

# UNIVERSITI TEKNOLOGI MALAYSIA

PSZ 19:16 (Pind. 1/07)

## BORANG PENGESAHAN STATUS TESIS

Nama Penulis : SITI AISHAH BINTI ABD LATIF  
Tarikh Lahir : 29 MAC 1994  
Judul : PENGAMBILAN BALIK TANAH SKIM STRATA (KAJIAN KES: AMPANG PARK)  
Sesi Akademik : 2017/2018

Saya mengesahkan tesis ini diklasifikasikan sebagai:

- SULIT** (Mengandungi maklumat yang berdarjah keselamatan atau kepentingan Malaysia seperti yang termaktub dalam AKTA RASMI 1972)\*
- TERHAD** (Mengandungi maklumat TERHAD yang telah ditentukan oleh organisasi/badan di mana penyelidikan dijalankan)\*
- TIDAK TERHAD** Saya bersetuju bahawa tesis saya boleh diterbitkan sebagai Tidak Terhad (Lengkap)

Saya mengesahkan bahawa Universiti Teknologi Malaysia berhak untuk:

- I. Tesis ini adalah hakmilik Universiti Teknologi Malaysia.
- II. Perpustakaan Universiti Teknologi Malaysia dibenarkan membuat salinan untuk tujuan pengajian sahaja.
- III. Perpustakaan dibenarkan membuat salinan tesis ini sebagai bahan pertukaran antara institusi pengajian tinggi.

Disahkan oleh:

\_\_\_\_\_  
**TANDATANGAN**

940329-01-5356

\_\_\_\_\_  
**(No.KP/No.Pasport)**

\_\_\_\_\_  
**TANDATANGAN PENYELIA**

**SR.DR TAN LIAT CHOON**

\_\_\_\_\_  
**NAMA PENYELIA**

Tarikh: 10 JUN 2018

Tarikh: 10 JUN 2018

**NOTA** : \* Jika tesis ini SULIT atau TERHAD, sila lampirkan surat daripada pihak Berkuasa/organisasi berkenaan dengan menyatakan sebab dan tempoh tesis ini perlu dikelaskan sebagai SULIT atau TERHAD.

## **PENGESAHAN PENYELIA**

“Saya akui telah membaca karya ini dan pada pandangan saya,  
karya ini adalah memadai dari segi skop dan kualiti untuk tujuan penganugerahan  
Ijazah Sarjana Muda Kejuruteraan (Geomatik)”

Tandatangan : .....

Nama Penyelia : SR. DR TAN LIAT CHOON

Tarikh : 10 JUN 2018

PENGAMBILAN BALIK TANAH SKIM STRATA  
(KAJIAN KES: AMPANG PARK)

SITI AISHAH BINTI ABD LATIF

Tesis ini dikemukakan sebagai memenuhi  
sebahagian daripada syarat penganugerahan  
Ijazah Sarjana Muda Kejuruteraan (Geomatik)

Fakulti Geoinformasi dan Harta Tanah  
Universiti Teknologi Malaysia

JUN 2018

## PENGAKUAN

Saya akui tesis ini adalah hasil kerja saya sendiri kecuali nukilan dan ringkasan yang tiap-tiap satunya telah saya jelaskan sumbernya.

Tandatangan : .....

Nama Penulis : SITI AISHAH BINTI ABD LATIF

Tarikh : 10 JUN 2018

## **DEDIKASI**

*Istimewa kepada insan yang paling disayangi dalam hidup ini*

Abah dan Mama, Abd Latif Bin Ibrahim dan Norfadzillah Binti Mohd Taufik

Adik-adikku, Siti Balqis dan Muhammad Hakim

Juga kepada ahli keluarga yang lain,

Tanpa doa dan sokongan dari kalian semua, tidak mungkin tesis ini dapat disiapkan dengan jayanya.

*Kepada rakan-rakan karibku,*

Syafirah, Zufiqah dan Yasmine, segala jasa kalian tak dapat diungkapkan dengan kata-kata. Hanya ucapan terima kasih yang mampu diucapkan.

*Kepada rakan-rakan seperjuangan, 4SGHU All Star (Kejuruteraan Geomatik)  
Sesi 2017/2018*

Yang sentiasa bersama dalam menghadapi segala cabaran dan dugaan sepanjang empat tahun kita bersama.

Semoga persahabatan kita semua tidak berakhir di sini dan semoga berjaya dalam menempuhi satu lagi fasa baharu dalam hidup kita semua, alam pekerjaan.

Doaku mengiringi kalian semua

## PENGHARGAAN

Alhamdulillah syukur ke hadrat Allah SWT kerana dengan izinnya, tesis ini dapat disiapkan dengan jayanya. Setinggi-tinggi penghargaan ditujukan khas kepada penyelia projek iaitu Sr. Dr Tan Liat Choon yang banyak memberikan tunjuk ajar, sokongan dan bimbingan sepanjang projek ini dijalankan. Jutaan terima kasih diucapkan kepada beliau di atas nasihat dan pandangan dalam menjayakan kajian ini. Jasa beliau tidak mungkin saya lupakan.

Tidak dilupakan juga kepada keluarga tercinta terutama kepada abah dan mama yang sentiasa memberikan sokongan dan dorongan yang bermanfaat sepanjang empat tahun pengajian di Universiti Teknologi Malaysia ini. Juga kepada adik-adikku yang sentiasa mengingatkan kakak mereka dikala penulisan tesis ini terlalu lambat perkembangannya kerana lalai dengan hal-hal yang tidak berkaitan dengan pembelajaran.

Akhir kata, jutaan terima kasih diucapkan kepada rakan seperjuanganku, 4SGHU *All Star* (Kejuruteraan Geomatik) sesi 2017/2018. Pengajian selama empat tahun di sini tidak bermakna tanpa kehadiran kalian semua. Segala tunjuk ajar dan sokongan daripada anda semua amat saya hargai. Hanya Allah SWT yang mampu membalas jasa kalian.

