



**Pekeliling Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan
Bilangan 5/2020**

PANDUAN PELAKSANAAN PENGAMBILAN TANAH BAWAH TANAH

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

**Pekeliling Ketua Pengarah Tanah Dan Galian Persekutuan
Bilangan 5 Tahun 2020**

PANDUAN PELAKSANAAN PENGAMBILAN TANAH BAWAH TANAH

TUJUAN

1. Pekeliling ini dikeluarkan selepas dipersetujui oleh Pengarah-Pengarah Tanah dan Galian Negeri Semenanjung dan Wilayah-wilayah Persekutuan Malaysia sebagai panduan kepada Pentadbir Tanah berhubung tindakan yang perlu dilaksanakan dalam urusan pengambilan tanah bawah tanah.

LATAR BELAKANG

2. Akta Pengambilan Tanah 1960 [*Akta 486*] telah dipinda melalui Akta Pengambilan Tanah (Pindaan) 2016 [*Akta A1517*]. Akta A1517 ini telah diwartakan pada 9 September 2016 dan telah dikuatkuasakan pada 1 Disember 2017 (kecuali seksyen 11 Akta A1517).

3. Akta A1517 telah memperuntukkan beberapa seksyen berhubung dengan pengambilan tanah bawah tanah. Seksyen 7 Akta 486 telah dipinda dengan memperuntukkan keperluan penyediaan suatu pelan sepertimana yang diperuntukkan dalam perenggan 7(1)(a) Akta 486 yang hendaklah juga memperihalkan tentang keluasan dan kedalaman tanah bawah tanah bagi pengambilan tanah bawah tanah. Baki tanah permukaan akan kekal dalam pemilikan tuan tanah dengan had kedalaman yang ditetapkan.

KEADAAN -KEADAAN PENGAMBILAN TANAH BAWAH TANAH

4. Penggunaan terma “tanah bawah tanah” merujuk kepada penggunaan terma sedia ada sebagaimana yang ditakrifkan dalam dalam seksyen 92A Bahagian Lima (A) Kanun Tanah Negara 1965 [*Akta 56/1965*] sebagai tanah yang berada di bawah permukaan paras bumi.

5. Pengambilan tanah bawah tanah akan melibatkan isipadu tanah yang dikira daripada aras purata laut (*mean sea level*) seperti yang diseragamkan oleh pihak Jabatan Ukur dan Pemetaan Malaysia (JUPEM). Gambaran aras purata laut adalah seperti di **Lampiran A**.

6. Apabila menerima permohonan, Pentadbir Tanah perlu menyemak keperluan pengambilan tanah bawah tanah yang dipohon oleh pemohon. Sekiranya pengambilan tanah bawah tanah yang dipohon melibatkan tanah baki yang tidak lagi ekonomik untuk diusahakan, maka pengambilan keseluruhan tanah hendaklah dicadangkan kepada pemohon. Gambaran keperluan pengambilan tanah bawah tanah adalah seperti ilustrasi di **Lampiran B**.

7. Pengambilan bagi tanah bawah tanah ini boleh merangkumi beberapa keadaan dan kesan sebagaimana berikut:

- (a) Pengambilan tanah bawah tanah bagi **tanah yang tidak ditetapkan had kedalaman**, tindakan proses pengambilan tanah bermilik dan **baki tanah akan ditetapkan had kedalaman penggunaan tanah**;
- (b) Pengambilan tanah bawah tanah bagi **hakmilik yang telah ditetapkan had kedalaman**, tindakan proses pengambilan tanah bawah tanah adalah **bagi menetapkan had kedalaman penggunaan tanah yang baharu**; dan
- (c) Pengambilan tanah bawah tanah juga boleh melibatkan **tanah-tanah yang telah mempunyai hakmilik stratum** selaras dengan Kanun Tanah Negara.

