MANUAL
PROSEDUR STANDARD (SP):
TINDAKAN KE ATAS PENCEROBOHAN
TANAH MILIK PERSENDIRIAN

JABATAN KETUA PENGARAH TANAH DAN GALIAN PERSEKUTUAN

DENGAN KERJASAMA

MAJLIS PEGUAM MALAYSIA

MANUAL PROSEDUR STANDARD (SP): TINDAKAN KE ATAS PENCEROBOHAN TANAH MILIK PERSENDIRIAN

1. TUJUAN

Manual ini bertujuan untuk memberi panduan kepada tuan punya tanah milik persendirian mengenai **tindakan yang boleh diambil dan aspek perundangan yang terpakai** apabila berlaku pencerobohan di atas tanah milik persendirian mengikut kerangka undang-undang di Malaysia. Manual ini merupakan satu dokumen yang memberikan garis panduan am dan bersifat pentadbiran dan prosedur umum sahaja. Dokumen ini sesekali tidak boleh dianggap, ditafsirkan atau digunakan sebagai pengganti kepada nasihat undang-undang profesional daripada pengamal undang-undang bertauliah (Advokat & Solisitor) atau mengatasi sebarang penentuan kehakiman di Mahkamah berdasarkan merit fakta khusus bagi setiap kes.

2. LATAR BELAKANG

2.1 Pencerobohan tanah secara teknikalnya merupakan satu bentuk gangguan terhadap hak eksklusif tuan punya tanah untuk menikmati dan menggunakan hartanah mereka. Pencerobohan ke atas tanah persendirian berlaku apabila pihak tertentu memasuki, menduduki, atau membina struktur di atas tanah tanpa kebenaran yang sah daripada pemilik berdaftar (tuan punya tanah).

2.2 Namun secara praktikalnya, tidak semua pendudukan atau penggunaan tanah oleh pihak ketiga secara automatik boleh diklasifikasikan sebagai pencerobohan sivil tulen. Sebelum memulakan tindakan perundangan atau pengusiran, tuan punya tanah mestilah menyiasat dan mengklasifikasikan status pendudukan tanah mengikut kategori berikut bagi mengelakkan salah faham dan implikasi undang-undang:

(i) **Pencerobоh Sivil Tulen (Squatters Simpliciter):** Pihak ketiga yang memasuki, menduduki, atau membina struktur di atas tanah persendirian tanpa sebarang bentuk hak, hakmilik, sewaan, lesen,

kebenaran lisan, atau bertulis daripada pemilik berdaftar sedia ada atau pemilik terdahulu;

(ii) **Penyewa Memegang Lebih Masa (Tenants Holding Over):** Penyewa yang pada asalnya memasuki dan menduduki premis atau tanah secara sah berdasarkan Perjanjian Penyewaan yang sah, tetapi terus menduduki premis tersebut selepas tempoh penyewaan tamat atau ditamatkan. Kumpulan ini **tidak boleh** diusir menggunakan prosiding ringkas Aturan 89 Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012 [*PU(A)205/2012*](“KKM 2012”);

(iii) **Pemegang Lesen (Licenses/Gratuitous Licensees):** Pihak ketiga yang menduduki tanah berdasarkan kebenaran, lesen, atau janji lisan/bertulis daripada tuan punya tanah sedia ada atau pemilik terdahulu (predecessor-in-title). Lesen percuma (gratuitous licence) boleh dibatalkan oleh tuan punya tanah melalui penyerahan notis munasabah;

(iv) **Pertikaian Sempadan (Boundary Disputes):** Keadaan di atas tanah yang kelihatan seperti pencerobohan, tetapi pada hakikatnya berpunca daripada percanggahan sempadan fizikal, kerosakan penanda sempadan konkrit, atau kesilapan ukuran tanah lama;

(v) **Pendudukan oleh Ahli Keluarga/Pertikaian Pusaka:** Keadaan di mana tanah diduduki oleh ahli keluarga pemilik asal (terutamanya bagi tanah pusaka) berdasarkan keizinan tersirat keluarga. Sekiranya pemilik berdaftar (tuan punya tanah) telah meninggal dunia, waris atau pentadbir tidak mempunyai kelayakan undang-undang (locus standi) untuk mengambil tindakan pengusiran selagi Surat Kuasa Mentadbir (Letters of Administration) belum diperolehi secara rasmi daripada Mahkamah; dan

