

KERTAS PEMBENTANGAN 4

KONSEP BAHARU DALAM AKTA PENGAMBILAN TANAH [AKTA 486]: PENGAMBILAN TANAH BAWAH TANAH

OLEH:

**Encik Muhammad Farid bin Girip
Pengarah Bahagian Pengambilan Tanah
Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan
Kementerian Air, Tanah dan Sumber Asli**

Abstrak

Sebelum pindaan tahun 2016, Akta 486 tidak memperuntukan bagi pengambilan tanah bawah tanah. Namun keperluan bagi mengambil hanya sebahagian tanah bawah tanah tanpa menjejaskan hak tuan tanah ke atas tanah permukaan telah menjadi isu semasa pelaksanaan Projek Mass Rapid Transit Jajaran Sungai Buluh-Kajang(MRT Jajaran I) yang melibatkan pembinaan terowong bawah tanah. Penyelesaian yang dicadangkan pada masa itu adalah dengan menggunakan pendekatan perwujudan bersama antara pemilik tanah persendirian dengan MRT Corp. melalui Perjanjian Bersama atau Mutual Agreement. Penyelesaian dengan menguna pakai kaedah tersebut memerlukan proses perundingan yang rumit dan memakan masa.

Pindaan Akta 486 telah membolehkan pengambilan tanah bawah tanah dapat dilaksanakan. Ia merupakan satu konsep baharu dalam urusan pengambilan tanah. Di samping pindaan kepada Akta 486, pindaan kepada Kaedah-kaedah Pengambilan Tanah (Pindaan Jadual Kedua) 2017 turut dibuat bagi membolehkan pelaksanaan pengambilan tanah mengikut konsep baharu tersebut. Pekeliling Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan turut digubal bagi panduan kepada Pendaftar dan Pentadbir Tanah berhubung tindakan-tindakan yang perlu diambil mengenai pengambilan tanah bawah tanah.

1. TUJUAN

Kertas ini bertujuan bagi memaklumkan kepada Persidangan Penolong Pegawai Tanah 2018 berhubung konsep baharu dalam Akta 486 iaitu pengambilan tanah bawah tanah.

2. LATAR BELAKANG

2.1 Akta 486 mula berkuatkuasa pada 13 Oktober 1960 di Semenanjung Malaysia pada 13 Oktober 1960 [Akta 486]. Ia telah melalui beberapa proses pindaan bagi menyesuaikan dengan perkembangan semasa semenjak penggubalannya.

2.2 Akta 486¹ telah dipinda melalui Akta Pengambilan Tanah (Pindaan) 2016 [Akta A1517] yang disiarkan melalui Warta Kerajaan Persekutuan P.U.(B) No. 564 bertarikh 30 November 2017² dengan pengecualian kepada seksyen 11 Akta A1517². Ia telah dikuatkuasakan pada 1 Disember 2017. Antara lain, intipati pindaan Akta A1517 adalah bagi menjelaskan dan menambah baik prosedur pelaksanaan pengambilan tanah bawah tanah, pengambilan tanah berstrata dan pendudukan atau penggunaan sementara tanah, menjelaskan dan menambah baik prosedur berhubung rujukan ke Mahkamah oleh tuan tanah dan memperkemas peruntukan sedia ada bagi memenuhi keperluan semasa.

2.3 Di samping pindaan kepada Akta 486, Kaedah-kaedah berikut telah diperkenalkan:

¹ Pindaan Akta 486 (Pindaan 2016) telah diluluskan oleh Jemaah Menteri pada 1 April 2016 dan Majlis Tanah Negara pada 28 April 2016. Dewan Rakyat dan Dewan Negara masing-masingnya pada 24 Mei 2016 dan 15 Jun 2016.

² Pengecualian merujuk kepada seksyen 14 Akta 486 berhubung pengenaan fi penilaian.

- (a) Kaedah-kaedah Pengambilan Tanah 2017³;
- (b) Kaedah-kaedah Pengambilan Tanah (Borang-borang Elektronik) 2017⁴; dan
- (c) Kaedah-kaedah Pengambilan Tanah (Pindaan Jadual Kedua) 2017⁵.