PERMOHONAN PENGAMBILAN TANAH BAWAH TANAH

8. Pengambilan tanah bawah tanah merupakan salah satu daripada pengambilan sebahagian tanah. Proses pengambilan tanah bawah tanah adalah sama seperti proses pengambilan tanah sedia ada. Bagi permohonan tanah bawah tanah, Pentadbir Tanah hendaklah memastikan pemohon mengemukakan permohonan melalui surat permohonan bagi pengambilan tanah untuk maksud awam di bawah perenggan 3(1)(a) Akta 486 atau menggunakan Borang 1 Kaedah-kaedah Pengambilan Tanah 2017 [P.U.(A) 372/2017] bagi pengambilan di bawah perenggan 3(1)(b) dan (c) Akta 486.

9. Pewartaan di bawah seksyen 4 Akta 486 untuk pengambilan tanah bawah tanah hendaklah dilaksanakan bagi kajian teknikal kesesuaian tapak dan pengukuran untuk penyediaan pelan permohonan pengambilan tanah di bawah subseksyen 7(2) Akta 486. Pelaksanaan ini dapat memastikan pelan yang disediakan menepati kawasan dan kedalaman yang diperlukan.

10. Menurut seksyen 6 Akta 486, segala kos kerosakan tanah akibat kerja-kerja pengukuran dan kajian atas tanah perlu dibayar. Sekiranya wujud keperluan bagi pendudukan sementara atas tanah yang terlibat dengan pengambilan tanah bawah tanah, tatacara pendudukan atau penggunaan sementara tanah dalam Pekeliling Ketua Pengarah Tanah dan Galian Bilangan 7 Tahun 2020 : Panduan Pelaksanaan Pendudukan atau Penggunaan Sementara Tanah di bawah Akta Pengambilan Tanah 1960 adalah terpakai.

11. Sebelum permohonan pengambilan tanah bawah tanah diproses, Pentadbir Tanah hendaklah memastikan pengukuran tanah bagi menentukan had sempadan tanah bawah tanah dibuat. Pengambilan tanah bawah tanah disyorkan hanya bagi tanah yang telah dikeluarkan hakmilik muktamad bagi mengelakkan kesan sampingan. Walau bagaimanapun, syor tersebut tertakluk kepada ulasan dan keperluan Pihak Berkuasa Negeri serta agensi pemohon yang berkenaan.

PENYEDIAAN PELAN

12. Pentadbir tanah semasa menerima permohonan pengambilan tanah bawah tanah hendaklah memastikan Pelan Permohonan Tanah Bawah Tanah atau Pelan Akui Stratum 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 (tiga dimensi) seperti di **Lampiran C** 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.

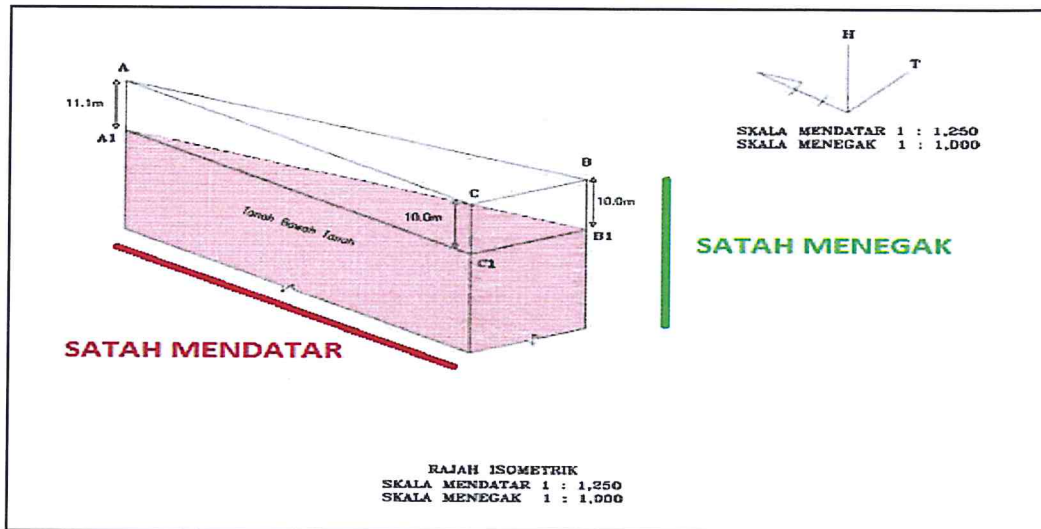
PERISYTIHARAN PENGAMBILAN YANG DICADANGKAN

13. Perisytiharan pengambilan tanah bawah tanah yang dicadangkan hendaklah dibuat melalui Borang D sepertimana yang diperuntukkan dalam Akta 486 selepas mengambilkira kajian di bawah seksyen 5 oleh pemohon dalam menentukan kesesuaian tanah bawah tanah yang terlibat.

