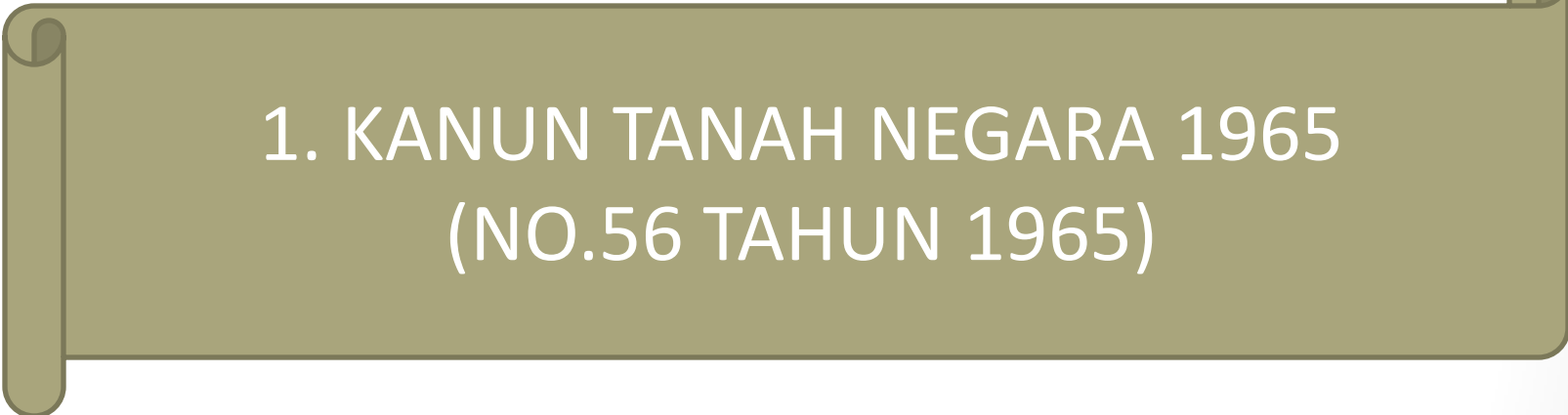
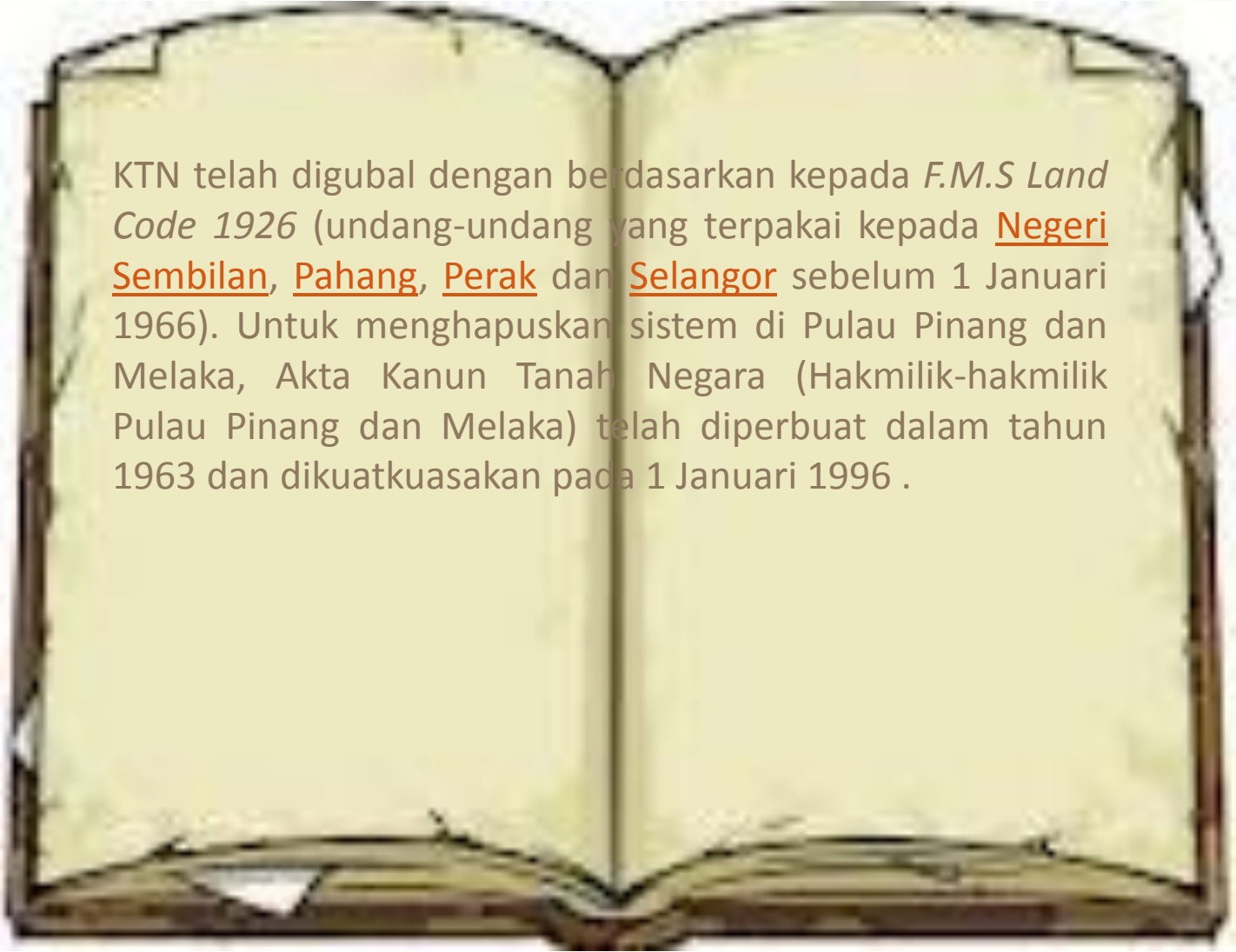


