



KEMENTERIAN KEWANGAN MALAYSIA



JABATAN PENILAIAN DAN PERKHIDMATAN HARTA (JPPH)

Tempat : Pusat Kecemerlangan Kejuruteraan dan Teknologi
JKR (CREaTE)

Kursus : Kefahaman Kerja Ukur dan Pengambilan Tanah bagi
Rekabentuk Jalan



TAJUK:

PROSEDUR PENILAIAN HARTA BAGI PROJEK JALAN

OBJEKTIF:

**UNTUK MEMBERI KEFAHAMAN
BERKENAAN PROSEDUR PENILAIAN
HARTA BAGI PROJEK JALAN**



ISI KANDUNGAN

1. PENDAHULUAN
2. PERUNDANGAN TERLIBAT
3. PERANAN JPPH
4. PROSES KERJA
5. AKTA PENGAMBILAN TANAH
1960 (Jadual Pertama)



1. Pengambilan Tanah

Pengambilan Tanah mengandungi syarat serta prosedur bagi pengambilan tanah kepunyaan orang awam. Peranan JPPH adalah bagi **menasihati** Pentadbir Tanah dalam menentukan pampasan yang wajar diberi kepada pihak yang berkepentingan di atas tanah. Permohonan penilaian dikemukakan oleh Pentadbir Tanah Daerah.

2. Perundangan

- i) Akta Pengambilan Tanah 1960 (seperti terpinda)
- ii) Ordinan Pengambilan Tanah 1950 (Cap 69, Undang-Undang Sabah)
- iii) Sarawak Land Code (Chapter 81) 1958

"Perkhidmatan Bermilai, Komitmen Kami"



3. Peranan Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta

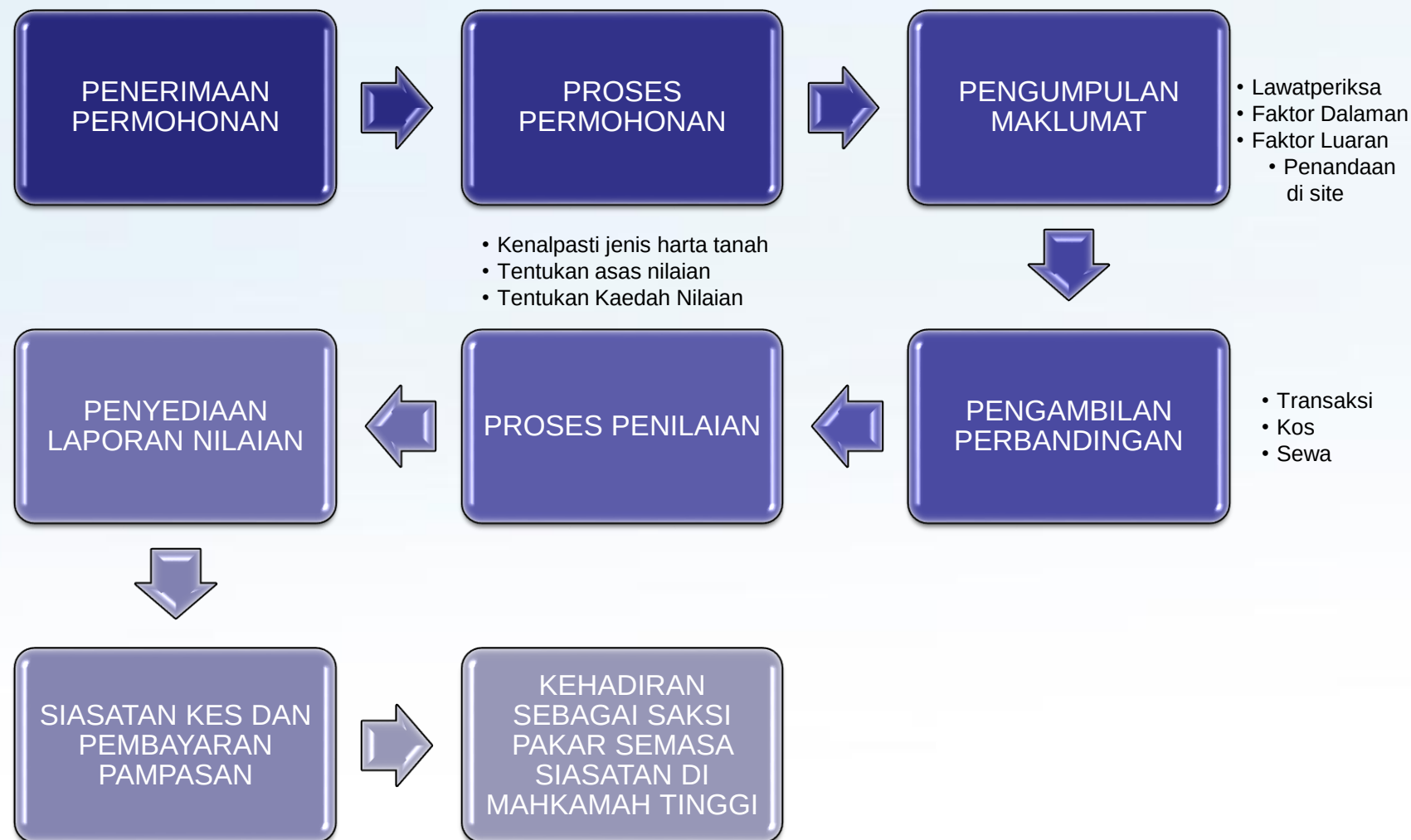
Jabatan ini memberikan khidmat nasihat kepada Pentadbir Tanah dalam menentukan pampasan bagi projek yang dikendalikan oleh pihak berikut:

- i) Kementerian dan Jabatan
- ii) Kerajaan Negeri
- iii) Kerajaan Tempatan
- iv) Badan Berkanun
- v) Syarikat Swasta atau Orang Perseorangan

Jika terdapat bantahan ke atas pampasan yang diputuskan oleh Pentadbir Tanah Daerah dan seterusnya dirujuk kepada Mahkamah Tinggi, Pegawai Penilaian akan dipanggil ke mahkamah sebagai saksi pakar untuk mempertahankan penilaiannya.



PROSES PENILAIAN KES PENGAMBILAN TANAH





Maklumat/Dokumen Harta Tanah yang diperlukan

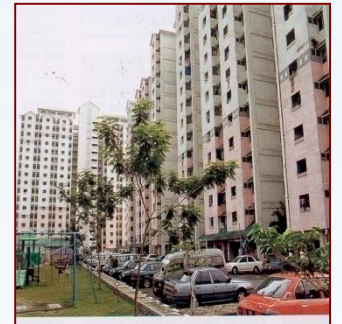
Pengambilan Tanah

- i. Pelan lokasi dan pelan tapak lot dan bahagian yang terlibat.
- ii. Laporan Penolong Pegawai Tanah jika ada.
- iii. Salinan Warta Seksyen 4 dan/ atau Seksyen 8.
- iv. Maklumat Perancangan.
- v. Salinan hakmilik atau carian rasmi.
- vi. Pelan Pengambilan, Pelan Kejuruteraan Perunding (jajaran) dan keratan rentas jika berkaitan.
- vii. Salinan surat kelulusan perancangan/ pembangunan, jika ada.