## ABSTRAK

Kuala Lumpur merupakan ibu negara Malaysia. Kepesatan pembangunan dan kemudahan infrastruktur di Kuala Lumpur sememangnya tidak asing lagi untuk diperkatakan. Pelbagai usaha kerajaan dilakukan untuk mengurangkan kesesakan lalu lintas contohnya dengan pembinaan *Mass Rapid Transit* (MRT) dan sebagainya. Namun begitu, pembinaan berskala besar ini memerlukan satu tapak yang luas bagi merealisasikan peminanya. Kajian ini dilakukan untuk mengkaji prosidur dan pelaksanaan pengambilan balik tanah skim strata, kenyataan daripada wakil kerajaan mengenai isu sebenar yang berlaku dan juga untuk menguji pengetahuan dan pendapat pihak Perbadanan Pengurusan mengenai akta baharu yang diperkenalkan oleh kerajaan. Untuk mencapai objektif kajian ini, kaedah pengutipan data yang digunakan adalah dengan menjalankan sesi temubual dan juga dengan pendedaran borang soal-selidik, di samping mendapatkan dokumen-dokumen rasmi yang berkaitan dengan kajian kes. Hasil daripada kajian ini adalah untuk melihat bagaimana pelaksanaan akta baharu diaplikasikan kepada kes sebenar yang berlaku di negara ini, analisa daripada temubual yang dijalankan bersama pihak kerajaan dan juga pandangan daripada pihak Perbadanan Pengurusan. Akhir sekali, diharapkan kajian ini dapat dijadikan rujukan kepada pihak yang berkenaan untuk memahami pengambilan balik tanah yang melibatkan skim strata.

## **ABSTRACT**

Kuala Lumpur is the capital of Malaysia and rapid development of infrastructure there can be clearly seen. Malaysian government made various efforts to reduce traffic jam for example with the construction of Mass Rapid Transit (MRT) and so on. However, this large-scale construction requires a very spacious area for the realization of the construction. This study was carried out to study the procedures and implementation of strata schemes, statements from government representatives on actual issues and to test the Management Corporation's knowledge and opinions on the new amendment act introduced by the government. To achieve the objectives of this study, the data collection method used are by interviews, distribution of questionnaires, as well as obtaining official documents related to the case study. The outcome of this study is to see how the implementation of the new act is applied to the actual case in this country, an analysis of interviews with the government and views of the Corporation Management. Finally, it is hoped that this study can be used as reference for the understanding of land acquisition involving strata schemes.



## KANDUNGAN

<b>BAB</b>	<b>PERKARA</b>	<b>HALAMAN</b>
	<b>PENGHARGAAN</b>	<b>iv</b>
	<b>ABSTRAK</b>	<b>v</b>
	<b>ABSTRACT</b>	<b>vi</b>
	<b>KANDUNGAN</b>	<b>vii</b>
	<b>SENARAI JADUAL</b>	<b>xi</b>
	<b>SENARAI RAJAH</b>	<b>xii</b>
	<b>SENARAI SINGKATAN</b>	<b>xii</b>
	<b>SENARAI LAMPIRAN</b>	<b>xiii</b>
<b>1</b>	<b>Pengenalan</b>	<b>1</b>
	1.1 Pendahuluan	1
	1.2 Penyataan Masalah	3
	1.3 Objektif	4
	1.4 Skop Kajian	4
	1.5 Signifikasi Kajian	4
<b>2</b>	<b>KAJIAN LITERATUR</b>	<b>6</b>
	2.1 Pengenalan	6
	2.2 Pusat Membeli-Belah Ampang Park	6
	2.3 <i>Mass Rapid Transit</i> (MRT)	9
	2.4 Skim Strata	10
	2.5 Akta Pengambilan Tanah (Akta 486)	11
	2.6 Akta Pengambilan Tanah (Pindaan) 2016 (Akta A1517)	11

2.7	Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318)	11
2.8	Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2016 (Akta A1518)	13
2.9	Kesimpulan	17
<b>3</b>	<b>METODOLOGI</b>	<b>18</b>
3.1	Pengenalan	18
3.2	Fasa Metodologi	19
3.3	Fasa I: Penyataan Masalah dan Kajian Literatur	20
3.4	Fasa II: Pengutipan Data	20
3.4.1	Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Putrajaya	21
3.4.2	Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur	22
3.4.3	Perbadanan Pengurusan	22
3.5	Fasa III: Analisis	23
3.6	Fasa IV: Kesimpulan dan Cadangan	23
3.7	Kesimpulan	24
<b>4</b>	<b>HASIL KAJIAN</b>	<b>25</b>
4.1	Pengenalan	25
4.2	Demografi Kajian	25
4.3	Hasil Kajian	26
4.4	Prosidur dan Perlaksanaan Pengambilan Balik Tanah Skim Strata	27
4.5	Pandangan dan Kenyataan Daripada Wakil Pihak Kerajaan	34
4.5.1	Temubual	34
4.5.2	Soal Selidik	38
4.6	Pandangan dan Pengetahuan Perbadanan Pengurusan	41
4.6.1	Demografi Responden	41
4.6.2	Pengetahuan Perpadanan Pengurusan Mengenai Pindaan Baru Akta Pengambilan Tanah 1960	42

4.6.3	Pandangan Sekiranya Terlibat dengan Pengambilan Balik	43
4.6.4	Sebab-Sebab Ketidaksetujuan	44
4.6.5	Setuju/Ketidaksetujuan Sekiranya Pengambilan Bermanfaat Kepada Negara	45
4.6.6	Pengambilan Harta Bersama	46
4.6.7	Kesan Yang Berkaitan Sekiranya Pengambilan Balik Tanah Dilakukan	47
4.7	Kesimpulan	48
<b>5</b>	<b>CADANGAN DAN KESIMPULAN</b>	<b>49</b>
5.1	Pengenalan	49
5.2	Pencapaian Objektif	49
5.2.1	Objektif Pertama: Kajian Terhadap Prosidur dan Perlaksanaan Pengambilan Balik Tanah Skim Strata	50
5.2.2	Objektif Kedua: Penilaian Kenyataan dan Maklumat Yang Relevan Daripada Wakil Pihak Kerajaan	50
5.2.3	Objektif Ketiga: Pengetahuan dan Pandangan Perbadanan Pengurusan Mengenai Akta Baharu dan Isu Pengambilan Balik Tanah Skim Strata	51
5.3	Cadangan Kajian	51
5.4	Kesimpulan	52
5.5	Cadangan Kajian Lanjutan	53
	<b>RUJUKAN</b>	<b>54</b>
	<b>LAMPIRAN</b>	<b>56</b>