3. KEPERLUAN PERUNDANGAN BAGI PENGAMBILAN TANAH BAWAH TANAH

Pindaan seksyen 7 Akta 486

- 3.1 Bagi memenuhi kehendak perundangan bagi membolehkan pelaksanaan pengambilan tanah bawah tanah, seksyen 7 Akta 486 telah dipinda bagi memasukkan peruntukan baharu iaitu:

“(2) Where the acquisition of part of the land refer to underground land, the plan referred to in paragraph (1)(a) shall also describe the extent and area of the underground land to be acquired.”

- 3.2 Pindaan seksyen 7 tersebut memperuntukkan keperluan satu pelan yang menggambarkan keluasan dan kedalaman tanah bawah tanah bagi pengambilan yang melibatkan tanah bawah tanah.

Kaedah-kaedah Pengambilan Tanah (Pindaan Jadual Kedua) 2017

- 3.3 Kaedah-kaedah Pengambilan Tanah (Pindaan Jadual Kedua) 2017 telah meminda Borang-borang dalam Akta 486 bagi menunjukkan dalam Borang-borang tersebut menggambarkan keluasan dan kedalaman tanah

³ Disiarkan melalui Warta Kerajaan Persekutuan P.U.(A) 372 bertarikh 30 November 2017.

⁴ Disiarkan melalui Warta Kerajaan Persekutuan P.U.(A) 373 bertarikh 30 November 2017.

⁵ Disiarkan melalui Warta Kerajaan Persekutuan P.U.(A) 374 bertarikh 30 November 2017.

bawah tanah bagi pengambilan yang melibatkan tanah bawah tanah.
Antara Borang-borang yang terlibat adalah:

- (a) Borang C: Jadual Tanah Yang Terjejas Oleh Pengambilan [Seksyen 7]; dan
- (b) Borang LA: Notis Penarikan Balik Pengambilan [Seksyen 35].

Sebagai contoh Borang C:

BORANG C
Akta Pengambilan Tanah 1960
[Seksyen 7]

JADUAL TANAH YANG TERJEJAS OLEH PENGAMBILAN

Daerah

.....
Bandar/Pekan/Mukim
.....

No. Lot/ *No. P.T.	Hakmilik Atau Pendudukan	Tuan Punya Berdaftar atau Penduduk Yang Direkodkan	Keluasan Lot/ Petak	**Anggaran Keluasan Yang Hendak Diambil/ Anggaran Keluasan/Isipadu dan Had Tanah Bawah Tanah Yang Hendak Diambil

Akta A1516

- 3.4 Seksyen 166 Kanun Tanah Negara telah dipinda melalui Akta A1516 bagi membolehkan Pentadbir Tanah menetapkan syarat nyata di bawah subseksyen 92B(2) KTN bagi tujuan pengeluaran hakmilik sambungan untuk baki lot selepas pengambilan tanah bawah tanah.

- 3.5 Kanun Tanah Negara 1965 turut dpinda iaitu dengan memasukkan seksyen 166 (4) baharu yang menyatakan bahawa:

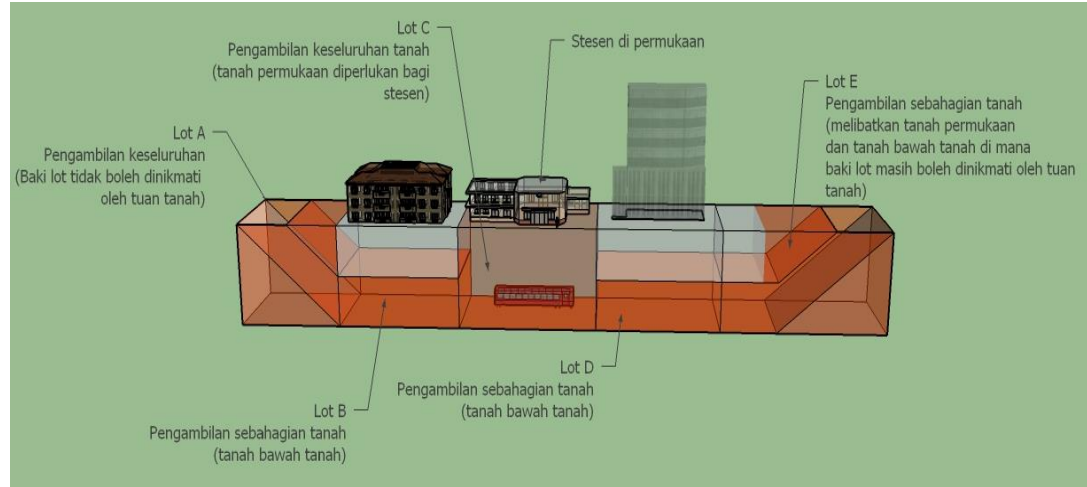
*“For the purpose of paragraph (1)(h), if the part acquired refers wholly or **in part to underground land**, the title in continuation to be issued for the part left unacquired shall be endorsed in accordance with the provision of subsection 92B (2).”.*

