

NOTIS PEMBELIAN



JABATAN PERANCANGAN BANDAR DAN DESA
SEMENANJUNG MALAYSIA

Diterbitkan di Malaysia Oleh:

Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Semenanjung Malaysia
Kementerian Kesejahteraan Bandar, Perumahan dan Kerajaan Tempatan

ISBN 978-983-2839-73-6

Hak cipta terpelihara. Tiada mana-mana bahagian daripada terbitan ini boleh diterbitkan semula, disimpan dalam cara yang boleh dipergunakan lagi, ataupun dipindahkan dalam sebarang bentuk cara sama ada dengan cara elektronik, gambar rakaman dan sebagainya tanpa kebenaran bertulis daripada Ketua Pengarah Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Semenanjung Malaysia.

Walaupun setiap usaha telah dibuat untuk menyemak ketepatan penerbitan ini, Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Semenanjung Malaysia tidak bertanggungjawab ke atas sebarang kesilapan jika ada. Sebarang teguran untuk memperbaiki penerbitan ini adalah dialu-alukan oleh pihak kami.



Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Semenanjung Malaysia
Kementerian Kesejahteraan Bandar, Perumahan dan Kerajaan Tempatan

Ogos 2014

PRAKATA

Notis pembelian adalah notis yang dikemukakan oleh tuan punya tanah berdaftar kepada pihak berkuasa perancang tempatan (PBPT), menghendaki PBPT membeli tanahnya disebabkan tindakan PBPT (menolak kebenaran merancang atau memberi notis rekuisisi) yang telah menyebabkan tanahnya tidak lagi boleh dimajukan untuk kegunaan berfaedah yang munasabah.

Panduan Pelaksanaan ini disediakan untuk memberikan pemahaman dan panduan kepada PBPT mengenai prosedur pelaksanaan notis pembelian yang dikemukakan oleh tuan punya tanah berdaftar disebabkan tindakan PBPT yang telah menyebabkan tanahnya tidak lagi boleh dimajukan untuk kegunaan berfaedah yang munasabah selaras dengan peruntukkan subseksyen 37(1) Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 [Akta 172].

ISI KANDUNGAN

1.0	PENGENALAN	1
2.0	TUJUAN	3
3.0	DEFINISI	4
4.0	SENARIO TANAH TIDAK BERUPAYA UNTUK KEGUNAAN BERFAEDAH YANG MUNASABAH	7
5.0	PROSEDUR PELAKSANAAN NOTIS PEMBELIAN	11
5.1	Carta Alir Keseluruhan Pelaksanaan Notis Pembelian	11
5.2	Pengemukakan Notis Pembelian oleh Tuan Punya Tanah Berdaftar (Proses A)	12
5.3	Pemprosesan Notis Pembelian oleh PBPT (Proses B)	15
5.4	Pertimbangan Tuntutan Notis Pembelian (Proses C dan Proses D)	18
5.5	Keputusan oleh PBN (Proses E)	21
6.0	TEMPOH MASA PELAKSANAAN NOTIS PEMBELIAN	22
7.0	PROSES PEROLEHAN TANAH	23
7.1	Pembelian Tanah	23
7.2	Pengambilan Tanah	25
8.0	PRINSIP PENENTUAN PAMPASAN	27
9.0	IMPLIKASI PELAKSANAAN NOTIS PEMBELIAN	28
9.1	Implikasi Terhadap Tuan Punya Tanah Berdaftar	28
9.2	Implikasi Terhadap Pihak Berkuasa yang Berkaitan	28
10.0	KESIMPULAN	30

SENARAI RAJAH

Rajah 1	Contoh Format Laporan Notis Pembelian Untuk Dikemukakan Kepada Jabatan Perancang Bandar, PBPT	14
Rajah 2	Contoh Format Kertas Kerja Notis Pembelian	17
Rajah 3	Cadangan Terma Pembelian	24
Rajah 4	Ringkasan Carta Alir Proses Pengambilan Tanah Di Bawah Akta 486	26

SENARAI LAMPIRAN

Lampiran 1:	Borang U(1) Notis Pembelian Kerana Kebenaran Merancang Tidak Diberi	31
Lampiran 2:	Borang U(2) Notis Pembelian Disebabkan Pematuhan Notis Rekuisisi	33
Lampiran 3:	Surat Pekeliling Perbendaharaan Bil. 11 Tahun 2007 Tatacara Pembelian Tanah Daripada Orang Perseorangan, Syarikat dan Perbadanan	35
Lampiran 4:	Carta Alir Pengambilan Tanah Di Bawah Seksyen 3(1)(a) Akta 486	40
Lampiran 5:	Carta Alir Pengambilan Tanah Di Bawah Seksyen 3(1)(b) dan 3(1)(c) Akta 486	41
Lampiran 6:	Jadual Pertama Akta Pengambilan Tanah 1960 [Akta 486]	42

1.0 PENGENALAN

Merujuk seksyen 37 Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 [Akta 172], notis pembelian adalah notis yang dikemukakan oleh tuan punya tanah berdaftar kepada pihak berkuasa perancang tempatan (PBPT), menghendaki PBPT membeli tanahnya disebabkan tindakan PBPT (menolak kebenaran merancang (KM) atau memberi notis rekuisisi) yang telah menyebabkan tanahnya tidak lagi boleh dimajukan untuk kegunaan berfaedah yang munasabah.

Menurut perenggan 37(5)(b) Akta 172, sekiranya Pihak Berkuasa Negeri (PBN) berpuas hati dengan notis pembelian yang dikemukakan, PBN boleh mengarahkan PBPT memulakan langkah untuk membeli atau mengambil tanah itu mengikut peruntukan Akta Pengambilan Tanah 1960 [Akta 486].

Bagi maksud perenggan 37(1)(a) Akta 172, dua perkara harus ditepati:

- i) tanah tersebut diperlukan untuk maksud awam (*public purpose*) dalam rancangan pemajuan; dan
- ii) permohonan KM bagi memajukan tanah tersebut ditolak dan akibatnya, tanah itu tidak boleh digunakan untuk kegunaan berfaedah yang munasabah.

Manakala perenggan 37(1)(b) Akta 172 merujuk kepada keadaan di mana PBPT:

- i) mengeluarkan notis rekuisisi di bawah seksyen 30; dan
- ii) pematuhan kepada notis itu menyebabkan tanah itu tidak boleh digunakan untuk kegunaan berfaedah yang munasabah.

Merujuk kepada subseksyen 37(6) Akta 172, bagi maksud proses pengambilan tanah di bawah Akta 486, ketetapan yang hendak dibuat adalah seperti berikut:

- i) mana-mana tanah yang dicadangkan hendak diambil adalah disifatkan sebagai diperlukan oleh PBPT;
- ii) PBPT hendaklah disifatkan sebagai suatu perbadanan yang mengusahakan suatu kerja bagi kemudahan awam; dan

- iii) Tanah itu hendaklah disifatkan sebagai diperlukan bagi maksud perenggan 3(1)(b) Akta 486, di mana ia memberi manfaat kepada pembangunan ekonomi Malaysia atau kepada orang awam.

Tujuan peruntukan seksyen 37 Akta 172 merupakan peruntukan timbal balik bagi seksyen 32 Akta 172, di mana tindakan PBPT akan menaikkan nilai sesebuah tanah yang seterusnya boleh dikenakan caj pemajuan untuk pembangunan. Notis pembelian merupakan kaedah bagi PBPT untuk membeli atau mengambil tanah yang bagi maksud awam dan pada masa yang sama memberi keadilan kepada tuan punya tanah berdaftar yang terkilan dengan tindakan PBPT.

2.0 TUJUAN

Tujuan penyediaan Panduan Pelaksanaan Akta (PPA) 172: Notis Pembelian ini adalah untuk memberi panduan kepada PBPT dan tuan punya tanah berdaftar mengenai prosedur pelaksanaan notis pembelian selaras dengan peruntukan subseksyen 37(1) Akta 172.

Bagi mencapai tujuan tersebut, beberapa objektif telah digariskan seperti berikut:

- i) menjelaskan peranan PBPT, tuan punya tanah berdaftar dan pihak lain yang berkaitan mengenai peruntukan seksyen 37 Akta 172;
- ii) mengenalpasti senario yang perlu dipertimbangkan dalam notis pembelian;
- iii) mengenalpasti pihak yang terlibat dan kriteria dalam menentukan amaun pampasan dan amaun pembelian; dan
- iv) mencadangkan prosedur yang komprehensif bagi pelaksanaan notis pembelian termasuk mengambil kira prosedur di bawah Akta 486.

3.0 DEFINISI

i. kebenaran merancang

“kebenaran merancang” ertinya kebenaran yang diberikan, dengan atau tanpa syarat, untuk menjalankan pemajuan.

ii. kos

“kos” ertinya harga atau perbelanjaan yang perlu dibayar untuk memperoleh, mengeluarkan atau menyenggara sesuatu, yang biasanya berupa wang, masa dan tenaga.

iii. maksud awam

“Maksud awam” bermaksud apa-apa kegunaan untuk faedah awam atau sebahagian awam tetapi bukan untuk faedah individu, termasuklah—

- (a) untuk kegunaan khusus kerajaan atau untuk penggunaan awam yang umum termasuk perumahan untuk kakitangan kerajaan;
- (b) untuk atau berkaitan dengan perancangan, pembangunan, perluasan atau pembaikkan bandar atau desa termasuk peruntukan kawasan lapang dan kemudahan;
- (c) untuk mendapatkan kawalan ke atas tanah bersempadan dengan, atau yang diperlukan atau berkaitan dengan infrastruktur awam termasuk kemudahan pelabuhan, lapangan terbang, kereta api, jalan raya atau kemudahan kerja raya lain;
- (d) untuk atau berkaitan dengan mana-mana projek utiliti awam atau perkhidmatan awam;
- (e) untuk atau berkaitan dengan sebarang skim berkaitan dengan penempatan, penempatan semula atau pembaharuan semula mana-mana komuniti, atau mana-mana orang awam;
- (f) untuk atau berkaitan dengan peruntukan tanah bagi penanaman padi, atau bagi tujuan penyelidikan pertanian;
- (g) untuk atau berkaitan dengan pemuliharaan, pemeliharaan, eksploitasi atau penyelidikan sumber semulajadi.