14. 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 P.U.(A)372/2017 hendaklah memberikan maklumat-maklumat seperti yang diperlukan.

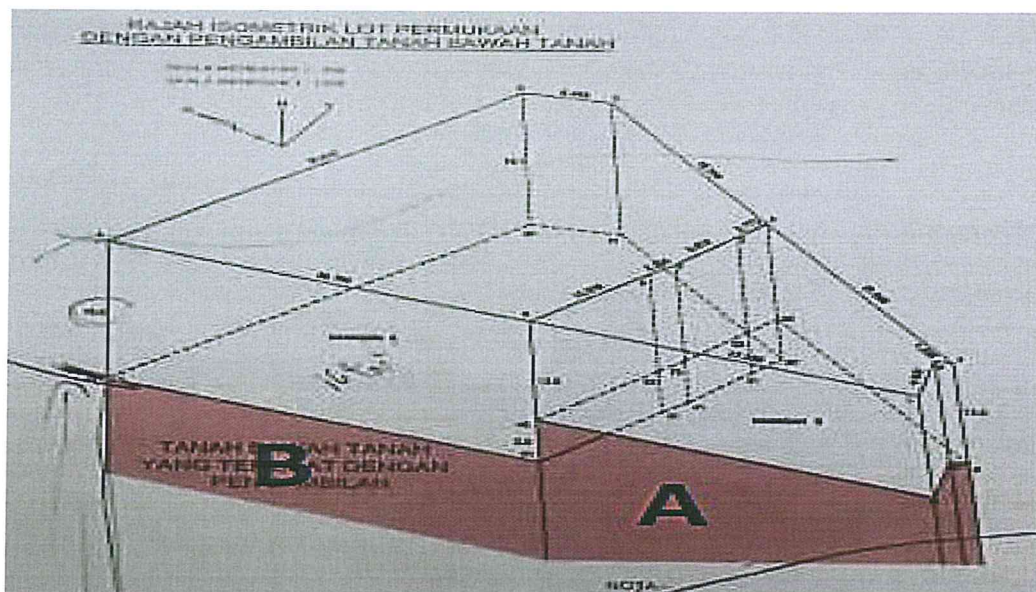
RAJAH ISOMETRIK BAGI PENGAMBILAN TANAH BAWAH TANAH

15. Bagi panduan kepada Pentadbir Tanah, berikut merupakan rajah isometrik bagi cadangan pengambilan tanah bawah tanah bagi kes kedalaman yang sama.



Rajah I: Rajah Isometrik Pengambilan Tanah Bagi Kedalaman Yang Sama

16. Seterusnya rajah isometrik bagi cadangan pengambilan tanah bawah tanah bagi kes kedalaman yang berbeza.



Rajah II: Rajah Isometrik Pengambilan Tanah Bagi Kedalaman Yang Berbeza

ENDORSAN URUSAN PENGAMBILAN TANAH BAWAH TANAH PADA BORANG D

17. Setelah perisytiharan dibuat dan diwartakan, endorsan Borang D perlu dilaksanakan dalam dokumen hakmilik daftaran berdasarkan situasi-situasi berikut:

- (a) pengambilan sebahagian tanah bawah tanah bagi kedalaman yang sama atau berbeza; dan
- (b) pengambilan keseluruhan tanah bawah tanah bagi ke dalam yang sama atau berbeza.

