



**Pekeliling Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan
Bilangan 6/2020**

**PANDUAN PELAKSANAAN
PENGAMBILAN BANGUNAN ATAU TANAH YANG DIPECAH BAHAGI**

**Jabatan Ketua Pengarah Tanah Dan Galian Persekutuan
Kementerian Tenaga Dan Sumber Asli
Putrajaya
2020**

**Pekeliling Ketua Pengarah Tanah Dan Galian Persekutuan
Bilangan 6 Tahun 2020**

**PANDUAN PELAKSANAAN
PENGAMBILAN BANGUNAN ATAU TANAH YANG DIPECAH BAHAGI**

TUJUAN

1. Pekeliling ini dikeluarkan selepas dipersetujui oleh Pengarah-Pengarah Tanah dan Galian Negeri Semenanjung dan Wilayah-wilayah Persekutuan Malaysia bagi tujuan untuk memaklumkan kepada Pentadbir Tanah berhubung tindakan yang perlu dilaksanakan berhubung urusan pengambilan bangunan atau tanah yang dipecah bahagi.

LATAR BELAKANG

2. Akta Pengambilan Tanah 1960 [*Akta 486*] telah dipinda bagi menjelaskan dan menambah baik pelaksanaan pengambilan tanah yang melibatkan bangunan atau tanah yang dipecah bahagi. Akta 486 ini telah dipinda melalui Akta Pengambilan Tanah (Pindaan) 2016 [*Akta A1517*] dan berkuat kuasa pada 1 Disember 2017 (kecuali seksyen 11 Akta A1517) yang diwartakan pada 30 November 2017.

3. Antara peruntukan baharu dan pindaan berhubung dengan pengambilan tanah melibatkan bangunan atau tanah yang dipecah bahagi yang dimasukkan melalui pindaan adalah seperti yang berikut:

- (a) seksyen 2 – takrifan '*scheduled land*' sedia ada diperluas;
- (b) perenggan 9(2)(a) - bagi membenarkan endorsan dalam hakmilik yang melibatkan pengambilan bangunan atau tanah yang dipecah bahagi dalam daftar strata yang berkenaan;
- (c) subseksyen 22(3) – perenggan (c) baharu dimasukkan bagi menghendaki Pentadbir Tanah untuk menyampaikan suatu salinan notis Borang K Akta

486 kepada pihak-pihak yang berkenaan termasuklah Perbadanan Pengurusan (*Management Corporation*[MC]);

- (d) subseksyen 23(a) dan seksyen 66 - bagi memperjelaskan bahawa pengambilan petak strata akan terus terletak hak kepada penerima pindahan iaitu Pihak Berkuasa Berkanun, orang atau badan yang bagi pihaknya petak tersebut diambil; dan
- (e) subseksyen 26(4) - bagi membolehkan Pentadbir Tanah atau pihak berkuasa pendaftaran berkenaan membuat tindakan susulan selaras dengan Akta Hakmilik Strata 1985 [*Akta 318*].

KEADAAN-KEADAAN BAGI PENGAMBILAN BANGUNAN ATAU TANAH YANG DIPECAH BAHAGI

4. Pengambilan dengan bangunan atau tanah yang dipecah bahagi melibatkan empat (4) keadaan sebagaimana yang diperuntukkan dalam Jadual Ketujuh, Akta 318 seperti yang berikut:

- (a) pengambilan keseluruhan lot;
- (b) pengambilan sebahagian lot;
- (c) pengambilan harta bersama (*common property*); dan
- (d) pengambilan petak atau blok sementara.

PERMOHONAN PENGAMBILAN BANGUNAN ATAU TANAH YANG DIPECAH BAHAGI

5. Permohonan pengambilan tanah bagi bangunan atau tanah yang dipecah bahagi adalah tertakluk kepada beberapa keadaan. Penjelasan bagi keadaan-keadaan seperti di bawah boleh dirujuk bersama ilustrasi seperti di **Lampiran A**.

Keadaan I: Pengambilan Keseluruhan Lot

6. Bagi pengambilan keseluruhan lot dengan bangunan atau tanah yang dipecah bahagi, peruntukan dan proses pengambilan melibatkan Hakmilik Induk dan Hakmilik Strata. Sehubungan itu, butiran hakmilik, pemilik petak dan MC hendaklah disenaraikan dalam Jadual Tanah Yang Terjejas Oleh Pengambilan (Borang C) Akta 486. Pelan yang menunjukkan cadangan kawasan tanah yang terlibat dan pelan akui bangunan perlu disertakan bersama Borang C tersebut.

