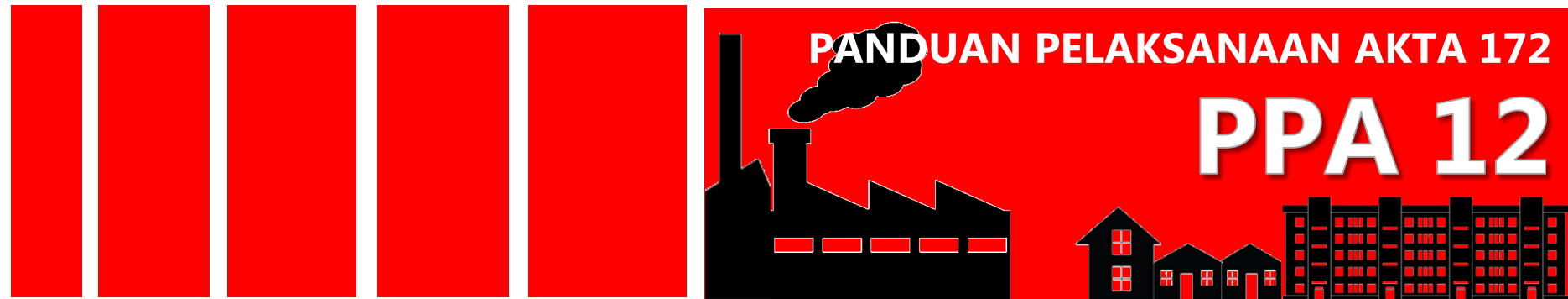




PPA 12

PANDUAN PELAKSANAAN AKTA 172
JABATAN PERANCANGAN BANDAR DAN DESA
SEMENANJUNG MALAYSIA

NOTIS REKUISISI



ISBN 9789832839828



9 789832 839828



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 978-983-2839-82-8

Hak Cipta Terpelihara

Tiada mana-mana bahagian daripada terbitan ini boleh diterbitkan semula, disimpan dalam cara yang boleh dipergunakan lagi, ataupun dipindahkan dalam bentuk dengan apa cara elektronik, mekanikal, fotokopi, rakaman atau sebaliknya tanpa mendapat izin 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

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

Oktober 2016

PRAKATA

Notis rekuisisi adalah suatu notis yang dikeluarkan oleh pihak berkuasa perancang tempatan (PBPT) kepada pemunya tanah, dalam keadaan suatu penggunaan tanah atau bangunan perlu diselaraskan supaya bersesuaian dengan persekitaran di sekelilingnya. Pelaksanaan notis rekuisisi ini dijalankan bagi aktiviti pembangunan yang telah sedia ada atau telah mendapat kelulusan di bawah peruntukan undang-undang bertulis lain sebelum suatu rancangan tempatan mula berkuat kuasa ke atas sesuatu kawasan.

Melalui seksyen 30 Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 [*Akta 172*], PBPT dengan kelulusan Pihak Berkuasa Negeri boleh mengeluarkan notis rekuisisi kepada pemunya sesuatu tanah menghendaki supaya dihentikan penggunaan tanah, mengenakan apa-apa syarat bagi penggunaan tanah yang berterusan atau mengubah dan memindahkan bangunan atau kerja ke tempat lain.

Panduan Pelaksanaan Akta 172 : Notis Rekuisisi ini disediakan bagi menghuraikan peruntukan berkaitan notis rekuisisi sebagai panduan kepada PBPT dan pihak-pihak yang berkepentingan dalam melaksanakan notis rekuisisi ini selaras dengan peruntukan Akta 172.

ISI KANDUNGAN

1.0	PENGENALAN	1
2.0	TUJUAN	3
3.0	DEFINISI	3
4.0	KEADAAN-KEADAAN YANG MEMBOLEHKAN NOTIS REKUISISI DIKELUARKAN	4
4.1	Keadaan 1 : Menghentikan Penggunaan Di Atas Mana-Mana Tanah	5
4.2	Keadaan 2 : Mengenakan Syarat-Syarat Bagi Penggunaan Tanah Yang Berterusan	9
4.3	Keadaan 3 : Mengubah Atau Memindahkan Mana-Mana Bangunan Atau Kerja Di Atas Mana-Mana Tanah	14
5.0	PROSEDUR PELAKSANAAN NOTIS REKUISISI	17
6.0	RAYUAN TERHADAP NOTIS REKUISISI	20
7.0	PENENTUAN PAMPASAN	21
7.1	Pihak Yang Terlibat Dalam Menentukan Amaun Pampasan	21
7.2	Rayuan Terhadap Amaun Pampasan	22
8.0	IMPLIKASI PELAKSANAAN NOTIS REKUISISI	22
8.1	Pemunya Tanah	22
8.2	Pihak Berkuasa Perancang Tempatan	23
8.3	Notis Pembelian Disebabkan Pematuhan Notis Rekuisisi	24
9.0	KESIMPULAN	25

SENARAI RAJAH

Rajah 1	: Contoh Gambaran - Aktiviti Penternakan Ayam Yang Berhampiran Dengan Kawasan Perumahan	7
Rajah 2	: Contoh Gambaran - Pengeluaran Asap Dari Perusahaan Kilang Getah Yang Terletak Berhampiran Dengan Kawasan Perumahan	11
Rajah 3	: Contoh Gambaran - Keadaan Kacau Ganggu Yang Memberi Kesan Keharmonian Penduduk	15
Rajah 4	: Carta Alir Keseluruhan Pelaksanaan Notis Rekuisisi	19

SENARAI LAMPIRAN

Lampiran 1	: Borang R : Notis Rekuisisi Menghentikan Penggunaan Tanah	26
Lampiran 2	: Borang S : Notis Rekuisisi Untuk Mengenakan Syarat-Syarat Ke Atas Penggunaan Tanah Yang Berterusan	27
Lampiran 3	: Borang T : Notis Rekuisisi Untuk Mengubah Atau Memindahkan Bangunan Atau Kerja-Kerja Di Atas Tanah	28
Lampiran 4	: Borang C : Tuntutan Perbelanjaan Atau Kos Dalam Menjalankan Kerja-Kerja Bagi Mematuhi Notis Rekuisisi	30
Lampiran 5	: Borang D : Tuntutan Kerugian Susut Nilai Tanah Kerana Mematuhi Notis Rekuisisi	31

1.0 PENGENALAN

Notis rekuisisi adalah salah satu mekanisme yang boleh digunakan oleh pihak berkuasa perancang tempatan (PBPT) untuk memastikan supaya penggunaan tanah dan bangunan yang digunakan secara sah di bawah peruntukan undang-undang bertulis sebelum ini supaya dihentikan penggunaannya, dikenakan apa-apa syarat atau diubah atau dipindahkan penggunaannya. Notis rekuisisi ini dikeluarkan oleh PBPT kepada mana-mana pemunya tanah supaya mengambil tindakan berdasarkan arahan yang dikeluarkan dalam sesuatu notis.