## SENARAI JADUAL

<b>NO. JADUAL</b>	<b>TAJUK</b>	<b>HALAMAN</b>
2.1	Kronologi Kes	7
4.1	Kategori Responden	26
4.2	Kronologi Semakan Kehakiman	32
4.3	Responden daripada Pihak Kerajaan	34
4.4	Pengalaman Kerja Responden	41

## SENARAI RAJAH

NO. RAJAH	TAJUK	HALAMAN
2.1	Lokasi Pusat Membeli-Belah Ampang Park	8
2.2	Laluan MRT Sungai Buloh-Serdang-Putrajaya (SSP)	10
2.3	Contoh Pengambilan Keseluruhan Lot	14
2.4	Contoh Pengambilan Sebahagian Lot	15
2.5	Contoh Pengambilan Harta Bersama	16
2.6	Contoh Pengambilan Petak atau Blok Sementara	17
3.1	Carta Alir Metodologi	19
4.1	Enam Bahagian Permohonan	27
4.2	Pengalaman Kerja Responden	42
4.3	Pengetahuan Perbadanan Pengurusan Mengenai Pindaan Baru APT 1960	43
4.4	Pandangan Responden Sekiranya Terlibat Dengan Pengambilan	44
4.5	Sebab-Sebab Ketidaksetujuan Pengambilan	45
4.6	Pendapat Responden Sekiranya Pengambilan Bermanfaat Kepada Negara	46
4.7	Pengambilan Balik Harta Bersama	47
4.8	Kesan yang Difikirkan Berkaitan Sekiranya Pengambilan Balik Dibuat	48

## SENARAI SINGKATAN

MRT	-	<i>Mass Rapid Transit</i>
YAB	-	Yang Amat Berhormat
UTM	-	Universiti Teknologi Malaysia
LRT	-	<i>Light Rail Transit</i>
KTM	-	Keretapi Tanah Melayu
PBN	-	Pihak Berkuasa Negeri
APT 1960	-	Akta Pengambilan Tanah 1960
SSP	-	Sungai Buluh-Serdang-Putrajaya
P.U	-	Pekeliling Ukur
JKPTG	-	Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian
JKPTG	-	Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Wilayah Persekutuan
WPKL		Kuala Lumpur
PP	-	Perbadanan Pengurusan
KTN	-	Kanun Tanah Negara
AHS 1985	-	Akta Hakmilik Strata 1985
JPBD	-	Jabatan Perancang Bandar dan Desa
MMK	-	Majlis Mesyuarat Kerajaan
JPPH	-	Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta Kementerian Kewangan Malaysia
EFT	-	<i>Electronic Fund Transfer</i>
ERL	-	<i>Express Rail Link</i>
JPM	-	Jabatan Perdana Menteri

**SENARAI LAMPIRAN**

<b>LAMPIRAN</b>	<b>TAJUK</b>	<b>HALAMAN</b>
A	Borang Soal Selidik	53

## **BAB 1**

### **PENGENALAN**

#### **1.1 Pendahuluan**

Kuala Lumpur merupakan ibu negara Malaysia. Kepsatan pembangunan dan kemudahan infrastruktur di Kuala Lumpur sememangnya tidak asing lagi untuk diperkatakan. Kota metropolitan ini mempunyai populasi kira-kira 1.76 juta penduduk pada tahun 2016 (Jabatan Statistik Malaysia, 2018), tumpuan ke arah pusat bandar menyebabkan berlakunya masalah kesesakan lalu lintas yang serius. Hakikat bahawa jalan raya yang sedia ada tidak lagi mampu untuk menampung jumlah kenderaan yang semakin bertambah dari hari ke hari sememangnya harus diterima oleh semua pihak. Oleh itu, pelbagai usaha kerajaan dilakukan untuk mengurangkan kesesakan lalu lintas. Sebagai contoh, dengan memperbanyakkan lagi pengangkutan awam seperti bas, monorel, Keretapi Tanah Melayu (KTM), *Light Rail Transit* (LRT) dan baru-baru ini pembinaan *Mass Rapid Transit* (MRT) sedang giat dijalankan.

*Mass Rapid Transit* (MRT) merupakan sistem pengangkutan rel bandar yang akan terdiri daripada tiga jajaran yang akan dibina di Lembah Klang dan Kuala Lumpur. Projek ini diumumkan pada bulan Disember 2010 oleh Kerajaan Malaysia dan dilancarkan oleh bekas Perdana Menteri YAB Dato' Sri Mohd Najib Tun Abdul Razak pada 8 Julai 2011, bertujuan untuk membangunkan kemudahan infrastruktur sistem pengangkutan di Malaysia. Selain itu pembinaan MRT diharapkan sebagai salah satu penyelesaian untuk mengurangkan kesesakan lalu lintas yang berlaku di



Kuala Lumpur khususnya, dan untuk memastikan kemudahan rakyat serta penyelesaian pengguna untuk berhubung dari satu tempat ke satu tempat yang lain. Pembinaan MRT ini juga adalah satu rancangan jangka masa panjang untuk menampung pertumbuhan jumlah pengguna yang bakal menggunakan pengangkutan awam yang mana jumlah penduduk yang sememangnya mengalami pertumbuhan dari tahun ke tahun.

Namun begitu, pembinaan berskala besar ini sememangnya memerlukan satu tapak yang sangat luas bagi merealisasikan pembinaannya. Tanah di kawasan bandar besar yang pesat membangun ini kebanyakannya telah pun mempunyai pemiliknya yang tersendiri. Oleh itu, suatu akta telah diperkenalkan oleh kerajaan Malaysia bagi membolehkan tanah milik diambil semula oleh Pihak Berkuasa Negeri (PBN). Akta Pengambilan Tanah 1960 (Akta 486) merupakan satu undang-undang yang digubal untuk pengambilan balik tanah milik dan membayar pampasan yang mencukupi. Pengambilan balik tanah ini bertujuan untuk membolehkan kerajaan, perbadanan atau orang perseorangan melaksanakan apa-apa projek pembangunan di mana tanah sesuatu kawasan itu diperlukan sebagai tapak. Berpandukan kepada Akta Pengambilan Tanah, Pihak Berkuasa Negeri (PBN) boleh mengambil mana-mana tanah untuk sesuatu maksud awam, apa-apa maksud yang pada pendapat PBN berfaedah untuk pembangunan ekonomi Malaysia atau mana-mana bahagian daripadanya atau kepada orang ramai amnya dan bagi tujuan perlombongan atau kediaman, pertanian, perdagangan, industri atau tujuan rekreasi ataupun kombinasi daripada tujuan-tujuan tersebut (Akta Pengambilan Tanah, 1960).