ENDORSAN BORANG D BAGI PENGAMBILAN SEBAHAGIAN TANAH BAWAH TANAH DENGAN KEDALAMAN YANG SAMA ATAU BERBEZA

18. Endorsan Borang D bagi pengambilan sebahagian tanah bawah tanah dengan kedalaman yang sama:

No. Perserahan _____ Cadangan Pengambilan Sebahagian Tanah Bawah Tanah – Borang D

Anggaran keluasan satah mendatar bagi tanah bawah tanah yang hendak diambil ialah _____ meter persegi dengan kedalaman daripada _____ meter daripada aras purata laut sehingga sedalam mana tanah yang ada di bawah permukaan tanah bawah tanah itu .

*Didaftarkan pada _____
(No. Warta : _____)
(No. Rujukan Fail : _____)*

19. Endorsan Borang D bagi pengambilan sebahagian tanah bawah tanah dengan kedalaman yang berbeza:

No. Perserahan _____ Cadangan Pengambilan Sebahagian Tanah Bawah Tanah – Borang D

Anggaran keluasan satah mendatar bagi tanah bawah tanah kawasan A yang hendak diambil ialah _____ meter persegi dengan kedalaman daripada _____ meter daripada aras purata laut sehingga sedalam mana tanah yang ada di bawah permukaan tanah bawah tanah itu.

Anggaran keluasan satah mendatar bagi tanah bawah tanah kawasan B yang hendak diambil ialah _____ meter persegi dengan kedalaman daripada _____ meter daripada aras purata laut sehingga sedalam mana tanah yang ada di bawah permukaan tanah bawah tanah itu.

*Didaftarkan pada _____
(No. Warta : _____)
(No. Rujukan Fail : _____)*

ENDORSAN BORANG D BAGI PENGAMBILAN KESELURUHAN TANAH BAWAH TANAH DENGAN KEDALAMAN YANG SAMA ATAU BERBEZA

20. Endorsan Borang D bagi pengambilan keseluruhan tanah bawah tanah dengan kedalaman yang sama:

No. Perserahan _____ Cadangan Pengambilan Kesemua Tanah Bawah Tanah – Borang D

Anggaran keluasan satah mendatar bagi tanah bawah tanah yang hendak diambil ialah _____ meter persegi dengan kedalaman daripada _____ meter daripada aras purata laut sehingga sedalam mana tanah yang ada di bawah permukaan tanah bawah tanah itu.

*Didaftarkan pada _____
(No. Warta : _____)
(No. Rujukan Fail : _____)*

21. Endorsan Borang D bagi pengambilan sebahagian tanah bawah tanah dengan kedalaman yang berbeza:

No. Perserahan _____ Cadangan Pengambilan Kesemua Tanah Bawah Tanah – Borang D

Anggaran keluasan satah mendatar bagi tanah bawah tanah kawasan A yang hendak diambil ialah _____ meter persegi dengan kedalaman daripada _____ meter daripada aras purata laut sehingga sedalam mana tanah yang ada di bawah permukaan tanah bawah tanah itu

Anggaran keluasan satah mendatar bagi tanah bawah tanah kawasan B yang hendak diambil ialah _____ meter persegi dengan kedalaman daripada _____ meter daripada aras purata laut sehingga sedalam mana tanah yang ada di bawah permukaan tanah bawah tanah itu.

*Didaftarkan pada _____
(No. Warta : _____)
(No. Rujukan Fail : _____)*

PENANDAAN

22. 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 ia telah pun dilakukan hingga memuaskan hati Pentadbir Tanah; dan
- (b) Pentadbir Tanah atau pihak berkuasa pendaftaran lain hendaklah membuat catatan mengenai pengambilan yang dicadangkan mengikut cara yang dinyatakan dalam subseksyen 9(2) Akta 486.

23. Bagi tujuan pengambilan tanah bawah tanah, penandaan memadai dibuat di atas tanah dan merujuk kepada pelan tanah dengan menunjukkan keluasan dan kedalaman yang diperlukan. Pentadbir Tanah juga boleh menyemak penandaan tersebut dengan merujuk kepada warna penandaan iaitu warna oren untuk pengambilan tanah bawah tanah.

MAKLUMAT PERANCANGAN

24. Selaras dengan pindaan seksyen 9A Akta 486, maklumat perancangan boleh terus dipohon daripada Pihak Berkuasa Perancangan Tempatan tanpa perlu melalui Pengarah Plan Malaysia (Jabatan Perancangan Bandar dan Desa).