Notis rekuisisi diperuntukkan di bawah Bahagian IV seksyen 30 Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 [*Akta 172*]. Ianya terpakai di semua PBPT di Semenanjung Malaysia yang menerima pakai Akta 172 kecuali Wilayah Persekutuan Putrajaya dan Labuan. Manakala di Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur, notis rekuisisi diperuntukkan di bawah seksyen 30 Akta (Perancangan) Wilayah Persekutuan 1982 [*Akta 267*].

Menurut subseksyen 30(1) Akta 172, notis yang dikeluarkan oleh PBPT hendaklah mendapat kelulusan Pihak Berkuasa Negeri (PBN) terlebih dahulu. Ianya disampaikan kepada pemunya tanah bagi mematuhi kehendak atau syarat-syarat notis tersebut dalam tempoh tidak kurang daripada satu (1) bulan dari tarikh notis itu disampaikan. Notis yang dikeluarkan ini adalah bagi tujuan berikut:

- i. Sesuatu kegunaan tanah tersebut perlu dihentikan;
- ii. syarat-syarat perlu dikenakan di atas penggunaan yang berterusan; atau
- iii. apabila sesuatu bangunan atau kerja di atas sesuatu tanah perlu diubah atau dipindahkan.

Walau bagaimanapun, pemunya tanah yang menerima notis rekuisisi dan terkilan dengan notis tersebut, boleh membuat rayuan kepada Lembaga Rayuan sebagaimana diperuntukkan di bawah subseksyen 30(2). Sekiranya rayuan difailkan di bawah subseksyen 30(2), notis rekuisisi hendaklah digantung sehingga rayuan diputuskan atau ditarik balik sepertimana di bawah subseksyen 30(3) dan (4) Akta 172.

Manakala, menurut subseksyen 30(5) dan (6) Akta 172, pemunya tanah juga boleh membuat tuntutan pampasan kepada PBPT sekiranya tanah yang dimilikinya itu menanggung kerosakan akibat daripada mematuhi notis rekuisisi dan PBPT hendaklah menawarkan pampasan yang difikirkan memadai.

Sekiranya pemunya tanah terkilan dengan amaun pampasan yang ditawarkan, pemunya tanah boleh merayu kepada Lembaga Rayuan, dan Lembaga Rayuan hendaklah menaksir amaun pampasan yang hendak dibayar sepertimana yang diperuntukkan di bawah subseksyen 30(7) Akta 172.

2.0 TUJUAN

Panduan Pelaksanaan Akta (PPA) 172 : Notis Rekuisisi ini bertujuan untuk memberi panduan kepada PBPT dan pihak yang berkaitan, mengenai prosedur pelaksanaan notis rekuisisi selaras dengan seksyen 30 Akta 172.

3.0 DEFINISI

i. **Notis rekuisisi**

Notis rekuisisi adalah suatu notis yang disebut di bawah seksyen 30 Akta 172.

ii. **Pemunya**

Pemunya merujuk kepada mana-mana tanah atau bangunan, ertinya—

- (a) tuan punya berdaftar tanah;
- (b) jika, pada pendapat pihak berkuasa perancang tempatan, tuan punya berdaftar tanah itu tidak dapat dikesan, ejen atau pemegang amanahnya;
- (c) jika tuan punya berdaftar tanah itu telah mati, wakil dirinya di sisi undang-undang; atau
- (d) jika tiada seorang pun antara orang yang disebut dalam perenggan (a), (b) dan (c) wujud, orang yang pada masa ini menerima sewa tanah atau bangunan itu, sama ada bagi pihaknya sendiri atau sebagai ejen atau pemegang amanah bagi seseorang yang lain atau sebagai seorang

penerima, atau yang akan menerima sewa itu jika tanah atau bangunan itu disewakan.

iii. **Menanggung kerosakan yang berupa kesusutan nilai tanah**

Pemunya tanah boleh membuat tuntutan pampasan kepada PBPT sekiranya menanggung kerosakan berupa kesusutan nilai tanah, pemunya tanah mengeluarkan perbelanjaan atau kos dalam menjalankan kerja bagi mematuhi notis rekuisisi tersebut. PBPT hendaklah menawarkan pampasan yang difikirkan memadai.

iv. **Penggunaan yang berterusan**

“Penggunaan yang berterusan” merujuk kepada penggunaan mana-mana tanah atau bangunan (aktiviti yang dijalankan) yang digunakan secara sah. Dalam konteks ini, penggunaan tersebut telah mendapat kelulusan di bawah undang-undang bertulis terdahulu sebelum mulanya berkuat kuasa rancangan tempatan (RT).

4.0 KEADAAN-KEADAAN YANG MEMBOLEHKAN NOTIS REKUISISI DIKELUARKAN

PBPT boleh mengeluarkan notis rekuisisi ini melibatkan tiga keadaan iaitu untuk:

- i. Menghentikan penggunaan di atas mana-mana tanah;

- ii. mengenakan syarat-syarat bagi penggunaan tanah yang berterusan; dan
- iii. mengubah atau memindahkan mana-mana bangunan atau kerja di atas mana-mana tanah.

4.1 Keadaan 1 : Menghentikan Penggunaan Di Atas Mana-Mana Tanah

PBPT boleh menghentikan penggunaan di atas mana-mana tanah bagi aktiviti yang digunakan secara sah sebelum tarikh suatu RT mula berkuat kuasa selaras dengan subseksyen 18(3) dan mana-mana peruntukan undang-undang bertulis sebelum ini. Walau bagaimanapun, lazimnya penggunaan tanah yang tidak selaras dengan rancangan pemajuan yang sedang berkuat kuasa tidak dikeluarkan notis rekuisisi oleh pihak PBPT kerana kekangan sumber kewangan bagi membiayai kos pelaksanaannya.

