

KAWASAN PEMAJUAN



PPA 05
PANDUAN PELAKSANAAN AKTA 172



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 978-983-2839-44-6

Hak Cipta Terpelihara

Sebarang bahagian dalam terbitan ini tidak 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 Penerbit terlebih dahulu.

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

Julai 2013

Prakata

Pengwujudan kawasan pemajuan adalah bagi melaksanakan rancangan kawasan khas (RKK). Pelaksanaan kawasan pemajuan membolehkan PBPT memainkan peranan sebagai 'pemaju atau pengurus' bagi memajukan sesuatu kawasan dan secara tidak langsung menjana sumber kewangan untuk kawasan pemajuan tersebut.

Panduan Pelaksanaan ini disediakan untuk memberikan pemahaman dan menjadi rujukan dalam melaksanakan kawasan pemajuan menurut Bahagian VIII Akta 172.

ISI KANDUNGAN

1.0	PENGENALAN	1
2.0	TUJUAN	2
3.0	DEFINISI	3
4.0	PROSEDUR PELAKSANAAN KAWASAN PEMAJUAN	6
4.1	Pemilihan Kawasan	6
4.1.1	Faktor Pemilihan Kawasan Khas	6
4.1.2	Faktor Pemilihan Kawasan Pemajuan	9
4.2	Perisytiharan Kawasan Pemajuan	10
4.2.1	Pembelian	10
4.2.2	Pengambilan Tanah	12
4.2.3	Sistem Pembangunan Tanah Bersepakat (PTB)	25
4.3	Pelaksanaan Kawasan Pemajuan	29
4.3.1	Menggaji Ejen	29
4.3.2	Membuat Perkiraan	30
4.3.3	Penubuhan Perbadanan	33
4.4	Pelupusan Tanah dan Harta	41
4.5	Proses Melaksanakan Kawasan Pemajuan	42
5.0	KESIMPULAN	44

SENARAI RAJAH

Rajah 4.1 :	Pemilihan Kawasan Pemajuan	6
Rajah 4.2 :	Prosedur Pembelian Tanah	11
Rajah 4.3 :	Tatacara Pengambilan Tanah Di Bawah Perenggan 3(1)(b) Akta 486	21
Rajah 4.4 :	Konsep PTB	28
Rajah 4.5	Carta Alir Proses Melaksanakan Kawasan Pemajuan	43

SENARAI LAMPIRAN

Lampiran 1 :	Permohonan Bagi Pengambilan Tanah (Borang 1) Kaedah-Kaedah Pengambilan Tanah (KKPT) 1998	45
Lampiran 2 :	Jadual Kedua KKPT 1998	48
Lampiran 3 :	Notis Rundingan (Borang 3) KKPT 1998	49
Lampiran 4 :	Notis Kepada Jawatankuasa (Borang 4) KKPT 1998	50
Lampiran 5 :	Notis Kelulusan (Borang 5)	51

1.0 PENGENALAN

Di bawah subseksyen 38(1) Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 [*Akta 172*], pihak berkuasa perancang tempatan (PBPT) boleh mengisytiharkan melalui *Warta Negeri*, suatu kawasan khas atau mana-mana daripada bahagiannya, sebagai kawasan pemajuan, setelah '**rancangan tempatan (RT) untuk kawasan khas**' atau dalam erti kata lain rancangan kawasan khas (RKK), berkenaan diterima pakai. Pengwujudan kawasan pemajuan diperuntukkan di dalam Bahagian VIII, di bawah seksyen 38 hingga 43 Akta 172. Penentuan kawasan pemajuan perlu berdasarkan RKK, di mana kawasan khas ini boleh dikenal pasti berpandukan faktor ekonomi, fizikal, sejarah, sosial atau alam sekitar dan lain-lain faktor.

Tujuan utama mewujudkan kawasan pemajuan adalah bagi melaksanakan RKK sama ada dengan cara memajukan, memajukan semula, mengelokkan, memulihara atau menguruskan kawasan tersebut. Melalui kawasan pemajuan ini, masalah pembangunan persendirian yang tidak terancang di suatu kawasan khas dapat diatasi. Secara langsung, PBPT juga boleh memainkan peranan sebagai 'pemaju atau pengurus' bagi suatu kawasan khas. Pendekatan ini juga membolehkan PBPT menjana sumber kewangan melalui kerjasama atau usaha sama dengan mana-mana orang perseorangan atau syarikat yang dilantik atau melalui penubuhan perbadanan yang akan memajukan dan menguruskan kawasan pemajuan tersebut.

Apabila sesuatu kawasan itu diisytiharkan sebagai kawasan pemajuan, menjadi kewajipan PBPT itu mengambil, melalui pembelian atau pengambilan paksa di bawah Akta Pengambilan Tanah 1960 [*Akta 486*], semua tanah bermilik yang terletak di dalam kawasan itu, dan memajukannya sebagaimana dinyatakan di dalam RKK.

2.0 TUJUAN

Tujuan Panduan Pelaksanaan Akta (PPA) 172 ini disediakan adalah untuk:

- a. menggariskan faktor-faktor pemilihan yang boleh dijadikan asas dalam mengenal pasti kawasan pemajuan;
- b. menjelaskan proses yang perlu dipatuhi oleh PBPT dalam membuat perisytiharan kawasan pemajuan;
- c. menjelaskan proses dan prosedur yang perlu dijalankan oleh PBPT dalam melaksanakan kawasan pemajuan; dan
- d. menggariskan langkah-langkah yang perlu diambil untuk melupuskan harta dan tanah dalam kawasan pemajuan.

3.0 DEFINISI

Pihak Berkuasa Tempatan (PBT)

Pihak berkuasa tempatan (PBT) merujuk kepada mana-mana majlis bandaraya, majlis perbandaran, atau majlis daerah yang diwartakan di bawah Akta Kerajaan Tempatan 1976 [*Akta 171*], atau mana-mana pihak berkuasa lain seumpamanya yang ditubuhkan oleh atau di bawah mana-mana undang-undang bertulis.

Pihak Berkuasa Perancang Tempatan (PBPT)

Menurut seksyen 5 Akta 172, PBPT ertinya PBT atau bagi mana-mana kawasan yang tidak termasuk di dalam kawasan mana-mana PBT, Pengarah Jabatan Perancangan Bandar dan Desa bagi Negeri itu.

Kacau Ganggu

Menurut seksyen 3 Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 [*Akta 133*], kacau ganggu bermaksud sesuatu perbuatan, ketinggalan atau benda yang menyebabkan atau mungkin menyebabkan bencana, kegusaran, kesalahan, kerosakan, bahaya atau kecacatan kepada deria penglihatan, bau atau pendengaran atau yang membencanakan atau berbahaya yang mungkin membencanakan atau berbahaya kepada kesihatan atau harta.

Rancangan Struktur (RS)

Menurut perenggan 8(3)(a) Akta 172, rancangan struktur (RS) merupakan suatu pernyataan bertulis yang merumuskan dasar dan cadangan am Pihak Berkuasa Negeri (PBN) mengenai pemajuan dan penggunaan tanah dalam Negeri itu. Ini termasuklah langkah-langkah untuk memperelokkan persekitaran hidup dari segi fizikal, perhubungan, menguruskan lalu lintas, memperelokkan kesejahteraan sosio-ekonomi, menggalakkan pertumbuhan ekonomi dan untuk memudahkan pemajuan yang mampan.

Rancangan Tempatan (RT)

Menurut perenggan 12(3)(a) Akta 172, RT merupakan suatu peta dan suatu pernyataan bertulis yang menunjukkan secara terperinci segala cadangan PBPT untuk pembangunan dan penggunaan tanah di dalam kawasan RT termasuk langkah-langkah pembaikan alam sekitar, fizikal, pembaikan komunikasi dan pengurusan lalu lintas.

Rancangan Kawasan Khas (RKK)

Menurut subseksyen 16B(1) dan (3) Akta 172, RKK adalah suatu rancangan berkaitan suatu kawasan khas bagi pengolahan khas dan terperinci dengan cara pemajuan, pemajuan semula, pengelohan, pemuliharaan atau amalan pengurusan, di mana rancangan ini mempunyai kuat kuasa seperti suatu RT.

Pelupusan

Mengikut seksyen 5 Kanun Tanah Negara 1965 (KTN), pelupusan ertinya apa-apa pelupusan tanah yang dibuat oleh PBN dalam menjalankan mana-mana kuasa yang diberikan oleh seksyen 42 KTN atau mana-mana kuasa yang bersamaan yang diberikan oleh mana-mana undang-undang tanah yang terdahulu.