iv. notis pembelian

“notis pembelian” bermaksud suatu notis yang disampaikan oleh tuan punya tanah berdaftar kepada PBPT di bawah seksyen 37 Akta 172.

v. notis rekuisisi

“notis rekuisisi” ertinya suatu notis yang disampaikan oleh PBPT kepada pemunya tanah di bawah seksyen 30 Akta 172.

vi. pampasan

“pampasan” ertinya wang atau apa-apa bentuk pembayaran yang dibayar sebagai ganti rugi di bawah pelaksanaan Akta 486.

vii. penggunaan

“penggunaan”, berhubung dengan mana-mana tanah, ertinya apa-apa penggunaan tanah selain semata-mata untuk penyimpanan atau penstoran bahan dan kelengkapan yang dicadangkan untuk digunakan dalam pembinaan atau pendirian suatu bangunan di atas tanah itu, atau semata-mata sebagai suatu tempat bagi bangunan sementara untuk kediaman pekerja yang terlibat dalam pembinaan atau pendirian bangunan itu.

viii. perubahan material penggunaan tanah

“perubahan material penggunaan tanah” di dalam konteks PPA ini merujuk kepada perenggan 2(2)(b) Akta 172 iaitu “apa-apa penggunaan tanah atau penggunaan sebahagian daripadanya yang berlanggaran atau tidak selaras atau bertentangan dengan mana-mana peruntukan rancangan pemajuan yang adalah melibatkan suatu perubahan material mengenai penggunaan tanah itu.”

ix. pihak berkuasa tempatan (PBT)

“pihak berkuasa tempatan” ertinya mana-mana majlis bandar raya, majlis perbandaran, perbandaran, majlis daerah, majlis bandaran, lembaga bandaran, majlis tempatan, lembaga luar bandar, atau mana-mana pihak berkuasa lain seumpamanya yang ditubuhkan oleh atau di bawah mana-mana undang-undang bertulis. Di bawah Akta 172, setiap PBT adalah juga PBPT bagi kawasannya.

x. rancangan pemajuan

“rancangan pemajuan”, berhubung dengan sesuatu kawasan, ertinya-

- (a) rancangan tempatan bagi kawasan itu; atau
- (b) jika tiada rancangan tempatan bagi kawasan itu, rancangan struktur bagi kawasan itu.

xi. tidak berupaya untuk kegunaan berfaedah yang munasabah

“tidak berupaya untuk kegunaan berfaedah yang munasabah” bermaksud keadaan di mana—

- (a) tanah tidak boleh dibangunkan atau digunakan mengikut kategori penggunaan semasa dalam geran tanah;
- (b) tanah menjadi tidak ekonomik untuk dibangunkan dari segi penggunaan masa depan; atau
- (c) keluasan tanah baki menjadi tidak ekonomik untuk dibangunkan;

akibat daripada pengezonan maksud awam dalam rancangan pemajuan atau notis rekuisisi yang disampaikan oleh PBPT.

xii. tuan punya tanah berdaftar

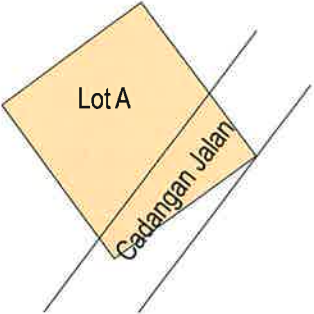
“tuan punya tanah berdaftar” merujuk kepada tafsiran “tuan punya” di bawah Kanun Tanah Negara 1965, ertinya mana-mana orang atau badan yang pada masa itu didaftarkan sebagai tuan punya mana-mana tanah bermilik.

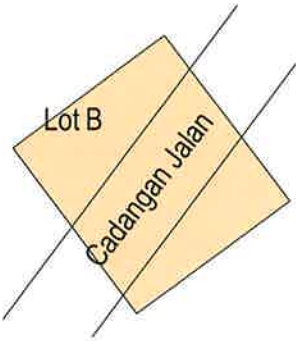
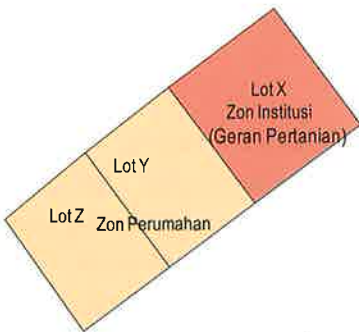
4.0 SENARIO TANAH TIDAK BERUPAYA UNTUK KEGUNAAN BERFAEDAH YANG MUNASABAH



Tanah yang tidak berupaya untuk kegunaan berfaedah yang munasabah hendaklah dipertimbangkan berdasarkan faktor fizikal dan faktor ekonomi seperti yang ditafsirkan:

- i. tanah tidak boleh dibangunkan atau digunakan mengikut kategori penggunaan semasa dalam geran tanah (faktor fizikal);
- ii. tanah menjadi tidak ekonomik untuk dibangunkan dari segi penggunaan masa depan (faktor ekonomi);
- iii. keluasan tanah baki menjadi tidak ekonomik untuk dibangunkan (faktor ekonomi);

akibat daripada pengezonan maksud awam dalam rancangan pemajuan atau notis rekuisisi yang disampaikan oleh PBPT.

Senario	Catatan
<p>Senario 1:</p> 	<p>Lot A mempunyai geran tanah untuk penggunaan pertanian. Pengezonan dalam Rancangan Tempatan (rancangan pemajuan) menunjukkan perumahan.</p> <p>Cadangan jalan (maksud awam) melalui sebahagian hujung Lot A. Sebahagian baki Lot A masih berupaya untuk kegunaan berfaedah yang munasabah untuk kegunaan pertanian atau perumahan. Maka, notis pembelian tidak boleh dikemukakan.</p> <p>Sekiranya cadangan jalan menyebabkan baki tanah Lot A mempunyai keluasan yang kecil, maka keluasan tanah baki tersebut menjadi tidak berupaya dibangunkan untuk kegunaan pertanian atau perumahan (lihat Senario 2).</p>

Senario	Catatan
<p>Senario 2:</p> 	<p>Lot B mempunyai geran tanah untuk penggunaan pertanian. Pengezonan dalam Rancangan Tempatan (rancangan pemajuan) menunjukkan perumahan.</p> <p>Cadangan jalan (maksud awam) melalui tengah-tengah Lot B menyebabkan keluasan baki tanahnya yang kecil dan tidak berupaya untuk kegunaan berfaedah yang munasabah, iaitu tidak ekonomik untuk pertanian atau perumahan. Maka, notis pembelian boleh dikemukakan sekiranya KM ditolak.</p> <p>Senario 2 adalah tertakluk kepada keluasan tanah baki akibat daripada pengezonan maksud awam yang menyebabkan sama ada tanah itu berupaya untuk kegunaan berfaedah yang munasabah.</p> <div style="text-align: right; border: 1px solid black; padding: 5px; width: 30px; margin: 0 auto;">V</div>
<p>Senario 3:</p> 	<p>Lot X mempunyai geran untuk penggunaan pertanian. Pengezonan dalam Rancangan Tempatan (rancangan pemajuan) menunjukkan institusi (cadangan sekolah).</p> <p>Lot X masih berupaya untuk kegunaan berfaedah yang munasabah, iaitu digunakan untuk pertanian berdasarkan geran tanah. Tuan punya tanah berdaftar tidak mengalami kerugian sepenuhnya dan tanah tersebut masih boleh digunakan untuk kegunaan pertanian, maka notis pembelian tidak boleh dikemukakan.</p> <div style="text-align: right; border: 1px solid black; padding: 5px; width: 30px; margin: 0 auto;">X</div>

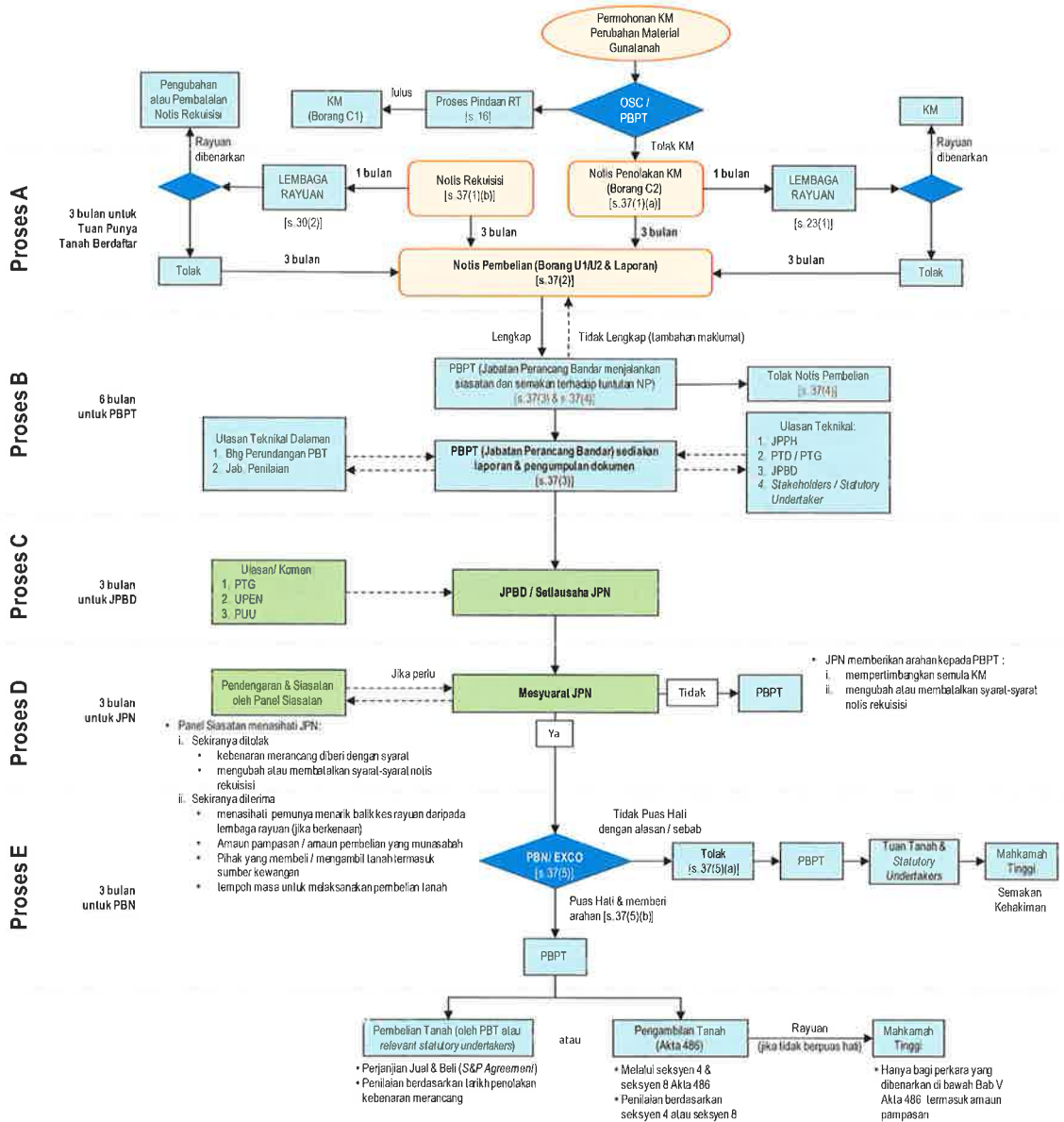
Senario	Catatan
<p>Senario 4:</p>  <p>Aktiviti pertanian tidak sesuai kerana lokasi tapak di tengah bandar</p>	<p>Lot X mempunyai geran untuk penggunaan pertanian. Pengezonan dalam Rancangan Tempatan (rancangan pemajuan) menunjukkan institusi (cadangan sekolah).</p> <p>Namun demikian, Lot X berada dalam lokasi kawasan tengah bandar di mana aktiviti pertanian didapati tidak sesuai, maka Lot X tidak boleh dibangunkan atau digunakan mengikut kategori penggunaan semasa. Oleh itu, notis pembelian boleh dikemukakan sekiranya KM perubahan material penggunaan tanah ditolak.</p>
<p>Senario 5:</p> 	<p>Lot D mempunyai geran untuk penggunaan bangunan (perumahan). Pengezonan dalam Rancangan Tempatan (rancangan pemajuan) menunjukkan institusi (cadangan sekolah).</p> <p>Lot D tidak berupaya untuk kegunaan berfaedah yang munasabah, iaitu tidak dapat digunakan untuk kegunaan semasa berdasarkan geran tanah (bangunan) dan tuan punya tanah berdaftar mengalami kerugian sepenuhnya. Maka, notis pembelian boleh dikemukakan sekiranya permohonan KM perubahan material penggunaan tanah dari zon institusi ke zon perumahan ditolak.</p>