AKTA PENGAMBILAN TANAH

PRINSIP-PRINSIP PENILAIAN JADUAL PERTAMA, AKTA PENGAMBILAN TANAH 1960





KANDUNGAN JADUAL PERTAMA APT 1960

- Prinsip–Prinsip Penentuan Pampasan
 - Perenggan 1: Nilai Pasaran
 - Perenggan 2: Perkara-perkara yang dipertimbangkan
 - Perenggan 3: Perkara-perkara yang diabaikan
 - Perenggan 4: Batasan *Award*



Jadual Pertama APT(1960) Prinsip–Prinsip Penentuan Pampasan

Perenggan 1: Nilai Pasaran

Definisi :

- “...harga yang tuanpunya tanah bersedia dan dijangka tidak dipaksa untuk menjualnya secara munasabah dan dijangka akan memperolehnya daripada seorang pembeli yang berkehendak yang dengannya dia telah berunding untuk transaksi jualbeli tanah tersebut.”



Definisi Nilai Pasaran

- *Hakim Tun Sufian dalam kes Superintendant of Lands & Survey Sarawak v. Aik Hoe & Co. (1966) MLJ 243*
- "... harga yang diharapkan oleh seorang penjual yang sanggup menjual daripada seorang pembeli yang sanggup membeli. Keengganan penjual untuk melepaskan tanahnya dan keperluan yang tinggi pihak pembeli, tidak boleh diambil kira..."



Nilai Pasaran

Per 1(1) Jadual Pertama : Penentuan Tarikh Nilaian

- Sub (a) : Pada tarikh warta Sek 4 **jika** diikuti dengan WKN Sek 8 dalam tempoh 12 bulan
- Sub (b) : Pada tarikh WKN di bawah Sek 8



Nilai Pasaran

- Per 1(1A): Penilai boleh menggunakan apa-apa **Kaedah Penilaian** yang sesuai seperti:
 1. Kaedah Perbandingan
 2. Kaedah Nilai Baki
 3. Kaedah Keuntungan
 4. Kaedah Kos
 5. Kaedah Pelaburan
 6. DCF



Dengan syarat:

- Perhatian hendaklah diberi kepada:
 - Jualbeli terkini
 - Mempunyai ciri-ciri yang sama
 - Terletak di kawasan yang sama
- Penekanan kepada transaksi terakhir ke atas tanah terjadual dalam tempoh 2 tahun sebelum tarikh warta pengambilan



Asas Nilai

- Per 1(1B): Jika sebahagian tanah diambil, rujukan hendaklah dibuat kepada **keseluruhan tanah** dengan mengambil kira ciri-ciri bahagian kecil yang akan diambil
- Per 1(1C): Bukti transaksi tanah yang berlaku **selepas tarikh warta** tidak boleh diambil kira.
- Per 1(1D): Bagi tanah hakmilik pajakan tempoh tamat pajakan perlu diambil kira tetapi kemungkinan tempoh akan dilanjutkan tidak boleh diambil kira (**Hope Value**)
- Per 1(2): Kesan-kesan Yang Perlu Diambil kira:
 - (a) Syarat nyata atau Sekatan Kepentingan di dalam hakmilik
 - (b) Larangan atau sekatan yang dikenakan di bawah Akta Bendapurba 1976
- Per 1(2A): Tidak mengambil kira status Rizab Melayu, Pegangan Melayu atau Tanah Adat, *Kecuali* jika tanah yang diambil balik itu akan digunakan hanya bagi maksud yang akan memberi manfaat kepada orang yang berhak memegang tanah itu menurut undang-undang berkaitan.



Asas Nilai

- Per 1(2BA) : Sekiranya Tanah Terjadual termasuk di dalam kawasan Pihak Berkuasa Perancangan Tempatan, nilai hendaklah mengambil kira **Guna Tanah** yang ditetapkan di dalam Pelan Pembangunan. (Sek.9A).
 - Kebenaran Merancang.
- Per 1(2C): Pengambilan melibatkan harta tanah yang tiada permintaan; Cth: masjid, kuil
 - Nilai hendaklah berdasarkan kos membina semula harta tanah untuk kegunaan yang sama (*Cost of Reinstatement* atau Kos Penggantian)
- Per 1(2D): Tanah Terjadual yang tertakluk kepada seksyen 214a KTN 1965 hendaklah dinilai sebagai tanah estet.



Asas Nilai

- Per 1(3): Peningkatan nilai tanah tidak boleh diambil kira dalam keadaan:-
 - (a) Pembaikan (improvement) yang dibuat dalam tempoh 2 tahun sebelum tarikh pengisytiharan Warta sek. 8, melainkan dibuktikan adalah *bona fide* dan tidak dimaksudkan bagi tujuan pengambiln tanah;
 - (b) Penggunaan tanah atau premis dengan cara yang boleh dihalang oleh mahkamah atau bertentangan dengan undang-undang, atau yang boleh membahayakan penghuni premis itu atau kesihatan awam.



Asas Nilai

Per 1(3A): Nilai bangunan di atas tanah yang hendak diambil balik tidak boleh diambil kira jika bangunan itu tidak dibenarkan pembinaannya berdasarkan kepada:-

- » Kategori kegunaan tanah; atau
- » Sekatan Kepentingan atau Syarat Nyata di dalam hakmilik.

Cth:

1. Bangunan lebih dari satu buah bagi setiap pemilik Tanah Pertanian
2. Bangunan dibina tanpa kebenaran PBT
3. Bangunan kilang di atas Tanah Pertanian



Perenggan 2: PERKARA YANG DI PERTIMBANGKAN DALAM MENENTUKAN PAMPASAN

Per 2(a): Nilai Pasaran (Per.1 Jadual Pertama)

Per 2(b): Kenaikkan pada nilai tanah yang lain kepunyaan orang yang berkepentingan yang terakru daripada penggunaan tanah yang diambil balik itu hendaklah ditolak daripada jumlah keseluruhan pampasan.