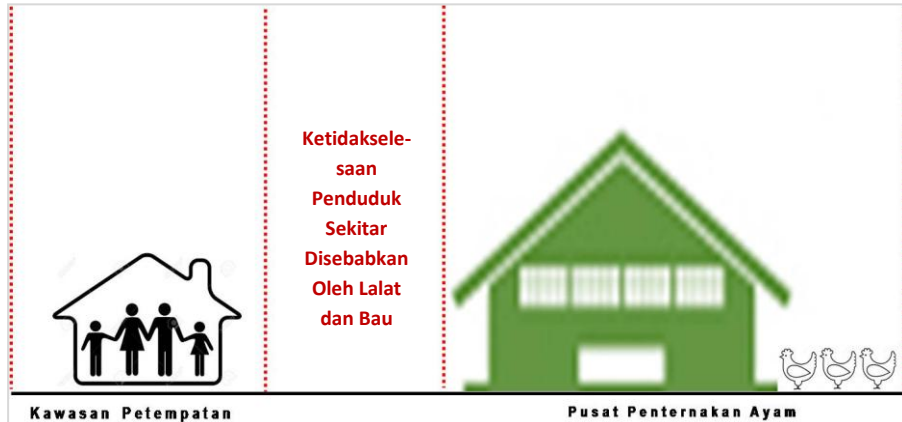
Selain itu, PBPT boleh mengeluarkan notis rekuisisi sekiranya terdapat sesuatu keadaan di mana wujudnya aktiviti di atas mana-mana tanah yang didapati memberi kesan negatif seperti pencemaran alam sekitar (bunyi, bau, air dan udara) yang menjejaskan kesejahteraan penduduk sekitar. Di antara aktiviti penggunaan tanah yang memberi kesan negatif adalah seperti kilang getah, industri sisa toksik, aktiviti perlombongan bauksit dan lain-lain aktiviti yang berkaitan.

Contoh 1 : Kilang memproses getah yang berdekatan dengan kawasan perumahan

Pemilik tanah lot A mempunyai sebidang tanah yang digunakan sebagai kilang memproses getah. Namun demikian, pembangunan di sekitarnya telah dizonkan sebagai kawasan perumahan. Ini menyebabkan aktiviti industri tersebut telah menimbulkan kacau ganggu kepada kawasan di sekitarnya seperti pencemaran alam sekitar (bunyi, bau, air dan udara). Oleh itu, PBPT boleh mengeluarkan notis bagi menghentikan operasi kilang di atas tanah tersebut.

Contoh 2 : Pusat penternakan ayam yang dijalankan sebelum adanya rancangan pemajuan

Pemilik tanah lot B telah menjalankan aktiviti penternakan ayam secara komersil iaitu sebelum adanya rancangan pemajuan di kawasan tersebut. Memandangkan perletakan pusat penternakan ayam tersebut terletak berdekatan dengan kawasan perumahan, ianya telah menimbulkan ketidakselesaan penduduk sekitar disebabkan oleh lalat dan bau dari pusat penternakan tersebut.



Rajah 1 : Contoh Gambaran - Aktiviti Penternakan Ayam Yang Berhampiran Dengan Kawasan Perumahan



Gambar 1 : Pusat Penternakan Ayam

Tindakan :

PBPT boleh dengan kelulusan PBN mengeluarkan Borang R – Notis Rekuisisi Menghentikan Penggunaan Tanah kepada pemunya tanah tersebut supaya mematuhi notis yang disampaikan dalam tempoh yang ditetapkan.

Pemunya tanah perlu mematuhi notis yang telah dikeluarkan oleh PBPT dan sekiranya terkilang dengan notis tersebut, pemunya tanah mempunyai hak untuk merayu kepada Lembaga Rayuan dalam tempoh 30 hari mulai dari tarikh menerima notis tersebut.

Pemunya tanah boleh mengemukakan dokumen-dokumen berkaitan bagi tuntutan seperti berikut kepada PBPT:

- i. Borang C – Tuntutan Perbelanjaan atau Kos Dalam Menjalankan Kerja-Kerja Bagi Mematuhi Notis Rekuisisi. Pemunya tanah perlu mengemukakan bil-bil atau dokumen berkaitan dengan perbelanjaan yang telah dikeluarkan.
- ii. Borang D – Tuntutan Kerugian Susut Nilai Tanah Kerana Mematuhi Notis Rekuisisi. Pemunya tanah perlu mengemukakan dokumen berkaitan taksiran kerugian yang telah dialami.

Sekiranya suatu rayuan difailkan di Lembaga Rayuan, notis rekuisisi yang telah dikeluarkan oleh PBPT hendaklah digantung sehingga rayuan tersebut diputuskan atau ditarik balik sepertimana di bawah subseksyen 30(3) dan (4) Akta 172. Lembaga Rayuan akan menimbang rayuan yang dikemukakan oleh pemunya tanah dan mendengar hujah daripada kedua-dua pihak (pemunya tanah dan PBPT).

Selepas keputusan Lembaga Rayuan diputuskan, pemunya tanah perlu mematuhi notis yang dikeluarkan oleh PBPT tanpa gagal. Sekiranya gagal, pemunya tanah boleh didenda tidak melebihi RM100,000 atau dipenjarakan selama tidak melebihi 6 bulan atau kedua-duanya, dan sekiranya kesalahan tersebut masih lagi berterusan, didenda selanjutnya sehingga RM5,000 setiap hari selepas sabitan yang pertama bagi kesalahan itu.

Rujuk (Contoh Kaedah-kaedah Pengawalan (Am) (Terengganu) 2012) : Lampiran 1 - Borang R, Lampiran 4 - Borang C dan Lampiran 5 - Borang D.

4.2 Keadaan 2 : Mengenakan Syarat-Syarat Bagi Penggunaan Tanah Yang Berterusan

PBPT boleh membenarkan sesuatu penggunaan tanah dijalankan secara berterusan dengan mengenakan syarat-syarat ke atas aktiviti tersebut. Ini bertujuan bagi pengawalan terhadap penggunaan tanah yang memberi kesan negatif seperti pencemaran alam sekitar (bunyi, bau, air dan udara), yang menjejaskan kesejahteraan penduduk sekitar.

Justeru itu, PBPT boleh mengenakan syarat-syarat tertentu yang bersesuaian dengan sesuatu keadaan supaya pemunya tanah boleh memperbaiki keadaan tersebut seperti menggunakan teknologi terkini, teknologi hijau, sistem penebat bunyi dan menyediakan zon penampakan serta menyediakan langkah-

langkah pencegahan bagi mengatasi sesuatu masalah yang berbangkit.