Ejen

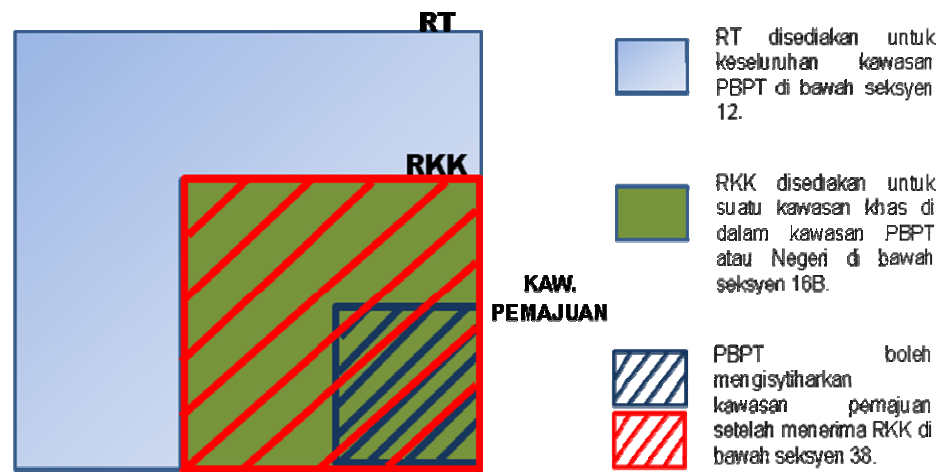
Ejen merujuk kepada mana-mana syarikat, pertubuhan, badan atau mana-mana orang berkelayakan dalam bidang tugas atau kontrak kerja yang hendak ditawarkan.

4.0 PROSEDUR PELAKSANAAN KAWASAN PEMAJUAN

4.1 Pemilihan Kawasan

Suatu kawasan pemajuan boleh merangkumi keseluruhan atau sebahagian kawasan khas berdasarkan RKK yang telah diterima pakai.

Rajah 4.1: Pemilihan Kawasan Pemajuan



4.1.1 Faktor Pemilihan Kawasan Khas

Pemilihan kawasan khas untuk penyediaan RKK adalah berdasarkan kepada faktor-faktor seperti berikut:

a. Faktor Fizikal

- i. Kawasan yang memerlukan infrastruktur asas secara bersepadu (bekalan air, api dan pembedungan).
- ii. Keadaan bangunan-bangunan yang tidak terjaga atau usang.
- iii. Sistem sirkulasi yang menyebabkan kesesakan lalu lintas dan gangguan trafik.
- iv. Aktiviti gunatanah yang mencemarkan udara, bunyi dan air yang perlu diuruskan secara mampan.

b. Faktor Ekonomi

- i. Kawasan yang mempunyai potensi ekonomi yang tinggi.
- ii. Kawasan yang perlu pembangunan semula (*brownfield development*).
- iii. Penempatan semula aktiviti ekonomi bandar.

c. Faktor Sosial

- i. Kawasan yang mempunyai kadar pengangguran yang lebih tinggi daripada kawasan lain.
- ii. Kawasan yang kurang kemudahan masyarakat, pelajaran dan rekreasi awam.
- iii. Penempatan semula setinggan.

d. Faktor Sejarah

Kawasan yang kaya dengan nilai sejarah, warisan dan budaya serta berpotensi untuk menjadi kawasan tarikan pelancong. Ianya perlu dijaga supaya tidak menjejaskan kepentingan atau hilang nilainya.

e. Faktor-faktor Lain

Faktor-faktor lain termasuk tanah-tanah yang mempunyai lokasi yang strategik dan nilai yang tinggi serta menghadapi tekanan pembangunan tetapi merupakan tanah hakmilik persendirian; di mana keadaan ini akan menyebabkan pembangunan yang tidak terancang, seterusnya menjejaskan pencapaian objektif pembangunan di dalam kawasan tersebut.

4.1.2 Faktor Pemilihan Kawasan Pemajuan

Seterusnya, pemilihan kawasan pemajuan yang tertakluk kepada kawasan khas adalah berdasarkan faktor-faktor seperti berikut:

a. Faktor Kewangan

PBPT perlu mempunyai sumber kewangan yang mencukupi untuk membuat pengambilan tanah bagi semua tanah-tanah bermilik dan untuk membangunkan kawasan pemajuan. Oleh itu, lokasi dan keluasan kawasan pemajuan adalah tertakluk kepada kemampuan kewangan PBPT.

Di samping itu, PBPT juga perlu mempunyai sumber kewangan yang mencukupi untuk memastikan pengurusan yang efektif bagi memastikan pelaksanaan pemajuan yang lancar. Ini termasuk bilangan organisasi pengurusan yang mencukupi dan berkemahiran dalam pembangunan.

b. Faktor Ekonomi

Pemilihan kawasan pemajuan perlu mengambil kira lokasi dan keluasan yang boleh memberikan nilai pulangan pelaburan yang maksimum dan mempunyai impak pembangunan yang tinggi termasuk kesan gandaan kepada pembangunan sosio-ekonomi setempat.

4.2 Perisytiharan Kawasan Pemajuan

Perisytiharan kawasan pemajuan boleh dibuat sama ada bagi sebahagian atau keseluruhan kawasan khas (Rujuk Rajah: 4.1). Di bawah subseksyen 38(1) Akta 172, PBPT boleh mengisytiharkan sesuatu kawasan khas sebagai kawasan pemajuan melalui *Warta Negeri* setelah RT untuk kawasan khas berkenaan (dalam erti kata lain RKK) diterima pakai.

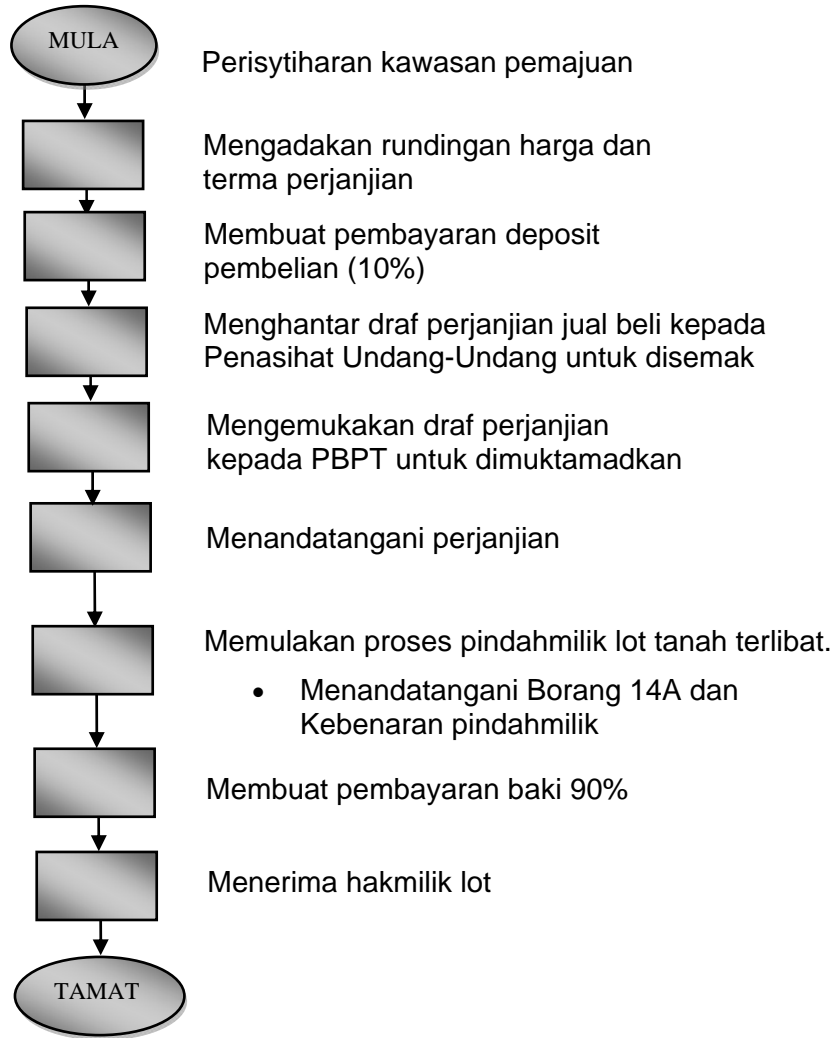
Selepas perisytiharan sesuatu kawasan pemajuan dibuat, PBPT hendaklah mengambil semua tanah bermilik yang terlibat sama ada dengan cara pembelian atau pengambilan paksa di bawah Akta 486 dan memajukannya sebagaimana dinyatakan dalam RKK.