Baru-baru ini, pembangunan berstrata telah pesat membangun lebih-lebih lagi di kawasan bandar untuk mengoptimumkan penggunaan tanah. Pengambilan hartanah berstrata dinyatakan di dalam Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2016 (Akta A1518). Akta ini merupakan suatu akta untuk meminda Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318) di mana dalam pindaan ini, 3 bahagian baru telah diperkenalkan iaitu bahagian IVA, IVB dan VIIIA. Bahagian IVA menerangkan tentang pembayaran dan pungutan cukai petak. Bahagian IVB pula menerangkan tentang tindakan yang diambil oleh Pihak Berkuasa Negeri (PBN) sekiranya cukai petak tersebut gagal dijelaskan oleh pemilik

petak. Bahagian terakhir, VIII A pula menerangkan tentang pengambilan balik tanah skim strata di mana bahagian ini berkait rapat dengan kajian yang akan dilakukan.

## 1.2 Penyataan Masalah

Di dalam kajian ini, kes yang akan dikaji adalah satu kes yang sedang hangat diperkatakan di Malaysia baru-baru ini iaitu Ampang Park. Kes ini bermula apabila dikatakan bahawa pusat membeli-belah Ampang Park bakal dirobohkan untuk memberi laluan kepada pembinaan stesen *Mass Rapid Transit* (MRT) sekitar Oktober 2015. Tapak tersebut diambil di bawah Akta Pengambilan Tanah (Akta 486). Jajaran di bawah tanah tapak tersebut pula merupakan laluan MRT Sungai Buluh – Serdang - Putrajaya (SSP). Laluan SSP ini merupakan laluan kedua dan membabitkan laluan sepanjang 52.2 kilometer.

Cadangan pembinaan stesen MRT tersebut ditentang oleh pemilik-pemilik strata pusat membeli belah tersebut dan beberapa siri perbincangan antara pihak-pihak yang terlibat dilakukan bagi mencari jalan penyelesaian kepada permasalahan yang timbul sehinggalah kes ini dibawa ke mahkamah. Seramai 39 pemilik premis perniagaan mencabar keputusan Kementerian Wilayah Persekutuan yang meluluskan pengambilan tanah tersebut. Perkara ini berlanjutan sehinggalah Januari 2017 di mana kerajaan menolak permohonan bantahan pemilik-pemilik strata. Mahkamah memutuskan bahawa pengambilan tanah dilakukan dengan sempurna dan mengikut undang-undang, mematuhi Akta Pengambilan Tanah 1960 (Akta 486). Namun begitu, terdapat isu di mana pengambilan balik tanah skim strata tidak dijelaskan dalam mana-mana akta sebelum kes ini berlaku. Oleh itu, pindaan dibuat kepada Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318) pada bahagian VIII A dan juga pindaan kepada Akta Pengambilan Tanah 1960 (Akta 486) dibuat bagi memperjelaskan tentang prosidur dan pelaksanaan yang terlibat dalam proses pengambilan bangunan atau tanah berstrata. Pindaan ini telah dikuatkuasa mulai 1 Januari 2017 dan diwartakan dalam Warta Kerajaan Persekutuan P.U. (B) 532.

### **1.3 Objektif**

Berdasarkan permasalahan yang telah dinyatakan di atas, kajian ini dilakukan bagi memenuhi objektif-objektif berikut:

- I. Untuk mengkaji prosidur dan pelaksanaan pengambilan balik tanah khususnya kepada skim strata.
- II. Untuk menilai kenyataan dan maklumat yang relevan daripada wakil pihak kerajaan mengenai isu pengambilan balik tanah skim strata.
- III. Untuk menguji pengetahuan perbadanan pengurusan mengenai akta baharu berkaitan dengan isu pengambilan balik tanah skim strata.

### **1.4 Skop Projek**

Skop kajian kes akan dilakukan seperti berikut:

- i) Kajian ini hanya akan meliputi pusat membeli-belah Ampang Park yang terletak di Jalan Ampang, Kuala Lumpur.
- ii) Kajian ini dibuat berdasarkan maklumat yang diperolehi daripada Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur, Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Putrajaya dan Perbadanan Pengurusan sekitar bandaraya Johor Bahru.

### **1.5 Signifikasi Kajian**

Secara umumnya, kajian yang akan dijalankan adalah berkenaan dengan isu pengambilan balik tanah skim strata kes Ampang Park. Kepentingan kajian ini adalah untuk melihat bagaimana prosidur dan pelaksanaan pengambilan balik tanah skim

skim strata dijalankan daripada awal hingga akhir, dan juga untuk melihat bagaimana pindaan baharu yang dibuat kepada akta lama diimplementasikan ke atas kes sebenar yang berlaku.

Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2016 (Akta A1518) dan Akta Pengambilan Tanah (Pindaan) 2016 (Akta A1517) dipercayai bertitik tolak daripada kes pengambilan balik tanah Ampang Park ini. Terdapat satu bahagian khas yang menyatakan tentang pengambilan balik tanah berstrata iaitu Bahagian VIIIA. Sebelum ini, tiada dinyatakan dalam mana-mana akta mengenai prosedur pengambilan balik tanah skim strata. Pindaan kepada akta-akta ini merupakan sesuatu yang baru dan melalui kajian ini, bagaimana akta tersebut diaplikasikan kepada kes sebenar yang berlaku akan dapat dilihat dan dikaji dengan lebih mendalam.

## **BAB 2**

### **KAJIAN LITERATUR**

#### **2.1 Pengenalan**

Kajian literatur yang dijalankan ini bertujuan untuk mendapatkan maklumat-maklumat yang berkaitan dengan tajuk kajian iaitu pengambilan balik tanah skim strata. Sumber-sumber kajian pula diperolehi daripada buku, artikel, pekeliling, laman web dan juga dari sumber-sumber lain yang berkaitan. Oleh itu, bab ini akan membincangkan dengan lebih mendalam berkenaan dengan skim strata, akta-akta yang terlibat dalam pengambilan balik tanah dan juga akta-akta yang terlibat dalam skim strata.