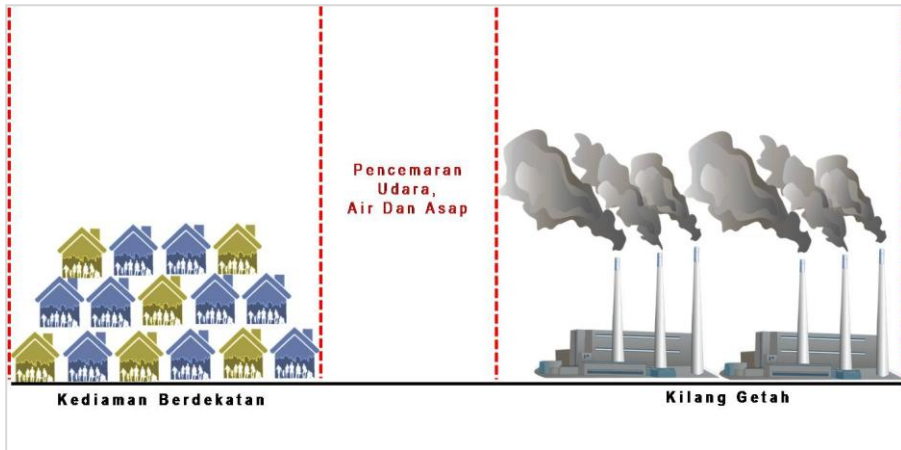
Contoh 1 : Pembangunan Kawasan Perumahan di Sekitar Kilang Getah Yang Dijalankan Sejak Tahun 60-an

Sebuah kilang yang menjalankan aktiviti berasaskan getah sejak dari tahun 60-an telah mendatangkan pencemaran bau kepada penduduk yang tinggal berhampiran dengan kawasan tersebut. Penduduk setempat telah mengemukakan aduan kepada PBPT berkenaan.

Lazimnya, sesebuah kilang yang beroperasi di atas sesuatu tanah telah memperolehi lesen atau permit bagi menjalankan aktiviti perniagaan, di mana pemilik kilang tersebut merupakan pembayar cukai kepada pihak berkuasa tempatan (PBT) dan Pejabat Tanah dan Daerah.

Justeru itu, PBPT boleh mendapatkan khidmat nasihat daripada agensi atau jabatan teknikal berkaitan seperti Jabatan Alam Sekitar (JAS) terlebih dahulu untuk meminta pandangan dan nasihat bagi mengatasi masalah pencemaran alam sekitar tersebut tanpa menjejaskan mana-mana pihak yang terlibat. Sekiranya tiada masalah besar yang berbangkit, PBPT boleh membenarkan pemilik kilang (pemunya tanah) berkenaan meneruskan perniagaan dan beroperasi seperti biasa di atas tapak sedia ada dengan mematuhi keperluan syarat-syarat

notis seperti mengguna pakai sistem teknologi terkini bagi menapis atau mengambil langkah untuk meminimumkan pencemaran asap dan bau dari kilang tersebut.



Rajah 2 : Contoh Gambaran - Pengeluaran Asap Dari Perusahaan Kilang Getah Yang Terletak Berhampiran Dengan Kawasan Perumahan



Gambar 2 : Pengeluaran Asap Dari Kilang Yang Memberi Kesan Kepada Alam Sekitar

Tindakan :

PBPT boleh mengeluarkan Borang S – Notis Rekuisisi Untuk Mengenakan Syarat-syarat Ke atas Penggunaan Tanah Yang Berterusan kepada pemunya tanah (pemilik kilang) tersebut supaya mematuhi notis yang disampaikan dalam tempoh yang ditetapkan dengan kelulusan PBN. PBPT juga perlu menyenaraikan syarat-syarat tertentu semasa mengemukakan borang notis tersebut.

Pemunya tanah perlu mematuhi notis yang telah dikeluarkan oleh PBPT dan sekiranya terkilang dengan notis tersebut, pemunya tanah mempunyai hak untuk merayu kepada Lembaga Rayuan dalam tempoh 30 hari mulai dari tarikh menerima notis tersebut.

Pemunya tanah juga boleh mengemukakan dokumen-dokumen berkaitan bagi tuntutan seperti berikut kepada PBPT:

- i. Borang C – Tuntutan Perbelanjaan atau Kos Dalam Menjalankan Kerja-Kerja Bagi Mematuhi Notis Rekuisisi. Pemunya tanah perlu mengemukakan bil-bil atau dokumen berkaitan dengan perbelanjaan yang telah dikeluarkan.
- ii. Borang D – Tuntutan Kerugian Susut Nilai Tanah Kerana Mematuhi Notis Rekuisisi. Pemunya tanah perlu

mengemukakan dokumen berkaitan taksiran kerugian yang telah dialami.

Pemunya tanah (pemilik kilang) yang terkilan dengan sesuatu notis yang diterima boleh mengemukakan rayuan tersebut kepada Lembaga Rayuan. Terdapat dua perkara yang boleh dirayu kepada Lembaga Rayuan iaitu:

- i. Rayuan berkaitan notis rekuisisi yang diterima; dan
- ii. Rayuan berkaitan dengan amaun pampasan sebagai pematuhan terhadap notis rekuisisi.

Sekiranya pemunya tanah menfailkan rayuan di Lembaga Rayuan, notis rekuisisi yang telah dikeluarkan oleh PBPT akan digantung sehingga rayuan tersebut diputuskan atau ditarik balik.

Selepas keputusan Lembaga Rayuan diputuskan, pemunya tanah perlu mematuhi notis yang dikeluarkan oleh PBPT tanpa gagal. Sekiranya gagal, pemunya tanah boleh didenda tidak melebihi RM100,000 atau dipenjara selama tidak melebihi 6 bulan atau kedua-duanya, dan sekiranya kesalahan tersebut masih lagi berterusan, didenda selanjutnya sehingga RM5,000 setiap hari selepas sabitan pertama bagi kesalahan itu.

Rujuk (Contoh Kaedah-kaedah Pengawalan (Am) (Terengganu) 2012) : Lampiran 2 - Borang S, Lampiran 4 - Borang C dan Lampiran 5 - Borang D.

4.3 Keadaan 3: Mengubah Atau Memindahkan Mana-Mana Bangunan Atau Kerja Di Atas Mana-Mana Tanah

PBPT boleh mengeluarkan notis meminta pemunya tanah untuk mengubah atau memindahkan mana-mana bangunan dan apa-apa kerja di atas mana-mana tanah jika pihak PBPT berpendapat bangunan atau kerja di atas mana-mana tanah berkenaan tidak lagi bersesuaian dari aspek keselamatan, kesihatan dan keharmonian penduduk setempat.

Contoh 1 : Perletakan gerai buah-buahan dan makanan di tepi jalan utama

PBPT boleh meminta pemunya tanah yang menjalankan aktiviti perniagaan buah-buahan atau makanan untuk dipindahkan ke suatu lokasi yang lain jika didapati aktiviti tersebut telah menimbulkan isu keselamatan kepada pengguna jalan raya di kawasan berkenaan.

Contoh 2 : Longgokan besi buruk dan barangan lusuh di dalam kawasan pusat bandar

PBPT boleh meminta pemunya tanah untuk memindahkan longgokan besi buruk dan barangan lusuh yang boleh mendatangkan kemudaratan dan kacau ganggu kepada penduduk sekitar kerana berlakunya peningkatan kes demam denggi dan pencemaran pandangan di kawasan berkenaan.