7. Permohonan pengambilan bangunan atau tanah yang dipecah bahagi hendaklah menggunakan Surat Permohonan (bagi permohonan pengambilan tanah di bawah subperenggan 3(1)(a) Akta 486) atau Borang 1 Kaedah-kaedah Pengambilan Tanah 2017 (bagi permohonan pengambilan tanah di bawah subperenggan 3(1)(b) atau (c) Akta 486).

8. Setelah mendapat kelulusan Pihak Berkuasa Negeri dan diwartakan, endorsan perlu dibuat dalam Hakmilik Induk (*Master Title*) dan Buku Daftar Strata yang berkenaan (*the relevant strata register*) [Indeks Daftar Strata (Borang 2), Penyata Daftar Strata (Borang 3), Hakmilik Strata (Borang 4) dan Hakmilik Strata Sementara (Borang 4A) Akta 318]. Perisytiharan Pengambilan Yang Dicapadangkan (Borang D) Akta 486 diendors di bawah "*perkara lain yang melibatkan hakmilik*". Contoh catatan endorsan ini adalah seperti yang berikut-

"Cadangan pengambilan tanah – Borang D seluas lebih kurang meter persegi didaftarkan pada tarikh (nombor Warta bertarikh) No Rujukan Fail"

9. Bagi pengambilan keseluruhan lot strata, Pengambilan Yang Dicapadangkan : Notis Siasatan (Borang E) Akta 486 hendaklah disampaikan kepada semua pemilik petak, pihak berkepentingan dan MC.

10. Pentadbir Tanah juga hendaklah membuat siasatan menyeluruh termasuk memastikan sama ada wujud sub-MC di bawah MC bagi mana-mana keadaan yang berkenaan seperti pemilikan atau pengurusan bagi harta bersama terhad.
11. Pentadbir Tanah juga boleh menimbangkan pelantikan penilai swasta oleh sub-MC tersebut bagi mengemukakan laporan penilaian yang berbeza daripada MC.
12. Pentadbir Tanah dinasihatkan untuk mendapatkan maklumat daripada MC untuk menentukan tempoh masa yang munasabah untuk terus wujud bagi menyelesaikan hal ehwalnya seperti melunaskan hutang dan sebagainya semasa siasatan pengambilan tanah dijalankan.
13. Pentadbir Tanah hendaklah mencatatkan tempoh tersebut melalui suatu catatan dalam Award Pampasan Bertulis (Borang G) Akta 486. Notis Award dan Tawaran Pampasan (Borang H) Akta 486 yang mengandungi catatan tempoh masa tersebut hendaklah dikemukakan oleh pihak Pentadbir Tanah kepada Pendaftar yang berkenaan dalam tempoh 15 hari dari tarikh Borang H bagi memastikan tindakan diambil oleh pihak Pendaftar.
14. Penandaan seperti keperluan seksyen 9 Akta 486 perlu dilaksanakan di atas tanah lot berkenaan. Oleh kerana pengambilan melibatkan keseluruhan lot, tiada keperluan bagi penandaan pada setiap petak atau blok sementara.

Keadaan II : Pengambilan Sebahagian Lot

15. Proses pengambilan tanah bagi sebahagian lot menggunakan turutan proses yang telah dinyatakan melalui perenggan 5 hingga 13 Pekeliling ini.
16. Pentadbir Tanah dinasihatkan untuk memastikan dan mengambilkira komponen-komponen strata yang terlibat dalam permohonan pengambilan sebahagian lot. Jika hanya petak aksesori sahaja yang terlibat dengan pengambilan, pampasan perlu dibayar kepada pemilik petak. Jika sebahagian lot diambil dan petak aksesori tidak terlibat,

maka dinasihatkan pengambilan petak aksesori juga diambil dalam cadangan pengambilan tanah tersebut.

17. Pentadbir Tanah juga hendaklah memastikan komponen lain seperti harta bersama terhad dalam menimbang dan menawarkan pampasan akibat pengambilan sebahagian lot yang melibatkan harta bersama terhad tersebut.

18. Sehubungan itu, penandaan bagi pengambilan sebahagian lot hendaklah dipastikan telah dilaksanakan atas tanah dan lot terlibat.

