



**GARIS PANDUAN
KOORDINASI PENGURUSAN
PENGAMBILAN TANAH
BAGI PROJEK - PROJEK
DIBAWAH SELIAAN
JABATAN KERJA RAYA (JKR) SABAH**

Cawangan Utiliti & Alam Sekitar
Jabatan Kerja Raya Sabah

KANDUNGAN

Perkara	Muka Surat
1.0 Pendahuluan	3
2.0 Objektif	3
3.0 Peranan Pihak – Pihak Berkaitan dalam Prosedur Pengambilan Tanah JKR Sabah	4
3.1 Peranan Cawangan Utiliti & Alam Sekitar (CUAS) Jabatan Kerja Raya Sabah	4
3.2 Peranan Pegawai Penguasa/ Wakil Pegawai Penguasa (SO / SOR) JKR Sabah	4
3.3 Peranan Jabatan Tanah dan Ukur (JTU) Negeri Sabah	4
4.0 Prosedur dan Perundangan	5
4.1 Perundangan Berkaitan Pengambilan Tanah:	5
4.2 Prosedur Koordinasi Pengurusan Pengambilan Tanah JKR Sabah	6
5.0 Penutup	9
Rujukan	9

1.0 Pendahuluan

Bermula Mac 2023, Jabatan Kerja Raya (JKR) Sabah telah mendapat pengiktirafan daripada Kerajaan Persekutuan dalam Arahan Perbendaharaan AP182 untuk menjadi Jabatan Teknikal di Sabah. Ini menjadikan JKR Sabah sebagai salah satu jabatan peneraju dalam sektor pembinaan dan pembangunan di seluruh Sabah. Sehubungan dengan itu, kuantiti projek – projek pembangunan yang melalui jabatan ini dijangkakan akan meningkat. Lanjutan daripada itu, semua projek dibawah peruntukkan Persekutuan harus melalui JKR Sabah sebagai jabatan teknikal.

Proses pengambilan tanah serta pemindahan utiliti telah dikenalpasti di dalam projek pembangunan di Sabah sebagai antara faktor-faktor utama yang telah menyebabkan kelewatan penyiapan projek. Dengan ini, keperluan proses pengambilan tanah yang efektif adalah amat penting di dalam pelaksanaan projek kerana kelewatan dalam penyelesaian proses ini boleh menjejaskan kemajuan projek dan merugikan kesemua pihak.

Pengambilan tanah merupakan satu proses untuk mengambil alih tanah yang dikehendaki berdasarkan keperluan projek pembangunan atau infrastruktur seperti pembinaan jalan, taliair, sekolah, pusat kesihatan dan sebagainya. Proses ini boleh berlaku sebelum atau semasa proses pembangunan itu sedang berlangsung. Proses ini juga akan melibatkan pihak-pihak yang berkepentingan seperti JKR Sabah, Jabatan Tanah dan Ukur (JTU) Sabah, Pejabat Pemungut Hasil Tanah (PPHT) Sabah, serta agensi-agensi tanah yang berkaitan.

Sehubungan dengan itu, keperluan koordinasi yang sistematik dan berkesan dalam pengurusan pengambilan tanah ini adalah sangat penting demi menjamin kelancaran semasa pelaksanaan projek. Oleh itu, buku panduan ini telah diterbitkan sebagai salah satu inisiatif JKR Sabah bagi memenuhi keperluan koordinasi pengurusan pengambilan tanah ini.

2.0 Objektif

- Objektif koordinasi pengurusan pengambilan tanah untuk projek – projek Jabatan Kerja Raya (JKR) Sabah ini adalah untuk memastikan segala pelaporan berkaitan penyelarasan proses pengambilan tanah bagi projek JKR Sabah adalah secara berpusat dan seragam.
- Ia juga bertujuan untuk digunakan sebagai sumber rujukan utama bagi semua proses koordinasi pengambilan tanah di peringkat JKR Sabah supaya kelewatan yang berpunca daripada isu-isu pengambilan tanah dapat dielakkan.

3.0 Peranan Pihak – Pihak Berkaitan dalam Prosedur Pengambilan Tanah JKR Sabah

3.1 Peranan Cawangan Utiliti & Alam Sekitar (CUAS) Jabatan Kerja Raya Sabah

Peranan Cawangan Utiliti & Alam Sekitar (CUAS) sebagai penyelarar bagi proses pengambilan tanah adalah seperti yang berikut:

- a) Mengemaskini rekod projek - projek JKR Sabah yang mempunyai masalah dan keperluan pengambilan tanah yang didaftarkan oleh SOR.
- b) Menyelaras mesyuarat koordinasi pengambilan tanah untuk mengemaskini status pengambilan tanah bagi projek JKR Sabah.

3.2 Peranan Pegawai Penguasa/ Wakil Pegawai Penguasa (SO / SOR) JKR Sabah

Peranan wakil pegawai penguasa dalam proses pengambilan tanah melalui CUAS adalah seperti berikut:

- a) Mengenal pasti sekiranya terdapat isu / masalah berkaitan pengambilan tanah.
- b) Mendaftar projek (Borang JKRS/PT/01/2024) sekiranya terdapat sebarang projek yang mempunyai isu / masalah melibatkan pengambilan tanah.
- c) Menyelesaikan isu – isu melibatkan pengambilan tanah di peringkat JKR Sabah.
- d) Memaklumkan pihak Cawangan Utiliti & Alam Sekitar (CUAS) sekiranya terdapat sebarang pengemaskinian data mengenai pengambilan tanah.
- e) Menghadiri mesyuarat susulan melalui mesyuarat koordinasi pengambilan tanah di peringkat JKR Sabah untuk membincangkan penyelesaian.
- f) Mengambil tindakan selanjutnya mengenai pengambilan tanah hasil daripada mesyuarat koordinasi pengambilan tanah.