(vi) **Hak Adat dan Hak Masyarakat Pribumi (Native Customary Rights - NCR):** Pendudukan tanah oleh komuniti Orang Asli di Semenanjung Malaysia di bawah Akta Orang Asli 1954 [*Akta 134*], atau tuntutan NCR

di Sabah di bawah Ordinan Tanah Sabah (Bab 68) dan di Sarawak di bawah Kanun Tanah Sarawak (Bab 81) Edisi 1958. Kedudukan undang-undang bagi hak adat ini adalah unik dan sering kali diiktiraf oleh Mahkamah sebagai hakmilik komuniti yang bersifat kekal di bawah undang-undang am (seperti dalam kes ***Sagong Bin Tasi & Ors v Kerajaan Negeri Selangor & Ors [2002] 2 MLJ 591***).

2.3 Adalah dinasihatkan agar mana-mana individu atau syarikat sebagai tuan punya tanah sebelum mengambil tindakan perundangan dan penguatkuasaan, bolehlah mengambil inisiatif lain terlebih dahulu seperti perundingan, perbincangan atau mana-mana kaedah alternatif yang boleh membantu menyelesaikan masalah yang timbul khususnya yang melibatkan salah faham, persempadanan yang tidak jelas dan hal-hal lain yang berkaitan. Pendekatan ini disarankan bagi memelihara keharmonian dan memudahkan penyelesaian antara pihak terlibat. Sekiranya kaedah ini gagal, pihak terbabit bolehlah menggunakan undang-undang sedia ada bagi mengenalpasti kaedah penyelesaian yang terbaik.

3. ASAS PERUNDANGAN

Di Malaysia, terdapat beberapa asas perundangan utama yang terpakai, terdiri daripada:

i. Perkara 13 Perlembagaan Persekutuan – Hak Terhadap Harta

- **Perkara 13 Fasal (1)** – “tiada seorang pun boleh dilucutkan hartanya kecuali mengikut undang-undang.”

  Ini bermaksud Kerajaan atau pihak berkuasa tidak boleh merampas tanah atau aset seseorang tanpa ada akta atau enakmen sah yang membenarkannya.

- **Perkara 13 Fasal (2)** – “tiada undang-undang boleh memperuntukkan pengambilan atau penggunaan harta dengan paksa tanpa pampasan yang memadai.”

Sekiranya Kerajaan perlu mengambil tanah bagi maksud kepentingan awam, Kerajaan **wajib** membayar pampasan berasaskan nilai pasaran semasa dan dianggap adil.

ii. Kanun Tanah Negara (Disemak 2020) [*Akta 828*]("Akta 828")

- **Seksyen 340 Akta 828 (Hakmilik Tidak Boleh Disangkal)** - jaminan ke atas tanah berimilik (alienated land) adalah di bawah Seksyen 340 Akta 828. Seksyen ini menetapkan prinsip hakmilik tidak boleh disangkal (indefeasibility of title), di mana nama yang didaftarkan pada dokumen hakmilik dianggap mutlak dan dilindungi undang-undang. Namun, perlindungan ini boleh dicabar dan dibatalkan sekiranya terbukti wujud unsur penipuan, salah nyata, pemalsuan, atau pemerolehan melalui cara yang tidak sah mengikut peruntukan di bawah seksyen tersebut.

- **Seksyen 341 Akta 828 (Tiada Hak Melalui Pemilikan Bertentangan (Adverse Possession)** - memperuntukkan bahawa hakmilik atau kepentingan terhadap sesuatu tanah tidak boleh diperoleh melalui pemilikan bertentangan (adverse possession), bermakna seseorang tidak boleh menuntut hakmilik secara sah hanya berdasarkan tempoh masa menduduki tanah tersebut tanpa kebenaran, tidak kira berapa lama sekalipun tempoh pendudukan telah berlaku. Oleh itu, Seksyen 341 Akta 828 merupakan "perisai" bagi tuan punya tanah yang sebenar. Ia memastikan bahawa selagi pendaftaran dilakukan mengikut prosedur yang betul dan tanpa niat jahat, hak seseorang sebagai tuan punya tanah adalah selamat dan dijamin oleh Kerajaan.