Keadaan III : Pengambilan Harta Bersama (Common Property)

19. Jika sebahagian lot yang dicadangkan untuk pengambilan melibatkan hanya harta bersama, sebahagian lot tersebut hendaklah terhenti daripada menjadi daripada sebahagian lot itu sepertimana keperluan di bawah Akta 318. Justeru itu, kesan-kesan pengambilan perlu diambilkira dan dipertimbangkan oleh Pentadbir Tanah.

20. Proses pengambilan turut melibatkan butiran yang telah dinyatakan dalam perenggan 5 hingga perenggan 13 Pekeliling ini. Namun, butiran MC perlu dimasukkan dalam Jadual Tanah Yang Terjejas Oleh Pengambilan (Borang C) Akta 486 dengan menyatakan keluasan harta bersama yang terlibat. Pelan yang menunjukkan cadangan kawasan tanah dan harta bersama yang terlibat serta Pelan Akui Bangunan [PA(B)] perlu dikepilkan bersama Borang C tersebut. Bagi tujuan ini, endorsan perlu dibuat dalam Hakmilik Induk dan Penyata Daftar Strata (Borang 3) Akta 318.

21. Pentadbir Tanah hendaklah memastikan bahawa cadangan pengambilan harta bersama ini tidak melibatkan harta bersama di dalam bangunan. Pengambilan harta bersama hanya boleh dibuat ke atas harta bersama yang merupakan sebahagian lot kepada lot terlibat sahaja.

Keadaan IV : Pengambilan Petak atau Blok Sementara

22. Proses pengambilan bagi petak atau blok sementara akan melibatkan petak-petak strata milik individu. Pengambilan ini hendaklah memasukkan nama pemilik

petak yang terlibat dalam Borang C dan Borang D Akta 486. Pelan Akui Bangunan [PA(B)] yang menunjukkan cadangan petak yang terlibat perlu disertakan bersama Borang C. Jika melibatkan petak tanah, penandaan di bawah seksyen 9 Akta 486 perlu dibuat ke atas lot tanah tersebut.

23. Endorsan bagi pengambilan petak hendaklah dibuat dalam Hakmilik Induk dan Borang 4 Akta 318. Borang 4A Akta 318 juga perlu disemak dan dibuat endorsan sekiranya perlu. Bagi pengambilan tanah yang melibatkan petak atau blok sementara ia hendaklah terus terletak kepada penerima pindahan iaitu Pihak Berkuasa Berkanun, orang atau perbadanan. Ia adalah berbeza dengan proses pengambilan tanah yang melibatkan tanah di mana selepas pengambilan tanah ia akan menjadi tanah Kerajaan. Borang K yang baharu membolehkan petak bangunan yang dipecah bahagi diletakkan kepada penerima pindahan iaitu Pihak Berkuasa Berkanun, orang atau badan yang ditentukan oleh Pihak Berkuasa Negeri.

24. Notis-notis yang terlibat seperti Borang E Akta 486 dalam pengambilan petak dan/atau blok sementara ini hendaklah disampaikan kepada pemilik petak, pihak berkepentingan dan MC.

25. Pengambilan sebahagian petak adalah tidak digalakkan untuk dilaksanakan sekiranya pelaksanaan pengambilan sebahagian petak tersebut akan menimbulkan masalah yang rumit dalam pelaksanaan dan kesan-kesan pengambilan kelak. Bagi pengambilan sebahagian petak tanah bagi tanah yang telah dipecah bahagi (*landed strata*), ia masih boleh dipertimbangkan sekiranya Pentadbir Tanah berpuashati bahawa isu dan kesan pengambilan tersebut tidak mendatangkan impak yang besar. Jika suatu pengambilan sebahagian daripada petak dibuat, peruntukan Bahagian V Akta 318 hendaklah terpakai dengan ubah suaian.

26. Penandaan bagi pengambilan petak bangunan memadai ditanda pada bangunan yang terlibat. Manakala penandaan bagi petak tanah hendaklah ditandakan atas tanah yang berkenaan.

SIASATAN DAN BAYARAN PAMPASAN

27. Siasatan pengambilan tanah bagi bangunan atau tanah yang dipecah bahagi hendaklah melibatkan semua pihak berkepentingan dan MC. Pengambilan yang melibatkan keseluruhan lot strata, MC perlu wujud seperti perenggan 9 di atas untuk menguruskan apa-apa proses pembayaran dan urusan-urusan lain.

