

Bab 07

PENGUKURAN BAGI PENGELUARAN HAKMILIK STRATUM

(Sumber Rujukan :Bahagian 5(A) KTN, Pekeliling KPUP 5/1999 dan 2/2006)

Pelupusan tanah bawah tanah (TBT) diperuntukkan di bawah Bahagian Lima (A) KTN melalui Akta KTN (Pindaan) 1990 (Akta A752/1990) berkuatkuasa mulai 23 Februari 1990. Pemberimilikan suatu stratum TBT melibatkan pemberimilikan sesuatu lapisan bungkah atau isipadu jisim pepejal pada kedalaman tertentu di bawah paras permukaan bumi. Hakmilik stratum hendaklah hakmilik Pejabat Pendaftar (PTG). QT tidak boleh didaftarkan untuk TBT- [Seksyen 92C(1)]. PBN diberi kuasa melupuskan sesuatu stratum TBT dengan cara yang berikut:

- a) Pemberimilikan:
 - i) TBT di bawah tanah Kerajaan - [Seksyen 92C]; atau
 - ii) TBT yang merupakan tanah Kerajaan (menurut peruntukan Seksyen 92B(4) di bawah tanah berimilik yang telah ditetapkan kedalamannya mengikut seksyen 92B(1)(a) - [Seksyen 92C], atau
 - iii) TBT di bawah tanah berimilik yang tidak ditetapkan kedalamannya mengikut Seksyen 92B(1)(a) - [Seksyen 92(1)(b)];
- b) Pemberian hak untuk menggunakan (untuk maksud yang berlainan dan tidak berhubungan dengan kegunaan tanah permukaan) kesemua atau sebahagian daripada TBT di bawah tanah berimilik yang tidak ditetapkan kedalamannya mengikut seksyen 92B(1)(a) - [Seksyen 92D(1)(a)];
- c) Pajakan:
 - i) TBT di bawah tanah rizab - [Seksyen 92F(1)(a)], atau
 - ii) TBT di bawah TBT yang telah dipajakkan seperti dalam (i) di atas - [Seksyen 92F(1)(b)]; atau TBT (yang terletak hak kepada PBN menurut peruntukan Seksyen 92E(3) di bawah tanah rizab yang telah dipajakkan dengan ditetapkan kedalamannya mengikut Seksyen 92E(1)(a) - [Seksyen 92F(1)(b)];
- d) Pemberian hak untuk menggunakan (untuk maksud yang berlainan dan tidak berkaitan dengan kegunaan tanah permukaan) kesemua atau sebahagian daripada TBT di bawah tanah rizab yang telah dipajakkan yang tidak ditetapkan kedalamannya mengikut Seksyen 92E(1)(a) - [Seksyen 92G].

Permohonan Bagi Memiliki Stratum TBT

Setiap permohonan bagi stratum TBT kepada PBN dibuat melalui pejabat tanah menggunakan borang yang ditetapkan dalam Warta Kerajaan no. P.U.(A) 205 - Peraturan-peraturan KTN (TBT) (Borang-borang Permohonan) 1997 bertarikh 8 Mei 1997 seperti berikut:

- a) Permohonan bagi suatu stratum di bawah tanah kerajaan mengikut subseksyen 92B(4) KTN atau 92C(1) KTN menggunakan borang di Jadual I
- b) Permohonan bagi penggunaan bebas suatu stratum dan tidak berhubung dengan suatu stratum di bawah mana-mana tanah berimilik mengikut Perenggan 92D(1)(a) KTN menggunakan borang di Jadual II
- c) Permohonan bagi suatu stratum dibawah mana-mana tanah berimilik mengikut Perenggan 92D(1)(b) KTN menggunakan borang di Jadual III
- d) Pemohonan bagi pajakan suatu stratum dibawah mana-mana tanah rizab mengikut Perenggan 92F(1)(a) KTN menggunakan borang di Jadual IV
- e) Permohonan bagi pajakan suatu stratum dibawah mana-mana TBT berkenaan dengannya

suatu pajakan telah mengikut subseksyen 92E(3) KTN atau perenggan 92F(1)(a) KTN menggunakan borang di Jadual V

- f) Permohonan bagi penggunaan bebas dan tak berhubungan dengan suatu stratum di bawah permukaan mana-mana tanah rizab yang dipajakkan mengikut Seksyen 92G KTN menggunakan borang di Jadual VI.