iii. Kanun Keseksaan [*Akta 574*] ("Akta 574")

- **Seksyen 441 Akta 574 (Pencerobohan Jenayah)** - Seksyen ini memperuntukkan definisi pencerobohan jenayah, di mana seseorang dianggap melakukan kesalahan tersebut jika memasuki atau kekal di dalam harta milik orang lain dengan niat untuk melakukan suatu jenayah, atau bertujuan untuk menakutkan, menghina, atau mengganggu mana-mana orang yang berhak ke atas harta tersebut.

- **Seksyen 447 Akta 574 (Hukuman)** - Hukuman bagi kesalahan di bawah Seksyen 441 di atas adalah diperuntukkan di bawah Seksyen 447 Akta 574 iaitu, jika sabit kesalahan, penceroboh boleh dihukum penjara sehingga **enam (6) bulan**, atau **denda maksimum RM3,000**, atau **kedua-duanya sekali**.

iv. Kaedah-Kaedah Mahkamah (KKM) 2012

- **Aturan 89 KKM 2012 (Prosiding Ringkasan bagi Pemilikan Tanah)** - KKM 2012 memperuntukkan prosedur prosiding ringkas bagi pemilikan tanah yang membolehkan tuan punya tanah menuntut semula milikan fizikal harta mereka dengan segera daripada penceroboh atau penduduk di penempatan haram (squatters) tanpa perlu melalui perbicaraan penuh, dengan syarat tuntutan tersebut tidak melibatkan penyewa yang memegang lebih masa atau mana-mana orang yang memasuki tanah tersebut dengan kebenaran awal. Jika terdapat pertikaian fakta yang substantif atau tuntutan hak pendudukan terdahulu yang sah, Mahkamah boleh menggunakan kuasanya seperti yang diperuntukkan di bawah Aturan 8 KKM 2012 untuk mengarahkan kes dipindahkan ke perbicaraan penuh melalui tindakan writ.

- **Aturan 29 KKM 2012 (Injunksi Interlokutori)** – Merupakan remedi sementara yang sangat penting dan mendesak apabila penceroboh sedang menjalankan aktiviti yang boleh merosakkan topografi tanah secara kekal (seperti pembinaan struktur haram, kerja pengorekan tanah, pembersihan hutan, atau pemindahan tanah keluar secara haram). Melalui kaedah ini, mana-mana pihak kepada sesuatu kausa tindakan boleh memohon kepada Mahkamah untuk suatu perintah injunksi interlokutori yang mengarahkan penceroboh menghentikan serta-merta semua aktiviti mereka di atas tanah yang terlibat sementara menunggu kausa tindakan utama selesai dijalankan. Apabila aktiviti pencerobohan tanah yang dilakukan menjejaskan topografi tanah ianya merupakan satu bentuk kerosakan yang tidak dapat dipulihkan

(Irreparable Damage). Ini bermakna jika wang digunakan sebagai ganti rugi, tanah tersebut tidak dapat kembali kepada rupa asal.

- **Aturan 45 KKM 2012 (Penghakiman dan Perintah) -** merupakan prosedur untuk menguatkuasakan keputusan Mahkamah dan merupakan asas undang-undang yang digunakan oleh pihak yang menang untuk memaksa pihak yang kalah mematuhi perintah Hakim, seperti merampas harta, mengusir penghuni tanah menerusi **Writ Milikan (Writ of Possession)**, atau mengambil tindakan menghina Mahkamah **(Contempt of Court)** jika arahan tersebut masih diingkari.

v. Akta Relief Spesifik 1950 (Disemak 1974)[*Akta 137*]

- **Seksyen 7(1) dan Seksyen 8 Akta 137**- secara kolektif mengawal selia tuntutan pemilikan harta tak alih. Merujuk kepada Seksyen 7 Akta 137, seseorang yang berhak memperoleh semula harta tak alih melalui perundangan yang berkaitan dengan prosedur undang-undang sivil. Manakala, Seksyen 8 Akta 137 menyediakan remedi segera bagi individu yang telah disingkirkan daripada milikan tanah secara tidak sah tanpa kerelaan mereka, membolehkan milikan dikembalikan melalui tindakan Mahkamah.