- 3.6 Ia merupakan **satu konsep baharu** dalam pengambilan tanah memandangkan peruntukan Akta tersebut sebelum ini tidak merangkumi perkara tersebut.

4. KEADAAN TANAH: (A) TANAH YANG TIDAK DIHADKAN KEDALAMAN; DAN (B) TANAH YANG DIHADKAN KEDALAMAN

- 4.1 Bagi pengambilan tanah bawah tanah, ia akan melibatkan
- (a) pengambilan tanah bawah tanah bagi tanah yang tidak dihadkan kedalamnya; dan
 - (b) pengambilan tanah bawah tanah bagi tanah yang telah dihadkan kedalamnya.

(A) Tanah yang tidak dihadkan kedalamannya



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

4.2 Berdasarkan kepada ilustrasi di atas:

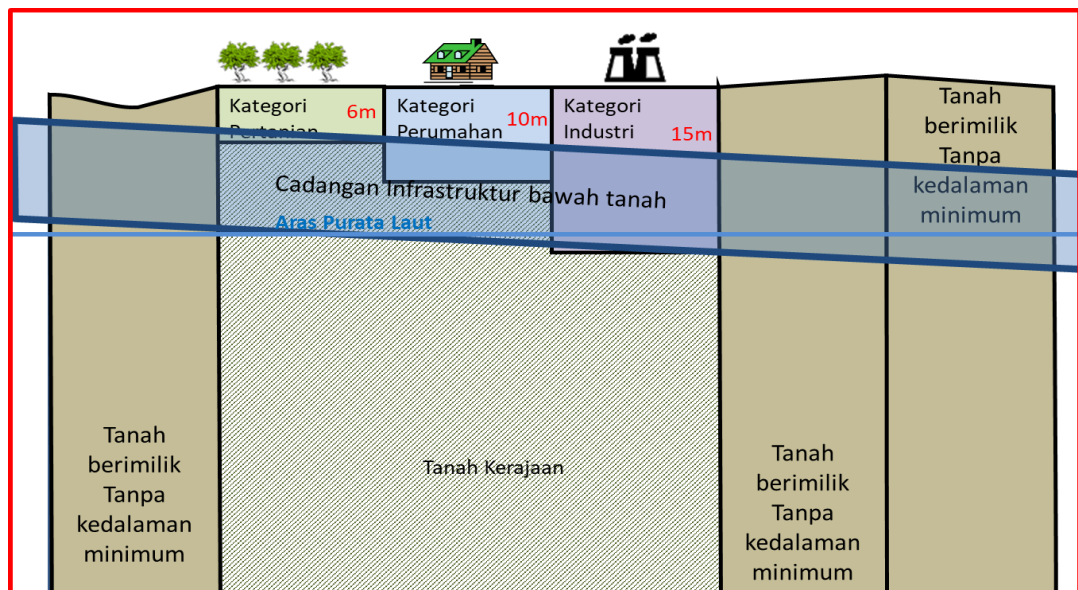
- (a) Lot A, pengambilan keseluruhan lot memandangkan baki lot tidak boleh dinikmati oleh tuan tanah;
- (b) Lot B dan Lot D, pengambilan tanah bawah tanah boleh dibuat kerana tuan tanah masih menikmati haknya bagi tanah permukaan cuma dihadkan kedalamannya;
- (c) Lot C akan dibuat pengambilan keseluruhan tanah memandangkan tanah permukaan diperlukan untuk tujuan *station*; dan
- (d) Lot E, pengambilan sebahagian tanah melibatkan pengambilan tanah bawah tanah di mana tanah permukaan atau baki lot masih boleh dinikmati oleh tuan tanah.