Pelan-Pelan Bagi Permohonan Stratum

Pelan-pelan yang perlu dikemukakan bersama-sama permohonan kepada Pejabat Tanah adalah seperti berikut:

- a) Pelan lokasi stratum TBT yang diperakui dengan sempurnanya oleh JTB
- b) Pelan stratum TBT yang diperakui sempurnanya oleh JBT
- c) Pelan lokasi penggunaan atau penggunaan-penggunaan di dalam stratum yang diperakui dengan sempurnanya oleh JTB
- d) Pelan semua pembinaan dan kerja lain di dalam stratum yang diperakui dengan sempurnanya oleh Arkitek atau Jurutera Profesional yang berdaftar
- e) Pelan bagi peruntukan perlindungan dan sokongan kepada semua tanah bersebelahan dan semua TBT bersebelahan yang diperakui dengan sempurnanya oleh Arkitek atau Jurutera Profesional yang berdaftar
- f) Pelan menunjukkan peruntukan akses di dalam stratum dan bersambung ke dan dari permukaan tanah yang diperakui dengan sempurnanya oleh JTB dan Arkitek atau Jurutera Profesional yang berdaftar
- g) Dokumen pajakan bagi tanah rizab (jika berkaitan)

Ukuran Stratum Tanah Bawah Tanah

Kerja ukur stratum TBT perlu mengikut prosedur dan peraturan JUPEM seperti berikut:

- a) Mengukur Semula Lot Tanah

Sempadan lot di permukaan hendaklah dijalankan pengukuran semula. Tanda-tanda sempadan yang didapati berganjak atau hilang hendaklah dibuat tanam pastian. Pelan Akui yang baru bagi tujuan ini hendaklah dilukis.

- b) Mengukur Had Sempadan Lot Stratum Yang Diunjurkan Di Atas Permukaan.

Had sempadan lot Stratum hendaklah diunjurkan secara tegak di lot permukaan dan ditandakan dengan tanda-tanda sempadan yang sesuai dan sah bagi menunjukkan kedudukan planimetriknya di permukaan. Ikatan yang sesuai hendaklah dibuat kepada tanda-tanda sempadan lot permukaan dalam kedudukan baik.

- c) Ukuran Kawalan Tegak dan Aras.

Dua tanda aras stratum yang mengikut spesifikasi JUPEM perlu ditanam berhampiran lot permukaan bagi mengawal ukuran aras laras. Nilai ketinggian bagi kedua-dua Tanda Aras tersebut hendaklah berdasarkan kepada datum rujukan tegak dan ditentukan dengan menjalankan ukuran aras kelas dua daripada rangkaian kawalan aras yang berhampiran. Tanda-tanda aras tersebut hendaklah dibuat ikatan yang sesuai kepada tanda-tanda sempadan lot berhampiran. Ukur aras bagi menentukan ketinggian (aras laut) setiap penjurong lot stratum di permukaan dijalankan dengan kaedah kelas dua. Ketepatan "loop" ukur aras hendaklah tidak melebihi daripada $0.012\sqrt{K}$ meter, di mana 'K' adalah jumlah jarak aras dalam kilometer.

d). Ukuran Pemindahan Datum.

Ukuran pemindahan datum dari permukaan bumi ke lapisan stratum hendaklah dijalankan bagi menentukan kedudukan stratum yang melibatkan pemindahan datum planimetrik, pemindahan datum ketinggian dan ukuran struktur binaan *as built* di bawah tanah.

Maklumat-maklumat mengenai kedudukan, azimuth dan aras yang dipindahkan dari permukaan ke kedalaman tanah diperolehi melalui ukuran-ukuran tersebut. Tanda-tanda sempadan yang sesuai hendaklah diletakkan di penghujung sempadan stratum jika pembinaan dilaksanakan hampir ke sempadan stratum.

Sekiranya pembinaan tidak sampai ke sempadan stratum maka tanda rujukan yang sesuai hendaklah diletakkan di tempat yang strategik bagi tujuan ikatan ke penghujung atau bucu sempadan stratum.

Penyediaan Pelan Stratum

Penyediaan pelan permohonan stratum perlu disediakan bagi membolehkan JUPEM Negeri membuat semakan dan seterusnya memberi ulasan kepada PBN. Pelan stratum yang berasaskan ukuran sedia-bina (*as-built*) hendaklah mengandungi pelan-pelan seperti berikut:

a) Pelan Lokasi Stratum

Pelan lokasi stratum hendaklah menunjukkan tempat di mana pembinaan stratum dibuat. Maklumat ini boleh diperolehi dari peta kadaster atau lembar piawai. Ianya hendaklah dilukis dengan skala yang sesuai dan mengandungi maklumat-maklumat iaitu tajuk, skala, lot bersebelahan dan penunjuk utara.

b) Pelan Stratum

Pelan Stratum hendaklah menunjukkan maklumat-maklumat berikut:

- i. Bearing dan jarak sempadan lot tanah berkaitan dengan bongkah;
- ii. Kedudukan dua (2) tanda aras yang menunjukkan ketinggian yang dirujuk kepada Datum Rujukan Tegak;
- iii. Kedudukan lot-lot tanah dan lot-lot stratum bersebelahan (jika ada). Lot-lot stratum bersebelahan hendaklah ditunjukkan dengan garisan putus-putus;
- iv. Ofset jalan dan nama jalan (jika ada);
- v. Garisan kedudukan keratan-keratan lot stratum (a-a, b-b);
- vi. Keratan tegak daripada dua sisi yang menunjukkan aras lot stratum, isipadu bongkah;
- vii. Lot stratum hendaklah diwarnakan dengan warna kuning.