- **Seksyen 7(2) Akta 137** - Menetapkan secara mandatori bahawa sekiranya sesuatu penyewaan (tenancy) telah ditamatkan, tuan punya tanah dilarang sama sekali menguatkuasakan hak milikan semula secara bersendirian (self-help). Tuan punya tanah wajib memfailkan tindakan guaman di Mahkamah bagi mendapatkan perintah milikan yang sah, sekaligus melarang keras sebarang amalan pengusiran paksa tanpa kebenaran Mahkamah. Undang-undang ini penting bagi menjaga ketenteraman awam.

vi. Undang-undang Tort

Undang-undang ini ialah satu cabang undang-undang sivil yang berkaitan dengan pampasan atau remedi bagi kecederaan, kerugian, atau kerosakan

yang dialami oleh seseorang akibat perbuatan (atau kegagalan bertindak) orang lain yang menyalahi hak mereka. Berbeza dengan undang-undang jenayah yang bertujuan menghukum pesalah, matlamat utama undang-undang tort adalah untuk mengembalikan mangsa ke kedudukan asal (seberapa yang boleh) melalui pembayaran ganti rugi.

4. PROSEDUR TINDAKAN

Prosedur yang disediakan ini bertujuan untuk memberi panduan bagi melindungi hak pemilikan tanah persendirian daripada sebarang bentuk pencerobohan tanpa izin, merangkumi langkah-langkah seperti di bawah:

Langkah 1: Pengesahan dan Pengumpulan Bukti

(i) **Kenalpasti Maklumat Awal Pencerobohan:** Lakukan lawatan tapak untuk dapatkan maklumat aktiviti pencerobohan (contohnya pembinaan atau pertanian tanpa izin);

(ii) **Dokumentasi Visual:** Mengambil gambar dan video pencerobohan (struktur, tanaman, atau aktiviti) sebagai bukti. Rekod tarikh, masa dan individu yang terlibat serta boleh dapatkan saksi kejadian untuk menguatkan lagi bukti aktiviti pencerobohan;

(iii) **Carian Rasmi:** Melakukan carian rasmi hakmilik (official search) di Pejabat Tanah Daerah/Pejabat Pendaftaran untuk memastikan maklumat hakmilik adalah terkini dan tiada kaveat yang menghalang tindakan;

(iv) ***Locus Standi* Waris (Jika Berkenaan):** Jika tuan punya tanah asal telah meninggal dunia, waris mestilah memastikan mereka telah mendapatkan **Surat Kuasa Mentadbir** daripada Mahkamah/Pejabat Pembahagian Pusaka sebelum memfailkan sebarang tindakan yang berkaitan dengan pemilikan semula tanah yang berkaitan di Mahkamah bagi mengelakkan kes dibatalkan kerana tiada kelayakan menuntut.

(v) **Pengesahan Sempadan:** Tuan punya tanah juga boleh melantik juruukur tanah berlesen (JTB) untuk menjalankan kerja penandaan semula sempadan

(boundary re-establishment) di bawah Seksyen 396 Akta 828 bagi memastikan kawasan yang diceroboh berada di dalam lot hakmilik yang betul. Langkah ini adalah sangat penting kerana kebanyakan kes yang disangka pencerobohan sengaja sebenarnya berpunca daripada kesilapan ukuran tanah sedia ada atau sempadan lot yang tidak jelas. Pelan Akui (PA) daripada JTB merupakan bukti konklusif yang boleh diguna pakai di Mahkamah.

Langkah 2: Laporan Polis

(i) Tuan punya tanah hendaklah tampil ke balai polis berhampiran bagi mengemukakan laporan rasmi dengan kadar segera untuk mewujudkan rekod dokumentasi perundangan yang sah bagi melindungi hakmilik mutlak hartanah tersebut;

(ii) Laporan polis tersebut berfungsi sebagai bukti rasmi dan dokumentasi kes yang merekodkan maklumat pengesanan awal pencerobohan serta melindungi tuan punya tanah daripada sebarang risiko sekiranya berlaku kejadian tidak diingini di atas tanah tersebut.