(B) Tanah yang dihadkan kedalaman

4.3 Bahagian Lima (a) Kanun Tanah Negara telah diperkenalkan melalui Akta A752 yang berkuatkuasa mulai 23 Februari 1990 berkenaan pelupusan

tanah bawah tanah. Peraturan-peraturan Kanun Tanah Negara (Kedalaman Minimum Tanah Bawah Tanah) 2006 yang berkuatkuasa 5 Disember 2006 menetapkan kedalaman minimum tanah permukaan.

- 4.4 Dengan pindaan tersebut, baki tanah yang terdiri daripada tanah permukaan, kekal dalam pemilikan tuan tanah setakat had kedalaman yang ditetapkan dalam syarat nyata hakmilik sambungan. Apa-apa kedalaman di bawah had yang ditetapkan kepada tuan tanah merupakan tanah Kerajaan selaras dengan peruntukan subseksyen (4), seksyen 92B Kanun Tanah Negara⁶.



- 4.5 Bagi memudahkan konsep pengambilan tanah bawah tanah, sekiranya tanah yang diambil bermula daripada 20 meter daripada tanah permukaan maka apabila pemilikan formal dibuat, had kedalaman yang ditetapkan bagi tanah permukaan hanya sehingga 20 meter daripada tanah permukaan. Sementara tanah di bawahnya akan menjadi tanah Kerajaan.

⁶ Seksyen 92B Kanun Tanah Negara adalah berhubung Spesifikasi hak-hak berkenaan dengan tanah bawah tanah setelah pemberimilikan.

Pelaksanaan perkara tersebut akan mengambil kira semua aspek teknikal serta kedudukan tanah daripada aras purata laut⁷.

5. TINDAKAN KERJA: PEKELILING KETUA PENGARAH TANAH DAN GALIAN PERSEKUTUAN 2018 – PENGAMBILAN TANAH BAWAH TANAH

***Pekeliling Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan:
Pengambilan Tanah Bawah Tanah***

- 5.1 Sehubungan itu, Mesyuarat Pengarah Tanah Malaysia Bilangan 1 Tahun 2018 bertarikh 26 Julai 2018 telah menimbang dan bersetuju dengan Pekeliling Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan berhubung dengan pengambilan tanah bawah tanah. Pekeliling tersebut bertujuan menasihati semua Pentadbir Tanah dan Pendaftar Hakmilik mengenai tindakan-tindakan yang perlu diambil berhubung dengan pengambilan tanah bawah tanah.
- 5.2 Dalam Pekeliling tersebut diterangkan berhubung beberapa keadaan iaitu:
- (a) pengambilan tanah bawah tanah bagi tanah yang tidak ditetapkan kedalaman merupakan tindakan proses pengambilan tanah bawah tanah berimilik bagi menetapkan kedalaman penggunaan tanah;
 - (b) bagi hakmilik yang telah ditetapkan had kedalamannya, tindakan proses pengambilan tanah bawah tanah adalah bagi menetapkan had kedalaman penggunaan tanah yang baru; dan

⁷ Paras Purata Laut (*Mean Sea Level*) [MSL] adalah paras purata yang dicapai air dalam dalam tempoh masa tertentu. Perubahan paras laut boleh berlaku kerana kesan jangka pendek seperti pencairan ais di kutub, meterologi (hujan, angin dan tekanan), ombak sdb. Tempoh cerapan dibuat antara 18 hingga 30 tahun. Permukaan asas rujukan yang digunakan sebagai datum kebangsaan biasanya diwakili oleh min aras laut (*mean sea level*) (Ab. Hamid Mohamed, 2000: 19).

- (c) pengambilan tanah bawah tanah juga boleh melibatkan tanah-tanah yang telah mempunyai hakmilik stratum selaras dengan KTN.

