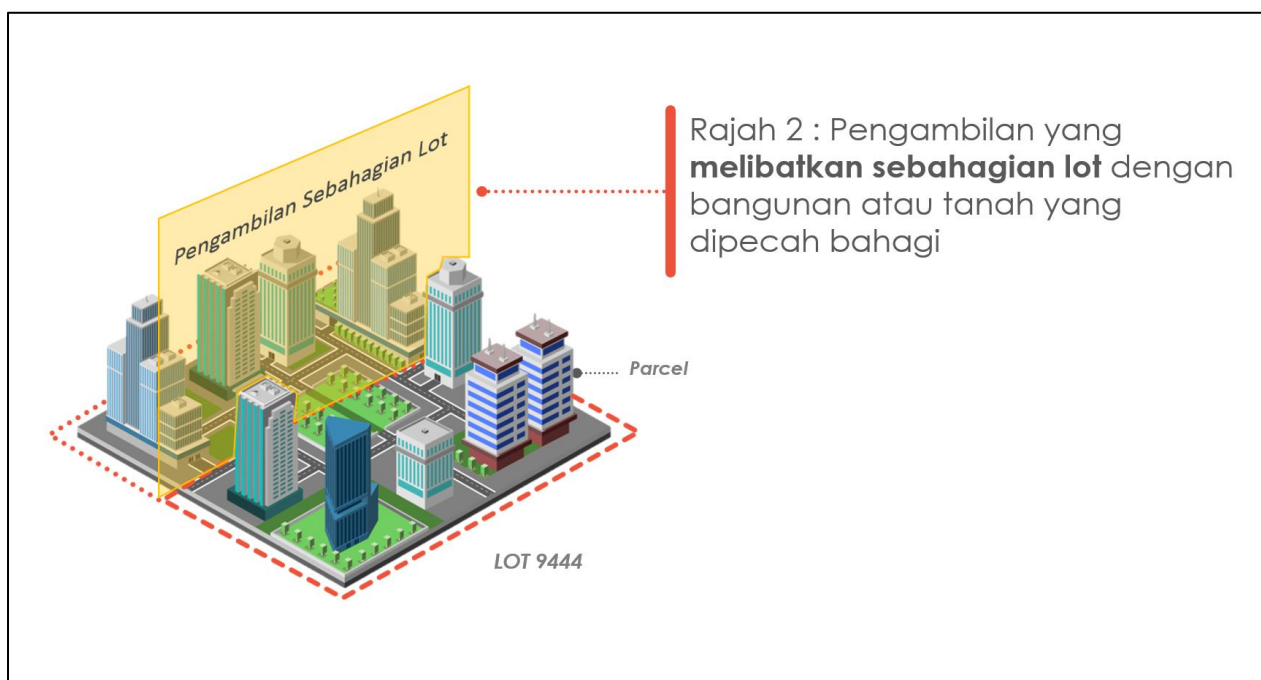
- i. Cukai tanah hendaklah dijelaskan sebelum pengeluaran borang K;
- ii. Pemilihan kategori pengambilan Tanah yang memberikan impak yang paling minimum kepada Pentadbir Tanah; dan
- iii. Kaedah pemberian pampasan yang adil dan saksama kepada perbadanan pengurusan (MC) dan pemilik petak perlu diambilkira apabila pengambilan tanah ke atas keseluruhan lot dilaksanakan.