PENGENALAN  
UNDANG-UNDANG  
BERKAITAN URUSAN  
TANAH

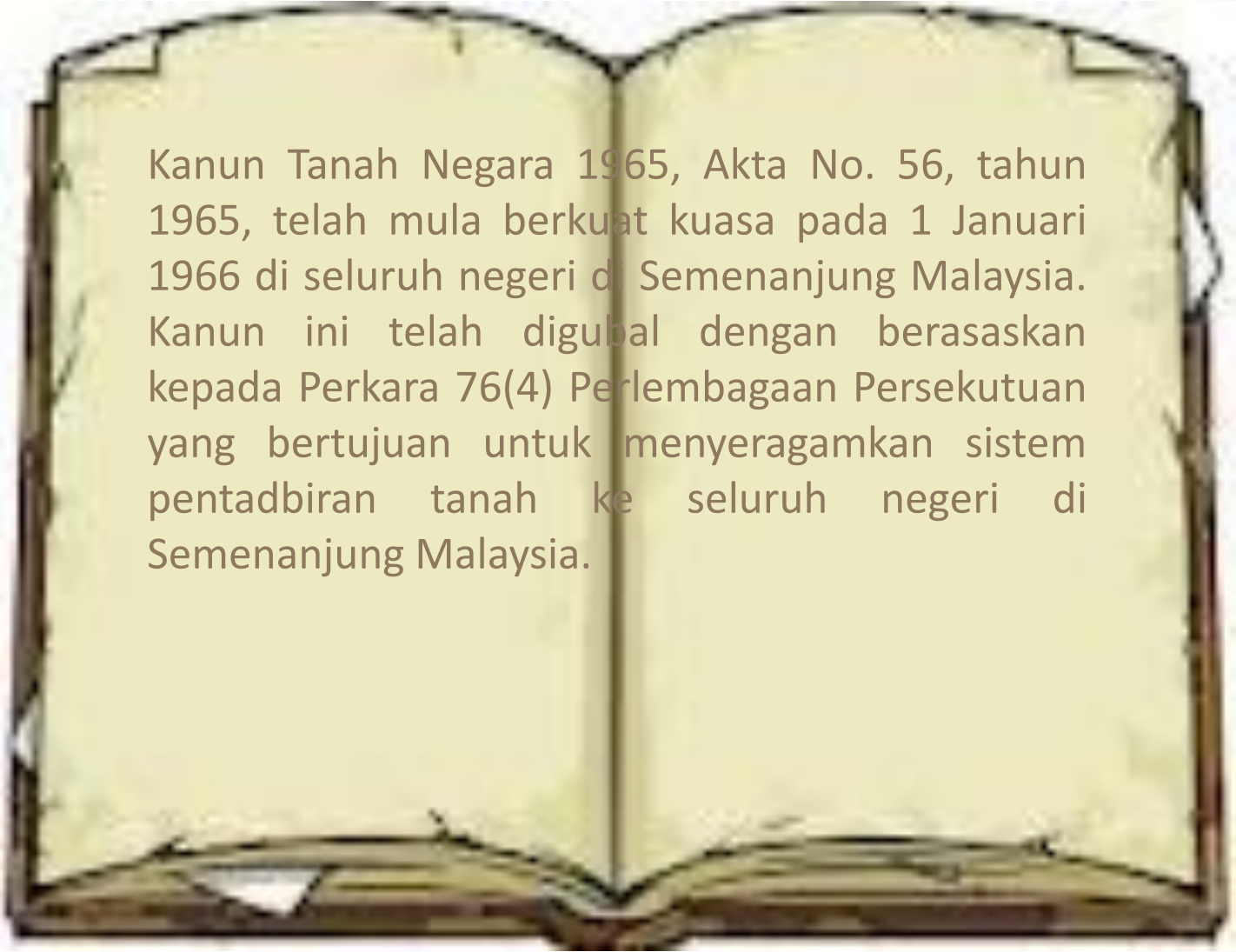
Disediakan/ Kompilasi oleh : Wan Zahari Sulong  
PPD (Pembangunan Tanah)  
PDT Kuala Langat 2012