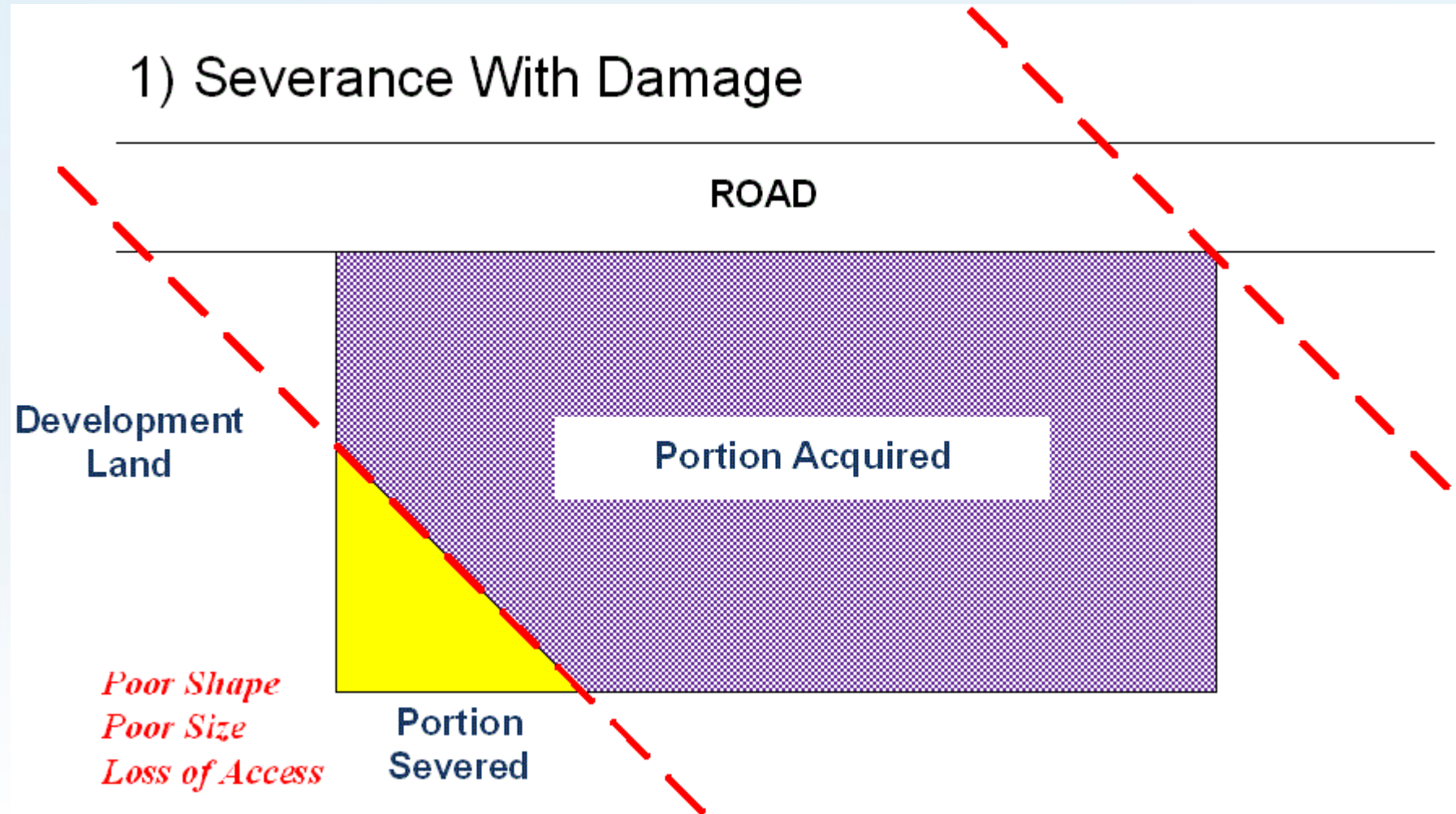
(Betterment)

Per 2(c): Kerosakkan (Jika ada) yang ditanggung atau mungkin ditanggung disebabkan pengasingan tanah daripada tanahnya yang lain;

(Pecah-Pisah atau Severance)