Senario	Catatan
<p>Senario 6:</p> 	<p>Lot A mempunyai geran yang menunjukkan tiada kategori penggunaan tanah (kategori “nil”). Pengezonan dalam Rancangan Tempatan (rancangan pemajuan) menunjukkan institusi (cadangan sekolah).</p> <p>PBPT hendaklah menasihati tuan punya tanah berdaftar Lot A tentang kesesuaian penggunaan tanah tersebut berdasarkan pengezonan di sekeliling kawasannya. Notis pembelian boleh dikemukakan sekiranya KM perubahan material penggunaan tanah ditolak dan Lot A tidak berupaya untuk kegunaan berfaedah yang munasabah, iaitu tuan punya tanah berdaftar Lot A tidak dapat membangunkan tanah tersebut untuk kegunaan lain.</p>
<p>Senario 7:</p> 	<p>Lot A mempunyai geran yang menunjukkan tiada kategori penggunaan tanah (kategori “nil”). Pengezonan dalam Rancangan Tempatan (rancangan pemajuan) menunjukkan institusi (cadangan sekolah).</p> <p>PBPT hendaklah menasihati tuan punya tanah berdaftar Lot A tentang kesesuaian penggunaan tanah tersebut berdasarkan pengezonan di sekeliling kawasannya. Notis pembelian tidak boleh dikemukakan sekiranya Lot A berupaya untuk kegunaan berfaedah yang munasabah, iaitu tuan punya tanah berdaftar Lot A dapat membangunkan tanah tersebut untuk kegunaan lain.</p>

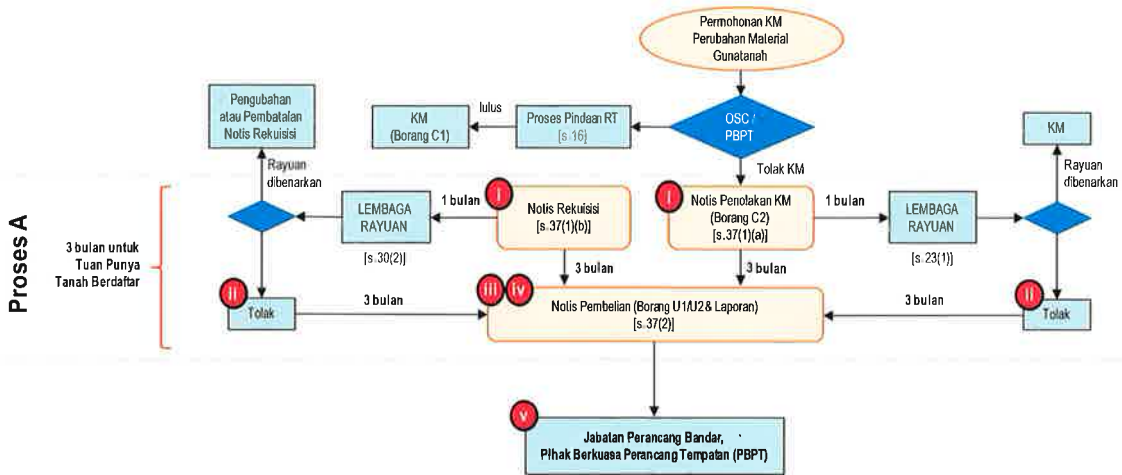
5.0 PROSEDUR PELAKSANAAN NOTIS PEMBELIAN

5.1 Carta Alir Keseluruhan Pelaksanaan Notis Pembelian

Carta alir keseluruhan pelaksanaan Notis Pembelian adalah seperti berikut:



5.2 Pengemukakan Notis Pembelian oleh Tuan Punya Tanah Berdaftar (Proses A)

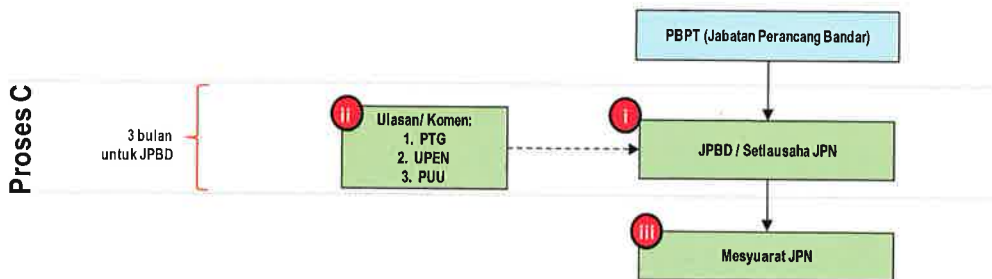


- i. Tuan punya tanah berdaftar mengemukakan notis pembelian kepada PBPT dalam tempoh 3 bulan dari tarikh penolakan KM atau tarikh penerimaan notis rekuisisi yang disampaikan oleh PBPT.
- ii. Bagi kes penolakan KM atau notis rekuisisi yang dirayu ke Lembaga Rayuan oleh tuan punya tanah berdaftar, boleh juga dikemukakan notis pembelian dalam masa 3 bulan selepas kes rayuan ditolak oleh Lembaga Rayuan.
- iii. Tuan punya tanah berdaftar juga boleh berunding dengan Perancang Bandar berdaftar dan Penilai Berdaftar untuk mendapatkan nasihat berserta dengan Laporan Penilaian Hartanah untuk dikemukakan bersama notis pembelian.
- iv. Tuan punya tanah berdaftar hendaklah melengkapkan Borang U(1) (seperti di Lampiran 1 dalam PPA) atau Borang U(2) (seperti di Lampiran 2 dalam PPA). Notis pembelian hendaklah disertakan bersama borang penolakan KM iaitu Borang C(2) dalam KKPA, atau notis rekuisisi yang diterima atau keputusan penolakan kes rayuan daripada Lembaga Rayuan.

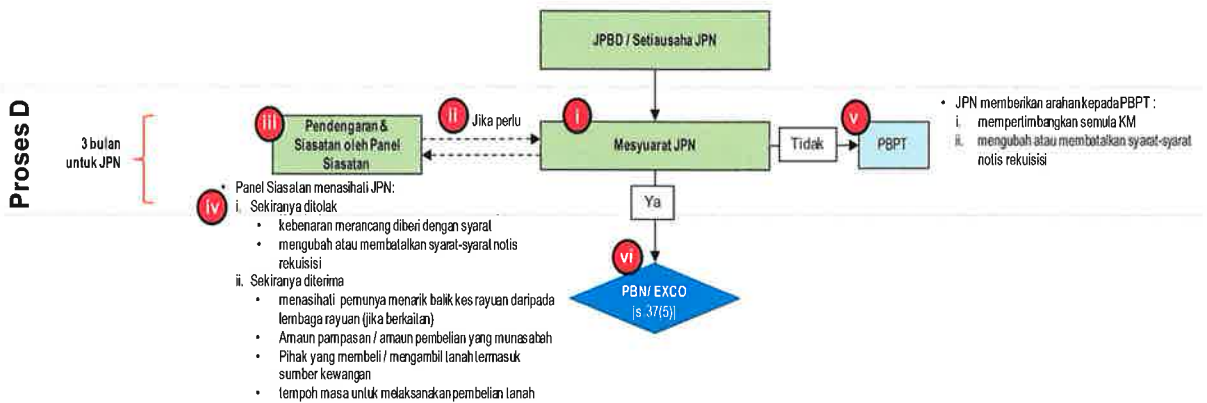
- v. Notis pembelian yang disampaikan oleh tuan punya tanah berdaftar hendaklah dikemukakan kepada Datuk Bandar atau Yang DiPertua (YDP) di PBPT dan disampaikan kepada Jabatan Perancang Bandar untuk pemprosesan. Notis pembelian yang dikemukakan oleh tuan punya tanah berdaftar hendaklah menepati format dan bentuk yang telah ditetapkan (Borang U(1) atau Borang U(2)) untuk memudahkan proses tuntutan tersebut. Satu laporan yang terperinci perlu disediakan (subseksyen 37(2) Akta 172) mengikut format yang ditentukan (seperti Rajah 1) untuk membekalkan semua maklumat dan dokumen yang berkaitan untuk pertimbangan oleh PBPT.