(iii) **Makluman Tambahan:**

- Tindakan membuat laporan polis tidak semestinya akan menyebabkan pengusiran segera penghuni oleh pihak Polis Diraja Malaysia (PDRM), khususnya apabila pertikaian tersebut pada asasnya melibatkan isu sivil, pertikaian hakmilik, atau tuntutan hak pendudukan terdahulu yang memerlukan pembuktian dokumen; dan

- Pihak polis boleh mengambil tindakan ke atas kesalahan di bawah Seksyen 441 atau Seksyen 447 Akta 574 sekiranya terdapat unsur ugutan, jenayah kekerasan, atau kerosakan harta benda. Bagi pencerobohan sivil, polis tidak akan bertindak menghalau penceroboh melainkan terdapat Perintah Mahkamah yang dibawa oleh Bailif. Kebiasaannya pihak polis tidak akan menghalau penceroboh sivil secara langsung kecuali terdapat unsur jenayah kekerasan.

Langkah 3: Notis Tuntutan/Notis Mengosongkan Tanah (Letter of Demand)

(i) Melalui peguam, hantar **Notis Pengosongan** kepada penceroboh (sekiranya identiti diketahui) atau tampal di struktur pencerobohan (sekiranya identiti tidak diketahui).

(ii) Tempoh masa munasabah perlu diberikan kepada penceroboh untuk berpindah secara sukarela.

(iii) Kedua-dua pihak yang terlibat dalam pertikaian amat digalakkan untuk berbincang dan berunding secara damai terlebih dahulu sebelum sesuatu tindakan ligitasi diambil. Jalan terbaik adalah dengan mencuba **proses mediasi (khidmat orang tengah)** sama ada melalui *Malaysian Mediation Centre (MMC)* di bawah Majlis Peguam ataupun mediasi yang dikendalikan sendiri oleh Hakim di Mahkamah. Langkah ini bukan sahaja mampu menyelesaikan kemelut dengan baik, malah dapat menjimatkan masa dan wang ringgit, serta mengelakkan tekanan emosi yang berpanjangan.

(iv) **Arahan Amalan Ketua Hakim Negara Bilangan 2 Tahun 2022:** Telah dikeluarkan oleh **Mahkamah Persekutuan Malaysia** atas arahan **Ketua Hakim Negara**. Di bawah arahan amalan ini, Mahkamah sangat menggalakkan pihak-pihak bertikai untuk menggunakan mediasi bagi menyelesaikan pertikaian secara harmoni, menjimatkan kos, dan mempercepat penyelesaian kes. Semua rundingan mediasi adalah sulit dan berstatus "tanpa prejudis" (without prejudice).

Langkah 4: Tindakan Litigasi Dan Remedi Segera

Sekiranya rundingan atau mediasi gagal, dan penceroboh enggan mengosongkan tanah selepas tempoh notis tamat, antara tindakan yang boleh dipertimbangkan adalah:

(i) **Permohonan Aturan 89 KKM 2012**

- Memfailkan Saman Pemula di Mahkamah Tinggi untuk mendapatkan Perintah Milikan Kosong (Order for Vacant Possession). Afidavit sokongan mestilah membuktikan beberapa perkara, antaranya ialah kepentingan

hakmilik tanah yang sah, kronologi pencerobohan tanpa lesen dan langkah munasabah yang telah diambil untuk mengenal pasti nama-nama penghuni. Prosedur ini pantas kerana tidak memerlukan perbicaraan penuh sekiranya tuan punya tanah dapat membuktikan hakmilik yang sah dan penceroboh tidak mempunyai lesen atau kebenaran.

- Tindakan memfailkan Saman Pemula di bawah Aturan 89 KKM 2012 ini hanya boleh diambil sekiranya memenuhi kriteria-kriteria berikut:

  a) **Status Tanah:** Tanah tersebut adalah hakmilik yang sah berdasarkan dokumen hakmilik;

  b) **Jenis Pelanggaran:** Berlaku pencerobohan fizikal secara haram di mana penghuni menduduki premis tanpa sebarang kontrak sewaan, lesen, atau kebenaran bertulis; dan

  c) **Identiti Penceroboh:** Sesuai digunakan untuk difailkan terhadap 'Penghuni-Penghuni' (Occupiers) sekiranya nama atau identiti sebenar penceroboh gagal dikenal pasti selepas langkah-langkah yang munasabah telah diambil.