3.3 Peranan Jabatan Tanah dan Ukur (JTU) Negeri Sabah

Peranan JTU dalam proses pengambilan tanah melalui CUAS adalah seperti berikut:

- a) Menghadiri mesyuarat susulan melalui mesyuarat koordinasi pengambilan tanah di peringkat JKR Sabah untuk membincangkan penyelesaian.
- b) Mengambil tindakan selanjutnya mengenai pengambilan tanah hasil daripada mesyuarat koordinasi pengambilan tanah.
- c) Melaporkan kembali status permohonan pengambilan tanah bagi projek – projek JKR Sabah yang telah di kemukakan ke JTU.

4.0 Prosedur dan Perundangan

4.1 Perundangan Berkaitan Pengambilan Tanah:

Bil.	Perundangan	Bidang Kuasa	Peruntukan
1	Ordinan Pengambilan Tanah Sabah, Bab 69	Penilaian tanah untuk tujuan pemberimilikan, pengambilan balik di negeri Sabah	Undang-undang yang digunakan di negeri Sabah bagi pengambilan tanah untuk kegunaan umum.
2	Ordinan Tanah Sabah, Bab 68	Pemberimilikan tanah di negeri Sabah	Undang-undang berkaitan bagi menjamin tempoh-tempoh dan syarat-syarat pemberimilikan tanah.
3	Land (Subsidiary Title) Enactment 1972	An Enactment to facilitate the subdivision of building into parcels and for purposes connected therewith and incidental thereto.	Enakmen untuk memudah cara pembahagian lot tanah bangunan.
4	Perkara 13 Perlembagaan Persekutuan	Hak pengambilan tanah	13 (1) – Tiada seseorang pun boleh dilucutkan hartanya kecuali mengikut undang-undang. 13 (2) – Tiada sesuatu undang-undang pun boleh membuat peruntukan bagi mengambil atau menggunakan harta-harta dengan paksa dengan tiada pampasan yang mencukupi.
5	Seksyen 3, Akta Pengambilan Tanah 1960 (Akta 486) (Pindaan)	Kuasa pengambilan tanah	Pihak Berkuasa Negeri boleh mengambil mana-mana tanah yang diperlukan: Bagi apa-apa maksud awam; Oleh mana – mana orang/perbadanan bagi apa-apa maksud yang pada pendapat Pihak Berkuasa Negeri memberi manfaat kepada pembangunan ekonomi Malaysia atau mana-mana bahagian dari itu atau kepada orang awam pada am atau mana-mana kelas orang ramai; atau Bagi maksud melombong atau kediaman, pertanian, perdagangan, perindustrian atau rekreasi atau mana-mana kombinasi maksud tersebut.

Bil.	Perundangan	Bidang Kuasa	Peruntukan
6	Fasal (3) Perkara 85 Perlembagaan Persekutuan	Pelepasan tanah rizab Persekutuan	Pelepasan tanah rizab Persekutuan memerlukan bayaran pelepasan dibayar oleh Negeri kepada Persekutuan sebagai mana berikut: (a) nilai pasaran tanah; (b) nilai pasaran bagi pemajuan (selain atas perbelanjaan Negeri) semasa tanah itu digunakan bagi maksud persekutuan; dan (c) amaun, jika ada, yang telah dibayar oleh Persekutuan, atau yang telah dibayar sebelum hari Merdeka oleh Kerajaan Persekutuan Tanah Melayu, berkenaan dengan kos pengambilan apa-apa kepentingan mengenai tanah itu oleh Kerajaan Negeri.
7	Perkara 86 Perlembagaan Persekutuan	Penyerahan balik tanah milik Persekutuan	(1) Jika apa-apa kepentingan mengenai tanah terletak hak pada Persekutuan, atau pada sesuatu pihak berkuasa awam, bagi apa-apa maksud, maka Persekutuan atau pihak berkuasa awam itu boleh melupuskan kepentingan itu atau apa-apa kepentingan yang lebih kecil mengenai tanah itu kepada mana-mana orang yang didapatinya layak. (2) Jika apa-apa kepentingan mengenai tanah di sesuatu Negeri dilupuskan oleh atau kepada Persekutuan atau mana-mana pihak berkuasa awam menurut Perkara ini atau Perkara 85, maka menjadi kewajipan Kerajaan Negeri itu untuk mendaftarkan pelupusan itu dengan sewajarnya.

4.2 Prosedur Koordinasi Pengurusan Pengambilan Tanah JKR Sabah

Proses koordinasi pengurusan pengambilan tanah JKR Sabah melalui Cawangan Utiliti dan Alam Sekitar (CUAS) bermula daripada pihak pegawai penguasa; SO / SOR JKR Sabah mengenal pasti sekiranya terdapat isu - isu berkaitan pengambilan tanah untuk sebarang projek di bawah pengawasan penguasa atau wakil penguasa tersebut.

Projek – projek JKR Sabah yang didapati mempunyai masalah berkaitan pengambilan tanah perlu didaftarkan di Cawangan Utiliti dan Alam Sekitar oleh SO / SOR / pemilik projek JKR Sabah di kawasan tersebut. Borang permohonan yang akan digunakan ialah JKRS/PT/01/2024 seperti yang dilampirkan di Lampiran A garis panduan ini. Projek yang tidak mempunyai sebarang isu pengambilan tanah yang tidak memerlukan koordinasi di antara JKR dan agensi tanah yang berkaitan akan dianggap bahawa proses pengambilan tanah telah selesai.