Rajah 3 : Contoh Gambaran – Keadaan Kacau Ganggu Yang Memberi Kesan Keharmonian Penduduk



Gambar 3 : Tempat Longgokan Besi Buruk

Tindakan :

PBPT boleh mengeluarkan Borang T – Notis Rekuisisi Untuk Mengubah atau Memindahkan Bangunan atau Kerja-kerja Di Atas Tanah kepada pemunya tanah supaya mematuhi notis yang disampaikan dalam tempoh yang ditetapkan dengan kelulusan PBN. PBPT juga perlu menyenaraikan butiran-butiran bangunan atau kerja yang perlu diubah atau

dipindahkan semasa mengemukakan borang notis tersebut. Selain itu juga, PBPT perlu menyenaraikan langkah-langkah atau tindakan yang perlu diambil oleh pemunya tanah supaya tindakan yang telah diambil tidak mendatangkan kesan negatif terhadap persekitaran di tapak sedia ada yang ditinggalkan serta berada di dalam keadaan yang bersih dan terpelihara.

Pemunya tanah yang terkilang dengan notis yang diterima mempunyai hak untuk merayu kepada Lembaga Rayuan dalam tempoh 30 hari mulai dari tarikh menerima notis tersebut dan notis tersebut boleh digantung sehingga Lembaga Rayuan membuat keputusan.

Pemunya tanah juga boleh mengemukakan dokumen-dokumen berkaitan bagi tuntutan seperti berikut kepada PBPT:

- i. Borang C – Tuntutan Perbelanjaan atau Kos Dalam Menjalankan Kerja-Kerja Bagi Mematuhi Notis Rekuisisi. Pemunya tanah perlu mengemukakan bil-bil atau dokumen berkaitan dengan perbelanjaan yang telah dikeluarkan.
- ii. Borang D – Tuntutan Kerugian Susut Nilai Tanah Kerana Mematuhi Notis Rekuisisi. Pemunya tanah perlu mengemukakan dokumen berkaitan taksiran kerugian yang telah dialami.

Sekiranya pemunya tanah tidak mematuhi notis tersebut dalam tempoh tertentu, PBPT boleh mengenakan denda tidak lebih daripada RM100,000 dan didenda selanjutnya sehingga RM5,000 bagi setiap hari selepas sabitan pertama, sekiranya pemunya tanah masih gagal mematuhi notis tersebut dan aktiviti tersebut masih lagi berterusan dijalankan.

Rujuk (Contoh Kaedah-kaedah Pengawalan (Am) (Terengganu) 2012) : Lampiran 3 - Borang T, Lampiran 4 - Borang C dan Lampiran 5 - Borang D.

5.0 PROSEDUR PELAKSANAAN NOTIS REKUISISI

PBPT boleh mengeluarkan notis rekuisisi kepada pemunya tanah setelah mendapat kelulusan daripada PBN terlebih dahulu sepertimana di bawah subseksyen 30(1). Terdapat tiga keadaan untuk mengeluarkan notis rekuisisi iaitu:

- i. Menghentikan penggunaan di atas mana-mana tanah;
- ii. Mengenakan syarat-syarat bagi penggunaan tanah yang berterusan; dan
- iii. Mengubah atau memindahkan mana-mana bangunan atau kerja di atas mana-mana tanah.

PBPT boleh mengeluarkan notis kepada pemunya tanah bagi mematuhi notis tersebut dalam tempoh tidak kurang daripada satu (1) bulan daripada tarikh notis disampaikan kepadanya. Menurut subseksyen 30(2), sekiranya pemunya tanah terkilan dengan notis rekuisisi berkenaan, pemunya tanah boleh

membuat rayuan kepada Lembaga Rayuan dalam tempoh 30 hari mulai dari tarikh menerima notis tersebut.

Jika rayuan difailkan oleh pemunya tanah kepada Lembaga Rayuan, notis rekuisisi tersebut hendaklah digantung sehingga rayuan itu diputuskan atau ditarik balik sepertimana di bawah subseksyen 30(3). Menurut subseksyen 30(4) pula, Lembaga Rayuan hendaklah mendengar hujah daripada kedua-dua pihak iaitu pemunya tanah dan PBPT sebelum membuat sesuatu keputusan.

Sekiranya pemunya tanah berpandangan pihaknya telah mengalami kerugian akibat daripada pematuhan notis tersebut, pemunya tanah boleh membuat tuntutan amaun pampasan kepada PBPT mengikut cara-cara yang ditetapkan di dalam Kaedah-kaedah Pengawalan Perancangan (Am) yang diwartakan di Negeri masing-masing. Rayuan berkaitan amaun pampasan tersebut akan dibincangkan melalui Lembaga Rayuan untuk diputuskan. Lembaga Rayuan hendaklah menaksirkan amaun yang wajar dibayar kepada pemunya tanah.

Rajah 4 : Carta Alir Keseluruhan Pelaksanaan Notis Rekuisisi

Menyampaikan notis rekuisisi bagi 3 jenis keadaan kepada pemunya tanah:

- Menghentikan penggunaan;
- Mengenakan apa-apa syarat bagi penggunaan tanah secara berterusan; atau
- Menghendaki supaya langkah yang dinyatakan dalam notis rekuisisi diambil untuk mengubah atau memindah bangunan atau kerja.

[SS 30(1)]

Pemunya tanah hendaklah mematuhi kehendak atau syarat-syarat dalam notis rekuisisi itu tidak kurang daripada 1 bulan dari tarikh notis itu disampaikan.