#### **2.2 Pusat Membeli-belah Ampang Park**

Pusat membeli-belah Ampang Park terletak di Jalan Ampang, Kuala Lumpur dan merupakan sebuah pusat membeli-belah yang tertua di Malaysia. Lot 153, Geran 41988, Seksyen 43, Bandar Kuala Lumpur dan berkeluasan 14,093 meter persegi. Tanah ini kemudiannya dipecah bahagi kepada 253 lot petak strata termasuk 57 petak aksesori serta harta bersama. Dibina pada tahun 1973, kira-kira 44 tahun lepas dan mempunyai 5 tingkat termasuk aras bawah tanah dan aras berbumbung (rujuk **Rajah 2.1** untuk lokasi pusat membeli-belah Ampang Park). Pusat membeli-belah ini bakal dirobohkan bagi memberi laluan kepada pembinaan stesen MRT di mana stesen

tersebut akan berintergrasi secara fizikal dengan stesen LRT Ampang Park yang sedia ada (Harian Metro, 15 Oktober 2015). Tanah pusat membeli-belah tersebut akan diambil oleh kerajaan, mengikut Akta Pengambilan Tanah 1960 (Akta 486). Pengambilan tanah akan dilakukan oleh pihak kerajaan dan pampasan yang mencukupi akan diberikan kepada pemilik-pemilik premis berkenaan. Berikut merupakan kronologi kes pengambilan balik tanah Ampang Park:

**Jadual 2.1:** Kronologi Kes

Tarikh	Perkara
September 2015	Notis pengambilan tanah oleh kerajaan bagi projek stesen <i>Mass Rapid Transit</i> (MRT) Ampang Park telah dikeluarkan pada 25 September 2015. Berita mengenai pusat membeli belah Ampang Park bakal dirobohkan bagi membeli laluan kepada pembinaan stesen MRT laluan SSP mula hangat diperkatakan di media massa. 253 pemilik dan penyewa pusat membeli-belah membantah tindakan kerajaan mengambil semula tanah ( <i>New Straight Times</i> , 8 Januari 2016). Satu bantahan “ <i>Save Ampang Park</i> ” dibuat sebagai bantahan kepada pihak kerajaan.
November 2015	MRT Corp mengumumkan bahawa pusat membeli-belah Ampang Park tidak akan dirobohkan di mana satu reka bentuk baru akan diperkenalkan bagi mengelak pusat membeli belah Ampang Park dirobohkan. Namun begitu, atas sebab-sebab keselamatan, ianya terpaksa dirobohkan.
Januari 2016	Seramai 39 pemilik strata Ampang Park memfailkan permohonan mendapatkan kebenaran bagi memulakan prosiding semakan kehakiman berhubung kelulusan pengambilan tanah oleh Pejabat Tanah dan Galian Wilayah Persekutuan, Pentadbir Tanah Wilayah Persekutuan dan MRT Corp.
Jun 2016	Cabaran perundangan 39 pemilik strata ditolak. Mahkamah Tinggi Malaysia berpendapat bahawa pengambilan tanah tersebut dilakukan dengan sempurna dan mengikut undang-undang,

	mematuhi Akta Pengambilan Tanah 1960. Kerja-kerja meroboh akan tetap diteruskan. Kes ini kemudiannya dibawa ke Mahkamah Rayuan.
Januari 2017	Mahkamah Rayuan sekali lagi menolak permohonan semakan kes pengambilan balik tanah Ampang Park oleh pemilik strata pada 18 Januari 2017 ( <i>The Malaysian Insight</i> , 3 Jun 2017). Pemilik strata kemudiannya memfailkan permohonan bagi kebenaran untuk merayu ke Mahkamah Persekutuan
Jun 2017	Mahkamah Persekutuan yang diketuai oleh Ketua Hakim Negara, Tan Sri Md Raus Sharif menolak permohonan tersebut. Ini menandakan berakhirnya kes dan pemilik strata perlu berpindah keluar sebaik sahaja dimaklumkan tarikh roboh oleh Pejabat Tanah. Tiada jalan perundangan yang lain bagi mereka untuk mencabar pengambilan tanah berkenaan.



**Rajah 2.1:** Lokasi Pusat Membeli-belah Ampang Park

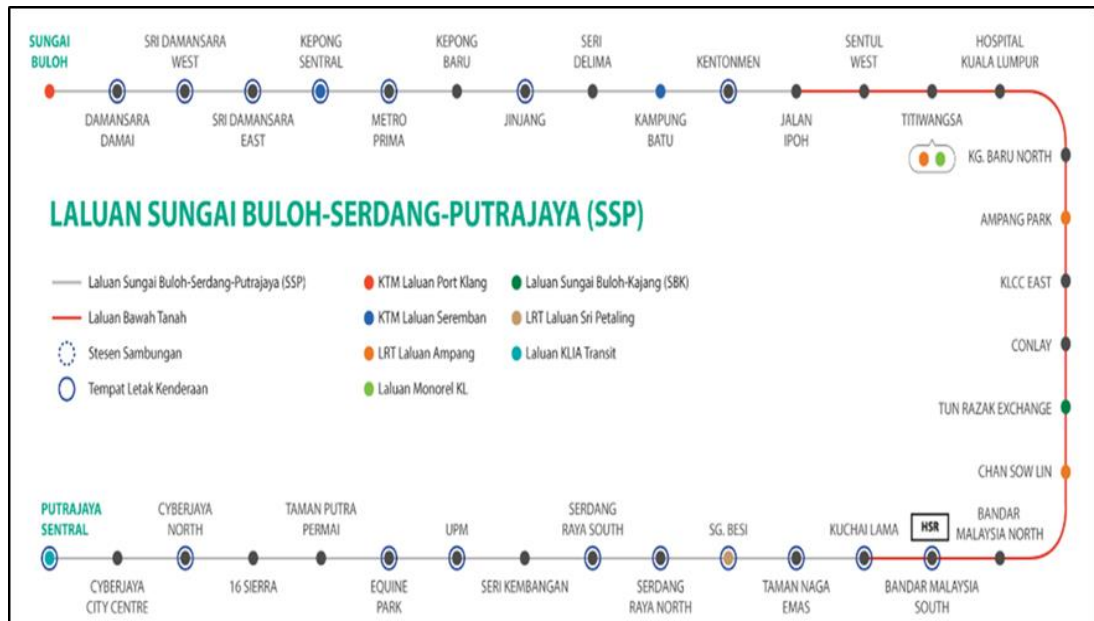
(Sumber: [ampangpark.com.my](http://ampangpark.com.my), 2017)