- Prosiding Aturan 89 KKM 2012 hanya terhad kepada kes pencerobohan mutlak yang jelas yang mana prosedur ini tidak boleh diguna pakai sekiranya kes tersebut melibatkan pertikaian fakta yang substantif atau apabila defendan membangkitkan isu pembelaan berasaskan hak pendudukan terdahulu yang sah, yang mana menuntut kepada penyelesaian melalui perbicaraan penuh di Mahkamah dan bukannya melalui Aturan 89 KKM 2012.

(ii) **Permohonan Aturan 29 KKM 2012 (Injunksi Interlokutori)**

Sekiranya penceroboh menjalankan kerja-kerja pembinaan bangunan konkrit, pengorekan tanah (excavation), atau penebangan pokok secara tidak boleh dipulihkan (irreversible), tuan punya tanah mestilah segera memfailkan permohonan Injunksi Interlokutori bagi mengekalkan status quo tanah sementara menunggu kes utama selesai. Penentuan injunksi sementara ini

tertakluk kepada prinsip kes ***Keet Gerald Francis Noel John v Mohd Noor Bin Abdullah & Ors [1995] 1 MLJ 193*** iaitu: (i) adanya isu serius untuk dibicarakan; (ii) ganti rugi wang ringgit bukan remedi mencukupi; dan (iii) imbangan keselesaan berpihak kepada tuan punya tanah.

(iii) **Tuntutan Ganti Rugi**

Memfailkan tuntutan *mesne profits* (pampasan atas kehilangan penggunaan tanah) jika perlu. Tuntutan ini merupakan bayaran ganti rugi yang perlu diselesaikan oleh pihak yang menduduki tanah secara tidak sah. Kebiasaannya, ia dikira berdasarkan nilai sewaan atau keuntungan yang sepatutnya diperoleh oleh tuan punya tanah sebenar sepanjang tempoh pendudukan tanpa hak tersebut.

Langkah 5: Penguatkuasaan dan Pengosongan Fizikal

(i) **Failkan Writ Pemilikan (Writ of Possession)**

Selepas penghakiman Mahkamah diperolehi, peguam boleh memfailkan Writ Pemilikan (Writ of Possession) di bawah Aturan 45 Kaedah 3 KKM 2012. Bagi pengeluaran Writ Pemilikan di bawah Penghakiman Mahkamah yang dibuat berdasarkan Aturan 89 KKM 2012, Writ Pemilikan tersebut tidak boleh dikeluarkan selepas tamat tempoh tiga (3) bulan dari tarikh Penghakiman itu tanpa kebenaran Mahkamah (menurut Aturan 89 Kaedah 7 KKM 2012).

(ii) **Pelaksanaan oleh Bailif**

Proses pengosongan fizikal, pengusiran, dan perobohan struktur haram mestilah dilaksanakan secara eksklusif oleh Bailif Mahkamah dengan bantuan kawalan keselamatan oleh PDRM. Tuan punya tanah **tidak dibenarkan** merobohkan sendiri struktur tersebut tanpa kehadiran rasmi pihak Bailif.

Selaras dengan prinsip kedaulatan undang-undang, garis panduan ini menekankan secara tegas bahawa setiap tindakan meroboh atau penguatkuasaan paksaan tidak boleh dilaksanakan secara melulu atau tanpa asas undang-undang yang kukuh. Sebarang tindakan merobohkan binaan atau struktur secara unilateral tanpa perintah Mahkamah yang sah atau tanpa punca kuasa perundangan yang jelas secara bertulis boleh mengakibatkan implikasi

perundangan kepada individu berkaitan, termasuk risiko remedi ganti rugi sivil di bawah undang-undang tort, selain mencetuskan implikasi praktikal seperti konflik fizikal di lapangan serta kecaman publisiti negatif.