4.2.1 Pembelian

Tatacara pembelian tanah adalah mengikut prosedur pembelian tanah yang diguna pakai di Negeri masing-masing.

Rajah 4.2 menunjukkan prosedur asas pembelian tanah oleh PBPT yang merujuk kepada prosedur pembelian tanah yang diguna pakai oleh Perbadanan Ketua Menteri Melaka (CMI):

Rajah 4.2 : Prosedur Pembelian Tanah



Sumber: Perbadanan Ketua Menteri Melaka

4.2.2 Pengambilan Tanah

Sekiranya PBPT gagal mengadakan rundingan pembelian tanah dengan pemunya tanah berkenaan, PBPT hendaklah mengambil semua tanah bermilik di dalam kawasan pemajuan yang telah diisytiharkan, melalui pengambilan tanah secara paksa seperti yang ditetapkan di bawah perenggan 3(1)(b) Akta 486.

Perenggan 3(1)(b) Akta 486 menyatakan:

- (1) *Pihak Berkuasa Negeri boleh mengambil mana-mana tanah yang diperlukan—*
 - (a)
 - (b) *oleh mana-mana orang atau perbadanan bagi apa-apa maksud yang pada pendapat Pihak Berkuasa Negeri adalah benefisial untuk kemajuan ekonomi Malaysia atau mana-mana bahagian dari itu atau kepada orang ramai secara am atau mana-mana klas orang ramai; atau*
 - (c)

a. Tatacara Pengambilan Tanah

Berdasarkan Manual Pengambilan Tanah (2008), bagi proses pengambilan tanah, PBPT perlu menyediakan perkara-perkara seperti berikut:

- i. maklumat terkini mengenai nombor lot-lot tanah yang akan diambil beserta senarai pemunya tanah dan alamat mereka;
- ii. memberikan penerangan yang jelas kepada pemunya atau penghuni tanah yang terlibat dan juga wakil-wakil rakyat atau ketua-ketua parti politik di kawasan berkenaan; dan
- iii. PBPT perlu mengelakkan pemilihan kawasan yang mempunyai terlalu ramai orang yang berkepentingan di atas tanah persendirian.

Bagi tujuan penjelasan yang lebih terperinci, pihak PBT perlu merujuk kepada Kaedah-Kaedah Pengambilan Tanah (KKPT) 1998, Manual Pengambilan Tanah oleh Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian dan Pekeliling Ketua Pengarah Tanah dan Galian (KPTG) yang terpakai pada masa itu.

Antara pekeliling KPTG yang boleh dirujuk adalah:

- i. Pekeliling KPTG Bil.4 Tahun 1999: Maklumat Perancangan Bagi Penentuan Pampasan di bawah seksyen 9A Akta Pengambilan Tanah 1960.
- ii. Pekeliling KPTG Bil. 5 Tahun 1999: Maklumat yang perlu di kemukakan kepada Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta untuk permohonan Laporan Penilaian bagi Maksud Pengambilan Tanah.
- iii. Surat Pekeliling KPTG Bil. 2 Tahun 2005: Prosiding siasatan dan prinsip-prinsip menetapkan nilai tanah dan award pampasan di bawah Akta Pengambilan Tanah 1960.

b. Pihak yang Terlibat

Pihak yang terlibat dalam tatacara pengambilan tanah adalah PBPT, Pentadbir Tanah dan Unit Perancang Ekonomi Negeri (UPEN).

i. Peranan Pemohon (PBPT)

- Permohonan pengambilan tanah di bawah perenggan 3(1)(b) Akta 486 boleh dibuat oleh mana-mana individu atau organisasi tertentu, selain daripada Kerajaan Persekutuan atau Negeri, secara bertulis kepada Pentadbir Tanah

dengan menggunakan **Borang 1 (Borang Permohonan Bagi Pengambilan Tanah)**, di **Lampiran 1** : Jadual Pertama Kaedah-Kaedah Pengambilan Tanah (KKPT) 1998.

- Borang 1 hendaklah disertakan bersama dengan:
 - a) bayaran dan cara pengiraan bayaran fi adalah sebagaimana yang dinyatakan di dalam Jadual Kedua KKPT 1998 di **Lampiran 2**;
 - b) kertas cadangan projek;
 - c) pelan susun atur dan pelan pengambilan tanah;
 - d) laporan awal penilaian tanah oleh Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH);
 - e) memorandum dan perkara-perkara persatuan; dan
 - f) Kaedah 5(1)(a) dan (b) KKPT 1998 menjelaskan bahawa deposit yang kena dibayar adalah sebanyak 125% daripada anggaran harga pasaran tanah yang telah ditentukan oleh JPPH dan hendaklah

dibayar dalam bentuk Bank Draf dengan cara berikut:

- Deposit 50% semasa permohonan
- 75% pada masa pemohon menerima syarat kelulusan PBN.

ii. Peranan Pentadbir Tanah

Apabila Pentadbir Tanah menerima permohonan di bawah perenggan 3(1)(b) Akta 486 daripada PBPT, perkara yang hendak dipastikan adalah:

- a) fi dan 50% deposit telah dibayar;
- b) permohonan itu di bawah perenggan 3(1)(b) Akta 486;
- c) semua dokumen yang dikehendaki oleh Borang 1 ada dikembalikan bersama; dan
- d) sama ada kebenaran merancang (KM) telah dikeluarkan atau tidak kepada pemunya tanah.

Sekiranya KM tidak dikeluarkan, maka Pentadbir Tanah akan mengemukakan permohonan tersebut kepada UPEN bersama dengan dokumen-dokumen berkaitan.

Jika KM dikeluarkan tetapi pengambilan itu bukan untuk kepentingan awam, Pentadbir Tanah akan menolak permohonan tersebut.

Setelah Pentadbir Tanah berpuas hati bahawa segala dokumen adalah teratur, Borang 1 akan dikemukakan bersama dengan dokumen-dokumen berkaitan kepada UPEN.

iii. Peranan Unit Perancang Ekonomi Negeri (UPEN)

Apabila menerima permohonan (Borang 1) daripada Pentadbir Tanah, UPEN akan menimbangkan permohonan berdasarkan kepada aspek-aspek berikut:

- a) kepentingan awam;
- b) keupayaan dan kemampuan PBPT untuk melaksanakan tujuan pengambilan tanah;
- c) daya maju projek; dan
- d) KM yang telah diberikan kepada pemunya tanah.

Jika UPEN mendapati KM telah diberikan kepada pemunya tanah maka:

- a) UPEN akan memastikan bahawa tujuan pengambilan tanah adalah untuk kemudahan awam, sekiranya tidak permohonan akan ditolak; dan
- b) UPEN akan menentukan sama ada sesuai atau tidak bagi pemunya tanah mengambil bahagian dalam projek yang melibatkan pengambilan tanahnya.

Sekiranya UPEN berpuas hati bahawa adalah sesuai bagi pemunya tanah mengambil bahagian dalam projek berkenaan, maka dalam masa enam (6) minggu dari tarikh terima permohonan (Borang 1) daripada Pentadbir Tanah, UPEN hendaklah mengarahkan PBPT berunding dengan pemunya tanah dengan menggunakan **Borang 3 (Notis Perundingan)**: Jadual Pertama KKPT 1998 di **Lampiran 3**.

Aspek-aspek perundingan adalah seperti berikut:

- a) terma-terma dan syarat-syarat yang difikirkan sesuai sama ada pembelian terus, pengambilan tanah atau usaha sama; dan
- b) bentuk kerjasama dan urusan komersil mengenai projek tersebut (termasuk penglibatan ekuiti).

Laporan rundingan hendaklah dikemukakan kepada UPEN dalam tempoh seperti yang ditetapkan dalam Borang 3: Jadual Pertama KKPT 1998.

Jika perundingan antara PBPT dan pemunya tanah bersetuju dengan cara pembelian, UPEN akan memberhentikan urusan pengambilan tanah dan pentadbir tanah akan membayar balik deposit yang telah dibayar, tanpa bayaran faedah dalam tempoh tiga (3) bulan dari tarikh terima permintaan daripada PBPT.