Permohonan pengambilan tanah bawah tanah

- 5.3 Permohonan pengambilan tanah bawah tanah melalui proses yang sama seperti permohonan tanah sedia ada. Pewartaan di bawah seksyen 4 untuk pengambilan tanah bawah tanah hendaklah dilaksanakan bagi kajian teknikal kesesuaian tapak dan pengukuran untuk penyediaan pelan permohonan pengambilan tanah bawah tanah.
- 5.4 segala kos kerosakan tanah akibat kerja-kerja pengukuran dan kajian atas tanah perlu dibayar. Di samping itu, adalah disyorkan supaya pengambilan tanah bawah tanah hanya melibatkan tanah yang telah dikeluarkan hakmilik tetap sahaja. Ia bertujuan bagi mengelakkan kesan sampingan. Namun demikian, tertakluk kepada ulasan dan keperluan Pihak Berkuasa Negeri serta agensi pemohon.

Penyediaan pelan

- 5.5 Pentadbir tanah semasa menerima permohonan pengambilan tanah bawah tanah hendaklah memastikan pelan pengambilan yang dikemukakan mengandungi perkara-perkara seperti berikut:
 - (a) pelan tanah atau lot permukaan dengan unjuran kawasan yang terlibat dengan pengambilan tanah bawah tanah;
 - (b) rajah isometrik tanah permukaan dengan had kedalaman penggunaan tanah selepas pengambilan tanah bawah tanah; dan
 - (c) pelan keratan tegak tanah permukaan dengan had kedalaman penggunaan tanah selepas pengambilan tanah bawah tanah.

Perisytiharan pengambilan yang dicadangkan

- 5.6 Perisytiharan pengambilan tanah bawah tanah yang dicadangkan hendaklah dibuat melalui Seksyen 8 (Borang D) Akta 486 selepas mengambil kira kajian-kajian di bawah seksyen 4 oleh pemohon dalam menentukan kesesuaian tanah bawah tanah yang terlibat. Pentadbir Tanah hendaklah memastikan keluasan dan anggaran kawasan/isipadu serta had kedalaman tanah bawah tanah yang hendak diambil dinyatakan dengan jelas dalam permohonan tanah. Penyediaan Lampiran kepada Surat Permohonan Pengambilan Tanah dan/atau Borang 1 Kaedah-Kaedah Pengambilan Tanah 2017 hendaklah memberikan maklumat-maklumat seperti yang diperlukan.
- 5.7 Setelah perisytiharan telah dibuat dan diwartakan, endorsan Borang D perlu dibuat dalam Dokumen Hakmilik Daftaran seperti berikut :

Pengambilan tanah bawah tanah

“ No perserahan:Pengambilan Sebahagian atau Keseluruhan Tanah Bawah Tanah – Borang D seluas lebih kurang hektar tanah bawah tanah dan daripada meter dari aras purata laut ke bawah didaftarkan pada ... hb20.... jam”

Pengambilan hakmilik stratum

“ No perserahan:Pengambilan Sebahagian atau Keseluruhan Tanah Bawah Tanah – Borang D isipadu lebih kurang meter padu tanah bawah tanah didaftarkan pada ... hb20.... jam”

Penandaan

5.8 Penandaan bagi pengambilan tanah bawah tanah adalah dengan menggunakan pakai seksyen 9 Akta 486 iaitu:-

- (a) Pentadbir Tanah hendaklah menyebabkan supaya kawasan-kawasan yang terlibat dengan pengambilan itu ditandakan atas tanah itu, melainkan jika ini telah pun dilakukan hingga memuaskan hati Pentadbir Tanah.
- (b) Pentadbir Tanah atau pihak berkuasa pendaftaran lain hendaklah membuat catatan mengenai pengambilan yang dicadangkan mengikut cara yang dinyatakan dalam subseksyen 9(2).

Bagi tujuan pengambilan tanah bawah tanah, penandaan memadai dibuat diatas pelan tanah dengan menunjukkan keluasan dan kedalaman yang diperlukan.

Maklumat perancangan

5.9 Selaras dengan pindaan seksyen 9A Akta 486, maklumat perancangan boleh terus diminta daripada Pihak Berkuasa Perancangan Tempatan tanpa perlu melalui Pengarah Perancang Bandar dan Desa.

Sijil Perakuan Segera

5.10 Pengambilan tanah melalui Sijil Perakuan Segera **TIDAK** digalakkan bagi pengambilan tanah bawah tanah.

Penilaian pampasan

- 5.11 Prinsip penilaian pengambilan tanah bawah tanah adalah berdasarkan Jadual Pertama Akta 486 dengan mengambil kira prinsip-prinsip penilaian di bawah Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta yang dikeluarkan dari semasa ke semasa.