1. KANUN TANAH NEGARA 1965  
(NO.56 TAHUN 1965)



KTN telah digubal dengan berdasarkan kepada *F.M.S Land Code 1926* (undang-undang yang terpakai kepada Negeri Sembilan, Pahang, Perak dan Selangor sebelum 1 Januari 1966). Untuk menghapuskan sistem di Pulau Pinang dan Melaka, Akta Kanun Tanah Negara (Hakmilik-hakmilik Pulau Pinang dan Melaka) telah diperbuat dalam tahun 1963 dan dikuatkuasakan pada 1 Januari 1996 .



Kanun Tanah Negara 1965, Akta No. 56, tahun 1965, telah mula berkuat kuasa pada 1 Januari 1966 di seluruh negeri di Semenanjung Malaysia. Kanun ini telah digubal dengan berasaskan kepada Perkara 76(4) Perlembagaan Persekutuan yang bertujuan untuk menyeragamkan sistem pentadbiran tanah ke seluruh negeri di Semenanjung Malaysia.

## FAKTA RINGKAS KANUN TANAH NEGARA

ENAM (6)  
DIVISYEN

TIGA PULUH LIMA  
(35) BAHAGIAN

EMPAT RATUS  
EMPAT PULUH  
TUJUH (447)  
SEKSYEN

ENAM BELAS(16)  
JADUAL

# DIVISYEN, BAHAGIAN DAN SEKSYEN

DIVISYEN	BAHAGIAN	SEKSYEN	CATATAN
I	1 - 3	1 - 61	Pengenalan, Pentadbiran, Hak – Hak Pihak Berkuasa Negeri
II	4-5	62 - 102	Pelupusan Tanah
III	6- 12	103-204H	TANAH BERIMILIK: HAL BERDAMPINGAN DAN PENDAFTARAN HAKMILIK ( Termasuk Hal – Hal Pembangunan Tanah & Kuat kuasa Syarat)
IV	13 - 19	205 - 339	TANAH BERIMILIK: Urusniaga
V	20-24	340-354	TANAH BERIMILIK: Tambahan
BAHAGIAN 25 DAN SEKSYEN – SEKSYEN DARI 351-374 TELAH DIMANSUHKAN			
VI	26 - 35	375 - 447	AM DAN PELBAGAI ( termasuk prosidur penguatkuasaan dan siasatan )



## JADUAL – JADUAL KTN 1965



JADUAL	MAKSUD JADUAL/KEGUNAAN
PERTAMA	BORANG – BORANG
KEDUA	Syarat tersirat tambahan yang boleh dipakai kepada TANAH DESA yang diberimilik atau diluluskan untuk pemberimilikan sebelum permulaan akta ini
KETIGA	Syarat tersirat tambahan yang boleh dipakai kepada TANAH BANDAR yang diberimilik atau diluluskan untuk pemberimilikan sebelum permulaan akta ini
KEEMPAT	Perbahasan yang sama ada padi atau bendang
KELIMA	Pegawai atau orang yang boleh mengakusaksi pelaksanaan instrumen yang berkuat kuasa urusan – urusniaganya di bawah akta ini
KEENAM	Perjanjian yang boleh dimasukkan dalam pajakan