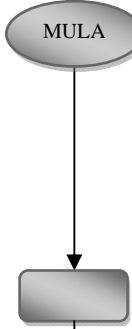





Jika perundingan telah gagal atau tidak mencapai sebarang keputusan dalam tempoh yang ditetapkan, UPEN akan menimbangkan permohonan dan membuat perakuan yang difikirkan sesuai.

Setelah menimbangkan permohonan tersebut, UPEN akan mengemukakannya dengan dokumen berkaitan dan laporan perundingan, jika ada, bersama-sama dengan perakuan kepada Jawatankuasa Khas Pengambilan Tanah dalam tempoh 14 hari dari tarikh terima laporan perundingan melalui Borang 4 : Jadual Pertama KKPT 1998 di **Lampiran 4**. Jawatankuasa Khas Pengambilan Tanah (JKPT) bermaksud Jawatankuasa yang ditubuhkan di bawah seksyen 3C Akta 486.

Setelah menerima permohonan daripada UPEN, JKPT akan menilai kesesuaian permohonan dan mengemukakan kepada PBN dalam tempoh tidak melebihi 2 bulan dari tarikh terima permohonan daripada UPEN, bersama-sama dengan perakuan yang difikirkan sesuai.

Perakuan JKPT Negeri kepada PBN boleh, jika berkaitan, termasuk penetapan syarat-syarat dan sekatan kepentingan ke atas tanah, mengikut peruntukan Undang-Undang Tanah Negeri. PBN boleh melulus atau menolaknya.

Rajah 4.3 : Tatacara Pengambilan Tanah Di Bawah Perenggan 3(1)(b) Akta 486

Carta Alir	Tindakan	Borang Terlibat
	<p>PBPT</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Mengemukakan permohonan untuk pengambilan tanah dan dokumen berkaitan. 	<ul style="list-style-type: none"> • Borang 1: Borang Pengambilan Tanah • Fi dan Deposit (Kaedah Pengambilan Tanah 1998) • Dokumen: <ol style="list-style-type: none"> i. Kertas Cadangan Projek ii. Pelan Susun Atur dan Pelan Pengambilan Tanah iii. Laporan Awal Penilaian Tanah (JPPH)
	<p>Pentadbir Tanah</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Menerima permohonan yang dikemukakan oleh PBPT dan menyediakan dokumen-dokumen berkenaan untuk pertimbangan UPEN. 	<ul style="list-style-type: none"> • Borang 1: Fi dan Dokumen Berkaitan
	<p>UPEN</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Melalui Borang 3: Notis Rundingan mengarahkan PBPT untuk berunding dengan pemilik tanah dalam tempoh yang ditetapkan. ➤ Melalui Borang 4: Notis kepada Jawatankuasa Khas Pengambilan Tanah bersama dokumen berkaitan yang disertakan laporan perundingan, jika ada, dan perakuan kepada Jawatankuasa Khas Pengambilan Tanah. 	<ul style="list-style-type: none"> • Borang 1: Fi dan Dokumen Berkaitan • Borang 3: Notis Rundingan • Borang 4: Jawatankuasa Khas Pengambilan Tanah • Dokumen: <ol style="list-style-type: none"> i. Cadangan Projek ii. Pelan Susun Atur dan Pelan Pengambilan Tanah iii. Laporan Penilaian Tanah (JPPH) iv. Memorandum dan perkara-perkara persatuan.
	<p>JKPT</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ JKPT menilai kesesuaian permohonan dan mengemukakan kepada PBN dalam tempoh tidak lebih 2 bulan dari tarikh terima permohonan UPEN. 	
	<p>PBN</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Meluluskan permohonan pengambilan tanah dan memberitahu Pentadbir Tanah berkenaan keputusan kelulusan tersebut, terma-terma dan syarat-syarat yang dikenakan dan Pentadbir Tanah hendaklah memberitahu PBPT dengan menggunakan Borang 5. 	
	<p>PBPT</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Setelah menerima Borang 5, PBPT hendaklah memberi jawapan kepada Pentadbir Tanah dalam tempoh 30 hari untuk mengesahkan penerimaannya ke atas terma-terma dan syarat-syarat yang dikenakan oleh PBN dan membayar baki 75% deposit. Jika gagal berbuat demikian, permohonan akan ditarik balik. 	<ul style="list-style-type: none"> • Borang 5: Notis Kelulusan

Sumber : Manual Pengambilan Tanah (2008)

c. Taksiran Pampasan

Umumnya, perkara-perkara berikut mesti dipertimbangkan dalam menentukan pampasan (Manual Pengambilan Tanah, 2008):

- i. nilai tanah berkenaan termasuk bangunan, mengikut harga pasaran - sebarang kenaikan nilai tanah akibat daripada pengambilan hendaklah ditolak daripada jumlah pampasan yang diawardkan;
- ii. kerosakan akibat pengasingan (*severance*) tanah berkenaan dari tanahnya yang lain, jika ada, yang ditanggung atau mungkin akan ditanggung oleh orang yang berkepentingan;
- iii. kerosakan akibat kesan mudarat (*injurious affection*), 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;
- iv. apa-apa perbelanjaan yang munasabah kerana kena pindah tempat kediaman atau tempat perniagaan akibat pengambilan; dan
- v. Sebarang akujanji yang jelas dan boleh dikuatkuasakan oleh agensi pemohon untuk membina

sebarang kemudahan yang akan memberi faedah kepada tanah baki.

Selain itu, seksyen 40 Akta 172 yang memperuntukkan secara khusus mengenai pampasan yang kena dibayar berkenaan tanah atau bangunan atau apa-apa kepentingan mengenainya yang dicadangkan hendak diambil secara paksa, menghendaki perkara-perkara berikut diambil kira dalam menaksir jumlah pampasan :

- i. Berdasarkan subseksyen 40(1) Akta 172, anggaran nilai tanah, bangunan atau kepentingan itu hendaklah diasaskan kepada nilai pasarannya yang berpatutan pada tarikh perisytiharan kawasan pemajuan itu disiarkan, dengan memberi perhatian kepada jenis dan keadaan harta itu.

Anggaran nilai adalah tertakluk kepada jenis harta tersebut, sama ada hakmilik kekal, sementara, pajakan, *Temporary Of Land* (T.O.L), hakmilik bebas atau Tanah Simpanan Melayu. Seterusnya keadaan harta juga boleh menentukan anggaran nilai, iaitu :

- sama ada dimajukan dan jenis pemajuan yang dijalankan atau tidak dimajukan;
- sama ada bangunan dalam keadaan baik, buruk, sederhana atau ada kerosakan; dan

- lamanya harta itu dapat bertahan dengan kerosakan sedia ada atau tanpa apa-apa kerosakan.

Perenggan 40(1)(b) Akta 172, juga menetapkan bahawa, apa-apa tambahan atau pengelokan harta itu yang dibuat selepas tarikh perisytiharan kawasan pemajuan tidak boleh diambil kira dalam anggaran pampasan, melainkan ianya perlu untuk penyenggaraan harta itu.

- ii. Berdasarkan subseksyen 40(2) Akta 172, dalam menaksirkan pampasan yang kena dibayar berkenaan dengan mana-mana rumah atau premis, ianya hendaklah diasaskan kepada:
 - a) Sewa yang boleh didapati jika rumah atau premis itu diduduki untuk maksud yang sah di sisi undang-undang, dan diduduki oleh bilangan orang yang boleh ditampung secara selamat dan tidak memudaratkan kesihatan penghuninya.

'Maksud yang sah' adalah kegunaan sepertimana KM atau zon gunatanah seperti dinyatakan dalam RT atau mengikut Kaedah-Kaedah Kelas Penggunaan Tanah dan Bangunan yang diwartakan oleh PBPT.

Manakala pengiraan kepadatan isirumah yang dibenarkan bagi setiap unit kediaman adalah berpandukan seksyen 79 Akta 171 iaitu:

- seorang dewasa diperuntukkan 350 kaki padu;
 - kanak-kanak berumur 10 tahun dan lebih dianggap seorang dewasa; dan
 - dua orang kanak-kanak di bawah umur 10 tahun dianggap seorang dewasa.
- b) Amaun yang dianggarkan sebagai nilai rumah atau premis itu sekiranya kacau ganggu telah terhenti atau telah dibersihkan atau diperbaiki secara munasabah.