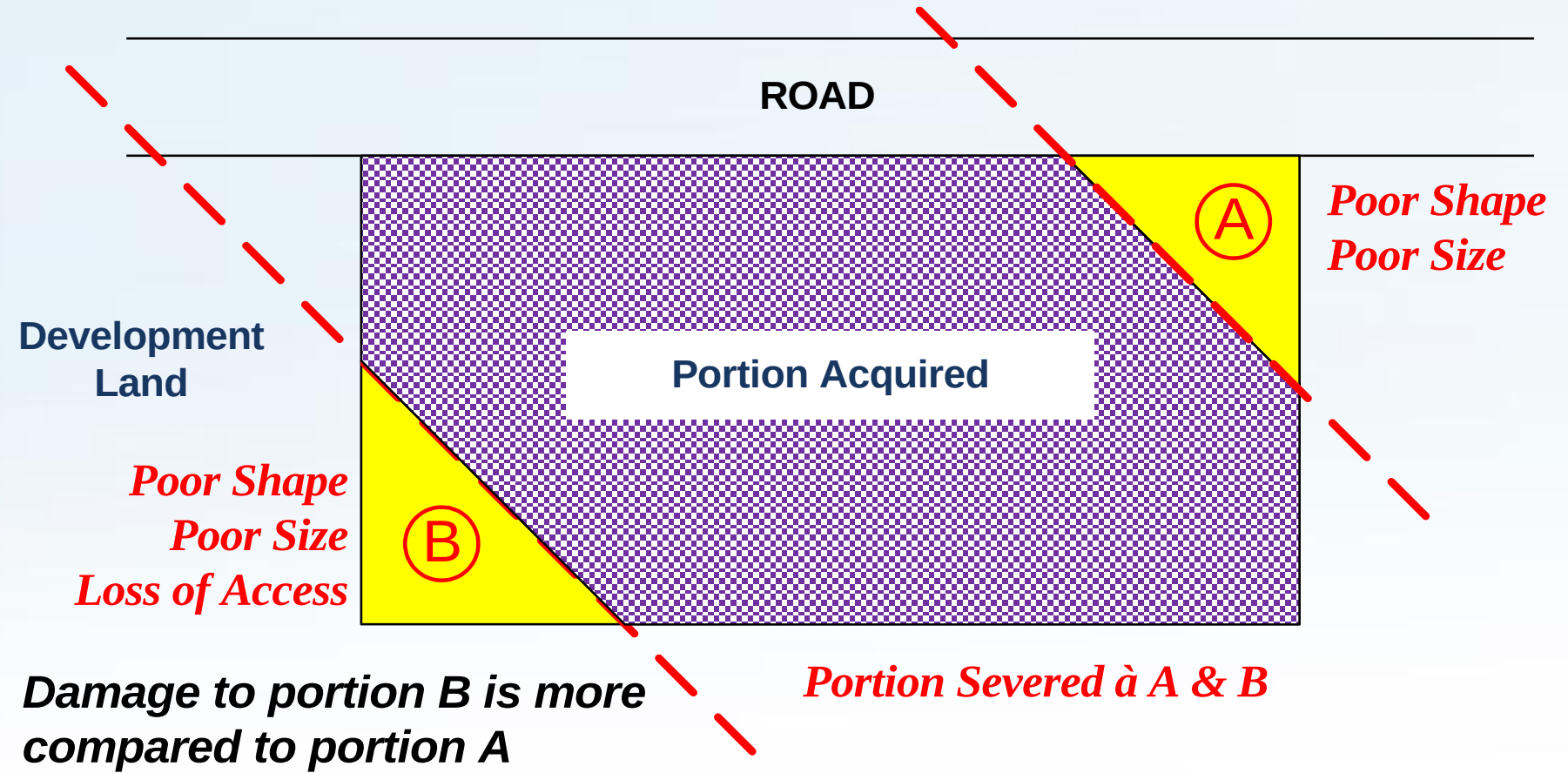


1) Severance With Damage



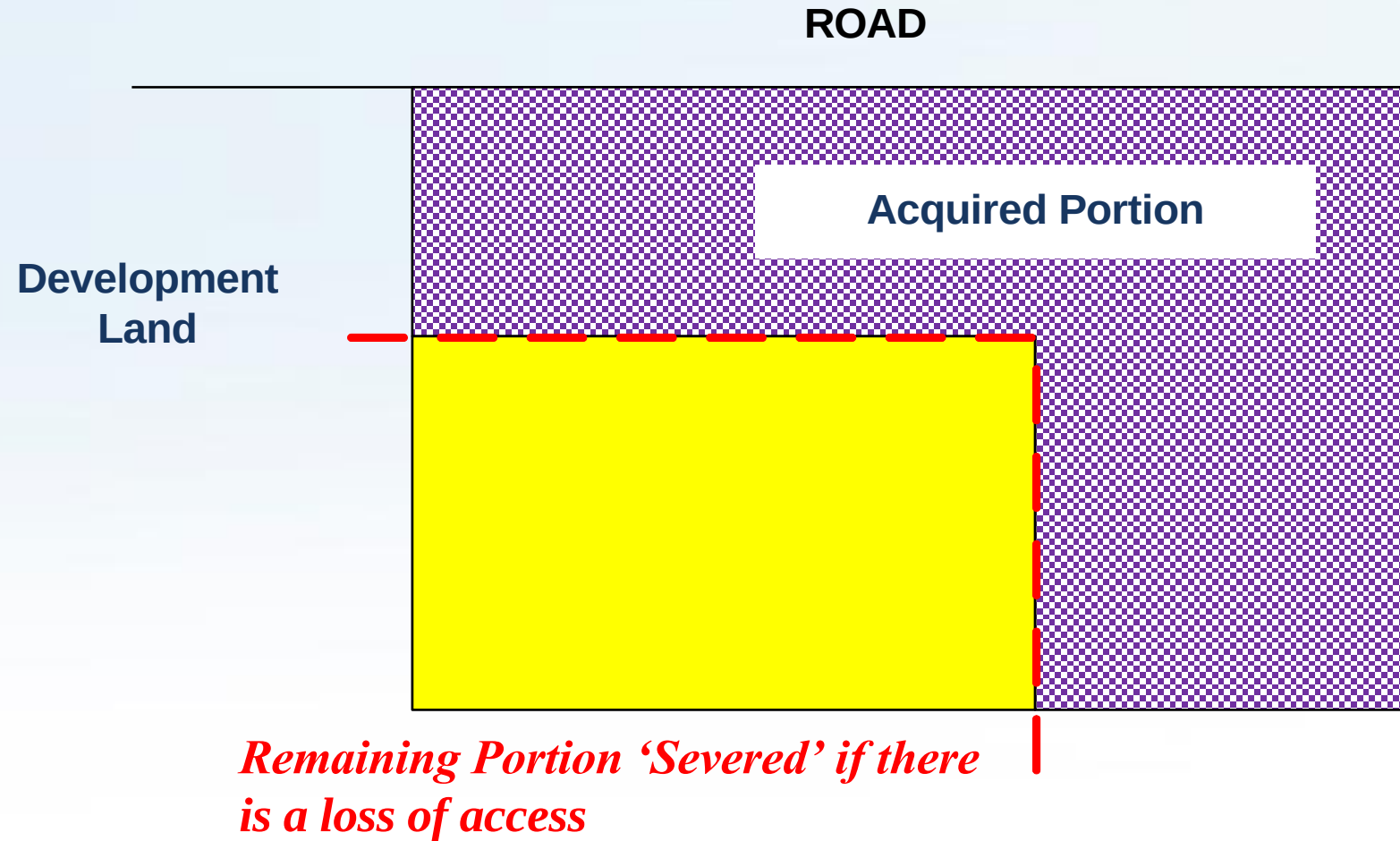


2) Severance With Damage



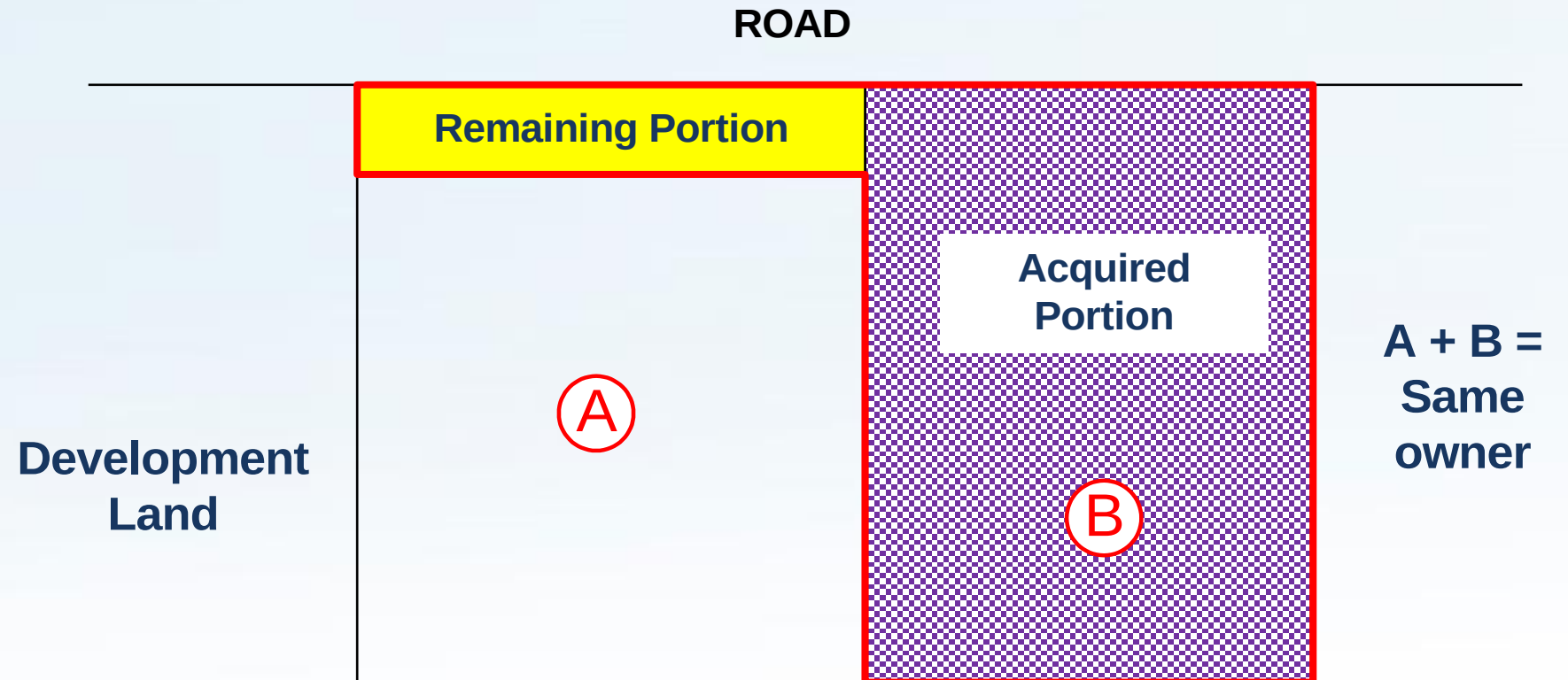


3) Severance With Damage





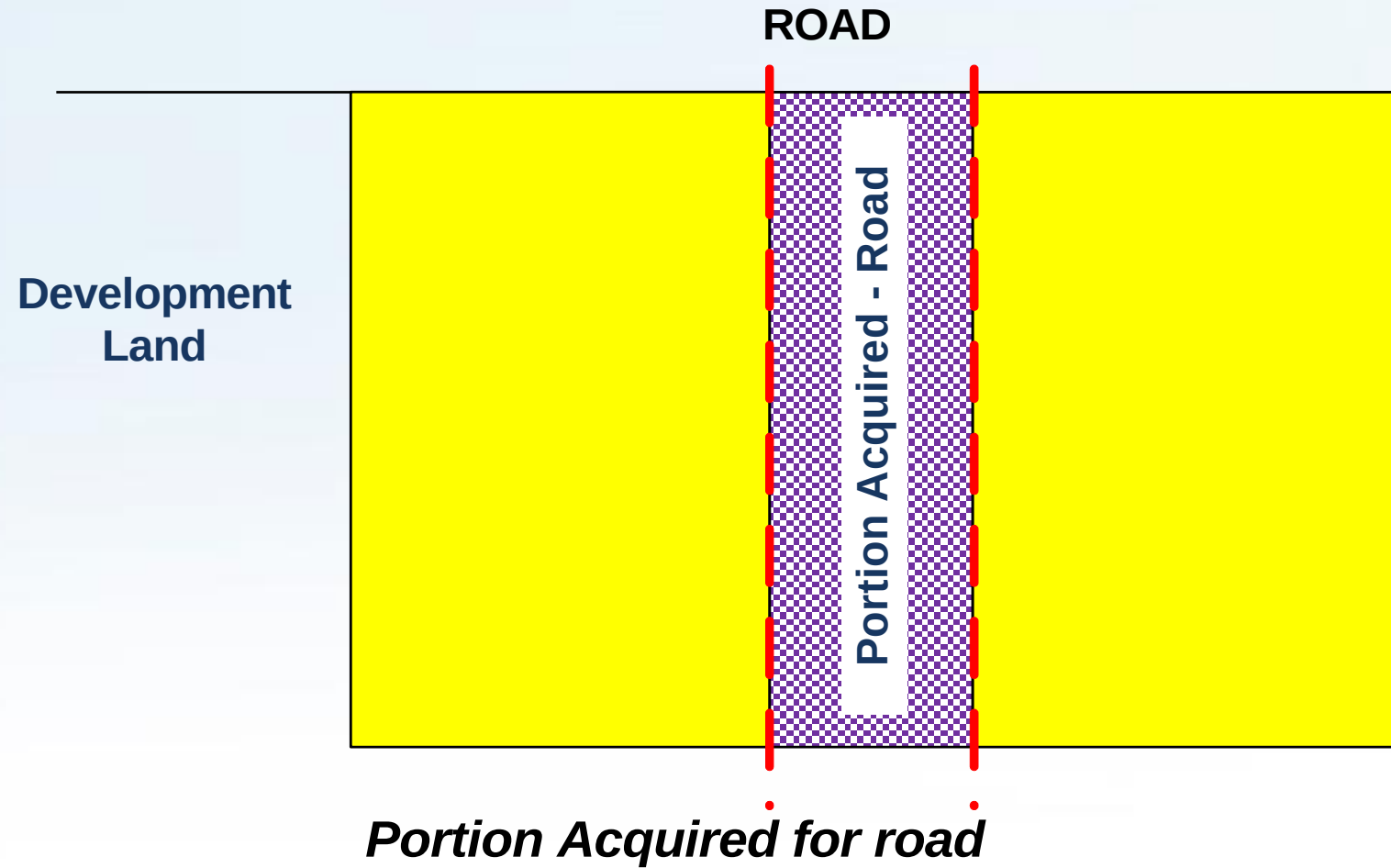
4) Severance Without Damage