JADUAL	MAKSUD JADUAL/KEGUNAAN
KETUJUH, KELAPAN, KESEMBILAN	DIMANSUHKAN
KESEPULUH	Peruntukan tambahan mengenai borang dan prosedur
KESEBELAS	Pemansuhan
KEDUA BELAS	Ubahsuaian bagi Negeri Kelantan
KETIGA BELAS	Peruntukan khas bagi tanah yang tertakluk kepada syarat-syarat dalam jadual kedua dan ketiga
KEEMPAT BELAS	SPTB
KELIMA BELAS	Ubahsuaian bagi memudahkan pelaksanaan Akta Pengurusan Dana Harta Nasional Berhad 1998
KEENAM BELAS	Sistem Pentadbiran Tanah Elektronik

## 2. AKTA PENGAMBILAN TANAH 1960

Artikel 13 PP menegaskan bahawa **tiada seorangpun boleh dilucutkan hartanya kecuali mengikut undang-undang dan tiada sesuatu undang-undang boleh membuat peruntukan bagi mengambil atau menggunakan harta dengan paksa tanpa membayar pampasan yang mencukupi.**

Akta Pengambilan Tanah 1960 (APT), Akta 34 telah mula berkuatkuasa di Semenanjung Malaysia semenjak 13.10.1960. Akta ini telah melalui beberapa proses pindaan sejak mula ia berkuatkuasa. Pada tahun 1992, Akta ini telah disemak semula dan ia dikenali sebagai APT 1960, Akta 486.

Tujuan utama APT ini ialah untuk “ **memproses pengambilan balik tanah dan membayar pampasan yang mencukupi**”

Selaras dengan kehendak artikel 13(2) PP, yang menyatakan “**tiada undang-undang yang boleh membuat peruntukan bagi mengambil atau menggunakan harta benda dengan paksa dengan tiada pampasan yang mencukupi**”.

## SUMBER KUASA:

APT 1960 memberi kuasa kepada Pihak Berkuasa Negeri (PBN) untuk mengambil tanah milik yang diperlukan:-

(a). untuk sesuatu maksud awam;

(b). oleh mana-mana orang atau badan bagi apa-apa maksud yang pada pendapat PBN adalah berfaedah untuk **pembangunan ekonomi Malaysia atau mana-mana bahagian daripadanya atau kepada orang ramai amnya atau mana-mana kelas orang ramai**; atau

(c). untuk tujuan perlombongan atau kediaman, pertanian, perdagangan, industri atau tujuan rekreasi ataupun kombinasi daripada tujuan-tujuan tersebut.

## FAKTA RINGKAS AKTA PENGAMBILAN TANAH 1960

LAPAN  
(8)  
BAHAGIAN

TUJUH PULUH  
(70) SEKSYEN

TIGA (3) JADUAL

ENAM BELAS (16)  
BORANG



BORANG – BORANG DALAM JADUAL  
KEDUA APT 1960

BORANG	NAMA BORANG	SEKSYEN	CATATAN
A	NOTIS BAHAWA TANAH KEMUNGKINAN DI AMBIL	2 & 69	TINDAKAN PTG
B	KEBENARAN UNTUK MASUK MENGUKUR	5	TINDAKAN PTG
C	JADUAL TANAH – TANAH YANG TERLIBAT OLEH PENGAMBILAN	7	TINDAKAN PTG
D	PERISYTIHARAAN PENGAMBILAN YANG DICADANGKAN	8	TINDAKAN PTG
E	PENGAMBILAN YANG DICADANGKAN : NOTIS SIASATAN	10	TINDAKAN PTD
F	NOTIS MENGHENDAKI KETERANGAN SECARA BERTULIS	11	TINDAKAN PTD
G	AWARD PAMPASAN BERTULIS	14	TINDAKAN PTD
H	NOTIS AWARD DAN TAWARAN PAMPASAN	16	TINDAKAN PTD