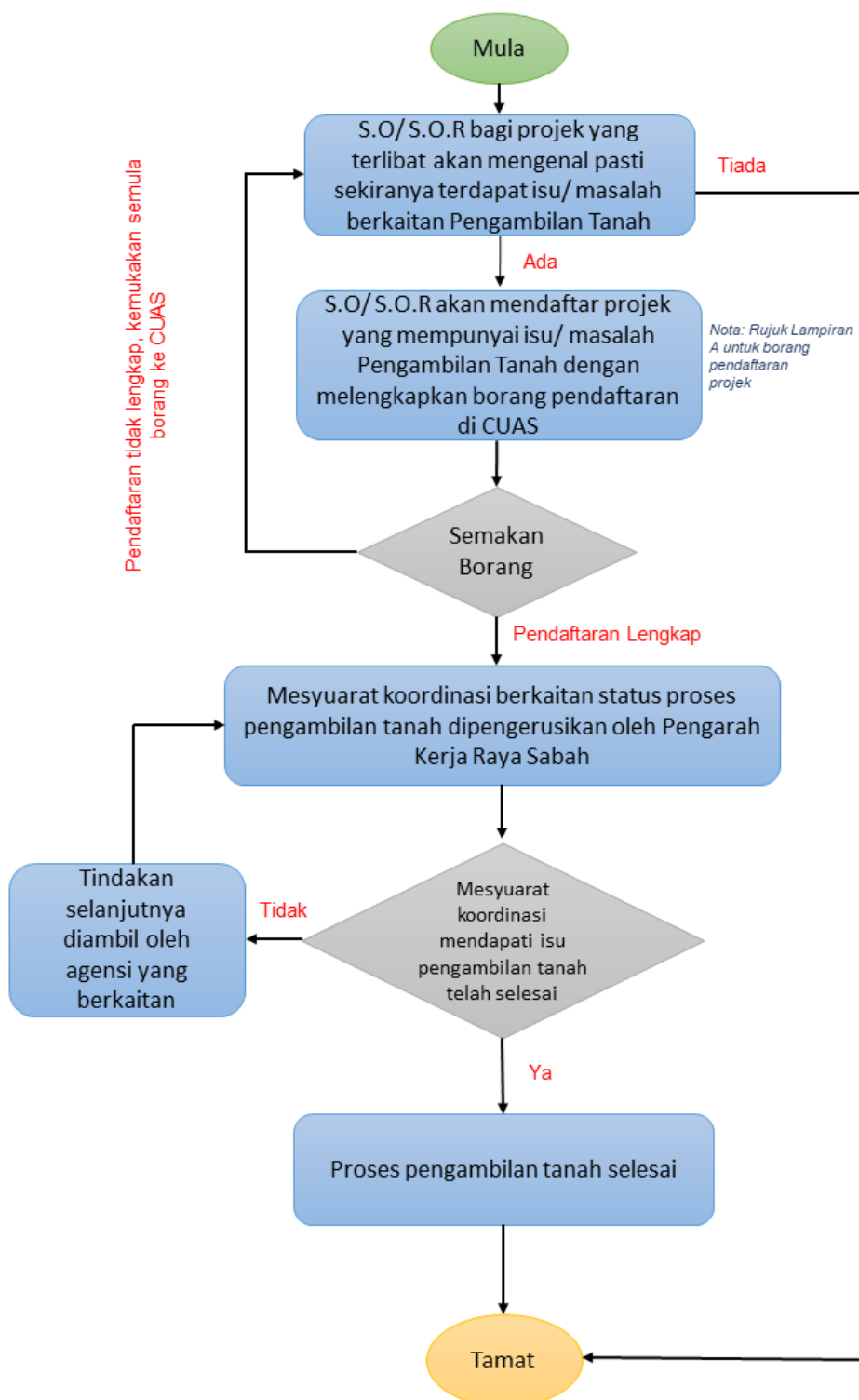
Borang permohonan koordinasi pengurusan pengambilan tanah yang telah dikemukakan akan disemak oleh CUAS dan seterusnya jika borang permohonan telah lengkap, CUAS akan merekodkan maklumat berkaitan pengambilan tanah untuk tindakan koordinasi yang selanjutnya. Borang yang tidak lengkap akan dikembalikan untuk pengisian semula sehingga maklumat penting yang diperlukan cukup.

Proses seterusnya adalah proses teras dalam koordinasi pengurusan pengambilan tanah. Mesyuarat penyelarasan koordinasi akan diadakan secara berkala di antara pihak JKR Sabah dan agensi – agensi tanah yang berkaitan. Tujuan mesyuarat tersebut adalah untuk mengemaskini semua status permohonan pengambilan tanah yang telah dikemukakan ke JTU dan agensi - agensi tanah yang lain. Ia juga menjadi platform untuk membincangkan dan menyelesaikan isu – isu pengambilan tanah terhadap projek – projek yang berkaitan.

Mesyuarat koordinasi tersebut akan diselaraskan oleh CUAS dengan penglibatan Pemilik Projek, SO/ SOR JKR Sabah dan agensi tanah yang berkaitan. Sekiranya hasil daripada mesyuarat koordinasi berkaitan status proses pengambilan tanah mendapati bahawa masih terdapat isu yang perlu diberi perhatian oleh agensi – agensi yang tertentu termasuk keperluan ukur halus, tindakan selanjutnya akan diambil oleh agensi yang berkaitan dan perkara tersebut akan di lanjutkan kepada mesyuarat koordinasi yang seterusnya. Proses tersebut di atas akan berulang sehingga proses pengambilan tanah ini selesai. Keseluruhan prosedur ini boleh dirujuk di Rajah 1 garis panduan ini.

Secara amnya, tatacara pengambilan tanah Negeri boleh dirujuk melalui pekeliling seperti yang dilampirkan dalam Lampiran B – Surat Pekeliling Jabatan Tanah dan ukur Bil 1/2013 (Tatacara Permohonan Pengambilan Tanah ('Shapefile') di garis panduan ini. Selanjutnya, dokumen-dokumen berkaitan permohonan pengambilan tanah akan dikemukakan kepada agensi tanah yang berkaitan untuk diproses.