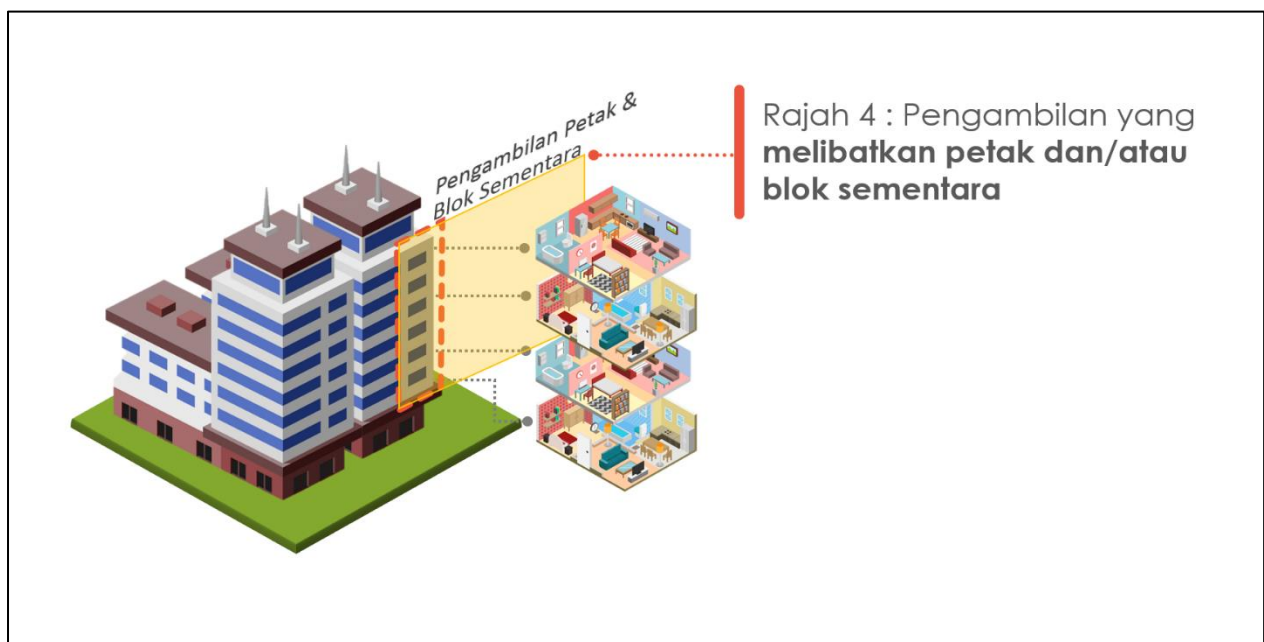
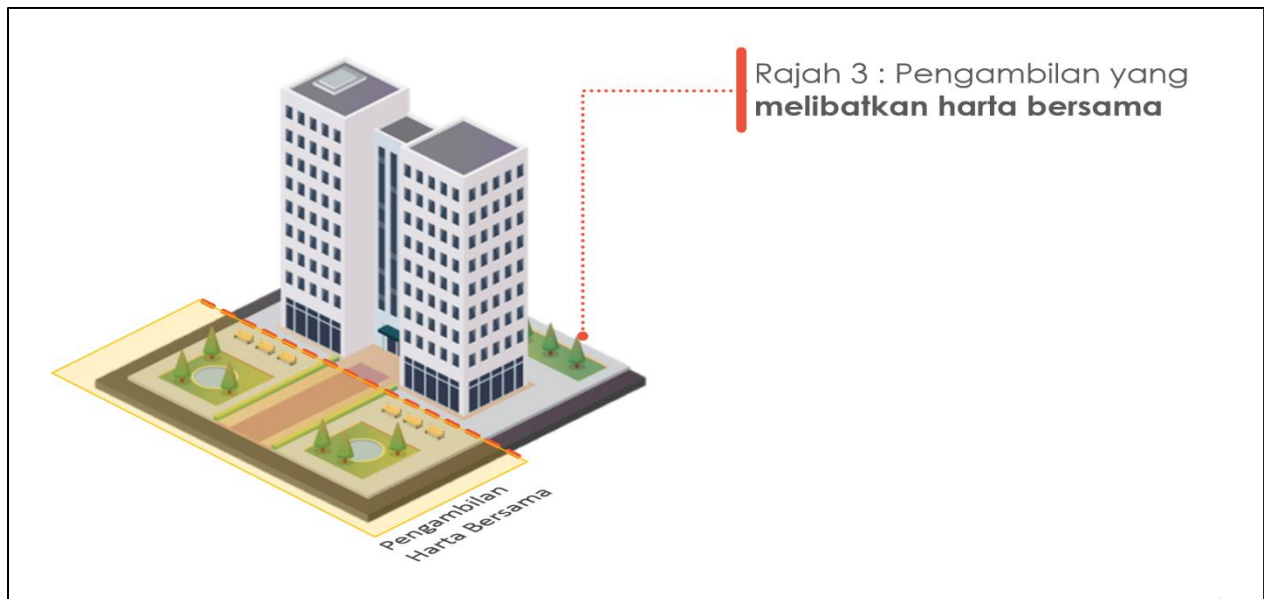
RUMUSAN