28. Pembayaran bagi pampasan pengambilan petak atau blok sementara hendaklah dibayar kepada pemilik petak dan pihak berkepentingan yang berkenaan manakala pampasan pengambilan harta bersama hendaklah dibayar kepada MC.

PEMILIKAN FORMAL (*FORMAL POSSESSION*)

29. Pemilikan formal oleh Pentadbir Tanah bagi pengambilan tanah bagi bangunan atau tanah yang dipecah bahagi adalah sebagaimana yang diperuntukkan di bawah seksyen 22 Akta 486 dan Jadual Ketujuh Akta 318 hendaklah terpakai setakat yang berkaitan dengan tatacara bagi ubah suaian daftar strata yang berkaitan, hal ehwal MC dan maksud-maksud lain yang berkaitan dengannya.

30. Pentadbir Tanah dikehendaki menyampaikan salinan Notis Bahawa Milikan Tanah/Peletakhakan Petak Telah Diambil (Borang K) Akta 486 kepada pihak berkepentingan termasuklah MC sebagaimana yang dinyatakan dalam subperenggan 22(3)(c) Akta 486. Subperenggan 22(3)(c) Akta 486 memperuntukkan bahawa Borang K juga hendaklah diserahkan kepada MC, sekiranya melibatkan bangunan atau tanah yang dipecah bahagi, selain daripada badan berkanun, orang dan perbadanan.

31. Endorsan Borang K hendaklah dibuat masing-masing dalam Hakmilik Induk (bagi pengambilan keseluruhan lot) dan Borang-Borang 2, 3, dan 4/4A Akta 318 (bagi pengambilan sebahagian lot, pengambilan harta bersama dan pengambilan petak atau blok sementara) yang berkaitan dengan pengambilan tanah bagi bangunan atau tanah yang dipecah bahagi.

32. Pemilikan formal hendaklah diselaraskan oleh Pentadbir Tanah dengan tempoh jangkamasa yang munasabah bagi MC sebelum penamatan skim strata dibuat.

PELARASAN CUKAI DAN PENGUKURAN SEMULA

33. Pelarasan semula cukai tanah hendaklah dibuat bagi pengambilan bangunan atau tanah yang dipecah bahagi yang terlibat bagi pengambilan sebahagian lot dan pengambilan harta bersama sahaja. Pelarasan cukai bagi pengambilan bangunan atau tanah yang dipecah bahagi juga merujuk kepada keperluan untuk membuat pengukuran semula di bawah seksyen 25 Akta 486. Sebarang perubahan cukai bagi Hakmilik Induk akibat pengambilan hendaklah diendors pada Hakmilik Induk.

34. Bagi permohonan pengambilan sebahagian lot atau harta bersama, pemohon adalah bertanggungjawab untuk menyediakan pelan ukuran dan jadual petak bagi tujuan pengeluaran hakmilik sambungan.

PENGELUARAN DAN PENDAFTARAN HAKMILIK SAMBUNGAN

35. Pengambilan keseluruhan lot (Keadaan I) dan sebahagian lot (Keadaan II) memerlukan Hakmilik Strata dan Hakmilik Induk dikemukakan kepada Pendaftar Hakmilik atau Pentadbir Tanah untuk dibatalkan dan dimusnahkan.

36. Bagi pengambilan lain iaitu sama ada pengambilan harta bersama (Keadaan III) atau petak atau blok sementara (Keadaan IV), subseksyen 26(4) Akta 486 memperuntukkan bahawa Pendaftar Hakmilik atau Pentadbir Tanah hendaklah mengambil tindakan yang sewajarnya selaras dengan peruntukan Akta 318.

PEMAKAIAN DAN TARIKH KUAT KUASA

37. Pekeliling ini berkuat kuasa mulai serta-merta dan hendaklah dibaca bersama-sama dengan Pekeliling Ketua Pengarah Tanah dan Galian Bilangan 4 Tahun 2018: Panduan Kesan Pengambilan Bangunan Atau Tanah Yang Dipecah Bahagi.

38. Pekeliling ini melibatkan pengambilan bangunan atau tanah yang dipecah bahagi bagi projek Persekutuan atau Negeri bagi maksud subperenggan 3(1)(a), 3(1)(b) atau 3(1)(c) Akta 486.



(DATO' AHMAD ZAHARIN BIN MOHD SAAD)

Tarikh: 5 Oktober 2020