Pemilikan formal

- 5.12 Bagi pengambilan tanah bawah tanah, pemilikan formal (*formal possession*) mengikut seksyen 22 Akta 486 adalah merujuk kepada had kedalaman tanah di bawah had yang ditetapkan bagi tuan tanah. Apa-apa kedalaman di bawah had yang ditetapkan bagi tuan tanah merupakan tanah kerajaan selaras dengan seksyen 92B(4) KTN 1965 dan Peraturan-Peraturan Kanun Tanah Negara (Tanah Bawah Tanah) (Kedalaman Minimum) 2006 atau Peraturan-Peraturan Kanun Tanah Negara berkaitan yang berkuatkuasa dari semasa ke semasa.
- 5.13 Endorsan Borang K perlu dibuat dalam Dokumen Hakmilik Daftaran seperti berikut:

Pengambilan tanah bawah tanah

“ No perserahan:Pengambilan Sebahagian atau keseluruhan Tanah Bawah Tanah – Borang K seluas lebih kurang hektar tanah bawah tanah dan daripada meter dari aras purata laut ke bawah didaftarkan pada ... hb20.... jam”

Pengambilan hakmilik stratum

“ No perserahan:Pengambilan Sebahagian atau keseluruhan Tanah Bawah Tanah – Borang K isipadu lebih kurang meter

*padu tanah bawah tanah didaftarkan pada ... hb20.... jam
.....”*

Pindaan cukai dalam dokumen hakmilik dan daftar cukai

- 5.14 Pindaan cukai bagi pengambilan sebahagian tanah lazimnya merujuk kepada keluasan tanah yang diukur. Bagi pengambilan sebahagian tanah bawah tanah keluasan permukaan tanah **TIDAK BERUBAH**.

Penyediaan permohonan ukur

- 5.15 Pentadbir Tanah hendaklah menyediakan atau mengakibatkan disediakan permohonan ukur dihantar kepada JUPEM untuk pengeluaran Pelan Akui Stratum [PA(S)] bagi baki lot yang terlibat dengan pengambilan. PA(S) dikemukakan ke pejabat Pendaftar Hakmilik untuk pengeluaran hakmilik sambungan.

Pengukuran semula dan pendaftaran hakmilik sambungan

- 5.16 Seksyen 25 Akta A1516, Seksyen 166 Kanun Tanah Negara telah dipinda bagi membolehkan Pentadbir Tanah menetapkan syarat nyata di bawah subseksyen 92B(2) KTN bagi tujuan pengeluaran hakmilik sambungan untuk baki lot selepas pengambilan tanah bawah tanah.
- 5.17 Ukuran baki lot bagi tujuan pengeluaran hakmilik sambungan antara lain memerlukan:-
- (a) pelan tanah atau lot permukaan dengan unjuran kawasan yang terlibat dengan pengambilan tanah bawah tanah;
 - (b) rajah isometrik tanah permukaan dengan had kedalaman penggunaan tanah selepas pengambilan tanah bawah tanah; dan
 - (c) pelan keratan tegak tanah permukaan dengan had kedalaman

penggunaan tanah selepas pengambilan tanah bawah tanah.

** 3 perkara di atas merujuk kepada keperluan pengukuran baki lot*

- 5.18 Pendaftaran hakmilik sambungan bagi baki tanah yang tidak diambil dengan kedalaman yang ditetapkan sebagaimana yang dinyatakan dalam syarat nyata hendaklah didaftarkan dengan segera.

6. PENUTUP

Pengambilan tanah bawah tanah merupakan konsep baharu dalam urusan pengambilan tanah bagi projek-projek pembangunan fizikal negara di bawah Akta 486. Dengan adanya peruntukan yang membolehkan maka konsep baharu tersebut dapat dilaksanakan. Pekeliling Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan berhubung pengambilan tanah bawah tanah dapat memudahkan Pentadbir Tanah dan Pendaftar dalam menjalankan urusan pengambilan tanah bawah tanah di bawah Akta 486.

**Bahagian Pengambilan Tanah
Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan
Kementerian Air, Tanah dan Sumber Asli
20 Julai 2018**