5.4 Pertimbangan Tuntutan Notis Pembelian (Proses C dan Proses D)

(a) Jabatan Perancangan Bandar dan Desa (JPBD) Negeri - (Proses C)



- i. Pihak JPBD Negeri hendaklah membuat penilaian terhadap laporan dan kertas kerja yang dikemukakan oleh Jabatan Perancang Bandar, PBPT dalam tempoh masa 3 bulan.
- ii. Kertas kerja tersebut boleh dirujuk kepada agensi lain yang berkenaan seperti PTG, Penasihat Undang-undang (PUU) Negeri dan Unit Perancang Ekonomi Negeri (UPEN) untuk mendapatkan ulasan terhadap tuntutan notis pembelian tersebut serta implikasi dari aspek tanah, perundangan dan sumber kewangan.
- iii. Kertas kerja itu kemudiannya akan diangkat ke Mesyuarat JPN untuk mendapatkan keputusan dan membincangkan tindakan selanjutnya.

(b) Jawatankuasa Perancang Negeri (JPN) – (Proses D)

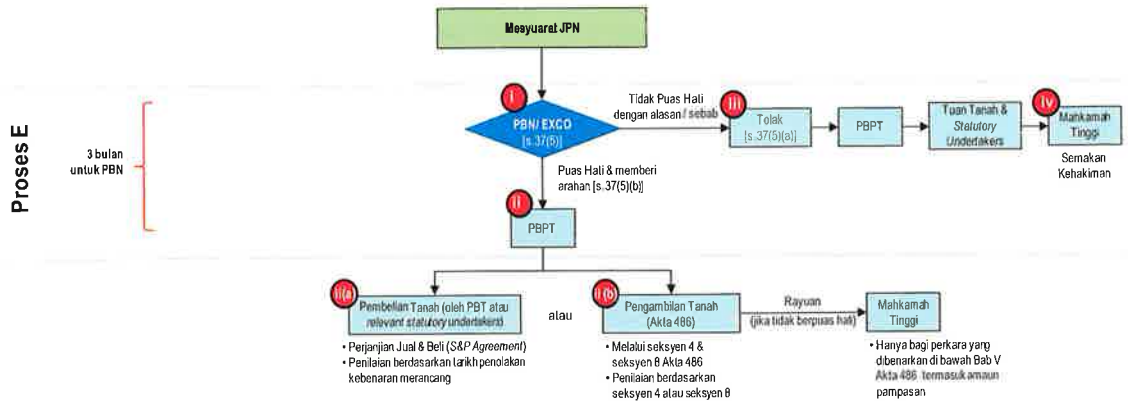
- Kertas kerja notis pembelian dibentangkan oleh JPBD Negeri atau PBPT berkenaan dalam Mesyuarat JPN untuk mendapatkan keputusan dan membincangkan tindakan selanjutnya. JPN hendaklah membuat pertimbangan terhadap kertas kerja yang dibentangkan dalam tempoh 3 bulan.
- JPN boleh mengarahkan satu panel siasatan (subseksyen 4(7) Akta 172) ditubuhkan (jika perlu) untuk menjalankan siasatan dan pendengaran terhadap tuntutan notis pembelian tersebut.
- Sesi pendengaran ini bertujuan memberi peluang kepada kedua-dua pihak iaitu tuan punya tanah berdaftar dan PBPT untuk menyuarakan kehendaknya dan seterusnya mencapai satu persetujuan terhadap tuntutan notis pembelian tersebut.
- Panel siasatan boleh menasihati JPN terhadap merit tuntutan notis pembelian tersebut :
 - sekiranya notis tersebut dicadang untuk ditolak, panel hendaklah memberikan justifikasi bahawa tanah itu masih boleh digunakan untuk kegunaan berfaedah yang munasabah, dan boleh juga menasihati sama ada KM boleh dipertimbangkan semula, atau mengubah/ membatalkan syarat dalam notis rekuisisi; atau

- b. sekiranya notis tersebut dicadang untuk diterima, panel boleh juga menasihati supaya tuan punya tanah berdaftar menarik balik kes rayuan daripada Lembaga Rayuan (jika berkaitan), dan seterusnya mencadangkan untuk memulakan penilaian terhadap amaun pembelian atau pampasan yang munasabah, pihak yang akan membeli atau mengambil tanah tersebut, sumber kewangan serta tempoh masa untuk mengambil/membeli tanah tersebut.

- v. Sekiranya JPN tidak berpuas hati dengan tuntutan notis pembelian, maka JPN boleh juga mengarahkan PBPT untuk mempertimbangkan semula permohonan KM dan membuat pengubahan RT, atau mengubah/membatalkan syarat notis rekuisisi yang tidak munasabah.

- vi. Jika JPN berpendapat bahawa tuntutan notis pembelian adalah wajar dipertimbangkan, maka JPN akan mengesyorkan cadangan dan tindakan yang harus diambil kepada PBN supaya membuat keputusan sama ada PBN berpuas hati dengan tuntutan tersebut dan pembelian atau pengambilan tanah boleh dijalankan.

5.5 Keputusan oleh PBN (Proses E)



- i. PBN hendaklah membuat keputusan terhadap tuntutan notis pembelian yang diterima, berdasarkan pengesyoran daripada pihak JPN, dalam masa 3 bulan.
- ii. Sekiranya PBN berpuas hati dengan cadangan dan tindakan yang disyorkan oleh JPN, maka PBN boleh:
 - (a) Mengarahkan PBPT untuk membeli tanah tersebut melalui Perjanjian Jual Beli antara tuan punya tanah berdaftar dengan PBPT atau agensi pelaksana yang terlibat; atau
 - (b) Mengarahkan PBPT memulakan langkah untuk mengambil tanah tersebut di bawah Akta 486 sekiranya kedua-dua pihak tuan punya tanah berdaftar dan PBPT atau agensi pelaksana yang berkaitan tidak dapat mencapai persetujuan tentang amaun pembelian yang ditawarkan.
- iii. Sekiranya PBN tidak berpuas hati dengan tuntutan notis pembelian tersebut, PBN boleh menolak tuntutan itu dengan alasan atau sebab yang munasabah dan seterusnya mengarahkan PBPT untuk memaklumkan secara bertulis kepada tuan punya tanah berdaftar tentang keputusan PBN.
- iv. Tuan punya tanah berdaftar yang terkilan dengan keputusan PBN yang menolak tuntutan notis pembeliannya boleh membuat semakan kehakiman di Mahkamah Tinggi.

6.0 TEMPOH MASA PELAKSANAAN NOTIS PEMBELIAN

Tempoh masa untuk pelaksanaan notis pembelian bermula daripada tuan punya tanah berdaftar mengemukakan notis pembelian sehingga mendapat keputusan PBN seharusnya tidak melebihi 18 bulan. Tempoh pembelian atau pengambilan tanah adalah tidak termasuk dalam tempoh ini.



7.0 PROSES PEROLEHAN TANAH

Selepas notis pembelian diluluskan oleh PBN, PBPT hendaklah memperoleh tanah bermilik yang terlibat sama ada dengan cara pembelian tanah, atau pengambilan tanah di bawah Akta 486.

7.1 Pembelian Tanah

Perolehan tanah secara pembelian merupakan satu alternatif untuk PBPT sebagai perbadanan atau agensi pelaksana untuk memperoleh tanah dalam pelaksanaan notis pembelian yang dipersetujui oleh kedua-dua pihak tuan punya tanah berdaftar dan PBPT. Contohnya, jika tanah berkenaan adalah bersaiz kecil dan tidak melibatkan kewangan yang tinggi, kaedah pembelian ini adalah lebih sesuai digunakan berbanding pengambilan tanah kerana proses pembelian adalah lebih cepat dan kurang rumit. Langkah-langkah pembelian tanah adalah seperti berikut:

- i. Pembelian melibatkan proses perundingan dan tawar-menawar, persetujuan harga dan terma pelaksanaan pembelian diikat dalam satu Perjanjian Jual Beli.
- ii. PBPT atau agensi pelaksana yang terlibat perlu menyediakan Laporan Penilaian Hartanah berdasarkan nilai pasaran semasa.
- iii. Jabatan penilaian PBPT, atau JPPH (bagi pihak PBPT atau agensi pelaksana) dan penilai berdaftar (bagi pihak tuan punya tanah berdaftar) perlu dilantik untuk menyediakan Laporan Penilaian Hartanah.
- iv. Satu jawatankuasa yang melibatkan YDP/Setiausaha/Ahli Majlis dibantu oleh pegawai perancang, pegawai penilaian dan pegawai undang-undang ditugaskan untuk merundingkan harga dan terma pembelian. Seterusnya, pegawai undang-undang PBPT atau firma guaman hendaklah memuktamadkan dan melaksanakan Perjanjian Jual Beli tersebut.
- v. Pembelian tanah yang melibatkan agensi pelaksana hendaklah mengikut tatacara dan peraturan yang ditetapkan dalam Surat Pekeliling Perbendaharaan Bil. 11 Tahun 2007 Tatacara Pembelian Tanah Daripada Orang Perseorangan, Syarikat dan Perbadanan.