### 2.3 Definisi *Mass Rapid Transit* (MRT)

*Mass Rapid Transit* atau MRT merupakan salah satu pengangkutan pantas yang mempunyai fungsi yang sama seperti LRT dan Keretapi Tanah Melayu (KTM). Kos pembinaan projek berskala besar ini menelan belanja kira-kira sebanyak RM 36.6 bilion (MRT Corporation, 2017). Apa yang membezakan antara MRT dengan sistem pengangkutan yang lain adalah MRT berkemampuan untuk membawa lebih ramai penumpang dan juga laluannya yang meliputi lebih banyak kawasan di sekitar Klang dan juga Kuala Lumpur. Pembinaan MRT ini bertujuan untuk memudahkan lagi pengguna di mana kini pengguna tidak perlu menukar transit dari satu sistem pengangkutan kepada pengangkutan yang lain.

Selain itu, pembinaannya juga bertujuan bagi menampung peningkatan jumlah penduduk yang akan menggunakan perkhidmatan awam di sekitar bandar-bandar di Kuala Lumpur, Ampang Jaya, Petaling Jaya, Putrajaya dan sebagainya. Peningkatan jumlah penduduk di kawasan ini dijangka meningkat daripada 6 juta kepada 10 juta pada tahun 2020 (Jabatan Statistik Malaysia, 2018) dan dijangkakan seramai 529,000 penumpang akan menggunakan perkhidmatan MRT laluan SSP apabila siap kelak (MRT Corp, 2018). Pembinaan MRT bawah tanah ini tidak mengganggu pengangkutan-pengangkutan persendirian atau awam yang ada di atas permukaan bumi dan juga dapat memaksimumkan lagi penggunaan tanah yang ada. **Rajah 2.2** menunjukkan laluan MRT laluan Serdang – Sungai Buluh – Putrajaya yang melibatkan kawasan Ampang Park.





**Rajah 2.2:** Laluan MRT Sungai Buluh-Serdang-Putrajaya (SSP)

(Sumber: mymrt.com, 2017)

## 2.4 Definisi Skim Strata

Skim strata bermaksud suatu pembangunan hartanah yang membahagikan bangunan atau tanah kepada petak-petak, petak aksesori dan harta bersama serta telah ditetapkan sistem pengurusan bagi skim tersebut. Sebagai contoh, rumah pangsa, kondominium, townhouse, rumah kedai, pejabat, *small office home office* (SOHO), kompleks perniagaan dan rumah-rumah dalam skim komuniti berpagar serta mempunyai elemen harta bersama, ditadbir oleh sebuah badan yang dipanggil Perbadanan Pengurusan.

Perbadanan Pengurusan atau *Management Corporation* (MC) pula merupakan pemilik harta bersama dan sebagai penjaga dokumen hak milik keluaran bagi tanah di mana skim strata tersebut didirikan. Badan ini juga merupakan satu badan yang boleh mendakwa dan didakwa di mahkamah. Hakmilik Strata pula bermaksud hakmilik berasingan yang dikeluarkan kepada setiap pemilik bagi tiap-tiap unit di dalam sesuatu bangunan skim strata tersebut.

## **2.5 Akta Pengambilan Tanah (Akta 486)**

Akta Pengambilan Balik Tanah 1960 (Akta 486). Melalui akta ini, pihak kerajaan, badan persendirian atau mana-mana perbadanan dibolehkan untuk mengambil balik tanah bagi tujuan sesuatu maksud awam, bagi maksud untuk sesuatu yang mendatangkan faedah kepada PBN, dan juga untuk tujuan perlombongan atau kediaman, pertanian, perdagangan dan sebagainya.

Tanah-tanah yang dibolehkan diambil di bawah APT 1960 adalah tanah bermilik seperti yang ditakrifkan di dalam KTN 1965, tanah yang diduduki mengikut hak adat dan juga tanah yang diduduki dengan harapan bakal mendapat hakmilik. Di dalam akta ini telah diterangkan mengenai prosidur pengambilan, permohonan, pewartaan dan penandaan tapak dan sebagainya. Namun begitu, tatacara pengambilan balik tanah skim strata tidak dinyatakan dalam mana-mana akta atau pindaan samada AHS 1985 ataupun APT 1960.

## **2.6 Akta Pengambilan Tanah (Pindaan) 2016 (Akta A1517)**

Pindaan kepada Akta Pengambilan Tanah 1960 (Akta 486) ini dibuat seiring dengan pindaan yang dibuat pada Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318) di mana pindaan ini dibuat bagi tujuan untuk menjelaskan dan menambahbaik tatacara pelaksanaan pengambilan tanah bawah tanah, dan hartanah berstrata yang dinyatakan di dalam seksyen 57A.

## **2.7 Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318)**

Urusan pecah bahagi bangunan dan tanah mula diperkenalkan di dalam Kanun Tanah Negara 1965 (Akta 56) di bawah Seksyen 355 hingga 374. Ianya melibatkan permohonan untuk pecah bahagi, pendaftaran dan pengeluaran hakmilik strata. Akta

ini juga diletakkan di bawah bidang kuasa Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian (JKPTG) di bawah Kementerian Sumber Asli dan Alam Sekitar. Namun begitu, perkembangan pesat pembangunan berstrata di kawasan-kawasan yang mempunyai kepadatan penduduk yang tinggi, di bandar-bandar besar khususnya seperti Kuala Lumpur, Johor Bahru dan Pulau Pinang membuatkan peruntukan-peruntukan lama yang terdapat di dalam KTN 1965 tersebut kurang sesuai untuk digunakan pada keadaan semasa. Oleh itu, terdapat beberapa siri pindaan AHS 1985 dibuat oleh pihak kerajaan bagi memperbaiki kelemahan yang terdapat di dalam akta lama.