**CARTA ALIR PROSES KOORDINASI PENGURUSAN PENGAMBILAN TANAH
MELALUI CAWANGAN UTILITI & ALAM SEKITAR (CUAS)
JABATAN KERJARAYA (JKR) SABAH**



Rajah 1: Carta Alir Pengambilan Tanah melalui Cawangan Utiliti dan Alam Sekitar, JKR Sabah

5.0 Penutup

JKR Sabah memohon kerjasama erat daripada semua pihak yang terlibat untuk memastikan semua aktiviti koordinasi pengurusan pengambilan tanah untuk projek-projek JKR Sabah adalah dirancang dan dilaksanakan mengikut perundangan, garis panduan dan prosedur yang berkaitan agar semua projek – projek di bawah seliaan JKR Sabah mampu dilaksanakan mengikut masa yang diperuntukkan.

Rujukan

1. Jabatan Tanah dan Ukur Sabah. 2012. “PROSES PENGAMBILAN TANAH DI SABAH.” *jtu.sabah.gov.my*. 12 Jun. Accessed Feb 2,2024.
<https://jtu.sabah.gov.my/Publication/data/PubImages/Content/PROSES%20PENGAMBILAN%20TANAH%20DI%20SABAH%20Jun%202012.pdf>.
2. Kementerian Kerja Raya Malaysia. 1985. *Garis Panduan Untuk Penyediaan Pelan Pengambilan tanah Bagi Projek Jalan Persekutuan*. 2014. Kuala Lumpur: Jabatan Kerja Raya Malaysia.

BORANG PENDAFTARAN PROJEK

KOORDINASI PENGURUSAN PENGAMBILAN TANAH PROJEK JKR SABAH

Borang Pendaftaran Projek: Koordinasi Pengurusan Pengambilan Tanah Projek JKR Sabah boleh didapati melalui pautan berikut:



<https://tinyurl.com/koordinasi-pengambilan-tanah>

“SABAH MAJU JAYA”

**SURAT PEKELILING JABATAN TANAH & UKUR
BILANGAN 1 TAHUN 2013**



JABATAN TANAH DAN UKUR
(LANDS AND SURVEYS DEPARTMENT)

88576 Kota Kinabalu, Sabah, Malaysia
Telefon: 088-527600/527601 Telegram: LANDS KOTA KINABALU
Telefaks: 088-413677/413626 Teleks: TANKUR MA 80395



Bil. Tuan:

Tarikh: 30 Julai 2013

Bil. Kami:

L.S.4324.2 Vol.VI(97) (GC/mv/BHG.KPP)

Semua Setiausaha Tetap Kementerian
Semua Ketua Jabatan Negeri/Persekutuan
Semua Pihak Berkuasa Berkanun/Tempatan Negeri
Semua Pegawai Daerah

Y.Bhg/YB/Tan Sri/Datuk/Tuan/Puan,
SURAT PEKELILING JABATAN TANAH DAN UKUR BIL 1/2013
Tatacara Permohonan Pengambilan Tanah ('Shapefile')

1. Tujuan

Surat Pekeliling ini bertujuan untuk memaklumkan semua Jabatan/Kementerian berkaitan dengan penggunaan 'shapefile' yang akan dikemukakan bersama dengan permohonan pengambilan tanah oleh jabatan/kementerian yang terlibat.

2. Latarbelakang

Selaras dengan hasrat kerajaan untuk mempertingkatkan keberkesanan penyampaian perkhidmatan, Jabatan Tanah dan Ukur melalui Bahagian Penilaian sedang membangunkan projek Pangkalan Data bagi Pengambilan Tanah di Negeri Sabah.

Objektif bagi pembangunan Pangkalan Data Pengambilan Tanah adalah seperti berikut:

- a) Mengwujudkan lapisan 'Geospatial Information System (GIS)' bagi hakmilik tanah yang telah ambil;
- b) Membolehkan Jabatan dan pihak-pihak yang terlibat dengan pengambilan tanah berkongsi maklumat terkini berkaitan dengan tanah yang telah diambil;
- c) Mengelak pertindihan pengambilan tanah; dan
- d) Membolehkan capaian maklumat yang cepat.

3. Cara Pelaksanaan

Seperti Lampiran A yang disertakan.

4. Tarikh Kuatkuasa

Surat Pekeliling ini berkuatkuasa pada 01 Ogos 2013. Sebarang pertanyaan mengenai pekeliling ini bolehlah berhubung dengan Pegawai Penilaian, Bahagian Penilaian, Jabatan Tanah dan Ukur untuk penjelasan lanjut.

Sekian harap maklum dan terima kasih.

**" BERKHIDMAT UNTUK NEGARA DENGAN BERSIH, CEKAP DAN AMANAH"
" KE ARAH PENYAMPAIAN PERKHIDMATAN TERUNGGUL"**



(DATUK HJ OSMAN BIN HJ JAMAL)
Pengarah Tanah dan Ukur

s.k. Setiausaha Kerajaan Negeri
Jabatan Ketua Menteri
Tingkat 6, Wisma Innoprise
88817 Kota Kinabalu

Pengarah Audit Negeri Sabah
Jabatan Audit Negara, Cawangan Negeri Sabah
Aras 4, Blok A, Kompleks Pentadbiran Kerajaan Persekutuan Sabah
Jalan UMS
88450 Kota Kinabalu