*No damage to remaining portion and A
since $A + B = \text{Same owner}$*



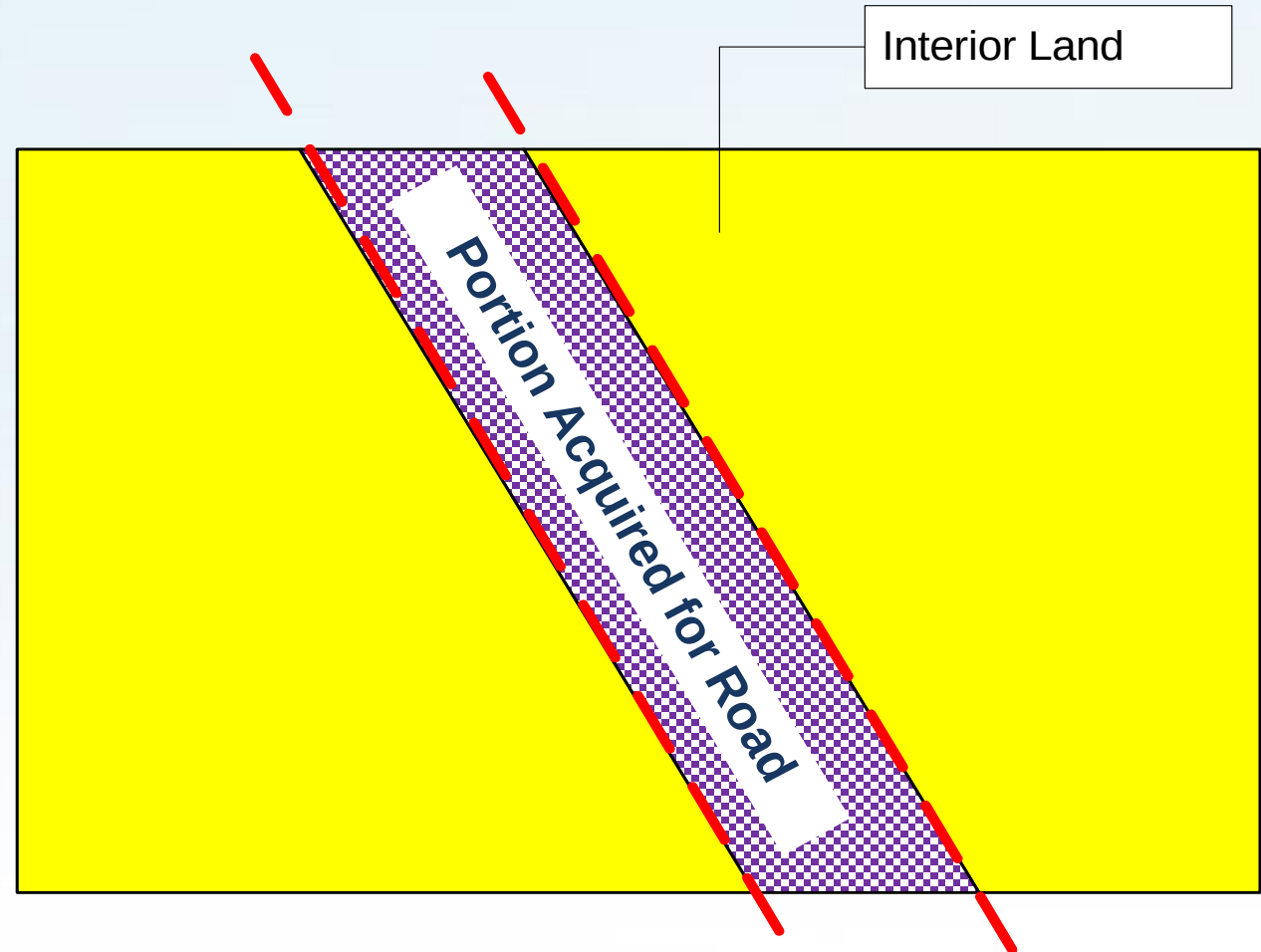
5) Severance Without Damage





6) Severance With Or Without Damage

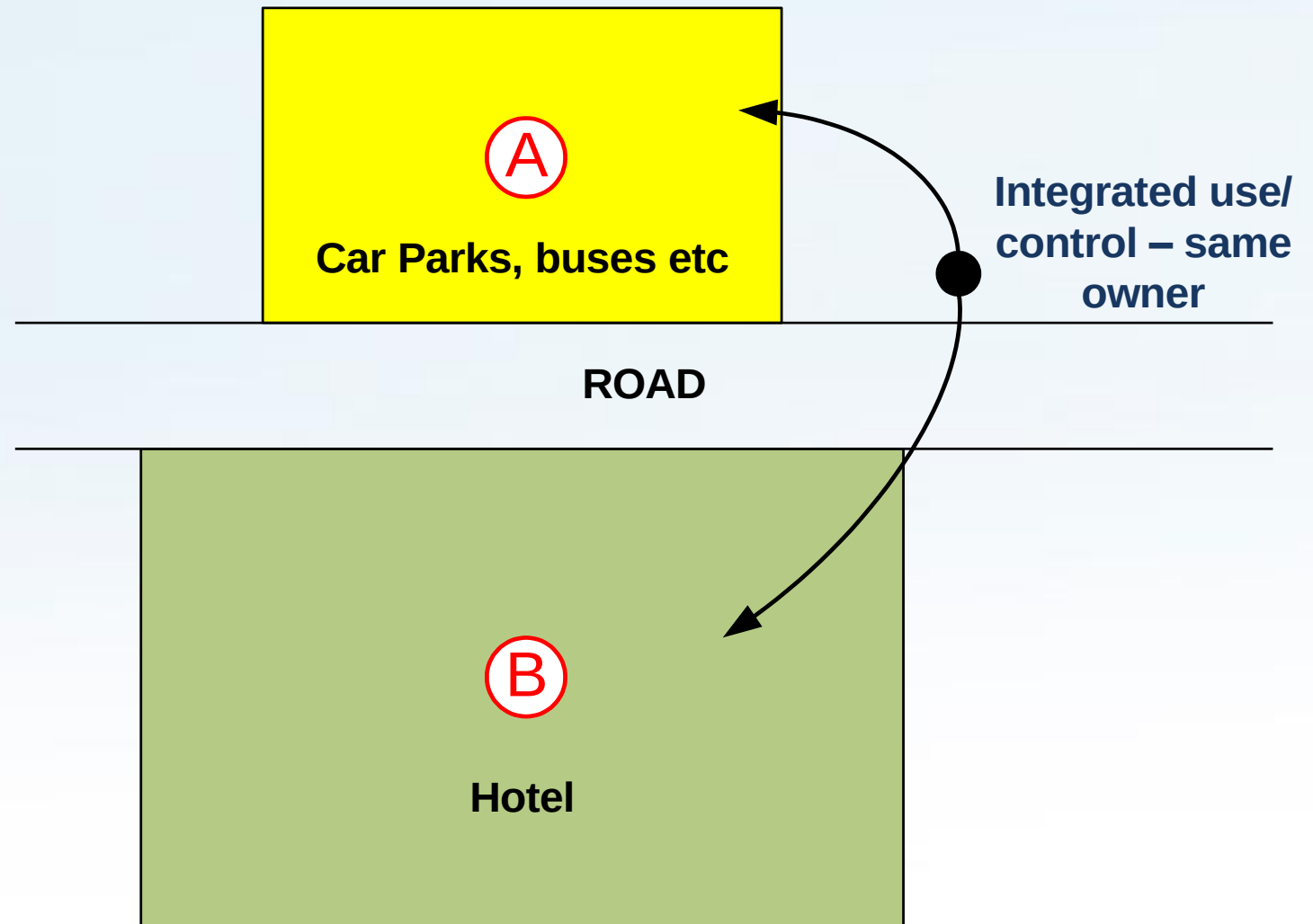
Pure Agriculture
Estate
(Kelapa Sawit)