Revolusi pindaan terhadap akta ini melibatkan 6 siri pindaan iaitu bermula daripada AHS (Pindaan) 1990 (Akta A753), AHS (Pindaan) 1996 (Akta A951), AHS (Pindaan) 2001 (Akta A1107), AHS (Pindaan) 2007 (Akta 1290), AHS (Pindaan) 2015 (Akta 450) dan juga pindaan terbaru yang diperkenalkan iaitu AHS (Pindaan) 2016 (Akta A1518) di mana pindaan terbaru ini telah dikuatkuasakan pada 1 Januari 2017 seperti dinyatakan di dalam Warta Kerajaan Persekutuan P.U. (B) 532 bertarikh 28 Disember 2016. Warta ini telah menetapkan bahawa 1 Januari 2017 merupakan tarikh berkuatkuasa AHS (Pindaan) 2016 (Akta A1518) bagi negeri Johor, Kedah, Kelantan, Melaka, Negeri Sembilan, Pahang, Pulau Pinang, Perak, Perlis, Selangor dan Terengganu.

## **2.8 Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2016 (Akta A1518)**

Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2016 (Akta A1518) merupakan satu akta untuk meminda AHS 1985 yang memperkenalkan peruntukan-peruntukan baru iaitu bahagian IVA, IVB dan juga VIIIA. Bahagian IVA berkisar tentang pembayaran dan pengutipan cukai petak oleh PBN dan sekiranya cukai tersebut gagal dijelaskan oleh pemilik petak, petak berkenaan boleh dilucuthakan dan juga dirampas oleh PBN seperti yang dinyatakan di dalam Bahagian IVB.

Menurut bekas Menteri Sumber Asli dan Alam Sekitar Datuk Seri Dr Wan Junaidi Tuanku Jaafar, pindaan ini dibuat bersama-sama dengan pindaan kepada Akta Pengambilan Tanah 1960 (Akta 486) di mana pindaan ini memudahkan lagi pengambilan tanah yang melibatkan skim-skim pembangunan berstrata serta tanah bawah tanah. Oleh itu, sekiranya terdapat projek pembangunan yang memerlukan pengambilan sama ada keseluruhan skim strata, sebahagian skim atau melalui di bawah bangunan berstrata akan dipermudahkan dan pihak kerajaan tidak lagi perlu mengambil keseluruhan lot tersebut. Ianya secara tidak langsung akan dapat menjimatkan kos pembangunan dan juga tidak memberikan kesan kepada penghuni yang tidak terlibat.

Kajian yang akan dijalankan ini akan berkait rapat dengan satu lagi peruntukan baru iaitu Bahagian VIIIA. Bahagian ini menerangkan tentang prosidur pengambilan tanah atau bangunan yang dipecah bahagi. Jadual Ketujuh Seksyen 57A digunakan bagi tujuan ini. Terdapat beberapa kes pengambilan balik tanah skim strata yang dinyatakan di dalam bahagian ini.

I. Pengambilan Keseluruhan Lot dengan Bangunan atau Tanah yang dipecah bahagi.

Sekiranya Pengambilan Balik Tanah berlaku dalam kes ini, pihak perbadanan pengurusan (PP) hendaklah mencairkan asset serta menbahagikan apa-apa keuntungan yang ada kepada bekas pemilik petak berdasarkan unit syer yang dimiliki sebelum hartanya diambil milik secara formal dan PP juga mestilah terus wujud dalam satu tempoh masa yang tertentu sehinggalah hal ehwal berkenaan dengan pengambilan balik tersebut diselesaikan. Sebaik sahaja selesai PP tersebut mestilah menghentikan kewujudan badan tersebut serta memaklumkan kepada pihak pendaftar tentang tarikh sebenar PP dihentikan kewujudannya. Seterusnya pihak pendaftar bertanggungjawab untuk membatalkan buku daftar strata yang berkaitan dengan bangunan atau tanah yang dipecah bahagi tersebut.



**Rajah 2.3** : Contoh Pengambilan Keseluruhan Lot dengan Bangunan atau Tanah yang dipecah bahagi. ( Seminar Pembangunan Strata & Stratum, JUPEM, 2017).

II. Pengambilan sebahagian lot dengan bangunan atau tanah yang dipecah bahagi.

Dalam kes ini, sekiranya hanya sebahagian lot termasuk bangunan atau tanah yang dipecah bahagi di ambil, dokumen hakmilik strata yang berkaitan dengan petak ataupun blok sementara yang tidak terlibat dalam pengambilan semula perlulah dikekalkan. Pendaftar juga dikehendaki untuk mengendorskan hakmilik sambungan lot tersebut dan lain-lain kemasukan yang berkaitan ke dalam daftar strata. Selain itu, satu pelan strata yang baharu hendaklah disediakan berkenaan dengan mana-mana kawasan yang tidak diambil.