L.S.Val.01.5173

JTU(S)300-3/56

CHART 1 : IDEAL LAND ACQUISITION PROJECT WORKFLOW

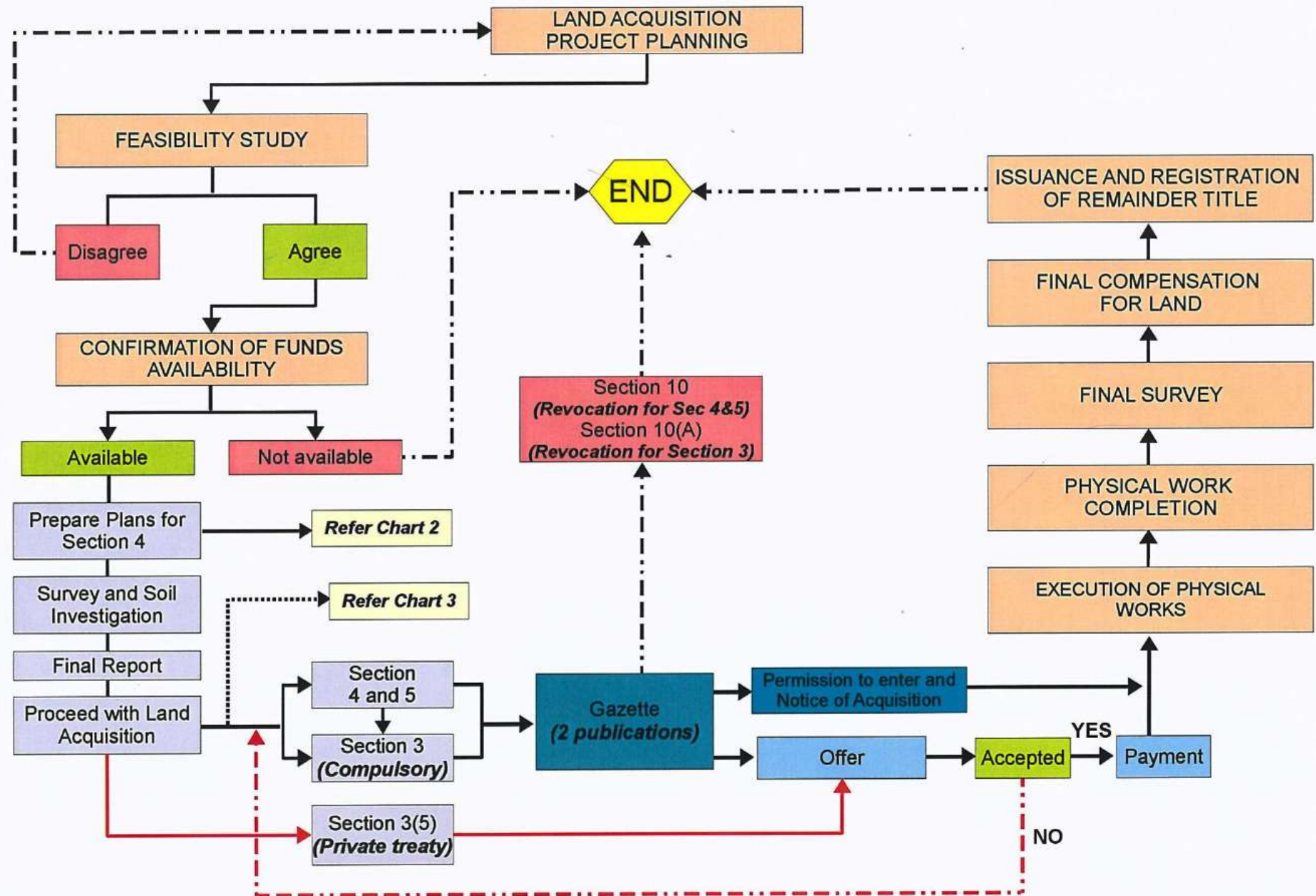