BORANG	NAMA BORANG	SEKSYEN	CATATAN
I	PERAKUAN KEDESAKAN	19	TINDAKAN PTG
J	NOTIS MENGOSONGKAN BANGUNAN	19	TINDAKAN PTD
L	NOTIS UNTUK MENGEMUKAKAN DOKUMEN' DOKUME-DOKUMEN	24	TINDAKAN PTD
M	RUJUKAN KE MAHKAMAH	36	TINDAKAN PTD
N	PERMOHONAN SUPAYA BANTAHAN DI RUJUK KE MAHKAMAH	38(1)	PEMOHON/ TUAN TANAH
O	RUJUKAN PADA MAHKAMAH	38(5)	TINDAKAN PTD
P	NOTIS	43	PENDAFTAR HAKMILIK
Q	NOTIS PENDUDUKAN ATAU PENGGUNAAN SEMENTARA TANAH	58	TINDAKAN PTD



RINGKASAN PROSES PENGAMBILAN  
TANAH UNTUK TUJUAN AWAM  
( APT 1960)

Jabatan/ Agensi Pemohon



Kelulusan oleh Pihak Berkuasa Negeri



Penyiaran Pemberitahuan dalam Warta di Bawah Seksyen 4 (bahawa tanah berkemungkinan akan diambil)



Penyiaran Warta di bawah Seksyen 8 (mengenai pengisytiharan bahawa tanah dikehendaki untuk maksud awam)



Laporan Nilai oleh JPPH



Siasatan oleh Pentadbir Tanah di bawah Seksyen 12



Award Bertulis dalam Borang G oleh Pentadbir Tanah



Notis Borang K Bahawa Tanah telah di Ambil Milik Secara Formal

## HAK PIHAK YANG BERKEPENTINGAN

- Pihak yang berkepentingan boleh membuat tuntutan jumlah pampasan kepada Pentadbir Tanah dalam masa yang ditetapkan.
- Pihak yang berkepentingan boleh mendapatkan khidmat penilai swasta. Fi penilaian boleh dibayar balik oleh Kerajaan.
- Orang yang berkepentingan adalah orang yang mempunyai kepentingan dalam pampasan.

## PRINSIP PENENTUAN PAMPASAN

Jadual Pertama Akta Pengambilan Tanah 1960 menggariskan penentuan pampasan yang merangkumi:

- Nilai Pasaran;
- Naik-nilai (Betterment);
- Pecah-Pisah (Severance);
- Kesan Mudarat (Injurious Affection);
- Perbelanjaan sampingan akibat berpindah tempat kediaman atau tempat perniagaan; dan/ atau
- *Accommodation works.*

## RUJUKAN KE MAHKAMAH

- Mana-mana pihak yang berkepentingan ke atas tanah yang tidak berpuas hati boleh membuat rayuan bertulis kepada Mahkamah Tinggi dengan menggunakan Borang N.

Dibawah seksyen 37 mana-mana orang yang berkepentingan keatas tanah boleh membuat bantahan terhadap :-

- (a) ukuran tanah
- (b) jumlah pampasan
- (c) siapa yang layak menerima
- (d) pembahagian pampasan

### 3. AKTA HAK MILIK STRATA 1985

## **PENGENALAN**

Akta Hakmilik Strata (AHS), yang berkuatkuasa pada 1 Jun 1985.

Peruntukan baru yang diperkenalkan dalam AHS ialah : -

- (a) peruntukan bagi mengadakan petak aksesori,
- (b) Membenar pembangunan dalam satu lot secara berperingkat dengan memperkenalkan konsep blok sementara,
- (c) peruntukan khas bagi bangunan berbilang tingkat kos rendah,
- (d) peruntukan bagi melicin perjalanan Pecah Bahagian Bangunan,
- (e) peruntukan mengenai hak-hak dan tanggungjawab pemilik petak.

## KONSEP PECAH BAHAGI BANGUNAN (PBB)

Peruntukan undang-undang mengenai pecah bahagi bangunan (PBB) telah pun ada di bawah Kanun Tanah Negara (KTN) dimana petak/premis dalam bangunan berbilang tingkat yang dipecah bahagi akan didaftarkan suatu hakmilik yang dikenali sebagai **Hakmilik Subsidiari**. Hakmilik tanah yang asal yang dikenali sebagai 'master title' dikekalkan.