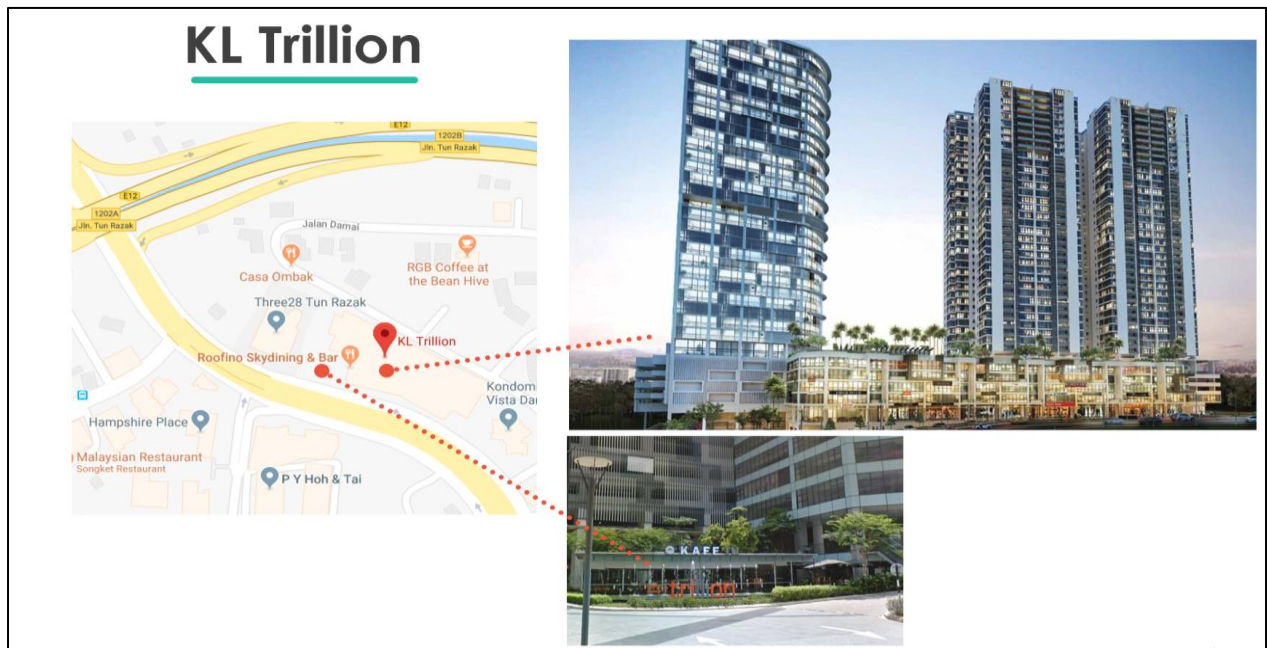
7. Para peserta persidangan Penolong Pegawai Tanah Semenanjung Malaysia Ke-6 diharapkan dapat mengambil perhatian dalam kupasan dan perbincangan berkenaan kertas kerja impak pengambilan tanah kepada pembangunan berstrata di Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur ini.
8. Agensi penggubal dasar juga adalah dipohon untuk menyediakan garis panduan dan SOP yang berkaitan bagi memastikan proses kerja susulan ke atas pengambilan tanah melibatkan skim strata dapat diperkemaskan dan tidak menimbulkan masalah di kemudian hari.