- A) Severance offset by battement damage – if road is ‘open’ system*
B) Severance damage and no battement – if road is ‘close’ system



7) Meaning Of The 'Other Land'

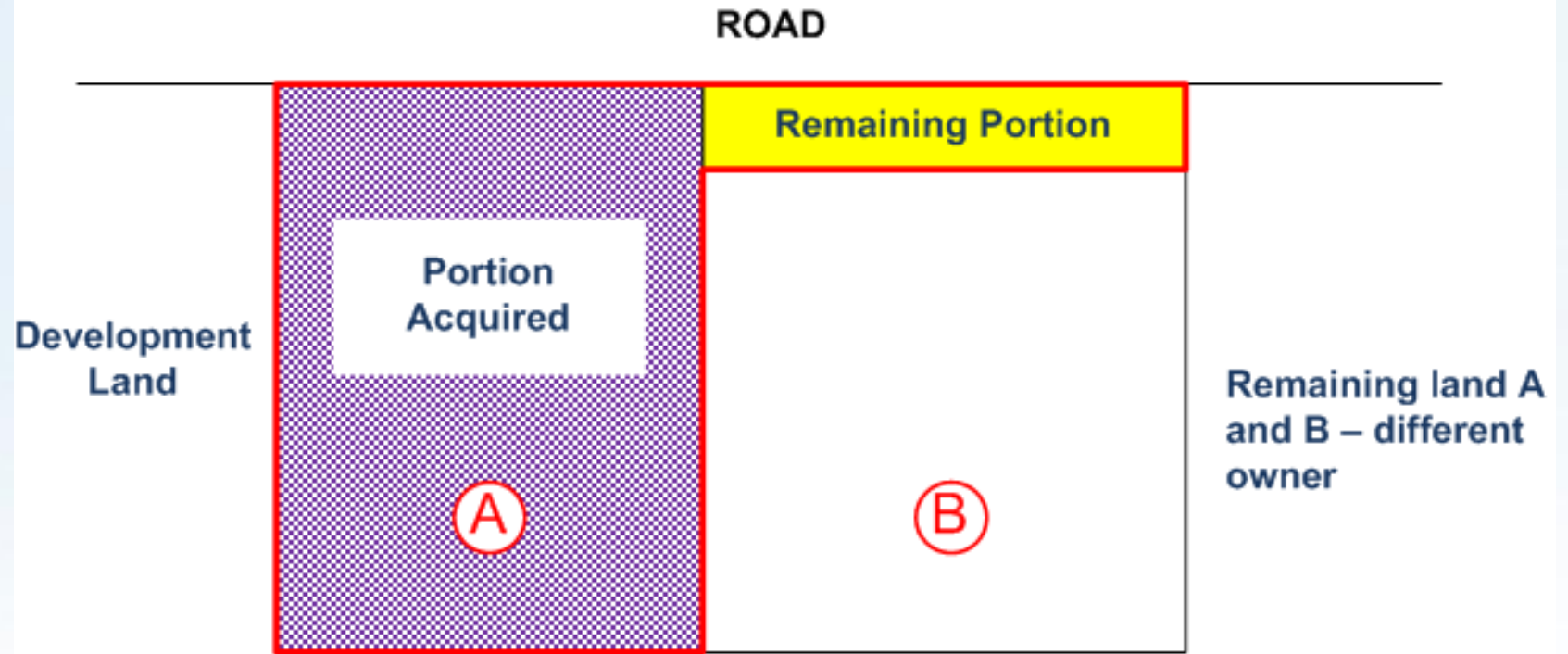


A constitutes the 'other land' to B

"Perkhidmatan Bernilai, Komitmen Kami"