CHART 2 : PRELIMINARY SECTION 4 LAND ACQUISITION PLANS PREPARATION

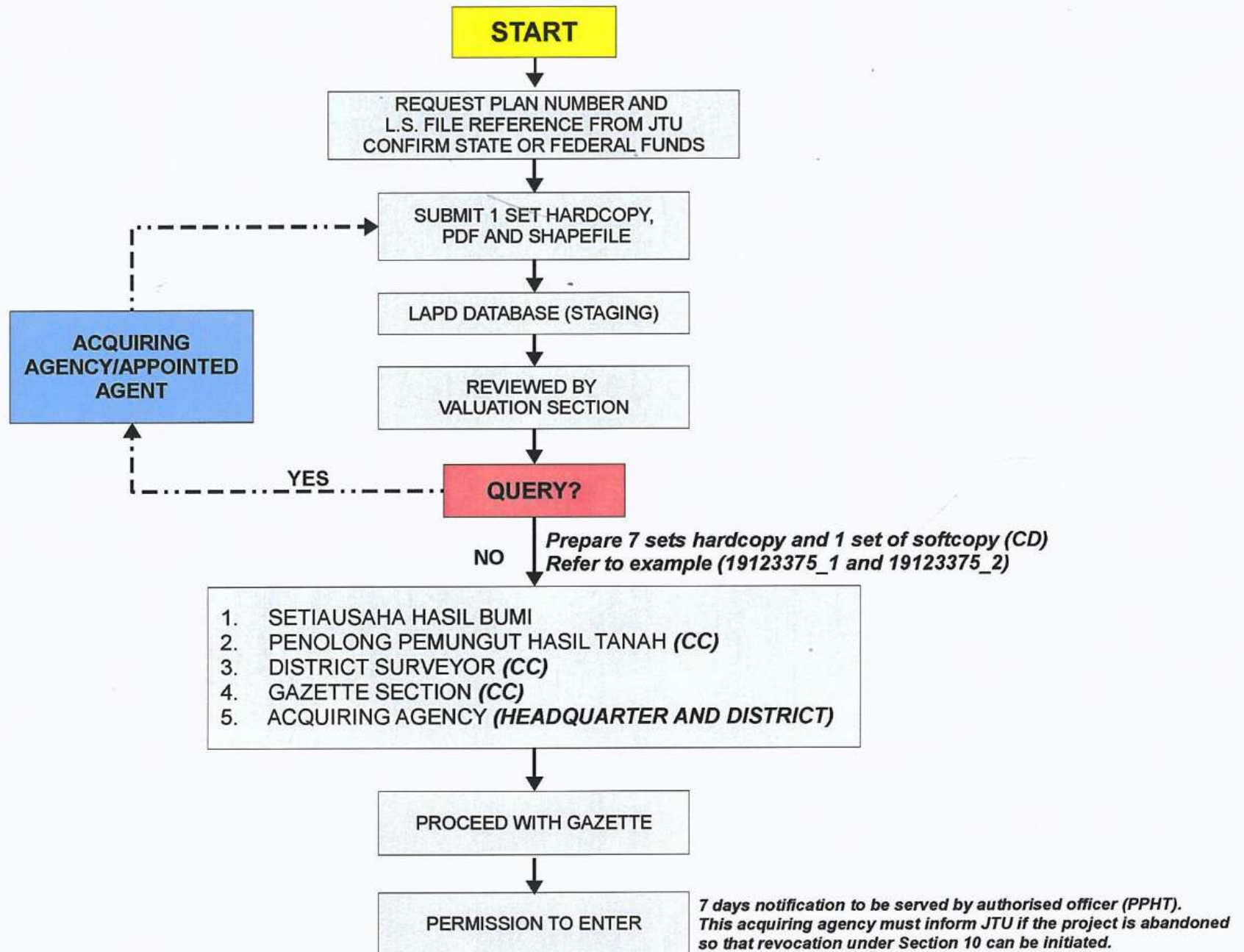
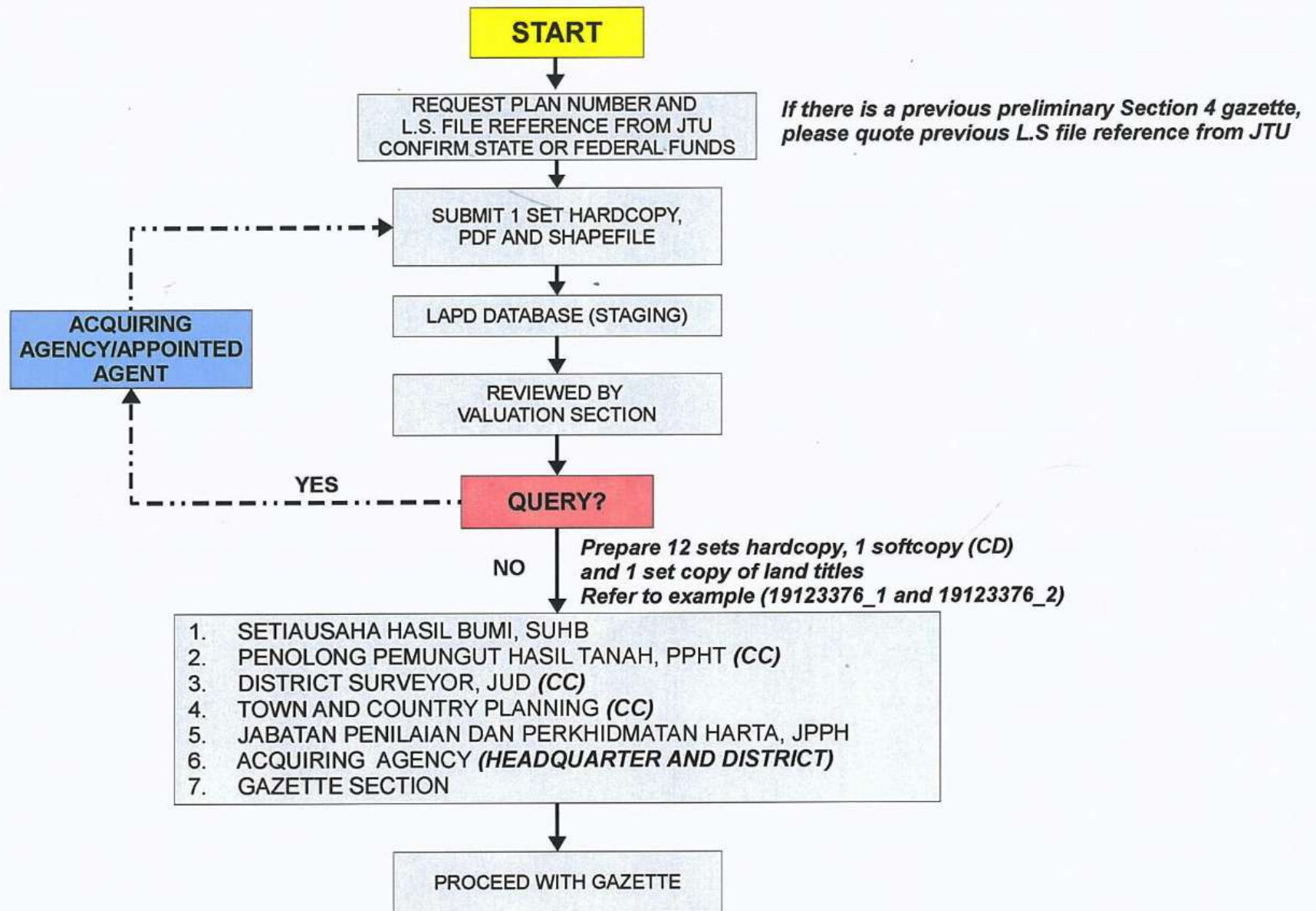