Disediakan oleh:

Pejabat Pengarah Tanah dan Galian
Wilayah Persekutuan
Kuala Lumpur
Bertarikh : 24 Julai 2018







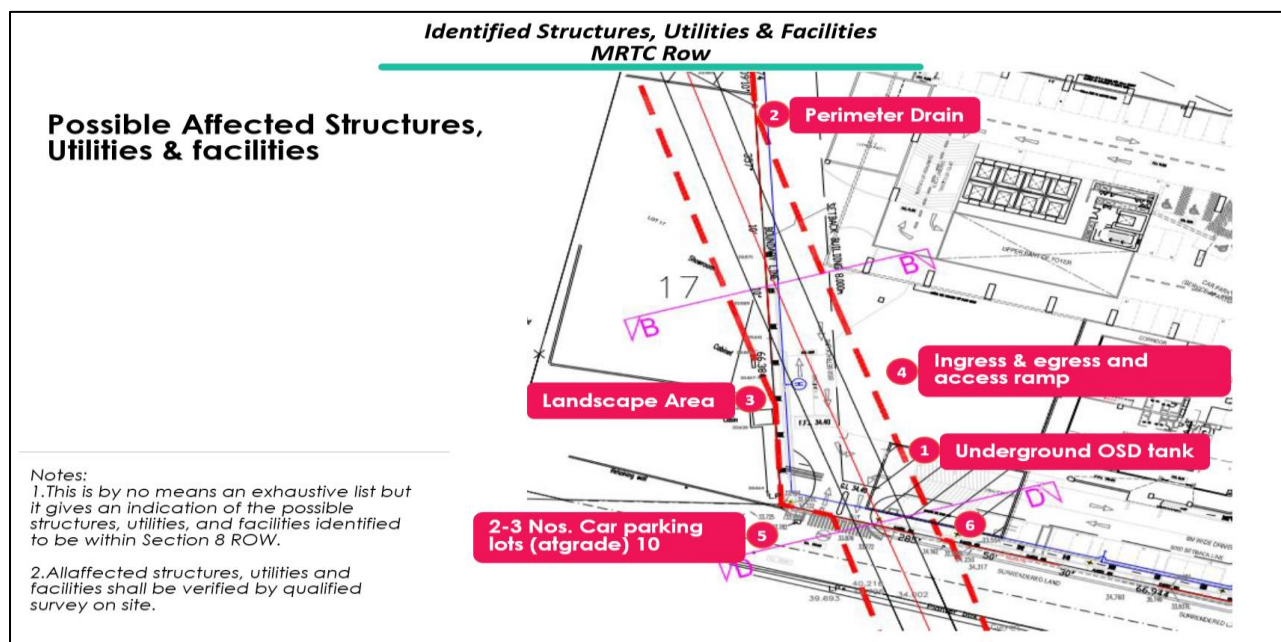
Rajah 5: Lokasi skim KL Trillion

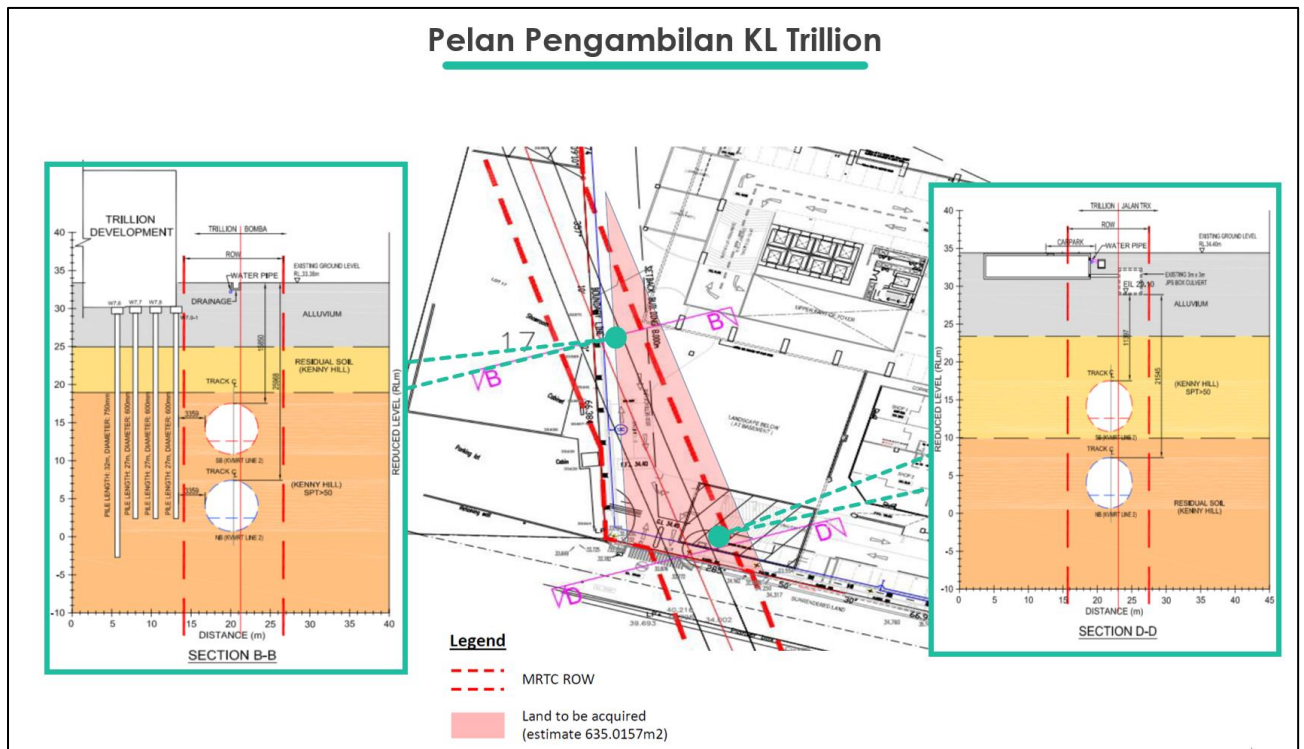


GAZETTE FOR LAND ACQUISITION			
Jil. 60	7hb April 2016	No. 14	
No. 8206. AKTA PENGAMBILAN TANAH 1960 (Akta 486) (Seksyen 8) PERISYTIHARAN PENGAMBILAN YANG DICADANKAN Adalah dengan ini diisytiharkan bahawa tanah-tanah dan kawasan-kawasan yang tertentu yang dinyatakan dalam Jadual di bawah ini adalah dikehendaki bagi maksud yang berikut: Projek Mass Rapid Transit (MRT) Lembah Klang-Jajaran Sungai Buloh-Serdang-Putrajaya (SSP). Seksyen 88A Bandar Kuala Lumpur.			
919 (56)	75607	SLG Bersatu Sdn. Bhd. 1/1 bkg.	15,809,000 728.6420