PERAKUAN SEGERA

25. Pengambilan tanah bawah tanah melalui Perakuan Segera adalah **TIDAK** digalakkan. Pengambilan tanah bawah tanah merupakan antara pilihan yang ada bagi memperoleh tanah yang telah mempunyai bangunan atau infrastruktur di atas tanah permukaan. Sehubungan itu, pengambilan tanah bawah tanah melalui Perakuan Segera dikhuatiri akan menimbulkan implikasi khususnya isu sosial ekoran penglibatan bangunan atau infrastruktur di atas tanah tersebut. Selain itu, proses bagi pengambilan

tanah bawah tanah melibatkan bangunan akan melewati lagi proses yang perlu dilaksanakan oleh Pentadbir Tanah .

PENILAIAN PAMPASAN

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

PEMILIKAN FORMAL (*FORMAL POSSESSION*)

27. 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 subseksyen 92B(4) Kanun Tanah Negara 1965 [*Akta 56/1965*] dan Peraturan-Peraturan Kanun Tanah Negara (Tanah Bawah Tanah) (Kedalaman Minimum) 2017 [*P.U. (A) 377/2017*] atau Peraturan-Peraturan Kanun Tanah Negara berkaitan yang berkuatkuasa dari semasa ke semasa.

ENDORSAN URUSAN PENGAMBILAN TANAH BAWAH TANAH PADA BORANG K

28. Endorsan Borang K juga perlu dilaksanakan dalam dokumen hakmilik daftaran berdasarkan situasi-situasi berikut:

- (a) pengambilan sebahagian tanah bawah tanah bagi kedalaman yang sama atau berbeza; dan
- (b) pengambilan keseluruhan tanah bawah tanah bagi ke dalam yang sama atau berbeza.

ENDORSAN BORANG K BAGI PENGAMBILAN SEBAHAGIAN TANAH BAWAH TANAH DENGAN KEDALAMAN YANG SAMA ATAU BERBEZA

29. Endorsan Borang K bagi pengambilan sebahagian tanah bawah tanah dengan kedalaman yang sama:

No. Perserahan _____ Pengambilan Sebahagian Tanah Bawah Tanah -
Borang K

Anggaran keluasan satah mendatar bagi tanah bawah tanah yang telah diambil ialah _____ meter persegi dengan kedalaman daripada _____ meter daripada aras purata laut sehingga sedalam mana tanah yang ada di bawah permukaan tanah bawah tanah itu

Didaftarkan pada _____
(No. Warta : _____)
(No. Rujukan Fail : _____)

30. Endorsan Borang K bagi pengambilan sebahagian tanah bawah tanah dengan kedalaman yang berbeza:

No. Perserahan _____ Pengambilan Sebahagian Tanah Bawah Tanah -
Borang K

Anggaran keluasan satah mendatar bagi tanah bawah tanah kawasan A yang telah diambil ialah _____ meter persegi dengan kedalaman daripada _____ meter daripada aras purata laut sehingga sedalam mana tanah yang ada di bawah permukaan tanah bawah tanah itu.

Anggaran keluasan satah mendatar bagi tanah bawah tanah kawasan B yang telah diambil ialah _____ meter persegi dengan kedalaman daripada _____ meter daripada aras purata laut sehingga sedalam mana tanah yang ada di bawah permukaan tanah bawah tanah itu

Didaftarkan pada _____
(No. Warta : _____)
(No. Rujukan Fail : _____)

ENDORSAN BORANG D BAGI PENGAMBILAN KESELURUHAN TANAH BAWAH TANAH DENGAN KEDALAMAN YANG SAMA ATAU BERBEZA

31. Endorsan Borang K bagi pengambilan keseluruhan tanah bawah tanah dengan kedalaman yang sama:

No. Perserahan _____ Pengambilan Kesemua Tanah Bawah Tanah -
Borang K

Anggaran keluasan satah mendatar bagi tanah bawah tanah yang telah diambil ialah _____ meter persegi dengan kedalaman daripada _____ meter daripada aras purata laut sehingga sedalam mana tanah yang ada di bawah permukaan tanah bawah tanah itu