CHART 3 : SECTION 3 OR SECTION 4 & 5 LAND ACQUISITION PLANS PREPARATION



Shapefile Attribute Description

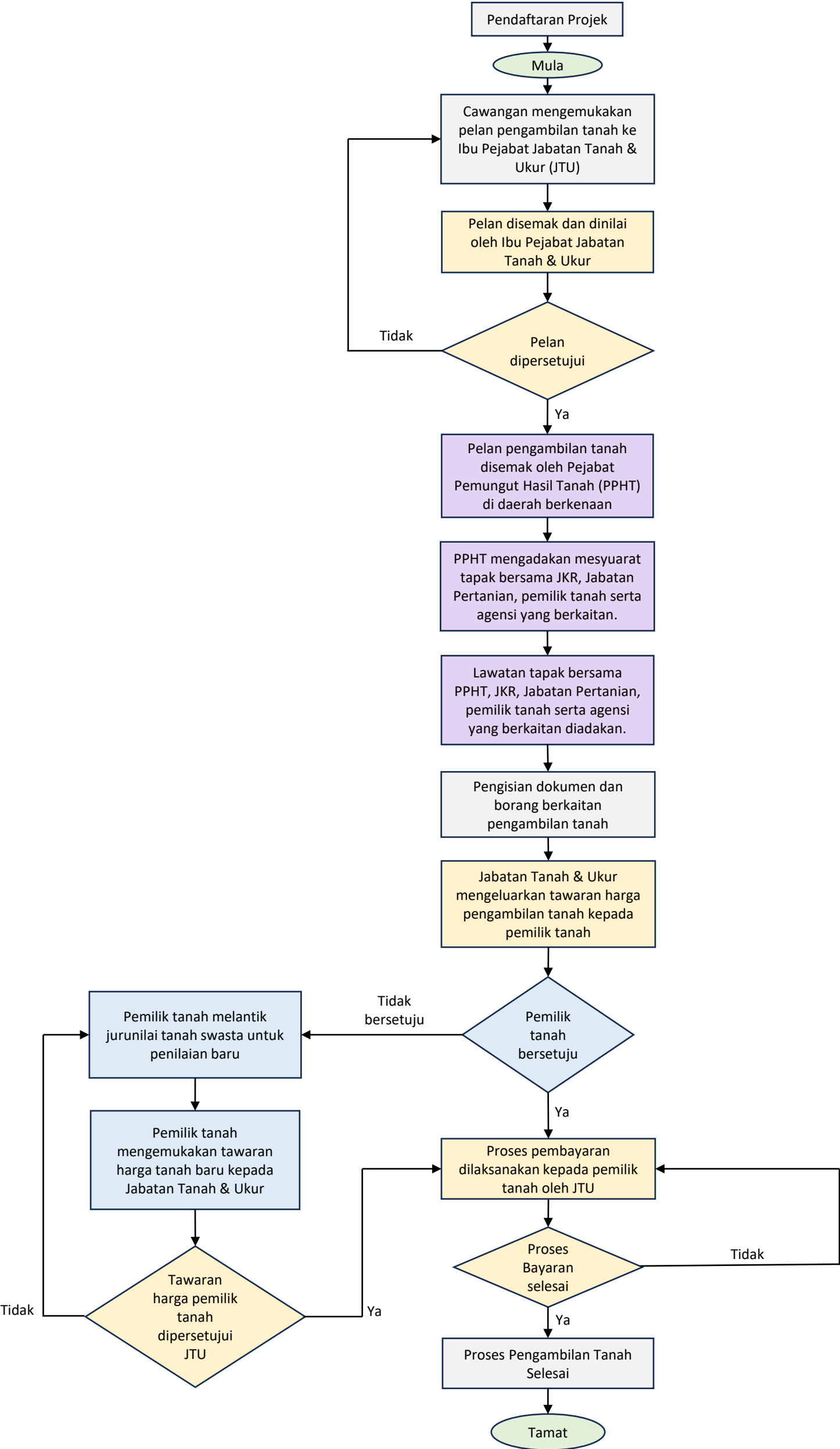
No	Column	Type	Width	Description	Options	Example	Entered By	Remarks
1	gid	Integer	-	Unique ID		1	Licensed Surveyor	
2	ls_ref	Char	80	Lands and Surveys Department File Reference		LS_1913_1_49	Licensed Surveyor	Request from JTU
3	proj_name	Char	254	Name of Project		PROJEK JALAN LUAR BANDAR (JALB) NEGERI SABAH JALAN BEAUFORT - SINDUMIN	Licensed Surveyor	
4	proj_desc	Char	254	Description of Project		PROPOSED LAND ACQUISITION FOR JALAN BEAUFORT - SINDUMIN (KM 0.00 - KM 0.30) DISTRICT OF SIPITANG	Licensed Surveyor	
5	custodian	Char	80	The future owner/custodian of acquired parcels		KEMENTERIAN KEMAJUAN LUAR BANDAR DAN WILAYAH	Licensed Surveyor	
6	agency	Char	80	The Acquiring Agency		JABATAN KERJA RAYA	Licensed Surveyor	
7	consultant	Char	80	The Consultant Firm		PERUNDING TEKNIK GLOKAL SDN. BHD.	Licensed Surveyor	
8	prep_by	Char	80	The Licensed Surveyor Firm		JURUKUR TEMPATAN SDN. BHD.	Licensed Surveyor	
9	dwg_ref	Char	80	Drawing reference number		JTSB-3003-SINDUMIN-LA01	Licensed Surveyor	
10	ls_plan_no	Char	20	Lands And Surveys Department Plan Number		19123376_2	Licensed Surveyor	Request from JTU
11	parcel_id	Char	80	Title Number or Unique Identifier		193053075	Licensed Surveyor	
12	ori_area	Real Number	-	Original Area of Title		3.715	Licensed Surveyor	
13	ori_uom	Char	80	Original Area Unit of Measurement		Ha	Licensed Surveyor	
14	acq_area	Real Number	-	Acquired Area		0.321	Licensed Surveyor	
15	acq_uom	Char	80	Acquired Area Unit of Measurement		Ha	Licensed Surveyor	
16	category	Char	80	Category of acquisition	Section 3 / Section 4 & 5 / Reserve / State Land	Section 4 & 5	Licensed Surveyor	
17	parcel_des	Char	80	Description of parcel	Registered Title / Draft Title / Forest Reserve	Registered Title	Licensed Surveyor	
18	land_use	Char	80	Type of land use on the ground	Padi / Oil Palm / Dwelling House	Oil Palm Trees	Licensed Surveyor	If applicable
19	remarks	Char	254	Additional remarks			Licensed Surveyor	
20	plan_key	Char	80	The name of the shapefile		19123376_1	Licensed Surveyor	Default = First LS plan number
21	active	Char	80	Whether the parcel is active or not active		Y or N	Licensed Surveyor	Default = Y
22	updated	Char	80	Date of update		15/08/2012	Licensed Surveyor	Default = entry_date
23	parcel_typ	Char	80	Whether this is a Proposed Acquisition Parcel or a Final Survey Parcel	Proposed / Final	Proposed	Licensed Surveyor	Default = Proposed
24	gaz_num	Char	80	Gazette Reference		44_1998	JTU	
25	entry_by	Char	80	Name of operator		faihan	Licensed Surveyor	
26	entry_date	Char	80	Date prepared		15/08/2012	Licensed Surveyor	
27	district	Char	80	District Number	Please refer to attached tabulation	19	Licensed Surveyor	
28	public_use	Char	100	Type of acquisition	Please refer to attached tabulation	road	Licensed Surveyor	