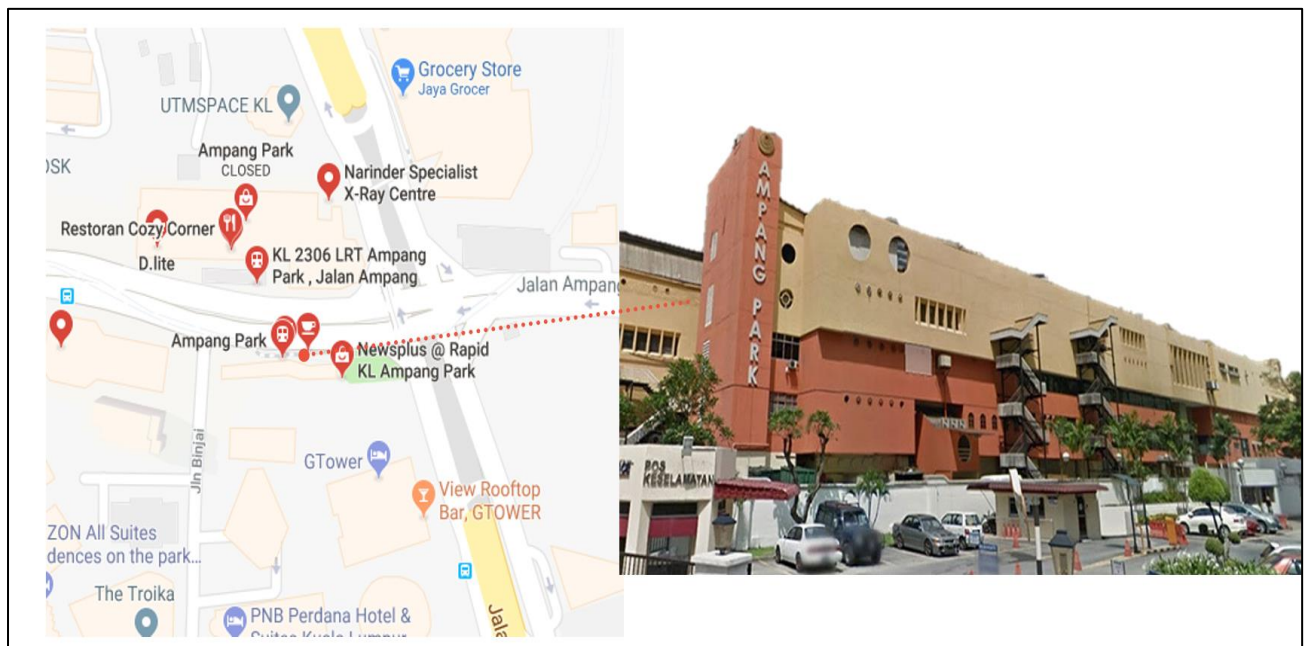
Rajah 6: Gazet Pengambilan

Rajah 8: Kemudahan yang terjejas bagi KL Trillion



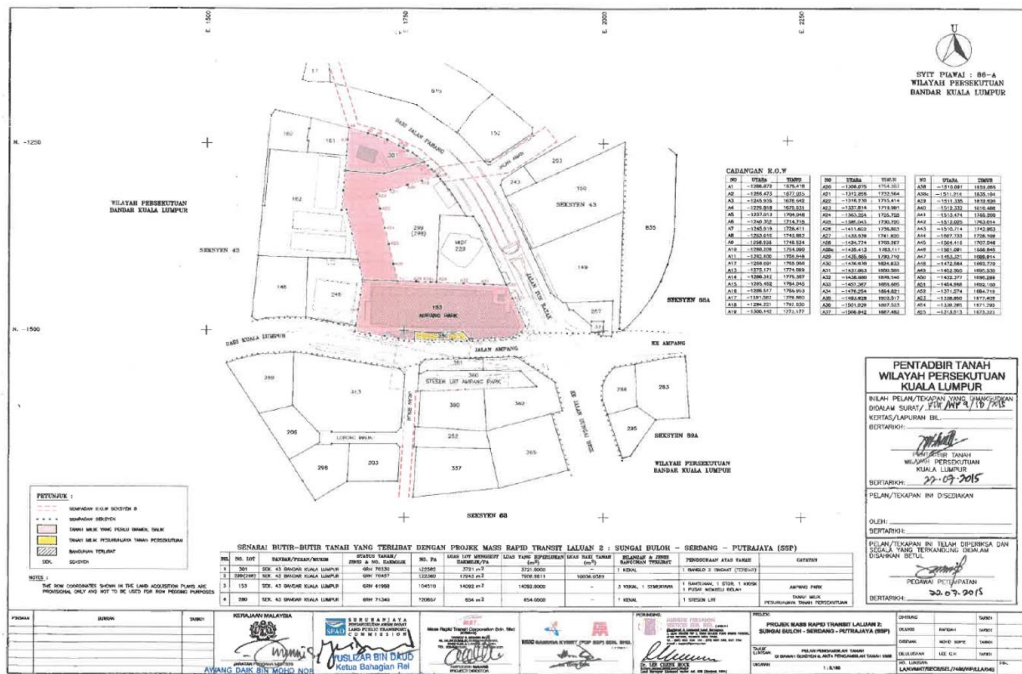


Rajah 9: Keratan rentas sisi pengambilan KL Trillion



Rajah 10: Lokasi Ampang Park

Pelan Pengambilan Ampang Park



Rajah 11: Pelan Pengambilan Ampang Park

Urusan Pengambilan Tanah

PTG/WP 9/18/2015

(Tanah 254-Pin. 1/78)