Akta Hakmilik Strata satu undang-undang berasingan untuk mengatasi kelemahan/kekurangan dalam peruntukan didalam KTN tersebut, antara lain iaitu : -

(a) keperluan kepada petak sampingan (petak aksesori) kepada petak utama seperti tempat letak kereta, setor dan kegunaan-kegunaan lain,

## **KONSEP PECAH BAHAGI BANGUNAN (PBB) ... sambungan**

- (b) keperluan bagi membolehkan pembangunan di atas satu-satu tanah secara berperingkat (mengikut fasa),
- (c) keperluan bagi mengadakan PBB kos rendah,
- (d) keperluan membenarkan satu petak dibahagi kepada beberapa petak atau pun membenarkan dua atau lebih petak yang berdampingan dicantum menjadi satu petak,
- (e) keperluan mengawal pemaju tidak menindas pemilik-pemilik petak.
- (f) terlalu banyak langkah dalam pemprosesan permohonan PBB (27 peringkat kerja) yang boleh menyebabkan kelewatan dalam pengeluaran hakmilik subsidiari.



## SYARAT LAYAK PECAH BAHAGI BANGUNAN UNTUK PENDAFTARAN HAKMILIK STRATA

1. Bangunan mestilah dua tingkat atau lebih terletak dalam sempadan **satu lot**,
2. Jika dalam lot yang sama terdapat bangunan satu tingkat masih boleh dipecah bahagi kepada petak atau petak aksesori,
  1. Hakmilik tanah mestilah **hakmilik tetap**, samada hakmilik Pejabat Pendaftar atau hakmilik Pejabat Tanah;
  2. (Permohonan untuk hakmilik strata untuk tanah yang masih dipegang dibawah hakmilik sementara boleh dibuat/terima, tetapi kelulusannya hanya akan diberi selepas hakmilik tetap didaftarkan.

## **SYARAT LAYAK PECAH BAHAGI BANGUNAN UNTUK PENDAFTARAN HAKMILIK STRATA ... sambungan**

3. Bangunan telah **siap sepenuhnya** iaitu Sijil Layak Menduduki Bangunan telah diperolehi (CF penuh).
4. Sesuatu bangunan dianggap siap adalah pada tarikh CF penuh bangunan berkenaan dikeluarkan. Jika bangunan berkenaan belum dikeluarkan CF penuh, permohonan untuk hakmilik strata boleh dibuat tetapi kelulusannya hanya akan diberi selepas CF penuh diperolehi dan dikemukakan kepada PTG .

## PENDAFTARAN HAKMILIK STRATA

Hakmilik strata bagi petak hanya boleh didaftarkan : -

- (a) Permohonan PBB dilulus oleh pihak berkuasa melulus,
- (b) Semua bayaran telah dijelaskan,
- (c) Satu set salinan plan akui strata diterima daripada Jabatan Ukur dan Pemetaan,
- (d) Dokumen hakmilik strata diterima daripada Jabatan Ukur dan Pemetaan, dan
- (e) Nama dan alamat Perbadanan Pengurusan (PP) diterima daripada pemilik tanah, kecuali bagi skim strata kos rendah nama dan alamat PP dikemuka semasa penubuhan PP.

## **PENDAFTARAN HAKMILIK STRATA**

Pendaftar hakmilik strata setiap lot, SKIM STRATA akan dibuka satu Buku Daftar Strata (BDS) khusus bagi lot tersebut sahaja. Buku Daftar Strata dinomborkan mengikut siri, bermula dengan BDS No. 1 untuk permohonan pertama dan seterusnya. Sebagai contoh: jika bangunan berbilang tingkat diatas Lot 123 yang dipegang dibawah Geran No. 456 dipecah bahagi, maka BDS No. 1 akan dibuka.

## **PENDAFTARAN HAKMILIK STRATA**

BDS ini akan mengandung komponen-komponen berikut:-

- i. Borang 2 AHS (Indek Dafttar Strata)
- ii. Borang 3 AHS (Penyata Daftar Strata)
- iii. Salinan Pelan Akui
- iv. Borang 4 AHS (Dokumen Hakmilik Strata); dan
- v. Borang 4A AHS (Dokumen Hakmilik Strata Sementara) untuk blok sementara jika ada.