5. PERANAN AGENSI-AGENSI BERKAITAN

Agensi	Peranan Utama
Pejabat Tanah Daerah/ Pejabat Pendaftaran	Membekalkan rekod hakmilik rasmi (carian rasmi/salinan hakmilik) dan memberikan khidmat nasihat pentadbiran tanah.
Peguam Sivil	Menguruskan penyerahan Notis Tuntutan (LOD), memfailkan Saman Pemula, permohonan Injunksi, mediasi dan pelaksanaan Writ Pemilikan (Writ of Possession) di Mahkamah.
PDRM	Menerima laporan pencerobohan dan mengambil tindakan sewajarnya mengikut peruntukan undang-undang yang berkuat kuasa (Akta 574) serta menjaga keamanan semasa proses pengosongan fizikal (setelah mendapat perintah Mahkamah).
JTB	Menjalankan ukuran penentuan semula sempadan (boundary re-establishment), menanam semula tanda sempadan konkrit yang hilang, dan menyediakan pelan teknikal pengesahan unjuran pencerobohan sivil. JTB bertindak sebagai pihak teknikal yang dapat menentukan sempadan dan status hakmilik tanah secara tepat. JTB juga dapat mengesahkan kedudukan fizikal pencerobohan mengikut pelan di dalam hakmilik.

6. LARANGAN: TINDAKAN *"SELF-HELP"* (AMARAN)

6.1 Tuan punya tanah **DILARANG** menggunakan kaedah paksaan sendiri (self-help) untuk menghalau penceroboh atau meruntuhkan struktur haram secara unilateral tanpa Perintah Mahkamah dan kehadiran Bailif. Di

Malaysia, pindaan Seksyen 7 Akta 137 melalui Akta Relif Spesifik (Pindaan) 1992 [*Akta A811*] (“Akta A811’) melarang remedi “self-help” dalam situasi di mana pendudukan penyewa melebihi tempoh masa penyewaannya seperti yang diterangkan dalam perkara 3 (v) di atas. Selain itu, keputusan-keputusan kes duluan Mahkamah di Malaysia juga telah menggariskan perkara-perkara yang dilarang untuk dilakukan oleh tuan punya tanah seperti yang berikut:

(i) Menggunakan kekerasan fizikal terhadap penceroboh;

(ii) Meruntuhkan struktur atau rumah kediaman penceroboh secara sendirian (bagi mengelakkan saman balas di bawah undang-undang Tort atau tuduhan jenayah khianat); dan

(iii) Sekiranya pencerobohan turut melibatkan haiwan ternakan, tuan punya tanah tidak boleh mengurung atau mencederakan haiwan ternakan penceroboh untuk memastikan tiada liabiliti undang-undang atau tindakan jenayah.

6.2 Sekiranya tuan punya tanah mengambil tindakan meroboh sendiri secara unilateral atau menggunakan kekerasan sivil, berkemungkinan akan terdedah kepada implikasi berikut:

(i) **Saman Balas Tort (Trespass to Goods / Conversion):** Penceroboh boleh menyaman tuan punya tanah atas kemusnahan barangan peribadi atau aset berharga di dalam struktur yang dirobohkan secara salah. Kepercayaan tuan punya tanah secara jujur bahawa mereka berhak merobohkan sendiri struktur penceroboh tidak boleh dijadikan alasan pembelaan terhadap tuntutan tort pencerobohan barangan.

(ii) **Dakwaan Jenayah (Assault & Battery):** Sebarang bentuk sentuhan fizikal atau ancaman kekerasan untuk menghalau penceroboh boleh menyebabkan tuan punya tanah didakwa di bawah Kanun Keseksaan atas kesalahan mencederakan.

(iii) **Tuduhan Jenayah Khianat (Mischief/Seksyen 425 Kanun Keseksaan):** Meruntuhkan rumah kediaman/hartanah secara sendirian tanpa kelulusan Mahkamah boleh dikategorikan sebagai perbuatan jenayah khianat yang membawa hukuman denda atau penjara.

(iv) **Liabiliti Haiwan Ternakan**: Jika pencerobohan melibatkan haiwan ternakan, tuan punya tanah dilarang mengurung, mencederakan, atau menembak haiwan tersebut bagi mengelakkan liabiliti tuntutan ganti rugi sivil.