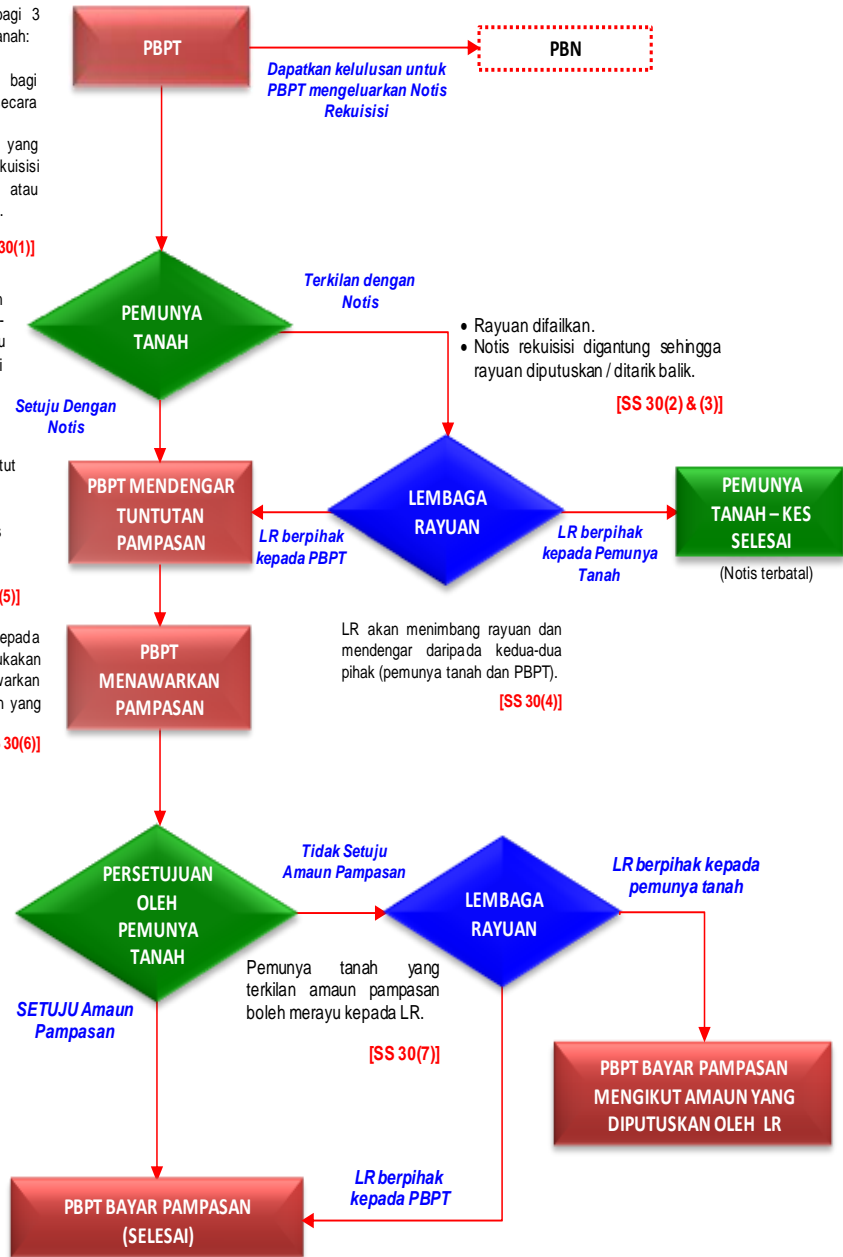
Pemunya tanah boleh menuntut pampasan bagi:

- Penyusutan nilai tanah.
- Tanggung perbelanjaan dan kos dalam menjalankan kerja bagi mematuhi notis.

[SS 30(5)]

Selepas PBPT memberi peluang kepada pemunya tanah untuk mengemukakan tuntutan, PBPT akan menawarkan kepada pemunya tanah pampasan yang difikirkan memadai.

[SS 30(6)]



Nota:

- Pemunya tanah yang tidak mematuhi kehendak atau syarat-syarat dalam notis rekuisisi dalam tempoh tidak kurang 1 bulan, boleh dikenakan tindakan penguatkuasaan iaitu denda (tidak melebihi RM100,000) atau penjara (tidak melebihi 6 bulan) atau RM5,000/setiap hari (kesalahan berterusan). [SS 30(8)]

- Borang adalah merujuk kepada draf Kaedah-kaedah Kawalan Perancangan (Am) yang telah diedarkan pada 2010

6.0 RAYUAN TERHADAP NOTIS REKUISISI

Lembaga Rayuan adalah merupakan sebuah badan berkecuali (*independent body*) yang berfungsi sebagai “mahkamah perancangan”. Tujuannya adalah untuk mendengar dan membuat keputusan berkaitan kes-kes berkaitan perancangan bandar dan desa, termasuk isu notis rekuisisi.

Penubuhan Lembaga Rayuan ini adalah bagi memudahkan pihak awam untuk mengemukakan rayuan sekiranya terkilan atau tidak berpuas hati dengan keputusan PBPT. Selain itu, ianya juga adalah bertujuan memberi peluang dan hak bersuara kepada orang awam untuk memastikan PBPT mengamalkan elemen demokrasi dalam memberi keputusan perancangan yang lebih telus dan terbuka.

Seksyen 23 memperuntukkan mengenai rayuan terhadap keputusan yang telah dikeluarkan oleh PBPT bagi sesuatu permohonan itu. Perkara yang boleh dirayu kepada Lembaga Rayuan adalah seperti berikut:

- i. Seseorang yang terkilan dengan PBPT yang menyampaikan sesuatu notis rekuisisi untuk menghentikan apa-apa penggunaan tanah dalam tempoh yang ditetapkan, seperti mana subseksyen 30(2); dan

- ii. Mana-mana orang yang terkilang dengan amaun pampasan sebagai pematuan notis rekuisisi, sepertimana subseksyen 30(7).

Secara kesimpulannya, seseorang yang terkilang dengan suatu notis rekuisisi yang diterima, boleh mengemukakan rayuan kepada Lembaga Rayuan dengan menyertakan borang-borang serta dokumen yang perlu semasa mengemukakan rayuan. Rayuan perlu dibuat dalam tempoh yang dinyatakan dengan cara yang ditetapkan.

Jika suatu rayuan telah difailkan di Lembaga Rayuan, notis rekuisisi tersebut akan digantung sehingga rayuan tersebut diputuskan atau ditarik balik. Dalam menimbang sesuatu rayuan di bawah subseksyen 30(2) tersebut, Lembaga Rayuan hendaklah mendengar hujah daripada kedua-dua pihak iaitu pemunya tanah dan PBPT.

7.0 PENENTUAN PAMPASAN

7.1 Pihak Yang Terlibat Dalam Menentukan Amaun Pampasan

Pemunya tanah boleh menuntut pampasan daripada PBPT bagi pematuan notis rekuisisi dengan membuktikan bahawa beliau telah mengalami kerugian dalam bentuk penyusutan nilai tanah atau telah menanggung perbelanjaan atau kos semasa melaksanakan kerja-kerja bagi mematuhi notis tersebut.

Menurut subseksyen 30(6) Akta 172, PBPT hendaklah memberi peluang kepada orang yang menuntut untuk memberi penjelasan terhadap tuntutan pampasan tersebut dan PBPT hendaklah menawarkan pampasan yang dianggap mencukupi kepada pemunya tanah.

Di dalam menentukan amaun pampasan kepada pemunya tanah, PBPT boleh membuat rujukan kepada Jabatan Penilaian Harta, pihak berkuasa tempatan (PBT), Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta atau mendapatkan khidmat lain-lain agensi yang bertauliah.