## **KESAN PEMILIKAN HAKMILIK STRATA**

Dengan terdaftarnya hakmilik strata bagi setiap petak dalam bangunan berbilang tingkat, mana-mana bahagian bangunan atau tanah yang tidak didaftarkan hakmilik strata akan jadi harta bersama yang akan diletakhak dan diurus oleh PP. Satu memorial akan dibuat dalam dokumen hakmilik daftar dan dokumen hakmilik keluaran tanah menyatakan daftar strata telah dibuka dan semua harta bersama terletakhak kepada PP.

## MAKLUMAT TAMBAHAN

AHS ini telah mengalami tiga kali pindaan iaitu melalui : -

(a) Akta A753 berkuatkuasa pada 23 Februari 1990,

(b) Akta A951 berkuatkuasa pada 2 Ogos 1996.

(c) Akta A1107 berkuatkuasa pada bulan 1 Disember 2001 yang bertujuan untuk melicinkan lagi perjalanan pengurusan Pecah Bahagian Bangunan seperti peruntukan kaveat Pendaftar, menambah denda bagi pemaju yang engkar membuat permohonan dan memperkenalkan Lembaga Hakmilik Strata.

# KAEDAH TANAH SELANGOR



Kaedah Tanah Selangor merupakan susunan kaedah, tatacara, serta kadar bayaran yang dietetapkan oleh PBN Selangor dalam urusan – urusan serta penggunaan borang- borang.

Kaedah Tanah Selangor di buat dan diwaratakan mengikut kuasa – kuasa yang diberikan oleh Seksyen 14,435, dan 445 Kanun Tanah Negara 1965 .

Senarai kaedah yang telah dikuatkuasakan adalah seperti berikut:

KAEDAH	TAJUK
1	Nama dan Pengenalan
2 - 4	Permohonan Tanah
5-6	Bayaran Fi Atas Kelulusan Pemberimilikan Tanah
7-10	Premium
11-12	Premium Tambahan
13-20	Cukai
21 - 23	Fi Pejabat
24	Pengalihan Bahan Batuan
25	Fi Permit Menggunakan Ruang Udara

KAEDAH	TAJUK
26	Fi Untuk Memetik atau Mengeluarkan Keluaran Pertanian
27	Perakuan Carian Rasmi
28	Permit Meragut dan Fi
29-38	Jualan Tanah Kerajaan Secara Lelongan
39-45	Masa Dan Kaedah Penyediaan Penanaman Tanah Bagi Tanaman Padi
46 - 49	Mengkompaun Kesalahan Di Bawah Kanun
50 – 59	Pelbagai



LAIN AKTA YANG BERKAITAN DENGAN  
URUSAN TANAH

1. Perlembagaan Persekutuan
2. Akta Pendaftaran Negara
3. Akta Akuan Bersumpah 1960
4. Small Estate (Distribution) Act
5. Akta Duti Setem 59/49
6. Trustee Act (Akta Pemegang Amanah)
7. Akta Bekalan Elektrik 1960 (Akta 447)
8. Surat Kuasa Wakil Ordinan (PA Ordinance) 64/1949
9. Enakmen Rezab Melayu
10. Arahan Keselamatan
11. Akta Rahsia Rasmi 1972
12. Akta Syarikat
13. Akta Perhutanan Negara 1984-Akta 313
14. Akta Probet & Pentadbiran 1959 (Akta 97) & Peraturan-Peraturan
15. Akta Orang Asli 1954
16. Pentadbiran Undang-Undang Islam Selangor
17. Enakmen Wakaf Neg. Sel. No. 7/1999
18. Enakmen Wasiat Orang Islam Neg. Sel. No. 4/1999
19. Enakmen Pentadbiran Perundangan Islam 1989
20. Enakmen Mineral Selangor 2000



Rujukan Bagi Urusan Tanah Di Selangor

1. Manual KTN 1965
2. Manual Pengambilan Tanah
3. Pekeliling – Pekeliling Pengarah Tanah dan Galian Negeri Selangor
4. Pekeliling – Pekeliling Ketua Pengarah Tanah dan Galian
4. Arahan Pengarah Tanah dan Galian Negeri Selangor
5. DII

# Nota:

- Ini adalah rujukan ringkas bagi tujuan pengenalan sahaja, pembaca dinasihatkan untuk merujuk kepada mana – mana pindaan terkini akta – akta dan pekeliling – pekeliling yang berkenaan