‘Kacau ganggu’ adalah sepertimana yang ditentukan oleh PBPT selaras dengan tafsiran ‘kacau ganggu’ di bawah Akta 171.

- c) Sekiranya rumah atau premis itu tidak layak untuk didiami, nilai tanah dan bahan bangunan atau premis di atas tanah itu.

Bagi maksud ini PBPT perlu menentukan sama ada rumah atau premis itu layak untuk kediaman manusia atau tidak.

4.2.3 Pembangunan Tanah Bersepakat (PTB)

Salah satu kaedah pemajuan yang boleh dilaksanakan bagi suatu kawasan pemajuan adalah kaedah PTB. Bagi tujuan penjelasan yang lebih terperinci, pihak PBT perlu merujuk kepada Manual Penyediaan Projek Pembangunan Tanah Bersepakat (PTB), JPBD (2008).

a. Definisi PTB

Kaedah PTB merupakan satu kaedah pembangunan tanah di mana sekumpulan lot tanah yang telah dibangunkan secara tidak terancang dan tertinggal dari arus pembangunan disusun semula dengan penyediaan kemudahan asas dan awam yang mencukupi melalui kerjasama dan persetujuan pemilik tanah.

Sebagai balasan kepada sebahagian tanah yang disumbangkan, pemilik tanah akan menerima pulangan dalam bentuk hartanah dan insentif dalam bentuk lain.

Sebahagian lagi tanah akan dijadikan sebagai tanah kewangan dan dijual di pasaran bagi menampung sebahagian kos pembangunan projek.

b. Keperluan Penyediaan Projek PTB

Projek PTB disediakan untuk memenuhi keperluan berikut:

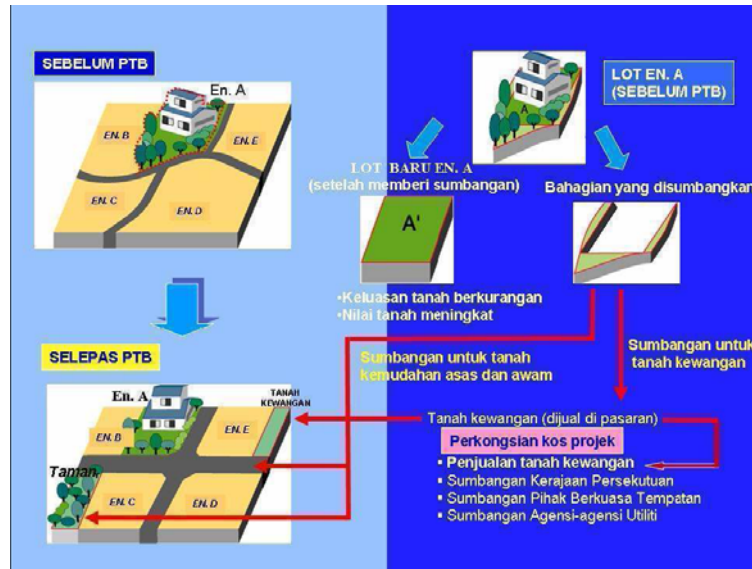
- i. merancang pembangunan sesuatu kawasan secara menyeluruh;
- ii. memastikan cadangan pembangunan mendapat persetujuan pemilik-pemilik tanah dan pihak-pihak yang berkepentingan;
- iii. memastikan pulangan yang optima kepada pemilik tanah;
- iv. memastikan projek adalah *feasible* dari aspek kewangan iaitu hasil penjualan tanah kewangan boleh menampung kos pembangunan projek;
- v. mengenal pasti aspek-aspek perkongsian kos yang boleh disumbangkan oleh kerajaan dan agensi-agensi utiliti; dan
- vi. meningkatkan penglibatan pemilik tanah, penduduk dan pihak-pihak yang berkepentingan dalam pembangunan kawasan tersebut selaras dengan program Agenda 21 Tempatan.

c. Konsep PTB

Melalui konsep PTB pemilik akan menyumbangkan sebahagian tanah yang akan digunakan untuk tiga tujuan iaitu:

- i. kemudahan asas;
- ii. kemudahan awam; dan
- iii. tanah kewangan.

Rajah 4.4 : Konsep PTB



Sumber : Manual Penyediaan Pembangunan Tanah Bersepakat, JPBD (2008)

4.3 Pelaksanaan Kawasan Pemajuan

Menurut seksyen 41 Akta 172, PBPT boleh menggunakan khidmat ejen, membuat perkiraan bagi perkongsian untung, penyatuan kepentingan, kerjasama, usaha sama atau konsesi bersaling dengan mana-mana orang, syarikat atau badan, bagi maksud memajukan suatu kawasan pemajuan.

Di samping itu, di bawah subseksyen 41(2) Akta 172, PBPT juga boleh menubuhkan perbadanan untuk menjalankan dan menguruskan apa-apa projek, sepertimana yang dirancangkan oleh PBPT.

4.3.1 Menggaji Ejen

Berdasarkan seksyen 135 Akta Kontrak 1950 [*Akta 136*], 'ejen' adalah seorang yang digajikan untuk bertindak bagi pihak atau mewakili seorang lain dalam urusan dengan pihak ketiga.

Dalam konteks kawasan pemajuan, pelantikan dan penggajian ejen adalah di kalangan mereka yang terlibat secara langsung dengan projek pembangunan seperti kontraktor, arkitek, jurutera, juruukur tanah, perancang bandar dan juga jurunilai tanah.

Pelantikan adalah tertakluk kepada surat pekeliling/pekeliling perbendaharaan/kewangan Negeri masing-masing, berkenaan perolehan perkhidmatan ejen/perunding yang terpakai pada masa itu.

4.3.2 Membuat Perkiraan

Bagi memajukan kawasan pemajuan PBPT juga boleh, dengan kelulusan Menteri Besar atau Ketua Menteri, membuat apa-apa perkiraan dengan mana-mana orang, syarikat atau badan yang merangkumi perkara-perkara seperti di bawah:

a. **Perkongsian Untung**

Di bawah subseksyen 3(1) Akta Perkongsian 1961 [Akta 135], perkongsian ditafsirkan sebagai perhubungan yang wujud antara orang-orang yang menjalankan perniagaan bersama bagi maksud mendapat keuntungan. Perkiraan mengenai perkongsian untung boleh dibentuk secara bertulis melalui perjanjian atau kontrak.

b. **Penyatuan Kepentingan**

Penyatuan kepentingan merujuk kepada terma dan syarat di dalam sesuatu perjanjian atau kontrak yang dipersetujui bersama, mengenai hak dan kepentingan kedua-dua belah pihak.

c. Kerjasama

Kerjasama merujuk kepada terma dan syarat di dalam sesuatu perjanjian atau kontrak yang dipersetujui bersama, mengenai peranan dan bentuk sumbangan setiap pihak yang terlibat dalam menjayakan sesuatu projek, skim atau perusahaan. Secara umumnya 'kerjasama' tidak melibatkan risiko dan keuntungan/kerugian yang tinggi berbanding 'usaha sama'.

d. Usaha sama

Usaha sama merujuk kepada kerjasama beberapa pihak untuk mencapai keuntungan secara komersial mengikut pembahagian ekuiti masing-masing dan berkongsi tanggungjawab serta risiko berhubung dengan usaha sama tersebut.

Suatu usaha sama pembangunan hartanah boleh melibatkan perjanjian merangkumi perkara berikut:

- i. Perjanjian yang melibatkan pembelian suatu kawasan pemajuan untuk pembangunan. Pihak yang terlibat akan membuat pembelian tanah, menyediakan infrastruktur dan memecah bahagi tanah mengikut fasa tanah yang telah diluluskan.

- ii. Perjanjian yang melibatkan pembelian satu kawasan pemajuan untuk pembangunan, dan kemudian membahagikan hasil keuntungan mengikut peratusan yang dipersetujui.
- iii. Perjanjian yang melibatkan beberapa pihak termasuk pemilik tanah, institusi kewangan, kontraktor dan pembeli.

Konsep usaha sama ini boleh sama ada melibatkan penubuhan syarikat atau sebaliknya iaitu *unincorporated association* yang mempunyai status perkongsian atau tidak.

e. Konsesi Bersaling

Konsesi bersaling merujuk kepada hak dan keizinan yang diberikan kepada syarikat atau badan untuk menggunakan suatu kawasan melalui tolak ansur atau rundingan atau persetujuan, di mana terma dan syarat-syarat perjanjian konsesi bersaling hendaklah memastikan tindakan oleh satu pihak bagi membolehkan pihak yang lain melaksanakan tindakannya dalam suatu tempoh tertentu yang dipersetujui.