Rajah 3: Cadangan Terma Pembelian

Cadangan Terma Pembelian:

Harga pasaran yang dipersetujui. (Tarikh penilaian untuk pembelian tanah ialah pada tarikh KM ditolak atau tarikh notis rekuisisi dikeluarkan oleh PBPT);

Pembelian berdasarkan pemilikan bebas dan tanpa bebanan. Bagaimanapun sekiranya tanah yang terlibat mempunyai bebanan pendudukan yang sukar diselesaikan seperti terdapat setingan, pembeli boleh bersetuju membeli berdasarkan tanpa pemilikan bebas dengan mengambilkira kos berkenaan di dalam taksiran dan persetujuan harga pasaran;

Semua cukai tanah, cukai harta diselesaikan oleh tuan punya tanah berdaftar sehingga tarikh Perjanjian Jual Beli;

Cukai keuntungan harta tanah sekiranya terakru perlu dibayar oleh tuan punya tanah berdaftar hakmilik (penjual);

Pembayaran 10% harga pada masa menandatangani Perjanjian Jual Beli;

Pembayaran selebihnya dalam masa tiga bulan, bayaran faedah dikenakan sekiranya melebihi tiga bulan;

Kos pembelian melibatkan bayaran guaman, penilai berdaftar, duti setem dan pendaftaran hakmilik adalah ditanggung oleh PBPT atau agensi pelaksana;

Kos pertukaran hakmilik dan syarat kegunaan adalah ditanggung oleh PBPT atau agensi pelaksana;

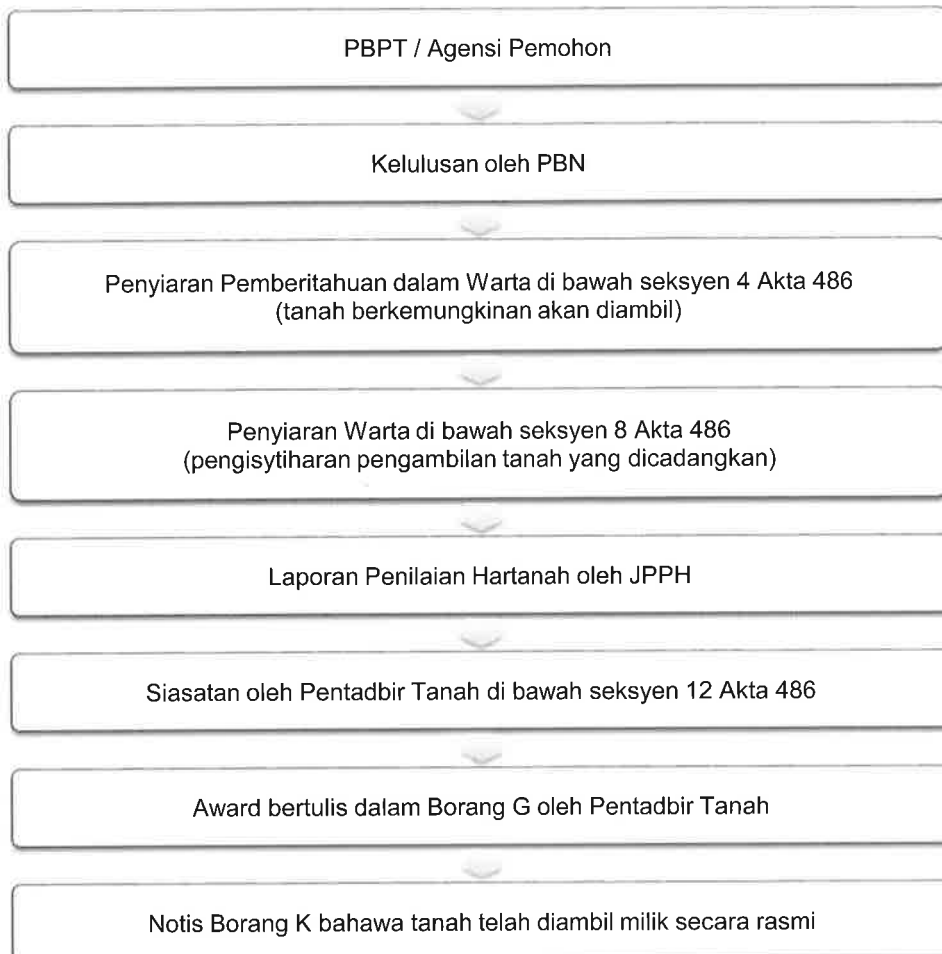
Pembelian adalah bersyarat yang tuan punya tanah berdaftar atau pihak berkepentingan tidak boleh merujuk ke mahkamah berkenaan instrumen notis pembelian dan amaun pampasan. PBPT atau agensi pelaksana sebagai pembeli tidak boleh menamatkan pembelian dan menggunakan pengambilan tanah setelah dokumen Perjanjian Jual Beli ditandatangani.

7.2 Pengambilan Tanah

Sekiranya PBPT tidak berjaya mencapai persetujuan semasa rundingan pembelian tanah dengan tuan punya tanah berdaftar, PBPT hendaklah mengambil tanah bermilik tersebut melalui pengambilan tanah mengikut peruntukan di bawah subseksyen 3(1) Akta 486. Carta alir pengambilan tanah adalah seperti di Lampiran 4 dan Lampiran 5. Secara ringkasnya, proses pengambilan tanah adalah seperti berikut:

- i. Penyiaran Warta di bawah seksyen 4 Akta 486 akan dibuat untuk memberitahu bahawa tanah tersebut berkemungkinan akan diambil.
- ii. Penyiaran Warta di bawah seksyen 8 Akta 486 mengenai pengisytiharan pengambilan tanah yang dicadangkan.
- iii. Tuan punya tanah berdaftar atau pihak yang berkepentingan perlu menghadiri siasatan di PTD di mana tuan punya tanah berdaftar atau pihak berkepentingan boleh mengemukakan tuntutan pampasan semasa siasatan dibuat.
- iv. JPPH akan memberi khidmat nasihat kepada Pentadbir Tanah dalam menentukan jumlah pampasan.
- v. Pentadbir Tanah akan menyediakan award bertulis di dalam Borang G mengenai jumlah pampasan.
- vi. Tuan punya tanah berdaftar atau pihak berkepentingan yang tidak berpuas hati dengan tawaran pampasan boleh mengemukakan bantahan kepada Mahkamah Tinggi melalui Pentadbir Tanah dalam tempoh masa enam (6) minggu dari tarikh Borang G dikeluarkan atau kalau tidak hadir semasa award dibuat enam (6) minggu dari tarikh tawaran pampasan Borang H atau enam (6) bulan dari tarikh award Borang G yang mana dulu luput.

Rajah 4: Ringkasan Carta Alir Proses Pengambilan Tanah di bawah Akta 486



8.0 PRINSIP PENENTUAN PAMPASAN

Jadual Pertama, Akta 486 (Lampiran 6) memperuntukkan prinsip-prinsip berhubung dengan penentuan nilai pasaran dan penentuan pampasan. Antara enam (6) perkara yang hendaklah dipertimbangkan di dalam penentuan pampasan adalah:

- i. nilai pasaran tanah berkenaan termasuk bangunan;
- ii. sebarang kenaikan nilai tanah akibat daripada pengambilan hendaklah ditolak daripada jumlah pampasan yang diawardkan;
- iii. kerosakan akibat pengasingan tanah berkenaan dari tanahnya yang lain jika ada yang ditanggung atau mungkin akan ditanggung oleh orang yang berkepentingan;
- iv. kerosakan akibat kesan mudarat jika ada yang ditanggung atau mungkin akan ditanggung oleh orang yang berkepentingan terhadap hartanya yang lain sama ada harta alih atau tidak alih dengan apa-apa cara lain;
- v. apa-apa perbelanjaan yang munasabah kerana perpindahan tempat kediaman atau tempat perniagaan akibat pengambilan;
- vi. sebarang akujanji yang jelas dan boleh dikuatkuasakan oleh agensi pemohon untuk membina sebarang kemudahan yang akan memberi faedah kepada tanah baki.

Pada masa yang sama, peruntukan subseksyen 37(7) Akta 172 menyatakan penentuan nilai pasaran tanah berkenaan di bawah pelaksanaan notis pembelian tidak harus mengambilkira pengezonan maksud awam dalam rancangan pemajuan. Oleh itu, penentuan nilai pasaran tanah tersebut sebagai kegunaan alternatif atau potensi yang tertinggi dan terbaik hendaklah berdasarkan kepada:

- i. faktor lokasi dan fizikal tanah;
- ii. faktor aksesibiliti, infrastruktur yang terdapat di tapak dan persekitarannya;
- iii. guna tanah dan pembangunan persekitaran berdasarkan penggunaan sekarang dan yang dibenarkan dalam rancangan tempatan

Kaedah pembelian tanah secara perjanjian juga harus berdasarkan prinsip dan asas yang sama walaupun terdapat proses perundingan dan tawar-menawar harga.

9.0 IMPLIKASI PELAKSANAAN NOTIS PEMBELIAN

9.1 Implikasi Terhadap Tuan Punya Tanah Berdaftar

- i) Notis pembelian merupakan salah satu remedi kepada tuan punya tanah berdaftar untuk mendapatkan haknya bagi menuntut pampasan terhadap kepentingan tanahnya.

Tuan punya tanah berdaftar diberi haknya untuk memohon kepada PBPT untuk membeli tanahnya yang tidak berupaya untuk kegunaan berfaedah akibat daripada penolakan KM atau pematuhan notis rekuisisi dan seterusnya diberi pampasan yang sewajarnya.

- ii) Tuan punya tanah berdaftar perlu melalui pelbagai proses seperti permohonan KM terlebih dahulu sebelum notis pembelian boleh dikemukakan yang mana ianya merupakan kos tambahan kepada tuan punya tanah berdaftar.
- iii) Keputusan terhadap permohonan notis pembelian ini masih belum dapat dipastikan di mana ianya boleh berkemungkinan menyebabkan kerugian kepada tuan punya tanah berdaftar yang telah mengeluarkan perbelanjaan untuk permohonan KM.

9.2 Implikasi Terhadap Pihak Berkuasa yang Berkaitan

- i) Pelaksanaan notis pembelian ini memberi implikasi yang besar terhadap sumber kewangan PBPT untuk membeli tanah yang telah diluluskan notis pembelian bagi kegunaan PBPT.

Namun demikian, sumber kewangan dari caj pemajuan yang dikenakan boleh dicadangkan digunakan untuk pembayaran pampasan notis pembelian.

- ii) PBPT perlu membuat pertimbangan yang mendalam sebelum mengezatkan sesuatu tanah bermilik untuk maksud awam dalam proses penyediaan rancangan pemajuan.

Di samping itu, PBPT juga perlu memastikan komitmen agensi pelaksana (contohnya Kementerian Pelajaran bagi penyediaan sekolah) terhadap pengezonan tersebut.

- iii) Permohonan KM perubahan material penggunaan tanah membolehkan PBPT menimbangkan keperluan tanah yang telah dizonkan untuk maksud awam dalam rancangan pemajuan.
- iv) Melibatkan penambahan beban tugas kepada PBPT, JPN dan PBN dalam memproses dan mempertimbangkan notis pembelian.
- v) Proses ini berkemungkinan berlarutan sehingga melibatkan proses mahkamah iaitu apabila tuan punya tanah berdaftar tidak berpuas hati dengan keputusan PBPT dan PBN.