**"FIRST SCHEDULE"
(Regulation 47),
THE SURVEYORS ORDINANCE, 1960**

UNIT OF AREA AND MEASUREMENT

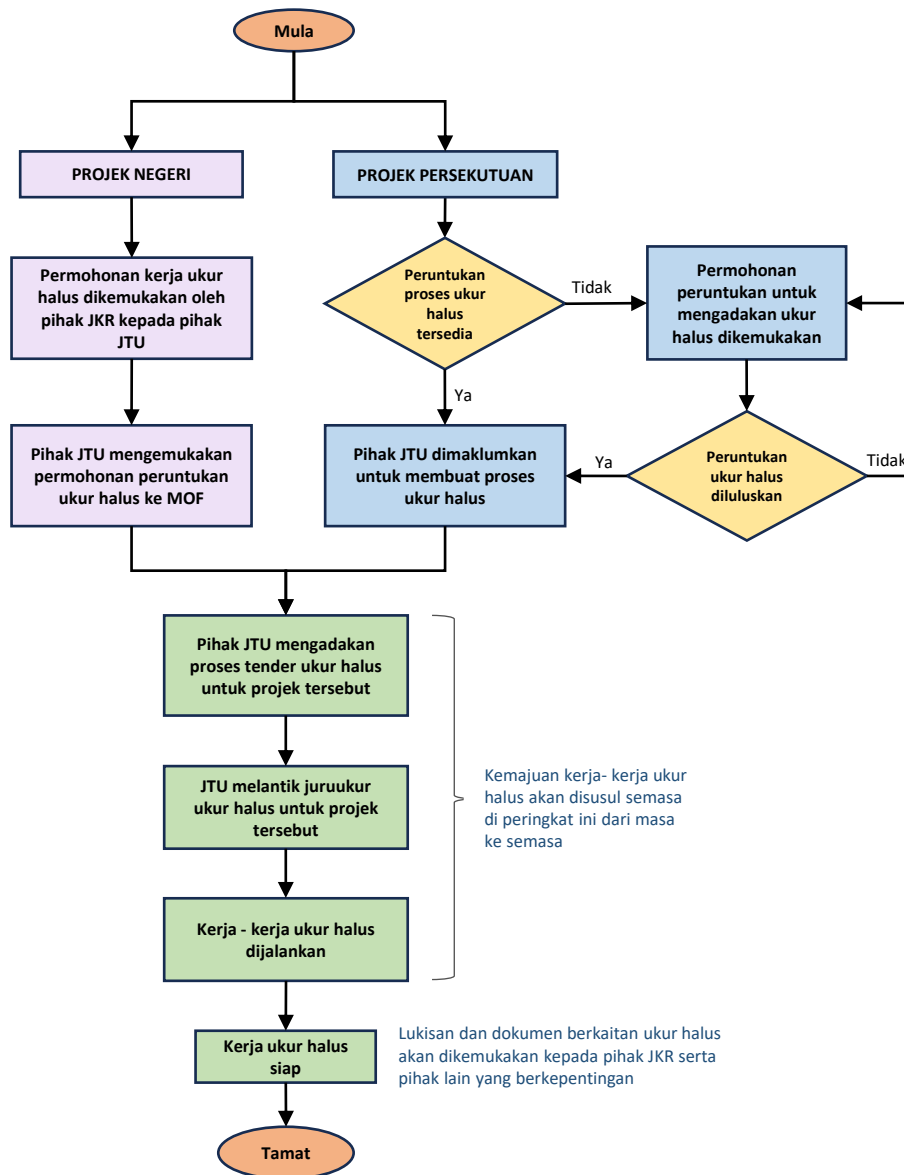
1 hectare	=	10,000 sq. metres.
	=	2.4710624 acres.
1 acre	=	0.4046842 hectare.
10 sq. chains	=	1 acre.
1 chain	=	100 links = 66 feet.
1 metre	=	4.97097815 links.
1 link	=	0.20116765 metre.

**CARTA ALIR
PROSES PENGAMBILAN TANAH
JABATAN TANAH & UKUR SABAH**



CARTA ALIR UKUR HALUS KOORDINASI PENGURUSAN PENGAMBILAN TANAH BAGI PROJEK JKR SABAH

Melalui Cawangan Utiliti & Alam Sekitar (CUAS)



RINGKASAN EKSEKUTIF

COORDINASI PENGURUSAN PENGAMBILAN TANAH PROJEK - PROJEK JKR SABAH

Cawangan Utiliti & Alam Sekita

[illegible]