Apa-apa bentuk perkiraan yang melibatkan perjanjian hendaklah menurut Akta 136, manakala apa-apa bentuk entiti perniagaan yang terlibat hendaklah didaftarkan di

bawah Akta Syarikat 1965 [Akta 125], Akta Pendaftaran Perniagaan 1956 [Akta 197] atau Akta 135.

4.3.3 Penubuhan Perbadanan

Di bawah subseksyen 41(2) Akta 172, PBPT boleh dengan kelulusan Menteri Besar atau Ketua Menteri menubuhkan suatu perbadanan baru untuk membangunkan kawasan pemajuan, di mana perbadanan tersebut bukan sebagaimana yang dimaksudkan di bawah seksyen 13 Akta 171 yang menyatakan bahawa tiap-tiap PBT adalah suatu pertubuhan perbadanan.

Sekiranya PBPT menubuhkan suatu perbadanan di bawah subseksyen 41(2) Akta 172, suatu draf perintah hendaklah dibuat selaras dengan keperluan perenggan 41(3)(a) hingga (h) Akta 172, dan hendaklah memohon kelulusan Menteri Besar atau Ketua Menteri sebelumewartakan perintah tersebut dalam *Warta Negeri*. Penubuhan perbadanan ini juga boleh diperkukuhkan melalui peruntukan di dalam Enakmen Negeri.

Perkara yang diperuntukkan dalam perintah pertubuhan perbadanan hendaklah mengandungi peruntukan berkenaan dengan:

a. Matlamat Perbadanan

Matlamat dan objektif utama penubuhan suatu perbadanan oleh PBPT hendaklah:

- i. untuk membantu atau bekerjasama dengan PBPT dalam membangunkan kawasan pemajuan;
- ii. untuk membantu mempertingkatkan hasil pendapatan PBPT melalui aktiviti pembangunan suatu kawasan pemajuan; dan
- iii. untuk membantu mempertingkatkan kemampuan PBPT dalam melaksanakan tanggungjawab sosialnya.

b. Fungsi Perbadanan

Fungsi perbadanan adalah seperti berikut:

- i. memaju, menggalak dan membantu PBPT melaksanakan pelbagai pembangunan di dalam kawasan pemajuan terutamanya pembangunan sosio ekonomi termasuklah pembangunan komersil, perindustrian, pelancongan, perumahan dan rekreasi;
- ii. mengawal, menyelaras dan memantau pelaksanaan kegiatan pembangunan di kawasan pemajuan;

- iii. mengadakan pelbagai usaha sama dengan mana-mana pihak dalam memajukan kawasan pemajuan;
- iv. melaksanakan program-program sosial; dan
- v. melaksanakan apa-apa fungsi lain yang diberikan kepada perbadanan.

c. Bidang Tugas Perbadanan

Bidang tugas perbadanan adalah menjalankan aktiviti berikut:

- i. aktiviti komersil, pembangunan dan pelaburan yang meliputi sektor perumahan, sektor perindustrian, sektor pelancongan dan perhotelan, sektor pertanian dan perniagaan;
- ii. aktiviti infrastruktur dan utiliti yang meliputi pembinaan atau penyelenggaraan perhubungan dan jalanraya, bekalan air, elektrik dan gas dan sistem perparitan dan pembedungan; dan
- iii. aktiviti sosial termasuklah pembinaan atau penyelenggaraan kemudahan kemasyarakatan, sukan dan rekreasi, taman wilayah, taman bandaran dan taman bandaraya atau majlis.

d. Kuasa dan Hak Perbadanan

Suatu perbadanan mempunyai kuasa dan hak seperti berikut:

- i. boleh mendakwa dan didakwa atas nama perbadanan tersebut;
- ii. boleh membuat atau memasuki mana-mana kontrak bagi maksud melaksanakan projek, skim atau perusahaan yang baginya ia telah ditubuhkan;
- iii. boleh memegang atau membuat apa-apa urusan lain berkenaan dengan apa-apa harta tak alih atau harta alih tertakluk kepada apa-apa sekatan atau batasan yang ditetapkan oleh PBPT, sekiranya ada;
- iv. penubuhan anak syarikat; dan
- v. Lembaga Pengarah berkuasa untuk melantik dan melucutkan pelantikan kakitangan perbadanan tertakluk kepada Akta Perlindungan Pihak Berkuasa Awam 1948 [*Akta 198*] jika berkenaan.

e. Lembaga Pengarah dan Pengurusan Perbadanan

Keahlian Lembaga Pengarah adalah seperti berikut:

- i. Datuk Bandar atau Yang Dipertua sebagai Pengerusi;
- ii. seorang Ketua Pegawai Eksekutif sebagai Setiausaha;
- iii. beberapa orang wakil di kalangan Ahli Majlis dan pegawai kanan PBPT; dan
- iv. beberapa orang wakil di kalangan profesional yang berpengalaman.

Pelantikan dan pelucutan ahli Lembaga Pengarah perlu mendapat persetujuan Menteri Besar atau Ketua Menteri.

Pengurusan keseluruhan perbadanan adalah di bawah tanggungjawab Ketua Pegawai Eksekutif, di mana saiz dan struktur organisasi perbadanan adalah tertakluk kepada matlamat dan keluasan kawasan pemajuan.

f. Pembiayaan Perbadanan

Sumber kewangan sesuatu perbadanan boleh diperolehi daripada:

- i. pendahuluan atau pinjaman diberikan oleh PBPT kepada perbadanan daripada sumber PBPT itu sendiri;
- ii. pendahuluan atau pinjaman diberikan oleh PBPT kepada perbadanan daripada sumber Kerajaan Negeri;
- iii. sumber dalaman perbadanan iaitu apabila perbadanan telah memperolehi lebihan hasil pendapatan dari aktivitinya;
- iv. pinjaman oleh perbadanan daripada institusi kewangan;
- v. suntikan modal daripada syarikat usaha sama yang dikenal pasti oleh perbadanan; atau
- vi. sumber kewangan lain.

g. Perakaunan Perbadanan

Laporan kewangan tahunan yang diaudit oleh Juruaudit bertauliah perlu mengandungi perkara-perkara berikut:

- i. ahli Lembaga Pengarah dan Pengurusan;
- ii. hasil pendapatan;
- iii. perbelanjaan;
- iv. keuntungan atau kerugian;
- v. kedudukan aset dan liabiliti; dan
- vi. modal dan pegangan saham badan berkaitan bagi setiap tahun kewangan.

h. Hubung Kait PBPT dan Pengawalan Ke Atas Perbadanan

- i. Suatu perbadanan yang ditubuhkan merupakan sebuah badan yang dimiliki sepenuhnya oleh PBPT dan segala lebihan hasil pendapatan perbadanan melalui pembangunan kawasan pemajuan akan diagihkan kembali kepada PBPT.
- ii. PBPT mempunyai hak pengawalan ke atas perbadanan yang ditubuhkan sebagaimana berikut:

- a) perbadanan hendaklah melaporkan kemajuan pembangunan dari semasa ke semasa untuk makluman dan tindakan PBPT sekurang-kurangnya tiga bulan sekali; dan
- b) kuasa merancang dan mengawal pembangunan di kawasan pemajuan adalah di bawah bidang kuasa PBPT bagi memastikan segala perancangan yang telah dipersetujui dilaksanakan.

i. Meterai Rasmi Perbadanan

Suatu perbadanan yang ditubuhkan perlu mempunyai meterai rasmi perbadanan yang hendaklah disimpan dalam jagaan pihak pengurusan tertinggi di dalam Perbadanan tersebut sama ada Pengerusi atau Ketua Pegawai Eksekutif.

Pengerusi atau Ketua Pegawai Eksekutif Perbadanan boleh menurunkan kuasa meterai rasmi perbadanan dalam menjalankan fungsi-fungsinya sebagaimana keadaan berikut:

- i. membuat atau memasuki mana-mana perjanjian atau kontrak;
- ii. memula dan membela tindakan guaman dalam perbicaraan; dan

- iii. membuat pengesahan untuk mana-mana pihak bagi apa-apa borang, saman dan dokumen lain.