10.0 KESIMPULAN

Panduan Pelaksanaan Akta 172: Notis Pembelian ini disediakan sebagai rujukan dan panduan kepada PBPT dan tuan punya tanah berdaftar bagi melaksanakan seksyen 37 Akta 172 berkenaan notis pembelian. Bagi maksud pelaksanaan, proses dan prosedur melaksanakan notis pembelian boleh disesuaikan mengikut keperluan negeri masing-masing.

Panduan ini juga boleh digunakan oleh PBN sebagai asas kepada penyediaan Kaedah-Kaedah Notis Pembelian di bawah subseksyen 58(1) Akta 172.

LAMPIRAN 1

**JADUAL KEEMPAT
KAEDAH-KAEDAH KAWALAN PERANCANGAN (AM) 2004**

BORANG U(1)

**NOTIS PEMBELIAN
KERANA KEBENARAN MERANCANG TIDAK DIBERI**

[Subkaedah 20(1)]

Mengikut

Seksyen 37 Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976

Kepada,
Majlis *Bandaraya/Perbandaran/Daerah

.....
.....

*Saya/kami adalah pemunya tanah berdaftar sebagaimana yang dinyatakan di bawah.

2. Pada *saya/kami telah memohon kebenaran merancang
(Tarikh)

bagi pemajuan tanah tersebut tetapi permohonan *saya/kami telah ditolak oleh pihak berkuasa perancang tempatan, yang bertindak di bawah subseksyen 22(3) Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976, atas sebab bahawa tanah yang ditunjukkan melalui Pelan Pembangunan adalah tanah bertujuan untuk kegunaan awam. Surat mengenai penolakan yang bertarikh dan mempunyai nombor rujukan

3. *Saya/kami menuntut bahawa, oleh sebab penolakan tersebut, tanah tersebut tidak lagi memberi faedah yang munasabah. *Saya/kami melampirkan satu pernyataan dengan fakta dan sebab sebagai sokongan tuntutan *saya/kami. *Saya/kami juga melampirkan dokumen-dokumen yang berikut bagi menyokong fakta dan sebab.

4. *Saya/kami dengan ini menghendaki supaya kepentingan *saya/kami dalam tanah tersebut dibeli mengikut seksyen 37 Akta tersebut.

Tarikh:

.....
Tandatangan

Nama:

No.KP:

Alamat:

.....

BUTIR-BUTIR PEMAJUAN

Lot:

*Mukim/Bandar:

Daerah:.....

Negeri:

Jenis Pemajuan:.....

PERNYATAAN

DOKUMEN-DOKUMEN SOKONGAN

Nota

1. *Notis ini hendaklah disampaikan kepada pihak berkuasa perancang tempatan melalui pos berdaftar atau serahan tangan.*

LAMPIRAN 2

**JADUAL KEEMPAT
KAEDAH-KAEDAH KAWALAN PERANCANGAN (AM) 2004**

BORANG U(2)

**NOTIS PEMBELIAN
DISEBABKAN PEMATUHAN NOTIS REKUISISI**

[Subkaedah 20(1)]
Mengikut
Seksyen 37 Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976

Kepada,
Majlis *Bandaraya/Perbandaran/Daerah

.....
.....

*Saya/kami adalah pemunya tanah berdaftar sebagaimana yang dinyatakan di bawah.

2. Pada *saya/kami telah disampaikan dengan suatu notis
(Tarikh)
rekuisisi, bertarikh dengan nombor rujukan

3. *Saya/kami telah mematuhi notis tersebut dengan sempurna, sebagaimana
diperakukan oleh tuan dalam surat perakuan bertarikh

4. *Saya/kami menuntut bahawa, oleh sebab penyelarasan dengan notis tersebut, tanah
*saya/kami kini tidak lagi memberi faedah yang munasabah. *Saya/kami melampirkan satu
penyataan dengan fakta dan sebab sebagai sokongan tuntutan *saya/kami. *Saya/kami juga
melampirkan dokumen-dokumen yang berikut bagi menyokong fakta dan sebab.

4. *Saya/kami dengan ini menghendaki supaya kepentingan *saya/kami dalam tanah
tersebut dibeli mengikut seksyen 37 Akta tersebut.

Tarikh:

.....

Tandatangan

Nama:

No.KP:

Alamat:

.....

*Potong mana yang tidak berkenaan.

BUTIR-BUTIR PEMAJUAN

Lot:
*Mukim/Bandar:
Daerah:
Negeri:
Jenis Pemajuan:.....

PERNYATAAN

DOKUMEN-DOKUMEN SOKONGAN

Nota

1. *Notis ini hendaklah disampaikan kepada pihak berkuasa perancang tempatan melalui pos berdaftar atau serahan tangan.*

LAMPIRAN 3

S/K.KEW/PK/PP/1100/000000/10/31 Jld. 23(10)



KEMENTERIAN KEWANGAN MALAYSIA

SURAT PEKELILING PERBENDAHARAAN BIL. 11 TAHUN 2007

TATACARA PEMBELIAN TANAH DARIPADA ORANG PERSEORANGAN, SYARIKAT DAN PERBADANAN

Tujuan

Surat Perkeliling Perbendaharaan (SPP) ini bertujuan memaklumkan tatacara yang perlu dipatuhi oleh semua Kementerian/Agensi dalam menguruskan pembelian tanah daripada orang perseorangan, syarikat dan perbadanan.

Latar Belakang

2. Kementerian Kewangan memandang serius terhadap kelewatan kontraktor memasuki tapak akibat kelewatan Kementerian/Agensi menyelesaikan urusan pembelian tanah untuk projek pembangunan. Kelewatan ini boleh mengakibatkan projek-projek yang dirancang tertangguh dan perbelanjaan tambahan kepada Kerajaan.
3. Sehubungan itu, bagi mempercepatkan pelaksanaan projek pembangunan, Kementerian Kewangan telah meminda peraturan bagi memudahkan Kementerian/Agensi mendapatkan tanah yang diperlukan secara pembelian terus daripada orang perseorangan, syarikat dan perbadanan.

Syarat dan Tatacara Pembelian Tanah

4. Bagi maksud pembelian tanah berkenaan, syarat dan tatacara yang ditetapkan di Lampiran A hendaklah dipatuhi. Di samping itu, Kementerian/Agensi juga dikehendaki mematuhi peraturan berkaitan yang ditetapkan oleh Ketua Pengarah Tanah dan Galian.

Kuat Kuasa

5. SPP ini berkuatkuasa pada tarikh ianya dikeluarkan dan terpakai bagi semua Kementerian/Agensi yang diberi peruntukan/pembiayaan Kerajaan Persekutuan sama ada melalui geran peruntukan atau pinjaman dan sama ada pembiayaan sepenuhnya atau sebahagian daripada kos projek/perbelanjaan. Dengan berkuat kuasanya SPP ini, SPP Bilangan 1 Tahun 2003 adalah terbatal.

LAMPIRAN A SPP BIL. 11 TAHUN 2007

TATACARA PEMBELIAN TANAH DARIPADA ORANG PERSEORANGAN, SYARIKAT DAN PERBADANAN

1. Pembelian tanah bagi maksud SPP ini adalah pembelian tanah berbentuk:
 - (a) tanah kosong mengikut peraturan berkaitan yang ditetapkan oleh Ketua Pengarah Tanah dan Galian; atau
 - (b) tanah berserta dengan bangunan sama ada bangunan telah siap atau sedang dalam pembinaan (termasuk pembelian di dalam sesuatu skim strata).
2. Pembelian adalah tertakluk kepada peruntukan yang mencukupi dan hendaklah dibuat melalui Pesuruhjaya Tanah Persekutuan (PTP) dan dipindah milik serta didaftarkan di atas nama **PESURUHJAYA TANAH PERSEKUTUAN**.
3. Pembelian tanah milik orang perseorangan, syarikat dan perbadanan dibenarkan sekiranya pemilik berkenaan telah mempunyai hak milik bagi tempoh sekurang-kurangnya 5 tahun serta bebas daripada sebarang bebanan dan syarat kegunaan yang akan menghalang daripada sebarang pembangunan yang dicadangkan. Pembelian tanah di bawah para 1(a) berserta cadangan membina infrastruktur atau cadangan membina bangunan oleh pemilik tanah tidak dibenarkan.
4. Pegawai Pengawal diberi kuasa meluluskan pembelian sesuatu tanah secara terus melalui rundingan harga daripada pemilik yang berdaftar/pemaju tanpa perlu merujuk kepada Kementerian Kewangan. Pegawai Pengawal bermaksud Ketua Setiausaha Kementerian seperti yang termaktub di dalam Seksyen 15A Akta Acara Kewangan 1957. Sehubungan dengan itu, Pegawai Pengawal hendaklah memastikan setiap permohonan dikemukakan bersekali dengan

perakuan daripada Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian (JKPTG) dan penilaian daripada Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH).

5. Bagi pembelian tanah di bawah para 1(b), Kementerian/Agensi hendaklah mematuhi semua peraturan yang dikeluarkan oleh Jawatankuasa Pengawas Ke Atas Harta-harta Kerajaan (JPHK), Jabatan Perdana Menteri. Satu senarai semak bagi pematuhan ke atas semua arahan JPHK hendaklah disertakan semasa memohon kelulusan Pegawai Pengawal bersekali dengan perakuan JKPTG dan JPPH.

6. Satu Jawatankuasa Rundingan Harga di peringkat Kementerian/Agensi hendaklah ditubuhkan dan wajib dianggotai oleh wakil-wakil daripada JKPTG, JPPH dan dipengerusikan oleh pegawai di Kementerian/Agensi yang dilantik secara bertulis oleh Ketua Setiausaha Kementerian/Ketua Jabatan. Pelaksanaan rundingan harga hanya dibenarkan selepas semua peraturan di para 1 hingga 5 di atas dipatuhi. Tugas-tugas Jawatankuasa Rundingan Harga ini adalah seperti berikut:

- (a) mendapatkan maklumat-maklumat tanah yang lengkap;
- (b) memastikan tapak yang hendak dibeli bebas daripada sebarang bebanan (*encumbrances*) dan syarat kegunaan tanah hendaklah bersesuaian dengan cadangan pembangunan yang akan dilaksanakan;
- (c) mengadakan rundingan harga dengan pemaju/pemilik bagi mendapatkan harga yang berpatutan dengan memastikan harga pembelian hendaklah tidak melebihi harga penilaian yang ditentukan oleh JPPH dan mencatatkan keputusan rundingan tersebut;
- (d) memaklumkan dan merundingkan terma-terma bagi Perjanjian Jual Beli; dan
- (e) memperakukan harga yang telah dirunding kepada Pegawai Pengawal untuk keputusan muktamad.