Didaftarkan pada _____

(No. Warta : _____)
(No. Rujukan Fail : _____)

32. Endorsan Borang K bagi pengambilan keseluruhan tanah bawah tanah dengan kedalaman yang berbeza:

No. Perserahan _____ Pengambilan Kesemua Tanah Bawah Tanah – Borang K

Anggaran keluasan satah mendatar bagi tanah bawah tanah kawasan A yang telah diambil ialah _____ meter persegi dengan kedalaman daripada _____ meter daripada aras purata laut sehingga sedalam mana tanah yang ada di bawah permukaan tanah bawah tanah itu

Anggaran keluasan satah mendatar bagi tanah bawah tanah kawasan B yang telah diambil ialah _____ meter persegi dengan kedalaman daripada _____ meter daripada aras purata laut sehingga sedalam mana tanah yang ada di bawah permukaan tanah bawah tanah itu

Didaftarkan pada _____
(No. Warta : _____)
(No. Rujukan Fail : _____)

PENYEDIAAN PERMOHONAN UKUR

33. 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

34. Menurut seksyen 25 Akta Kanun Tanah Negara (Pindaan) 2016 [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. Contoh hakmilik sambungan yang terlibat dengan pengambilan sebahagian tanah bawah tanah adalah seperti di **Lampiran C**.

35. 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 (tiga dimensi) 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.

** Perenggan (a), (b) dan (c) merujuk kepada keperluan pengukuran baki lot*

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

PEMAKAIAN DAN TARIKH KUAT KUASA

37. Pekeliling ini berkuat kuasa serta-merta dan hendaklah dibaca bersama-sama dengan Pekeliling Pesuruhjaya Tanah Persekutuan Bilangan 1 Tahun 2003: Garis Panduan Permohonan Pengambilan Tanah Bagi Maksud Awam Oleh Kementerian dan Jabatan Persekutuan di Semenanjung Malaysia dan Pekeliling Pesuruhjaya Tanah Persekutuan Bilangan 1 Tahun 2005: Garis panduan Permohonan Pengambilan Tanah Di Bawah Perenggan 3(1)(a) APT 1960 [Akta 486] Oleh Badan-Badan Berkanun Semenanjung Malaysia.


(DATO' AHMAD ZAHARIN BIN MOHD SAAD)

Tarikh : 5 Oktober 2020

Gambaran Aras Purata Laut (*Mean Sea Level*)



Nota:

Aras Purata Laut (Mean Sea Level) dan Aras Laras (Average Level).

Aras Purata Laut - MSL

- (a) Aras purata yang dicapai oleh air laut bagi suatu tempoh masa.
- (b) Arasnya bertindih hampir dengan **Geoid**.
- (c) Ketepatan MSL bergantung kepada panjang tempoh cerapan pasang surut yang dibuat.
- (d) Tempoh paling baik untuk cerapan ialah 18.6 tahun.