4.4 Pelupusan Tanah dan Harta

Seksyen 43 Akta 172, memperuntukkan kuasa PBPT untuk melupuskan tanah dan harta, tertakluk kepada kaedah-kaedah yang disediakan di bawah subseksyen 44(c) Akta 172, secara:

a. Menjual

Penjualan aset yang dimiliki oleh PBPT atau Perbadanan yang melibatkan pemindahan hakmilik aset kepada pihak lain. Contohnya menjual unit dalam bangunan strata tanpa melibatkan penjualan tanah.

b. Menyewa

Memberikan suatu hak untuk menduduki atau menggunakan sesuatu tanah atau harta untuk jangka masa tertentu tertakluk kepada terma dan syarat yang dipersetujui oleh pemunya dan penyewa.

c. Mengurus

Melantik atau menggaji ejen untuk mengurus tanah dan harta bagi pihak PBPT.

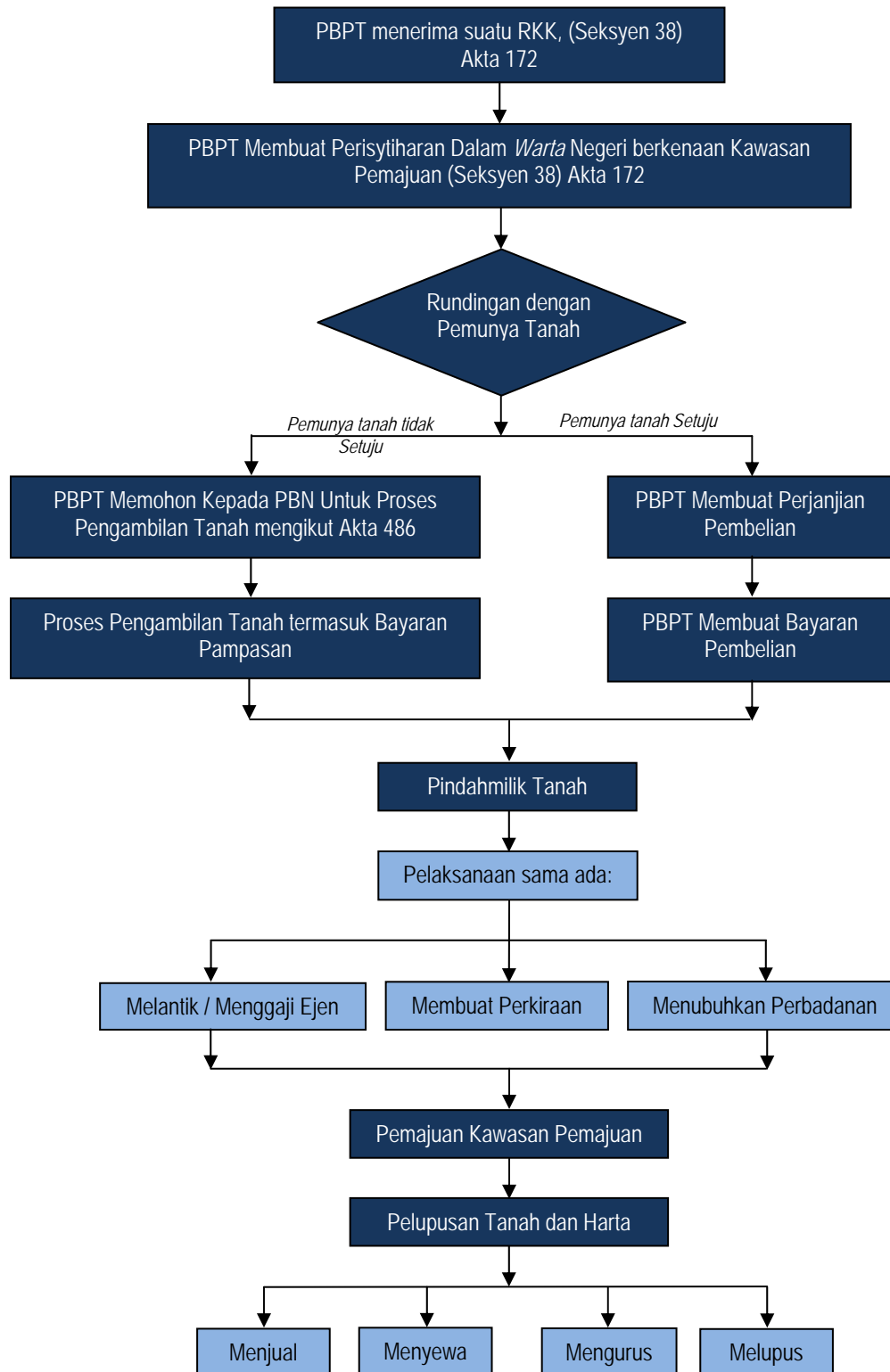
d. Melupus

Menjual tanah dan bangunan serta melepaskan semua kepentingan.

4.5 Proses Melaksanakan Kawasan Pemajuan

Secara ringkasnya, kawasan pemajuan boleh dilaksanakan sepertimana dalam Carta Alir Proses Melaksanakan Kawasan Pemajuan. **(Rajah 4.5).**

Rajah 4.5: Carta Alir Proses Melaksanakan Kawasan Pemajuan



5.0 KESIMPULAN

Draf Panduan Pelaksanaan Akta 172: Kawasan Pemajuan ini disediakan sebagai rujukan dan panduan kepada PBPT bagi melaksanakan kawasan pemajuan. Ianya juga boleh digunakan oleh PBN sebagai asas kepada penyediaan Kaedah-Kaedah Kawasan Pemajuan di bawah seksyen 44 Akta 172. Bagi maksud pelaksanaan, proses dan prosedur memajukan kawasan pemajuan boleh disesuaikan mengikut keperluan Negeri masing-masing.

LAMPIRAN 1

JADUAL PERTAMA

BORANG 1

(Kaedah 3)

Permohonan bagi Pengambilan Tanah di bawah Perenggan 3(1)(b)/(c)*
Akta Pengambilan Tanah 1960

Kepada:

Pentadbir Tanah,
.....
.....
.....

Permohonan bagi Pengambilan Tanah di bawah perenggan 3(1)(b)/(c)* Akta Pengambilan Tanah 1960 bagi maksud di dalam Bandar/Kampung/Mukim Daerah Negeri

Saya/Kami*
Beralamat
memberitahu bahawa tanah-tanah yang diperihalkan dalam Jadual kepada Borang ini, termasuk tanah-tanah, jika ada, yang disebut dengan nombor lot atau nombor-nombor lot tanah yang berhampiran, mungkin diperlukan bagi maksud-maksud yang berikut:

.....
.....
.....

JADUAL

Negeri
Daerah
Bandar/Kampung/Mukim
Perihal kawasan
.....
.....

No. Lot Diukur/ No.	No. Hakmilik atau Jenis Pendudukan	Tuanpunya Berdaftar atau Penduduk yang Direkodkan	Luas Lot	Anggaran Kawasan yang hendak Diambil

2. BUTIR-BUTIR PEMOHON

* (a) Permohonan oleh seseorang

(Butiran yang berikut hendaklah dilengkapkan oleh setiap orang)

- (i) Nama:
.....
(Huruf Besar)
- (ii) Nombor kad pengenalan:
.....
- (iii) Alamat surat-menyurat:
.....
.....
.....

Poskad:
.....
- (iv) Pekerjaan:
.....

* (b) Permohonan oleh perbadanan atau badan

(Butiran yang berikut hendaklah dilengkapkan oleh perbadanan atau badan)

- (i) Nama perbadanan/badan
.....
(Huruf besar)
- (ii) Nombor, tarikh dan tempat pendaftaran perbadanan/badan*:
.....
.....
.....
- (iii) Alamat berdaftar perbadanan/badan* (jika suatu syarikat asing, alamat perniagaan sekarang di Malaysia):
.....
.....
- (iv) Modal berbayar:
.....
- (v) Jenis perniagaan/aktiviti * yang didaftarkan:
.....
.....
- (vi) Nama dan kewarganegaraan tiap-tiap pengarah/penama*:
.....
.....