7. Sekiranya Jawatankuasa gagal mendapatkan persetujuan harga dan terma perjanjian yang muktamad, Jawatankuasa boleh memperakukan kepada Pegawai Pengawal untuk membatalkan pembelian tersebut.

8. Kaedah pembayaran hendaklah dilaksanakan seperti berikut:
- 8.1 Bagi pembelian tanah di bawah para 1(a):
- (a) 10% daripada harga pembelian yang dipersetujui selepas perjanjian ditandatangani;
 - (b) 85% setelah Borang Pindah Milik atau Memorandum of Transfer (Sabah dan Sarawak) iaitu Borang 14A KTN (Semenanjung), Borang G (Sarawak) dan Borang LSF 18 Schedule XIII (Sabah) diserahkan untuk didaftarkan di Pejabat Tanah yang berkenaan; dan
 - (c) baki 5% dibayar setelah hak milik didaftarkan di atas nama PTP.
- 8.2 Bagi pembelian tanah berserta bangunan yang telah siap di bawah para 1(b):
- (a) 10% daripada harga pembelian yang dipersetujui selepas perjanjian ditandatangani;
 - (b) 85% setelah Borang Pindah Milik atau Memorandum of Transfer (Sabah dan Sarawak) iaitu Borang 14A KTN (Semenanjung), Borang G (Sarawak) dan Borang LSF 18 Schedule XIII (Sabah) diserahkan untuk didaftarkan di Pejabat Tanah yang berkenaan; dan
 - (c) baki 5% dibayar setelah hak milik didaftarkan di atas nama PTP.
- 8.3 Bagi pembelian tanah berserta bangunan yang sedang dalam proses pembinaan di bawah para 1(b):
- (a) 10% daripada harga pembelian yang dipersetujui selepas perjanjian ditandatangani;
 - (b) 20% setelah Borang Pindah Milik atau Memorandum of Transfer (Sabah dan Sarawak) iaitu Borang 14A KTN (Semenanjung), Borang G (Sarawak) dan Borang LSF 18 Schedule XIII (Sabah) diserahkan untuk didaftarkan di Pejabat Tanah yang berkenaan serta setelah hak milik didaftarkan di atas nama PTP; dan
 - (c) baki 70% untuk bayaran seterusnya hendaklah dibuat mengikut kaedah bayaran kemajuan projek-projek Kerajaan yang berkuat kuasa.

- 8.4 Bagi pembelian di bawah para 1(b) yang melibatkan bangunan di dalam sesuatu skim strata:
- (a) 10% daripada harga pembelian yang dipersetujui selepas perjanjian ditandatangani;
 - (b) 85% mengikut kemajuan pembinaan bangunan; dan
 - (c) baki 5% dibayar setelah hak milik strata bagi bangunan berkenaan didaftarkan di atas nama PTP.

9. Bagi pembelian yang melibatkan pembinaan, pemilik/pemaju hendaklah dikenakan syarat supaya mengemukakan bon pelaksanaan sebanyak 5% daripada keseluruhan harga pembelian. Tempoh sah laku bon pelaksanaan hendaklah meliputi 12 bulan selepas tamat tempoh tanggungan kecacatan.

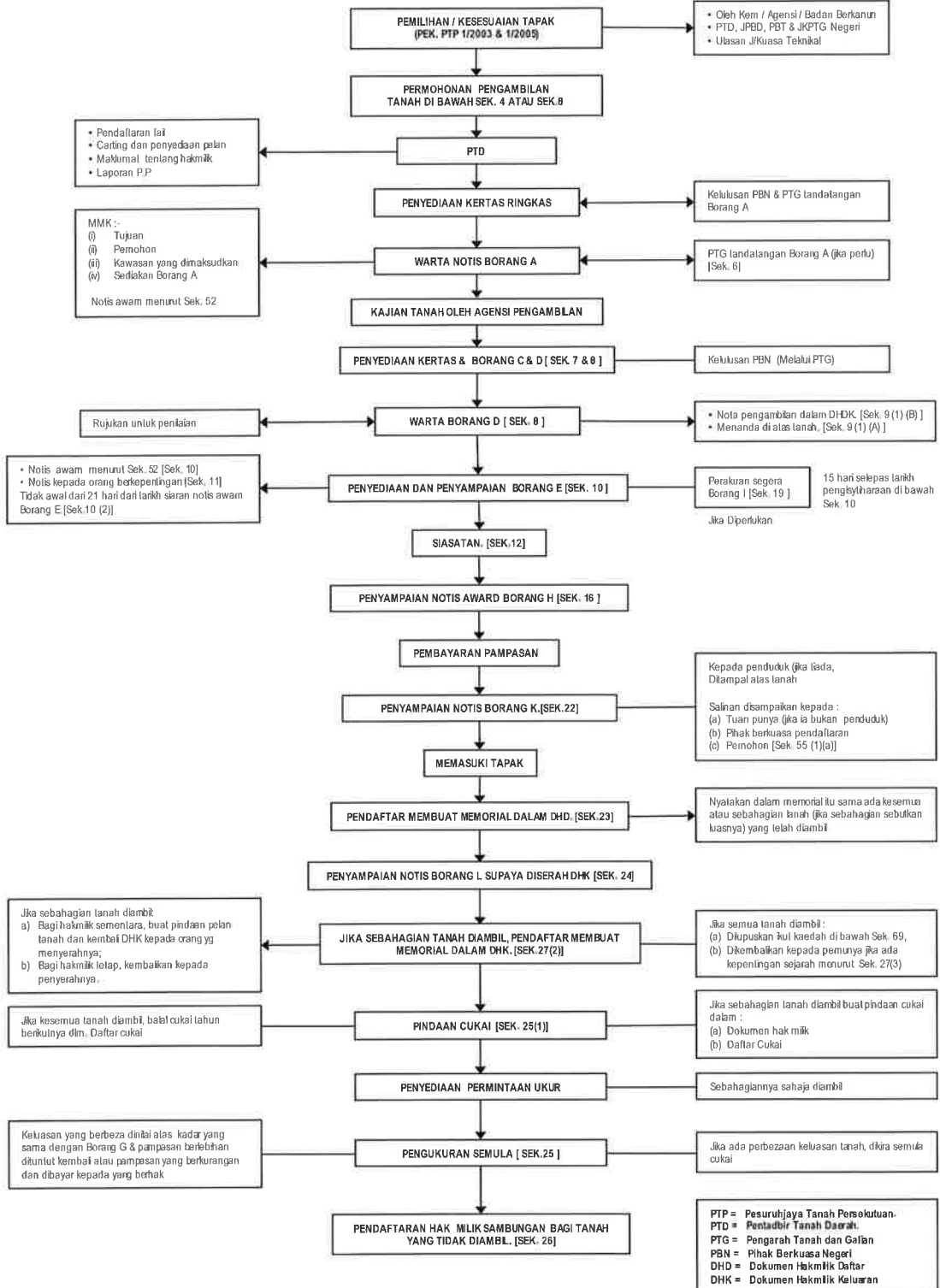
10. Kementerian/Agensi hendaklah melantik pegawai yang sesuai untuk mengesahkan semua bayaran dan memantau pelaksanaan sepenuhnya syarat-syarat jual beli tanah sehingga sempurna didaftarkan di atas nama PTP. Walaupun Perjanjian Jual Beli ditandatangani oleh PTP, Kementerian/Agensi boleh memasukkan nama pengurus/pentadbir kontrak di dalam perjanjian tersebut di atas nama jawatan pegawai di Kementerian/Agensi yang membiayai pembelian tanah bagi memudahkan pengurusan dan pemantauan kontrak.

11. Sekiranya perjanjian ditamatkan atas sebab kegagalan pemilik/pemaju menyempurnakan obligasinya, Kementerian/Agensi hendaklah memastikan bayaran tertentu yang telah dibuat kepada pemilik/pemaju dikutip balik dengan dikenakan kadar faedah tidak kurang daripada 8% setahun dan terma ini hendaklah dimasukkan dalam Perjanjian Jual Beli.