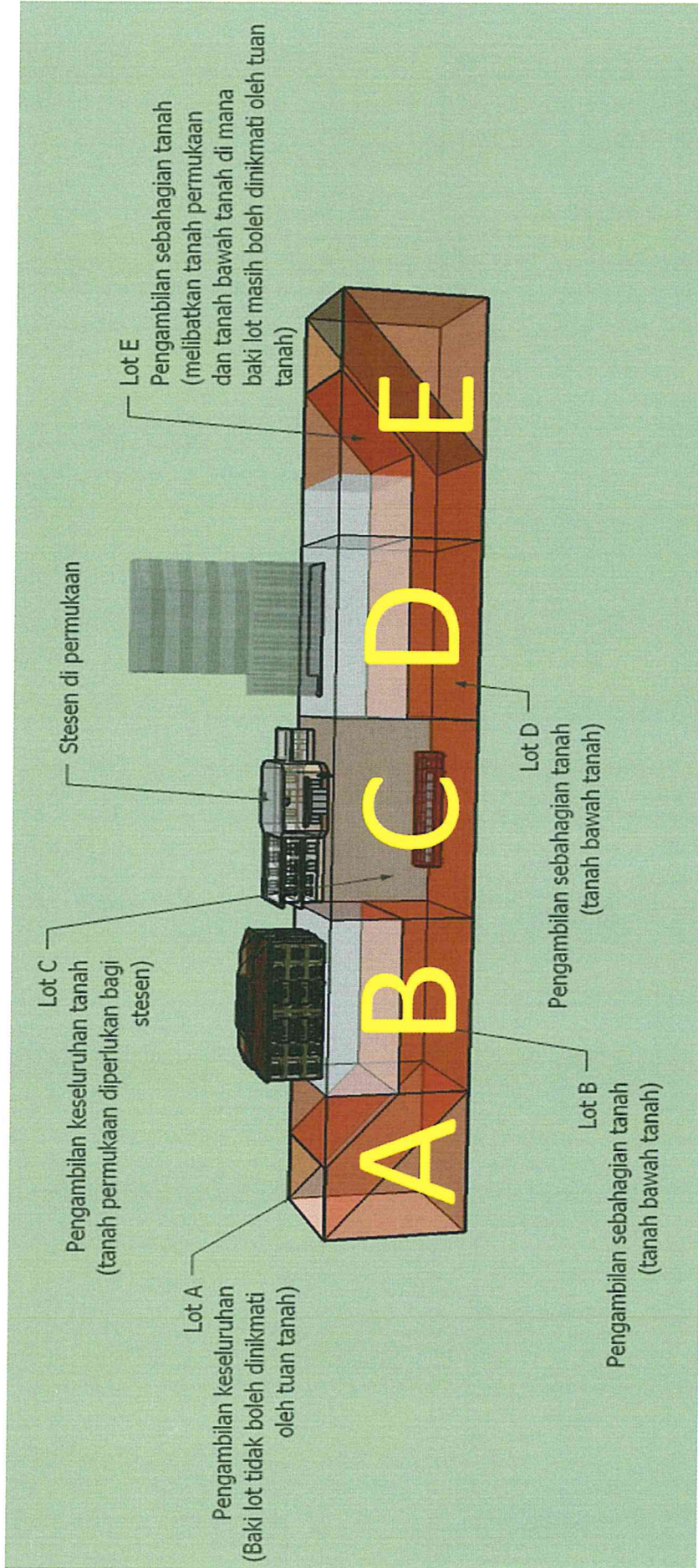
Penggunaan MSL

- (a) MSL digunakan bagi tujuan rujukan ketinggian.
- (b) Ia digunakan sebagai rujukan kepada ketinggian sesuatu butiran pada, di atas atau di bawah permukaan tanah.

Aras laras ialah aras atau ketinggian setiap titik yang dikira ke atas atau bawah MSL

Geoid merupakan permukaan sama upaya bagi medan graviti bumi yang boleh dianggap sepadan dengan aras purata laut global. Sehubungan itu, geoid boleh digunakan sama seperti aras purata laut bagi tujuan rujukan ketinggian.

Lampiran B



Kanun Tanah Negara
Borang B2
(Jadual Keempat Dalas)

PELAN TANAH
(Milik Sementara)

DIHKK

Saya mengesahkan bahawa 'pejan/pejan lakar yang dikeipikan di bawah ini adalah salinan benar *pejan/pejan lakar tanah. Butiran hakmilik adalah seperti berikut :

*H.S.(D)/H.S.(M) No.
 Negori
 Benda
 No. Lembaran/Pekan/Mukim
 No. Lot
 Luas Sementara

2. Dalam pelan yang di bawah ini, sempadan yang ditunjukkan dengan warna merah, belum ditetapkan secara ukur, adalah sementara sahaja.

PELAN LOT PERMUKAAN DENGAN KAWASAN TERLIBAT DENGAN PENGAMBILAN TANAH BAWAH TANAH

Bertarikh pada hari/bulan
 T.M
 Pendaftar

Ilustrasi II: Bagi Kesan Pengambilan Tanah Bawah Tanah