7.2 Rayuan Terhadap Amaun Pampasan

Menurut subseksyen 30(7) Akta 172, pihak yang terkilan dengan jumlah pampasan yang ditawarkan oleh PBPT, boleh merayu kepada Lembaga Rayuan dalam masa dan dengan cara yang ditetapkan. Lembaga Rayuan akan menaksir amaun pampasan yang hendaklah dibayar oleh PBPT.

8.0 IMPLIKASI PELAKSANAAN NOTIS REKUISISI

8.1 Pemunya Tanah

Dari sudut pemakaian seksyen 30 Akta 172, implikasi kepada pemunya tanah adalah seperti berikut:

- i. Pemunya tanah yang menerima notis rekuisisi boleh menuntut pampasan daripada PBPT kerana menanggung kerosakan yang berupa kesusutan nilai tanah, perbelanjaan atau kos dalam menjalankan kerja bagi mematuhi notis tersebut.
- ii. Pemunya tanah yang terkilan dengan notis rekuisisi dan juga amaun pampasan yang ditawarkan oleh PBPT boleh membuat rayuan kepada Lembaga Rayuan.
- iii. Pemunya tanah yang gagal mematuhi suatu notis rekuisisi yang disampaikan di bawah subseksyen 30(1) dalam tempoh yang ditetapkan oleh PBPT adalah melakukan suatu kesalahan, dan PBPT boleh mengambil tindakan penguatkuasaan di bawah subseksyen 30(8).

8.2 Pihak Berkuasa Perancang Tempatan

Manakala implikasi kepada PBPT adalah seperti berikut:

- i. PBPT perlu menawarkan dan mengeluarkan pampasan berkaitan perbelanjaan atau kos yang telah dikeluarkan dalam menjalankan kerja-kerja tersebut kepada pemunya tanah yang terlibat.
- ii. PBPT boleh mengambil tindakan penguatkuasaan di bawah seksyen 31 Akta 172 termasuk meroboh atau

mengubah bangunan atau kerja dan memindah apa-apa barang, kenderaan atau benda dari mana-mana bangunan atau tanah tersebut.

- iii. PBPT boleh menuntut perbelanjaan dan kos yang telah dilakukannya dalam melaksanakan kerja-kerja perobohan dan pemindahan daripada pemunya tanah.

8.3 Notis Pembelian Disebabkan Pematuhan Notis Rekuisisi

Pemunya tanah yang mematuhi notis rekuisisi dan mendapati akibat pematuhan tersebut telah menyebabkan tanahnya tidak dapat lagi digunakan dengan berfaedah, boleh menyampaikan notis supaya PBPT membeli tanah tersebut sebagaimana diperuntukkan di bawah perenggan 37(1)(b) Akta 172. PBPT berhak untuk menerima atau menolak notis pembelian tersebut berdasarkan penilaiannya mengenai tanah tersebut sama ada berupaya atau tidak untuk kegunaan berfaedah. Walau bagaimanapun, keputusan muktamad adalah setelah PBN membuat pertimbangan mengenainya.

Menurut perenggan 37(5)(b) Akta 172, jika PBN berpuas hati bahawa tanah tersebut adalah berupaya untuk kegunaan munasabah, notis pembelian tersebut akan ditolak. Sebaliknya, jika PBN berpuas hati bahawa tanah tersebut tidak berupaya untuk kegunaan munasabah, PBN akan mengarahkan PBPT memulakan langkah untuk mengambil

tanah tersebut mengikut peruntukan Akta Pengambilan Tanah 1960 [*Akta 486*].

9.0 KESIMPULAN

Notis rekuisisi adalah salah satu mekanisme yang boleh digunakan oleh PBPT untuk menghentikan penggunaan tanah dan bangunan atau mengenakan apa-apa syarat atau mengubah atau memindahkan penggunaannya. Notis rekuisisi ini dikeluarkan oleh PBPT kepada mana-mana pemunya tanah supaya mengambil tindakan berdasarkan arahan yang dikeluarkan dalam sesuatu notis.

Sehingga kini, peruntukan notis rekuisisi ini belum dilaksanakan oleh mana-mana pihak PBPT di Semenanjung Malaysia. Ini disebabkan oleh beberapa faktor seperti kekangan kewangan oleh PBPT, ketiadaan panduan khusus dan tiada keperluan untuk PBPT menggunakan peruntukan ini.

Panduan pelaksanaan yang disediakan ini dapat membantu PBPT dalam melaksanakan notis rekuisisi selaras dengan Akta 172. Dalam melaksanakan notis rekuisisi ini, pemunya tanah diberi hak untuk membuat rayuan sekiranya terkilan dengan notis yang diterima dan amaun pampasan yang ditawarkan oleh PBPT.

BORANG R

**NOTIS REKUISISI MENGHENTIKAN
PENGUNAAN TANAH
[Subkaedah 18(1)]**

Mengikut Perenggan 30(1)(a) Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976

Kepada:

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

(Pemunya tanah)

BAHAWASANYA menurut perenggan 30(1)(a) Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976, pihak berkuasa perancang tempatan adalah berpuas hati bahawa penggunaan tanah kamu untuk.....(Nyatakan jenis pemajuan)..... hendaklah dihentikan:

KAMU dengan ini adalah dikehendaki menghentikan penggunaan itu dalam tempoh mulai tarikh notis ini disampaikan.

AMBIL PERHATIAN bahawa, mengikut subseksyen 30(8) Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976, kegagalan untuk mematuhi notis ini dalam tempoh dinyatakan adalah melakukan suatu kesalahan yang boleh, apabila disabitkan, didenda tidak melebihi satu ratus ribu ringgit atau dipenjarakan selama tempoh tidak melebihi enam bulan atau kedua-duanya dan, berkenaan dengan suatu kesalahan yang berterusan, didenda tambahan sehingga lima ribu ringgit bagi setiap hari kesalahan itu diteruskan.

Kehendak ini telah diluluskan oleh Pihak Berkuasa Negeri pada

Tarikh:

METERAI

*Nama dan Tandatangan
Pegawai Berkuasa*

Nota:

1. Mengikut peruntukan subseksyen 30(2) Akta, tuan berhak membuat rayuan dalam tempoh sekiranya terkilang dengan notis rekuisisi ini.
2. Rayuan hendaklah dialamatkan kepada Pendaftar Lembaga Rayuan Negeri.....

BUTIR-BUTIR PEMAJUAN

Lot:

*Mukim/Bandar:

Daerah:

Negeri:

Jenis Pemajuan:

Tarikh:

METERAI

*Nama dan Tandatangan
Pegawai Berkuasa*

* Potong mana yang tidak berkenaan

BORANG S

**NOTIS REKUISISI UNTUK MENGENAKAN SYARAT-SYARAT KE ATAS
PENGUNAAN TANAH YANG BERTERUSAN**

[Subkaedah 18(2)]

Mengikut Perenggan 30(1)(b) Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976

Kepada:

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

(Pemunya tanah)

BAHAWASANYA menurut perenggan 30(1)(b) Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976, pihak berkuasa perancang tempatan berpuas hati bahawa syarat-syarat hendaklah dikenakan ke atas penggunaan tanah kamu yang berterusan bagi(Nyatakan jenis pemajuan).....