Kementerian Kewangan Malaysia
Disember 2007

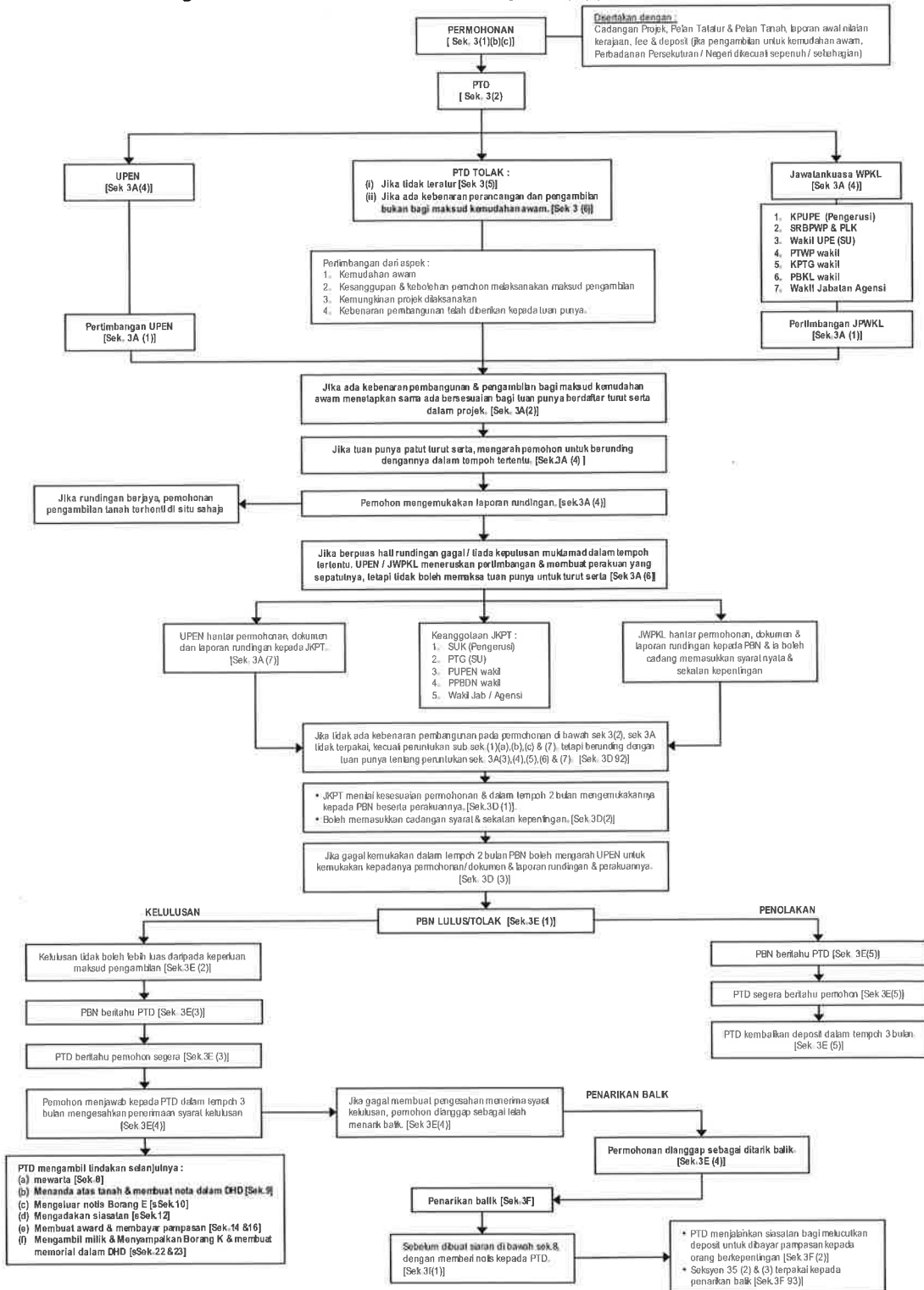
LAMPIRAN 4

Carta Alir Pengambilan Tanah Di Bawah Seksyen 3(1)(a) Akta 486



LAMPIRAN 5

Carta Alir Pengambilan Tanah Di Bawah Seksyen 3(1)(b) dan 3(1)(c) Akta 486



LAMPIRAN 6

JADUAL PERTAMA, AKTA PENGAMBILAN TANAH 1960 [AKTA 486]

First Schedule
Land Acquisition Act 1960 (Revised 486)

[Sections 12, 35, 46 and 47]

PRINCIPLES RELATING TO THE DETERMINATION OF COMPENSATION

1. Market value

(1) For the purposes of this Act the term "market value" where applied to any scheduled land shall mean the market value of such land—

- (a) at the date of publication in the Gazette of the notification under section 4, provided that such notification shall within twelve months from the date thereof be followed by a declaration under section 8 in respect of all or some part of the land in the locality specified; or
- (b) in other cases, at the date of the publication in the Gazette of the declaration made under section 8.

(1A) In assessing the market value of any scheduled land, the valuer may use any suitable method of valuation to arrive at the market value provided that regard may be had to the prices paid for the recent sales of lands with similar characteristics as the scheduled land which are situated within the vicinity of the scheduled land and with particular consideration being given to the last transaction on the scheduled land within two years from the date with reference to which the scheduled land is to be assessed under subparagraph (1).

(1B) Where only a part of the land is to be acquired, the market value of the scheduled land shall be determined by reference to the whole land as shown in the document of title of the scheduled land and after having regard to the particular features of that part.

(1C) In assessing the market value of any scheduled land, regard shall not be had to the evidence of any sales transactions effected after the date with reference to which the scheduled land is to be assessed under subparagraph (1).

(1D) Where the scheduled land to be acquired is held under a title for a period of years, in assessing the market value, regard may be had to the date of expiry of the lease as shown in the document of title, but regard shall not be had to the likelihood of a subsequent alienation to the person or body who is the proprietor thereof immediately before the expiry of the lease.

(2) In assessing the market value—

- (a) the effect of any express or implied condition of title restricting the use to which the scheduled land may be put; and
- (b) the effect of any prohibition, restriction or requirement imposed by or under the Antiquities Act 1976 [Act 168] in relation to any ancient monument or historical site within the meaning of that Act on the scheduled land,

shall be taken into account.

(2A) *In assessing the market value of any scheduled land which is Malay reservation land under any written law relating to Malay reservations, or a Malay holding under the Malay Reservations Enactment of Terengganu [Terengganu En. No. 17 of 1360 (A.H)], or customary land in the State of Negeri Sembilan or the State of Malacca, the fact that it is such Malay reservation land, a Malay holding, or customary land shall not be taken into account except where the scheduled land is to be devoted, after the acquisition, solely to a purpose for the benefit of persons who are eligible to hold the land under such written law.*

(2B) *(Deleted by Act A999).*

(2BA) *In assessing the market value of any scheduled land, where the information provided by the State Director of Town and Country Planning or the Commissioner of the City of Kuala Lumpur, as the case may be, under section 9A indicates that the **scheduled land is within a local planning authority area, then the land shall be assessed by having regard to the specific land use for that land as indicated in the development plan.***

(2C) *In assessing the market value of any scheduled land which but for the acquisition would continue to be devoted to a purpose of such nature that there is no general demand or market for that purpose, the assessment shall be made on the basis of the reasonable cost to the proprietor of the scheduled land of using or purchasing other land and devoting it to the same purpose to which the scheduled land is devoted, if the Land Administrator is satisfied that this is bona fide intended by the proprietor of the scheduled land.*

(2D) *In assessing the market value of any scheduled land which is an estate land, or forms part of an estate land within the meaning of section 214A of the National Land Code [Act 56 of 1965], the market value shall not in any way be affected by the fact that it can be sold to one person.*

(3) *If the market value of any scheduled land has been increased, or is currently increased, in either of the following ways, such increase shall be disregarded:*

- (a) *an increase by means of any improvement made by the owner or his predecessor in interest within two years before the declaration under section 8 was published in the Gazette, unless it be proved that such improvement was made bona fide and not in contemplation of proceedings for the acquisition of the land;*
- (b) *an increase by reason of the use of the land, or of any premises thereon, in a manner which could be restrained by any court, or is contrary to law, or is detrimental to the health of the inmates of the premises or to the public health.*
- (c) *(Deleted by Act A388).*

(3A) *The value of any building on any land to be acquired shall be disregarded if that building is not permitted by virtue of—*

- (a) *the category of land use; or*
- (b) *an express or implied condition or restriction,*

to which the land is subject or deemed to be subject under the State land law.

(4)–(5) *(Deleted by Act A388).*

2. Matters to be considered in determining compensation

In determining the amount of compensation to be awarded for any scheduled land acquired under this Act there shall be taken into consideration the following matters and no others:

- (a) the market value as determined in accordance with section 1 of this Schedule;*
- (b) any increase, which shall be deducted from the total compensation, in the value of the other land of the person interested likely to accrue from the use to which the land acquired will be put;*
- (c) the damage, if any, sustained or likely to be sustained by the person interested at the time of the Land Administrator's taking possession of the land by reason of severing such land from his other land;*
- (d) the damage, if any, sustained or likely to be sustained by the person interested at the time of the Land Administrator's taking possession of the land by reason of the acquisition injuriously affecting his other property, whether movable or immovable, in any other manner;*
- (e) if, in consequence of the acquisition, he is or will be compelled to change his residence or place of business, the reasonable expenses, if any, incidental to such change; and*
- (f) where only part of the land is to be acquired, any undertaking by the State Authority, or by the Government, person or corporation on whose behalf the land is to be acquired, for the construction or erection of roads, drains, walls, fences or other facilities benefiting any part of the land left unacquired, provided that the undertaking is clear and enforceable.*

3. Matters to be neglected in determining compensation

In determining the amount of compensation to be awarded for any scheduled land acquired under this Act the following matters shall not be taken into consideration:

- (a) the degree of urgency which has led to the acquisition;*
- (b) any disinclination of the person interested to part with the land acquired;*
- (c) any damage sustained by the person interested which, if caused by a private person, would not be a good cause of action;*
- (d) any depreciation in the value of the land acquired likely to result from the use to which it will be put when acquired;*
- (e) any increase to the value of the land acquired likely to accrue from the use to which it will be put when acquired;*
- (f) any outlay on additions or improvements to the land acquired, which was incurred after the date of the publication of the declaration under section 8, unless such additions or improvements were necessary for the maintenance of any building in a proper state of repair and unless, in the case of agricultural land, it is any money which has been expended for the continuing cultivation of crops on it.*
- (g)–(h) (Deleted by Act A388).*

4. Limitation on award

Where at any inquiry made by the Land Administrator under section 12, or in any statement in writing required by the Land Administrator under subsection 11(2), any person interested has:

- (a) made a valuation of or claimed compensation for any land or any interest therein, such person shall not at any time be awarded any amount in excess of the amount stated or claimed;*
- (b) refused, or has omitted without sufficient reason to be allowed by a Judge, to make a claim to compensation, such person shall not at any time be awarded any amount in excess of the amount awarded by the Land Administrator.*

Note: For the extension of the Act to the Federal Territory of Labuan, see Federal Territory of Labuan (Extension and Modification of Land Acquisition Act) Order 2009 [P.U.(A) 455/2010] First Schedule.

Sebarang pertanyaan sila hubungi:

Pengarah
Bahagian Perundangan dan Kawal Selia Perancangan
Jabatan Perancangan Bandar dan Desa
Semenanjung Malaysia

Tel: 03 - 2273 3326

Fax: 03 - 2273 3325

Emel: bpksp@townplan.gov.my

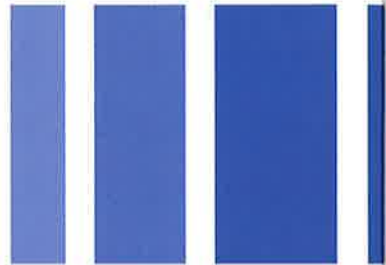
Laman Web: <http://www.townplan.gov.my>



PPA 09

PANDUAN PELAKSANAAN AKTA 172

JABATAN PERANCANGAN BANDAR DAN DESA
SEMENANJUNG MALAYSIA



ISBN 978-983-2839-73-6



9 789832 839736