6.3 Masyarakat awam juga dinasihatkan agar tidak menyebarkan maklumat yang tidak sahih atau mengambil tindakan sendiri di luar batas undang-undang di atas tanah yang diceroboh bagi mengelakkan kekeliruan atau mencetuskan kegusaran awam.

7. STRATEGI PENCEGAHAN (SYOR PENTADBIRAN)

(i) **Pengemaskinian Maklumat:** Mengemaskini nama dan alamat tuan punya tanah dan pihak berkepentingan di dalam hakmilik menurut Seksyen 378 dan Seksyen 379 Akta 828;

(ii) **Pembersihan Kawasan:** Sentiasa memastikan tanah dibersihkan, tidak kelihatan ditinggalkan atau terbiar;

(iii) **Perlindungan Kawasan:** Memasang struktur pagar atau tembok di sekeliling kawasan tanah sejurus selepas pembelian atau pemberian hakmilik;

(iv) **Papan Tanda:** Meletakkan notis dan papan tanda "Tanah Hakmilik Persendirian - Pencerobоh Akan Didakwa" untuk menunjukkan bahawa tanah tersebut adalah milik persendirian dan tidak boleh diceroboh;

(v) **Lawatan Berkala:** Membuat pemeriksaan tapak sekurang-kurangnya enam (6) – dua belas (12) bulan sekali;

(vi) **Bayaran Cukai:** Memastikan cukai tanah (quit rent) dibayar tepat pada masanya bagi mengelakkan tanah dilucuthak atau dirampas oleh kerajaan di bawah Seksyen 100 Akta 828; dan

(vii) **Mengusaha dan Memajukan Tanah:** Memastikan tanah milik diguna dan diusahakan mengikut kategori dan syarat nyata dan sebarang pemajuan di atasnya hendaklah mengikut undang-undang bertulis yang berkuat kuasa bagi mengelakkan tanah dilucuthak atau dirampas oleh kerajaan di bawah Seksyen 129 Akta 828.

DISEDIAKAN OLEH:

Bahagian Pengurusan Perundangan Tanah
Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan

DENGAN KERJASAMA:

Majlis Peguam Malaysia

Tarikh: 26 Ogos 2026

Lampiran A

CARTA ALIR TINDAKAN KE ATAS PENCEROBOHAN TANAH MILIK PERSENDIRIAN

PENGESAHAN

SEMAKAN SEMPADAN & DOKUMEN
Pihak: Tuan Punya Tanah dan Juruukur Tanah Berlesen
Undang-undang: Seksyen 340 (hakmilik) dan Seksyen 396 (ukur sempadan) KTN [*Akta 828*]
Tindakan: Menjalankan "Boundary Re-establishment" untuk mengesahkan sempadan lot

↓

DOKUMENTASI

LAPORAN DAN TINDAKAN POLIS
Pihak: Tuan Punya Tanah dan PDRM
Undang-undang: Seksyen 441 dan Seksyen 447 Kanun Keseksaan [*Akta 574*]
Tindakan: Membuat laporan rasmi sebagai rekod kronologi dan perlindungan liabiliti

↓

AMARAN

NOTIS MENGOSONGKAN TANAH
Pihak: Peguam dan Penceroboh
Tindakan: Menghantar Notis Tuntutan (LOD). Pihak-pihak terlibat digalakkan untuk berunding secara damai (mediasi) bagi mencari penyelesaian

↓

LITIGASI

PERINTAH MILIKAN
Pihak: Mahkamah Tinggi dan Peguam
Undang-undang: Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012
Tindakan: Memfailkan tindakan di Mahkamah

↓

PELAKSANAAN (EXECUTION)

WRIT PEMILIKAN (WRIT OF POSSESSION) DAN PENGUSIRAN
Pihak: Bailif Mahkamah, PDRM dan Tuan Punya Tanah
Undang-undang: Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012 dan Akta Relief Spesifik 1950 (sekiranya berkaitan)
Tindakan: Pelaksanaan **Writ Pemilikan (Writ of Possession)** atau perintah Mahkamah (contoh: mengusir penceroboh dan meruntuhkan struktur haram secara sah)

NOTA PENTING

Elakkan Tindakan "Self-Help" (meroboh sendiri tanpa perintah) bagi mengelakkan saman balas.