BORANG D

AKTA PENGAMBILAN TANAH, 1960

PERISTYHARAN PENGAMBILAN YANG DICADANGKAN

Adalah dengan ini disyorkan bahawa tanah-tanah dan kawasan-kawasan yang tertentu yang dinyatakan dalam Jadual di bawah ini adalah dikehendaki bagi maksud yang berikut:

CADANGAN PROJEK MASS RAPID TRANSIT JAJARAN SUNGAI BULOH - SERDANG - PUTRAJAYA

2. Pelan bagi tanah-tanah dan kawasan-kawasan yang tertentu yang dinyatakan dalam masa waktu-waktu bekerja biasa di Pejabat Tanah bagi Daerah tempat letaknya tanah-tanah dan kawasan-kawasan itu.

Bertarikh pada: 17-8-2015

Pengerah Tanah dan Galian
Negeri Wilayah Persekutuan
Kuala Lumpur

Daerah: Kuala Lumpur

JADUAL

No Lot Ukur	Hakmilik atau Pendudukan	Tuanpunya Berdaftar atau Penduduk Yang Direkodkan	Keluasan Lot	Anggaran Keluasan Yang Akan Diambil
82	PN 27016	Onesentral Park Sdn Bhd 1/1 bgh.	4072.016 meter persegi	4072.016 meter persegi
135	GRN 33833	Yap Galk Chin 1/2 bgh. Yap Galk Chin 1/2 bgh.	1092.615 meter persegi	61.785 meter persegi
153	GRN 41988	Ampang Park Management Corporation 1/1 bgh.	14092 meter persegi	14092 meter persegi

(Borang ini dijemputkan oleh Pegawai Negara, Malaysia menurut Pemberitahuan Undangan No.12 tahun 1964/PH 2953/1 PT.13.08/52/1(1))

PTG/WP 9/18/2015 SJ.3 Jld.16 (3)

(Tanah 263 - Pin.1/78)

BORANG K

AKTA PENGAMBILAN TANAH, 1960

(Seksyen 22)

PEMBERITAHU BAWAH TANAH TELAH DIAMBIL MILIK

Pemberitahuan Pengambilan No.52/2015 Pemberitahuan Warta Kerajaan No.29230/02.09.2015

Adalah dengan ini diberitahu bahawa, menurut Seksyen 22 Akta Pengambilan Tanah, 1960, pada hari ini saya telah dengan rasminya mengambil milik tanah yang ditunjukkan dalam Jadual di bawah ini setakat yang dinyatakan dalam ruang akhir Jadual itu.

* Satu salinan Perakuan Segera yang dikeluarkan oleh Pengerah Negeri adalah ditampikan.

Bertarikh pada 8 haribulan Januari 2016

Wilayah Persekutuan
Kuala Lumpur
Seksyen 43 Bandar Kuala Lumpur



JADUAL

No. Lot Ukur	Hakmilik atau Pendudukan	Tuanpunya Berdaftar atau Penduduk yang Direkodkan	Luas Lot	Lebih kurang Luas yang hendak Diambil
153	Geran 41988	AMPANG PARK MANAGEMENT CORPORATION - 1/1 bahagian	14092 m ²	14092 m ² (Kesemua)

* Potong jika tidak berkenaan

(Borang ini dijemputkan oleh Pegawai Negara, Malaysia, menurut Pemberitahuan Undangan No. 12 Tahun 1964; PH 2953/1 P.T.13.08/52/1(1))

Rajah 12: Borang D & K bagi pengambilan Ampang Park