c) Pelan Penggunaan

Pelan penggunaan hendaklah mengandungi maklumat-maklumat iaitu rajah isometrik, pelan tingkat, jadual penggunaan bongkah berkenaan, dan pelan lantai.

d) Pelan Akses Stratum

Pelan akses stratum hendaklah mengandungi maklumat-maklumat berikut:

- i. Bearing dan jarak sempadan lot tanah berkaitan dengan bongkah
- ii. Kedudukan dua (2) tanda aras yang menunjukkan ketinggian yang dirujuk kepada datum rujukan tegak
- iii. Kedudukan lot-lot dan lot-lot stratum bersebelahan (jika ada). Lot-lot stratum

- bersebelahan hendaklah ditunjukkan dengan garisan putus-putus
- iv. Ofset jalan dan nama jalan (jika ada)
 - v. Rajah isometrik akses
 - vi. Koordinat-koordinat setiap penjuror akses
 - vii. Dokumen pendaftaran esmen jika akses diperlukan berkait dengan lot-lot bersebelahan.

Pelan lokasi stratum, pelan stratum, dan pelan penggunaan bolehlah dilukis dan ditunjukkan di dalam satu pelan sahaja manakala pelan akses stratum hendaklah dilukis secara berasingan. Setiap pelan yang dilukis hendaklah mengandungi sijil perakuan oleh JTB mengikut jenis tanah di permukaan sama ada mengikut seksyen 92C, 92D, 92E, 92F atau 92G KTN.

Contoh pelan lokasi stratum, pelan stratum dan pelan penggunaan seperti di lampirkan

Penyediaan Pelan Akui Stratum

Setelah permohonan stratum diluluskan, JTB dikehendaki menyediakan PA Stratum untuk kelulusan PUPN dan seterusnya bagi penyediaan dokumen hakmilik. Contoh PA Stratum adalah seperti di **Lampiran 10-4**. PA Stratum perlulah mengandungi perkara berikut:

- a) Pelan Indeks Lot Tanah dan Lot Stratum Mengandungi;-
 - i. Menunjukkan skala pelotan.
 - ii. Pandangan planimetrik had sempadan lot stratum yang diunjurkan keatas lot di permukaan tanah dan jenis tanda sempadan lot stratum yang diunjurkan di atas tanah.
 - iii. Menunjukkan lot-lot tanah yang berkaitan di permukaan (satu jadual perkaitan nombor lot stratum dengan lot tanah hendaklah ditunjukkan jika melibatkan beberapa lot stratum).
 - iv. Had sempadan lot stratum yang diunjurkan ke permukaan ditunjukkan dengan garisan putus-putus bagi membezakannya dengan lot permukaan tanah dengan bering dan jarak ditunjukkan mengikut kelas ukuran yang dijalankan. Nilai aras laras bagi salah satu tanda sempadan stratum di permukaan hendaklah ditunjukkan.
 - v. Akses yang diberi milik yang menghubungkan lot stratum ke tanah permukaan. Menunjukkan kedudukan dua tanda aras (dengan singkatan BMS) di tapak dengan nilai ketinggian dan koordinat mendatarnya.
- b) Pelan Lot Stratum TBT Yang Menggambarkan Bungkah Stratum Mengandungi;-
 - i. Mengandungi rajah isometrik bungkah stratum yang berkaitan yang menunjukkan jarak mendarat sekurang-kurang dua sempadan stratum dan ketebalan stratum dalam meter.
 - ii. Menunjukkan nombor lot stratum pada bungkah stratum.
 - iii. Mengandungi satu jadual yang menunjukkan nilai koordinat (utara dan timur dan aras laras pada setiap pepenjuror stratum pada rajah isometrik.

Tindakan JUPEM

Pengeluaran nombor lot stratum TBT hendaklah mengikut siri yang berasingan iaitu mengikut siri Daerah. Bagi tujuan tersebut, satu buku daftar nombor lot stratum hendaklah diadakan. Satu siri nombor PA Stratum yang berasingan hendaklah diperuntukkan bagi kerja hakmilik stratum.

Dokumen-dokumen yang disertakan hendaklah dengan teratur dan lengkap semasa penghantaran kerja oleh JTB ke JUPEM iaitu surat kelulusan PTG, sijil akuan LJT, buku kerja luar, buku aras; JK, syit kiraan isipadu, data berdigit, PA baru bagi ukuran semula lot, PA stratum. Carta lot stratum hendaklah dibuat sewajarnya di atas peta kadaster selepas PA stratum diluluskan oleh PUPN.