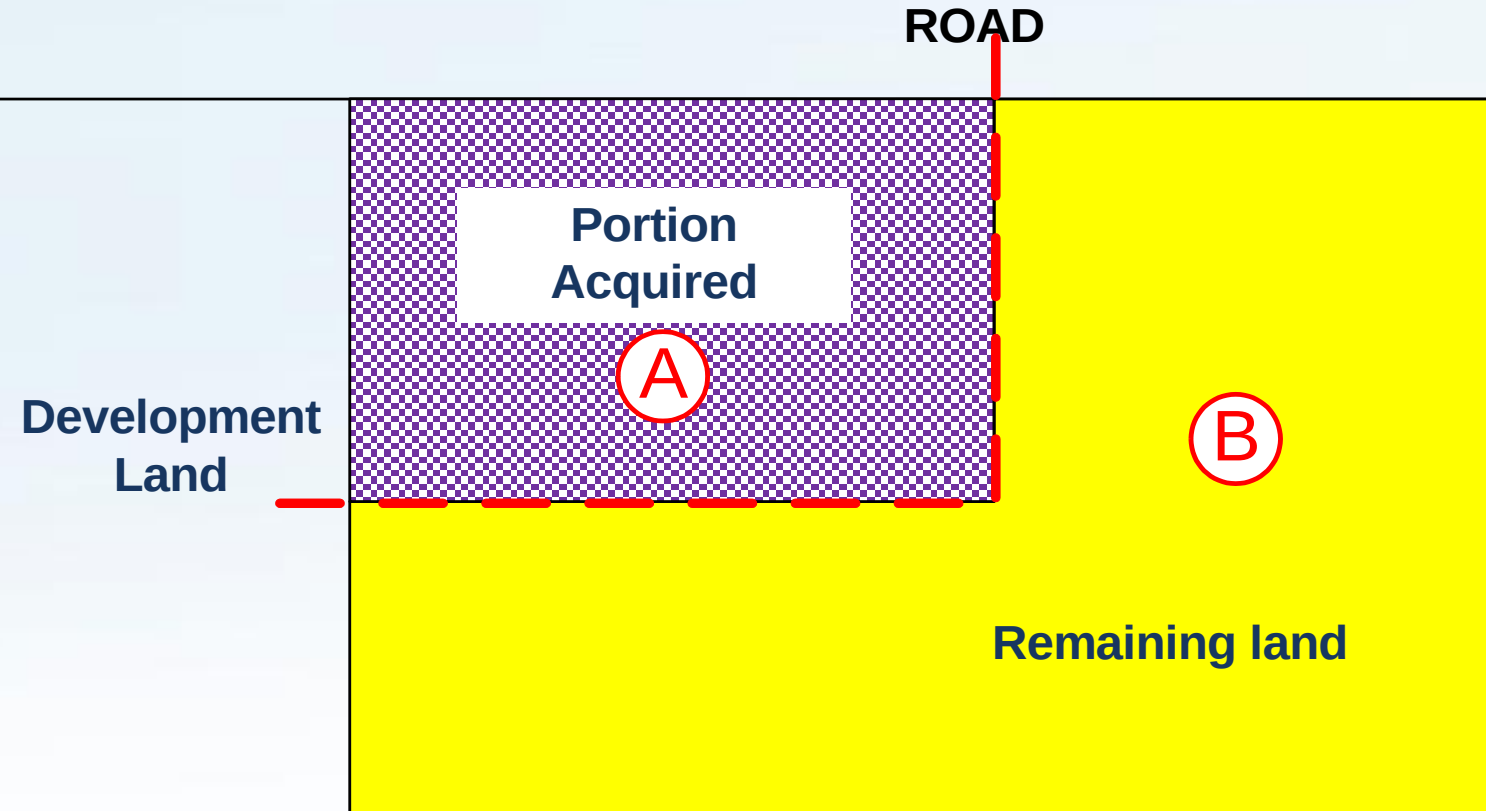
8) Limited Damage Due To Severance



The damage to the remaining land is limited though poor shape and size



9) Minimal Or No Damage

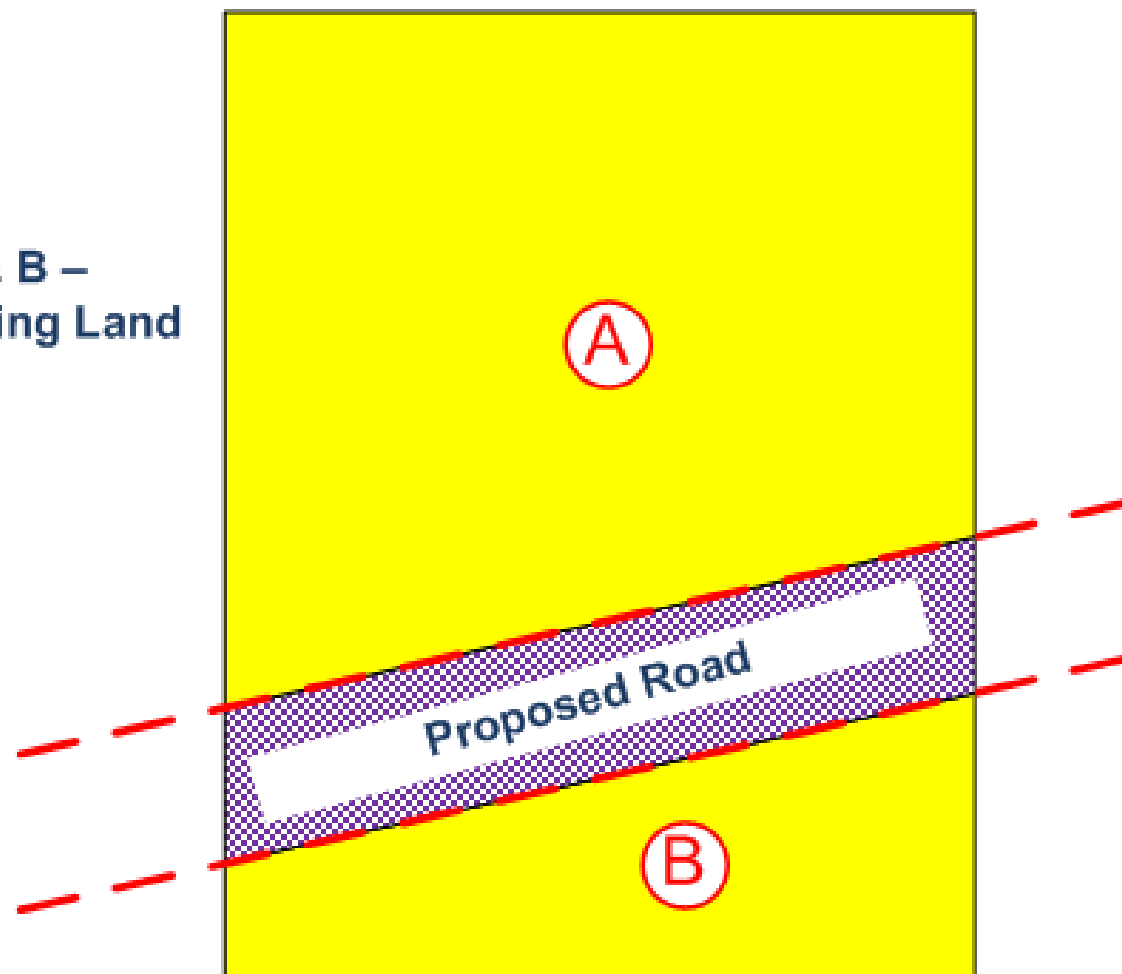


No or minimal damage to remaining land since portion A is valued per Section 1B, Para 1 of the first schedule (No double counting)