3. Dokumen-dokumen yang berikut dilampirkan:

- Lampiran A – Cadangan projek
- Lampiran B – Pelan susun atur dan pengambilan tanah
- Lampiran C – Laporan penilaian Kerajaan permulaan tentang tanah yang hendak diambil; dan
- Lampiran D – Memorandum dan Perkara-Perkara Persatuan

4. Saya/Kami* melampirkan bersama-sama ini sejumlah RM.....(Ringgit:)
Dalam bentuk draf bank nombor bertarikh untuk fi permohonan sebagaimana yang dikehendaki oleh kaedah 4 Kaedah-Kaedah Pengambilan Tanah 1998.
5. Saya/Kami* melampirkan bersama-sama ini sejumlah RM..... (Ringgit:) (bersamaan dengan lima puluh peratus daripada deposit) dalam bentuk draf bank nombor bertarikh yang merupakan amaun deposit yang kena dikemukakan apabila dibuat permohonan ini sebagaimana yang dikehendaki oleh perenggan 5(1)(a) Kaedah-Kaedah Pengambilan Tanah 1998.

Bertarikh pada.....haribulan.....19.....

.....
Tandatangan atau
(bentuk penyempurnaan yang lain)
Oleh atau bagi pihak pemohon

* Potong mana-mana yang berkenaan

LAMPIRAN 2

JADUAL KEDUA
FEE
(Kaedah 4)

	<i>Butiran</i>	<i>Fee tambahan bagi setiap orang</i>	<i>Fee</i>
[Pind. PU (A) 413/2000]	1. Tiap-tiap permohonan bagi pengambilan tanah selain bagi maksud kemudahan awam yang terdiri daripada tidak lebih daripada 10 orang yang berkepentingan seperti dalam tanah terjadual		RM10,000.00
	(a) Atas tambahan orang seterusnya sehingga 15	RM1,000.00	
	(b) Atas tambahan orang seterusnya sehingga 20	RM2,000.00	
	(c) Atas tambahan orang seterusnya	RM3,000.00	
[Mas. PU (A) 413/2000]	2. Tiap-tiap permohonan bagi pengambilan tanah bagi maksud kemudahan awam yang terdiri daripada tidak lebih daripada 10 orang yang berkepentingan seperti dalam tanah terjadual		RM1,000.00
	Atas tambahan orang seterusnya	RM100.00	

Dibuat pada 23 Februari 1998.

LAMPIRAN 3

BORANG 3

(Kaedah 6)

NOTIS RUNDINGAN

Kepada:

.....

Permohonan bagi Pengambilan Tanah dibawah perenggan 3(1)(b)/(c)* Akta Pengambilan Tanah 1960 bagi maksud..... di dalam Bandar/Kampung/Mukim Daerah Negeri

PADA menjalankan kuasa yang diberikan oleh subseksyen 3a (3) Akta Pengambilan Tanah 1960, saya mengarahkan tuan/puan supaya berunding dengan tuan punya berdaftar seperti dalam jadual di bawah ini dalam tempoh hari dari tarikh penyampaian notis ini atas terma-terma dan syarat-syarat berikut:

.....

2. Tuan/puan adalah dengan ini dikehendaki mengemukakan suatu laporan terperinci tentang hasil rundingan dalam tempoh masa yang ditentukan sebagaimana yang disebut di bawah perenggan (1), dan jika tuan/puan tidak berbuat demikian, permohonan tuan/puan adalah disifatkan telah ditarik balik.

Bertarikh haribulan 19.....

.....
 Pengarah
 Unit Perancang Ekonomi Negeri/
 Pengerusi, Jawatankuasa bagi
 Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur

JADUAL

No. Lot Diukur/ No. L.O.	No. Hakmilik atau Jenis Pendudukan	Tuanpunya Berdaftar atau Penduduk yang Direkodkan	Luas Lot	Anggaran Kawasan yang hendak Diambil

* Potong mana-mana yang berkenaan

LAMPIRAN 4

BORANG 4

Kepada:

Pengerusi,
Jawatankuasa Khas Pengambilan Tanah

Permohonan bagi Pengambilan Tanah di bawah perenggan 3(1)(b)/(c)* Akta Pengambilan Tanah 1960 bagi maksud di dalam Bandar/Kampung/Mukim Daerah Negeri

No. Lot Diukur/ No. L.O.	No. Hakmilik atau Jenis Pendudukan	Tuanpunya Berdaftar atau Penduduk yang Direkodkan	Luas Lot	Anggaran Kawasan yang hendak Diambil

Saya pada menjalankan kuasa yang diberikan oleh subseksyen 3A(7) Akta Pengambilan Tanah 1960, merujukkan permohonan yang berikut kepada Jawatankuasa untuk pertimbangannya.

2. Syor saya tentang permohonan itu adalah seperti yang berikut:
 - (a)
 - (b)
3. Alasan-alasan bagi syor saya adalah seperti yang berikut:

<ol style="list-style-type: none"> (a) (b) 	Di sini nyatakan sepenuhnya alasan yang berasaskannya syor dibuat
--	---
4. Saya melampirkan bersama-sama ini dokumen-dokumen yang berikut untuk penelitian Jawatankuasa:
 - Lampiran A – Cadangan projek
 - Lampiran B – Pelan susun atur dan pengambilan tanah
 - Lampiran C – Laporan penilaian Kerajaan permulaan tentang tanah yang hendak diambil; dan
 - Lampiran D – Memorandum dan Perkara-Perkara Persatuan

Bertarikh 30 haribulan Mac 2011

.....
Pengarah
Unit Perancangan Ekonomi Negeri

*Potong mana-mana yang berkenaan

LAMPIRAN 5

BORANG 5

(Subkaedah 10 (1))

NOTIS KELULUSAN

Kepada:

.....

Permohonan bagi Pengambilan Tanah di bawah perenggan 3(1)(b)/(c)* Akta Pengambilan Tanah 1960 bagi maksud di dalam Bandar/Kampung/Mukim Daerah Negeri

Menurut subseksyen 3E(3) Akta Pengambilan Tanah 1960, tuan/puan adalah dengan ini diberitahu bahawa permohonan di atas telah diluluskan oleh Pihak Berkuasa Negeri atas terma-terma dan syarat-syarat yang berikut:

.....

2. Tuan/Puan diberi notis bahawa jika tuan/puan bersetuju dengan terma-terma dan syarat-syarat itu, tuan/puan adalah dikehendaki membayar baki deposit sebanyak RM (bersamaan dengan tujuh puluh lima peratus daripada deposit) dalam bentuk draf bank sebagaimana yang dikehendaki oleh perenggan 5(1)(b) Kaedah-kaedah Pengambilan Tanah 1998 dalam tempoh tiga puluh hari dari penerimaan terma-terma dan syarat-syarat kelulusan itu.

3. Tuan/puan diberi notis bahawa jika tuan/puan tidak memberikan jawapan kepada Pentadbir Tanah dalam tempoh tiga puluh hari dari penerimaan notis ini untuk mengesahkan penerimaan tuan/puan akan terma-terma dan syarat-syarat itu, permohonan tuan/puan adalah disifatkan telah ditarik balik menurut kuasa peruntukan subseksyen 3E(4) Akta Pengambilan Tanah 1960.

Bertarikhharibulan19.....

.....
 Pentadbir Tanah

Saya/Kami* yang bertandatangan di bawah dengan ini mengaku menerima notis di atas yang bertarikh19.....

2. Saya/Kami* menerima/tidak menerima* terma-terma dan syarat-syarat yang dikenakan.

Bertarikhharibulan19.....

.....
 Tandatangan (atau bentuk lain penyempurnaan)
 Oleh atau bagi pihak pemohon

 *Potong mana-mana yang berkenaan

Sebarang pertanyaan sila hubungi:

Pengarah

Bahagian Perundangan dan Kawal Selia Perancangan

Jabatan Perancangan Bandar dan Desa

Semenanjung Malaysia

Tel : 03-2273 3326

Faks : 03-2273 3325

Emel : bpksp@townplan.gov.my

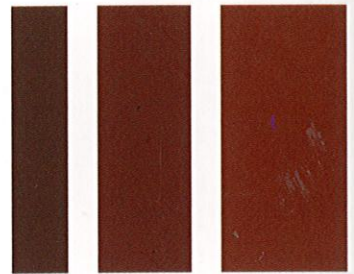
Laman Web: <http://www.townplan.gov.my>



PPA 05

PANDUAN PELAKSANAAN AKTA 172

JABATAN PERANCANGAN BANDAR DAN DESA
SEMENANJUNG MALAYSIA



ISBN 978-983-2839-44-6



9 789832 839446