AMBIL PERHATIAN bahawa pihak berkuasa perancang tempatan dengan ini mengenakan syarat-syarat yang ditetapkan di bawah ini dan menghendaki supaya mematuhi dalam tempoh mulai tarikh notis ini disampaikan.

AMBIL PERHATIAN bahawa, mengikut subseksyen 30(8) Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976, kegagalan untuk mematuhi notis ini dalam tempoh yang dinyatakan adalah melakukan suatu kesalahan yang boleh, apabila disabitkan, didenda tidak melebihi satu ratus ribu ringgit atau dipenjarakan selama tempoh tidak melebihi enam bulan atau kedua-duanya dan, berkenaan dengan suatu kesalahan yang berterusan, didenda tambahan sehingga lima ribu ringgit bagi setiap hari kesalahan itu diteruskan.

Syarat-syarat tersebut telah diluluskan oleh Pihak Berkuasa Negeri pada.....

Tarikh:

METERAI

*Nama dan Tandatangan
Pegawai Berkuasa*

Nota:

1. Mengikut peruntukan subseksyen 30(2) Akta, tuan berhak membuat rayuan dalam tempoh sekiranya terkilang dengan notis rekuisisi ini.
2. Rayuan hendaklah dialamatkan kepada Pendaftar Lembaga Rayuan Negeri.....

BUTIR-BUTIR PEMAJUAN

Lot:

*Mukim/Bandar:

Daerah:

Negeri:

Jenis Pemajuan:

SYARAT-SYARAT

Tarikh:

METERAI

*Nama dan Tandatangan
Pegawai Berkuasa*

** Potong mana yang tidak berkenaan*

BORANG T

**NOTIS REKUISISI UNTUK MENGUBAH ATAU MEMINDAHKAN BANGUNAN ATAU
KERJA-KERJA DI ATAS TANAH**

[Subkaedah 18(3)]

Mengikut Perenggan 30(1)(c) Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976

Kepada:

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

(Pemunya tanah)

BAHAWASANYA menurut perenggan 30(1)(c) Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976, pihak berkuasa perancang tempatan berpuas hati bahawa *bangunan/kerja-kerja di atas tanah kamu, sebagaimana yang dinyatakan di bawah, hendaklah *diubah / dipindahkan:

KAMU dengan ini adalah dikehendaki mengambil langkah-langkah yang dinyatakan di bawah ini untuk *mengubah/memindahkan *bangunan/kerja-kerja itu dalam tempoh mulai tarikh notis ini disampaikan.

AMBIL PERHATIAN bahawa, mengikut subseksyen 30(8) Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976, kegagalan untuk mematuhi notis ini dalam tempoh yang dinyatakan adalah melakukan suatu kesalahan yang boleh, apabila disabitkan, didenda tidak melebihi satu ratus ribu ringgit atau dipenjarakan selama tempoh tidak melebihi enam bulan atau kedua-duanya dan, berkenaan dengan suatu kesalahan yang berterusan, didenda tambahan sehingga lima ribu ringgit bagi setiap hari kesalahan itu diteruskan.

Kehendak ini telah diluluskan oleh Pihak Berkuasa Negeri pada

Tarikh:

METERAI

*Nama dan Tandatangan
Pegawai Berkuasa*

Nota:

1. Mengikut peruntukan subseksyen 30(2) Akta, tuan berhak membuat rayuan dalam tempoh sekiranya terkilan dengan notis rekuisisi ini.
2. Rayuan hendaklah dialamatkan kepada Pendaftar Lembaga Rayuan Negeri.....

*Potong mana yang tidak berkenaan.

BUTIR-BUTIR PEMAJUAN

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

BUTIR-BUTIR BANGUNAN ATAU KERJA

LANGKAH-LANGKAH YANG PERLU DIAMBIL

Tarikh:

METERAI
*Nama dan Tandatangan
Pegawai Berkuasa*

*Potong mana yang tidak berkenaan

BORANG C

**TUNTUTAN PERBELANJAAN ATAU KOS DALAM MENJALANKAN KERJA-KERJA
BAGI MEMATUHI NOTIS REKUISISI**

[Subkaedah 19(1)]

Mengikut Subseksyen 30(5) Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976

Kepada,

Majlis *Bandaraya/Perbandaran/Daerah/Pengarah Negeri,

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

Sebagaimana yang diperakui oleh tuan melalui surat perakuan bertarikh
*saya/kami telah mematuhi notis rekuisisi nombor rujukan bertarikh
yang disampaikan kepada *saya/kami.

Bagi menjalankan kerja-kerja untuk mematuhi notis itu, *saya/kami telah melakukan
perbelanjaan dan kos yang butir-butirnya dilampirkan:

*Saya/kami dengan ini menuntut pampasan bagi perbelanjaan dan kos di bawah subseksyen
30(5) Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976.

Tarikh:

.....

Tandatangan

Nama.....

No.KP

Alamat

Nota:

1. *Sesuatu tuntutan mestilah dibuat dalam tempoh satu bulan dari tarikh pihak berkuasa perancang tempatan memperakui bahawa notis rekuisisi telah dipatuhi.*

*Potong mana yang tidak berkenaan

BORANG D

**TUNTUTAN KERUGIAN SUSUT NILAI TANAH KERANA MEMATUHI
NOTIS REKUISISI**

[Subkaedah 19(2)]

Mengikut Subseksyen 30(5) Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976

Kepada,

Majlis *Bandaraya/Perbandaran/Daerah/Pengarah Negeri,

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

Sebagaimana yang diperakui oleh tuan dalam surat perakuan bertarikh *saya/kami telah mematuhi notis rekuisisi nombor rujukan bertarikh yang disampaikan kepada *saya/kami.

Akibat daripada mematuhi notis tersebut, *saya/kami telah menanggung kerugian yang berupa susut nilai tanah yang berkaitan dengan notis itu. *Saya/kami lampirkan suatu taksiran kerugian itu.

*Saya/kami dengan ini menuntut, di bawah subseksyen 30(5) Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976, pampasan bagi kerugian.

Tarikh:

.....

Tandatangan

Nama.....

No.KP

Alamat

Nota:

- 1. Sesuatu tuntutan mestilah dibuat dalam tempoh enam bulan dari tarikh pihak berkuasa perancang tempatan memperakui bahawa notis rekuisisi telah dipatuhi.*

*Potong mana yang tidak 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>