10) Severance Damage To Only Part Of The Remaining Land

A & B –
Remaining Land

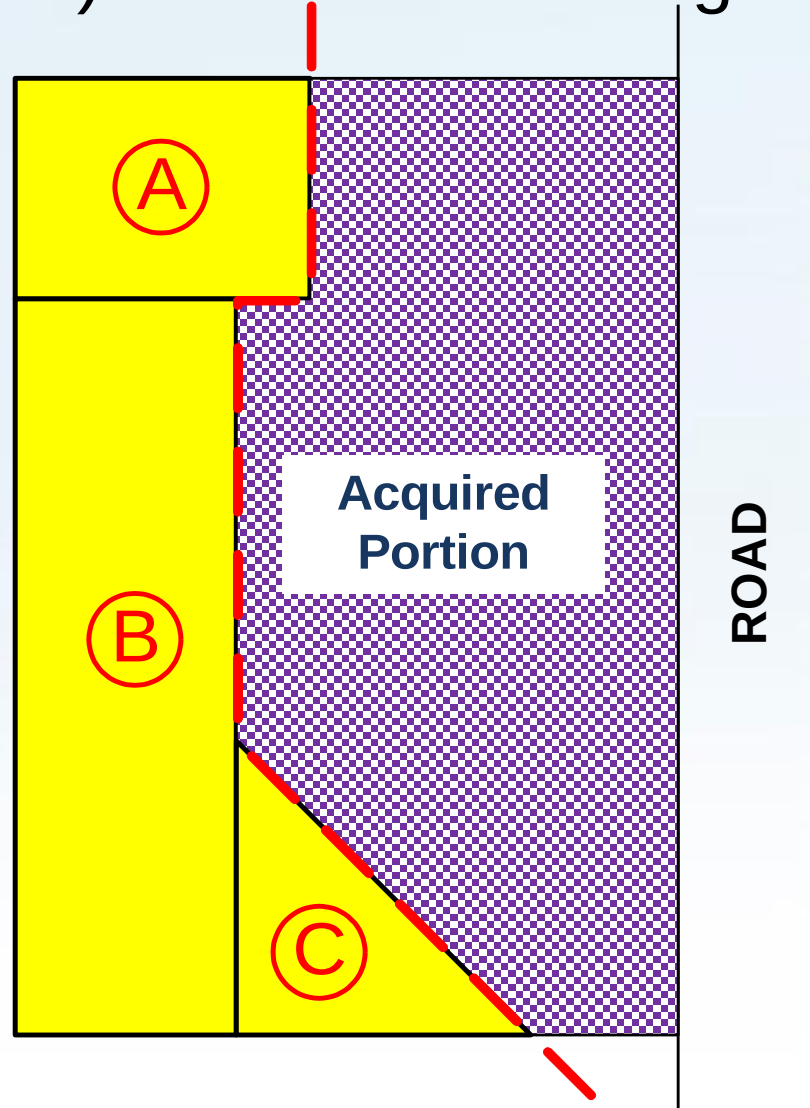


Severance damage only to Portion B

"Perkhidmatan Bernilai, Komitmen Kami"



11) Severance Damage To Others Remaining Land



*User – School (to be fenced up) **Severance damage to A, B and C***



PERENGKAN 2 JADUAL 1

Per 2(d): Kerosakkan (Jika ada) yang ditanggung atau mungkin ditanggung oleh **sebab pengambilan** itu pada hartanya yang lain dengan apa cara jua (Penjejasan Terbabit/ *Injurious Affection*)

Bagi penentuan *Betterment*, *Severance* dan *Injurious Affection*, pendekatan penilaian yang perlu digunakan ialah '*Before And After*'.



PERENGKAN 2 JADUAL 1

- Per 2(e): Perbelanjaan yang berpatutan jika terpaksa menukar tempat kediaman atau tempat perniagaan akibat dari pengambilan.

Cth. 1. Tambang/Perbelanjaan pengangkutan
2. Tempat tinggal sementara
3. Akibat kerugian beza sewa dalam tempoh sewaan.



PERENGGAN 2 JADUAL 1

- Per 2(f): Dalam kes PT sebahagian lot, akujanji kerajaan atau agensi pemohon untuk membina atau menyediakan “*accomodation work*” yang akan memberi manfaat kepada bahagian tanah yang tidak diambil hendaklah diambil kira.
- Jika tindakan telah diambil untuk mengatasi kerugian tersebut, ianya **tidak boleh lagi dituntut**.

Hakim Datuk Mokhtar Sidin dalam kes Sin Yee Estate Sdn Bhd. VS PT Daerah Kinta (2004)



PERENGGAN 3 JADUAL 1 **PERKARA YANG PERLU DIABAIKAN DALAM MENENTUKAN PAMPASAN**

- Per 3(a): Tingkat kedesanan yang membawa kepada pengambilan tanah
- Per 3(b): Keengganan orang yang berkepentingan untuk melepaskan tanah yang diambil
- Per 3(c): Kerosakan yang ditanggung oleh orang yang berkepentingan yang disebabkan oleh orang perseorangan tidak akan dituntut
- Per 3(d): Susutan nilai tanah terlibat yang mungkin akibat daripada tujuan pengambilan Ch: tujuan *sewage treatment plant*



PERENGGAN 3 JADUAL 1 **PERKARA YANG PERLU DIABAIKAN DALAM MENENTUKAN PAMPASAN**

- Per 3(e): Kenaikan nilai tanah akibat tujuan pengambilan.
- Per 3(f): Perbelanjaan tambahan atau pembaikan pada tanah yang dibuat selepas pengisytiharan warta di bawah seksyen 8, melainkan jika ianya perlu bagi penyenggaraan bangunan/ tanah pertanian yang perlu sahaja



PERENGGAN 4 JADUAL 1 BATASAN KE ATAS AWARD

- Per 4(a): Pentadbir Tanah tidak boleh memberi award melebihi jumlah pampasan yang dituntut oleh orang yang berkepentingan di bawah Sek 12 (Siasatan Pentadbir Tanah)
- Per 4(b): Sekiranya orang yang berkepentingan enggan atau lalai tanpa sebab yang mencukupi untuk diterima, Hakim tidak boleh memberi award jumlah yang melebihi award Pentadbir Tanah



**SEKIAN
TERIMA KASIH**

"Perkhidmatan Bernilai, Komitmen Kami"