**Rajah 2.4:** Contoh Pengambilan Sebahagian Lot  
(Seminar Pembangunan Strata & Stratum, JUPEM, 2017)

### III. Pengambilan harta bersama

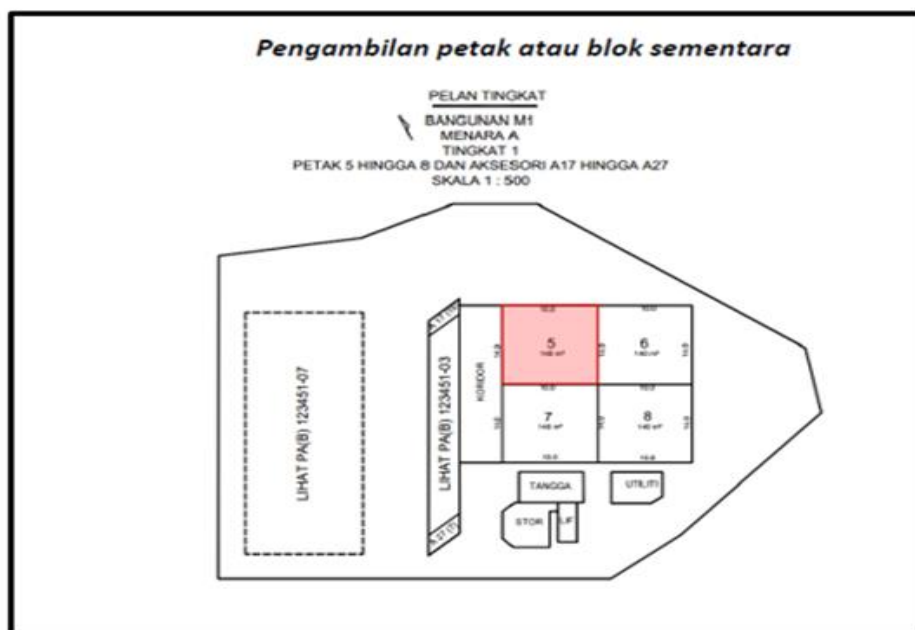
Dalam hal ini, hanya melibatkan pengambilan sesuatu petak contohnya satu petak diambil oleh pihak kerajaan bagi tujuan untuk mewujudkan Klinik Kesihatan misalnya, di dalam sesebuah bangunan berstrata tersebut, manakala petak lain tidak terlibat dengan proses pengambilan semula. Bagi kes ini, dokumen-dokumen yang terlibat hendaklah diserahkan kepada pihak yang mengambil sesuatu petak tersebut.



**Rajah 2.5:** Contoh Pengambilan Harta Bersama  
(Seminar Pembangunan Strata & Stratum, JUPEM, 2017)

#### IV. Pengambilan petak atau blok sementara.

Dalam hal ini, hanya melibatkan pengambilan sesuatu petak contohnya satu petak diambil oleh pihak kerajaan bagi tujuan untuk mewujudkan Klinik Kesihatan misalnya, di dalam sesebuah bangunan berstrata tersebut, manakala petak lain tidak terlibat dengan proses pengambilan semula. Bagi kes ini, dokumen-dokumen yang terlibat hendaklah diserahkan kepada pihak yang mengambil sesuatu petak tersebut.



**Rajah 2.6:** Contoh Pengambilan Petak atau Blok Sementara Lot

(Seminar Pembangunan Strata & Stratum, JUPEM, 2017)

## 2.9 Kesimpulan

Bab ini dibuat bagi tujuan untuk memantapkan lagi pemahaman dan menjelaskan tentang kajian yang akan dijalankan berdasarkan maklumat dan pengetahuan yang tepat tentang hubung kait isu yang ingin dikaji. Rujukan bagi bab ini adalah daripada jurnal, keratan akbar, dan dokumen-dokumen lain yang berkaitan.



## **BAB 3**

### **METODOLOGI**

#### **3.1 Pengenalan**

Methodologi merupakan salah satu elemen yang penting di dalam penghasilan sesebuah tesis. Metodologi kajian merupakan suatu proses, suatu set perkakasan bagi melaksanakan suatu penyelidikan dan perolehan maklumat, serta juga suatu seni bagi melaksanakan suatu karya sains (Adams dan Schvaneveldt, 1985). Dalam bahasa mudah, metodologi adalah kaedah yang ingin digunakan dalam pengumpulan data.

### 3.2 Fasa Metodologi

Metodologi kajian dibahagikan kepada beberapa peringkat dan ditunjukkan di dalam **Rajah 3.1**:



**Rajah 3.1** : Carta Alir Metodologi

### **3.3 Fasa I: Penyataan Masalah dan Kajian Literatur**

Kajian dimulakan dengan mengenalpasti masalah. Pada peringkat ini, kajian awal berkenaan dengan isu yang ingin dikaji dibuat untuk mendapatkan maklumat-maklumat yang berkaitan. Ianya bertujuan untuk memantapkan lagi pemahaman berkenaan dengan isu tersebut, di mana kajian ini merangkumi latar-belakang dan status terkini yang terjadi kepada isu tersebut. Maklumat-maklumat ini diperolehi melalui pembacaan akta-akta yang berkaitan, buku keratan akbar daripada bermulanya isu ini dibangkitkan sehinggalah ke hari ini.

Di dalam fasa ini, idea-idea mengenai permasalahan, objektif dan cara-cara pengumpulan data dapat dijana berdasarkan maklumat-maklumat awal yang diperolehi. Maklumat-maklumat ini kemudiannya digunakan bagi mengembangkan lagi kajian ini seterusnya menjurus kepada penyelesaian masalah bagi isu tersebut. Tajuk kajian ini dipilih kerana kes pengambilan balik tanah yang melibatkan skim strata merupakan sesuatu yang baharu, tidak pernah berlaku sebelum ini. Pembacaan dan kajian mengenai akta sedia ada, pindaan baharu ke atas akta-akta lama dan isu Ampang Park dilakukan untuk mengkaji dan mendapatkan maklumat dengan lebih menyeluruh dan mendalam.

### **3.4 Fasa II: Pengutipan Data**

Temu bual. Temu bual merupakan perbualan antara dua orang atau lebih (Azizi, 2006). Ianya bertujuan untuk mendapatkan maklumat secara lisan dan hasil perbualan itu direkodkan secara bertulis ataupun secara elektronik menggunakan perakam suara. Bagi kajian ini, terdapat dua kaedah pengutipan data yang melibatkan data kualitatif dan juga kuantitatif. Data kualitatif bermaksud data yang berbentuk perkataan atau ayat, ianya tidak boleh diukur. Contohnya, data yang diperolehi dengan cara pemerhatian, temubual, analisis dokumen dan sebagainya. Bagi pengutipan data kualitatif, satu sesi temubual dijalankan bersama wakil daripada pihak kerajaan iaitu

daripada JKPTG Putrajaya dan juga JKPTG WPKL. Beberapa soalan diajukan dan dijawab secara lisan oleh pegawai dan temu bual tersebut ditulis dan direkodkan menggunakan perakam suara. Sesi temubual ini hanya dijalankan bersama wakil pihak kerajaan sahaja, manakala bagi data kuantitatif, borang soal selidik diberikan kepada 30 Perbadanan Pengurusan berstrata sekitar Johor Bahru.

Borang soal selidik adalah satu dokumen yang mengandungi beberapa siri soalan dan ruangan jawapan yang ingin dikemukakan kepada responden-responden yang terlibat. Soalan-soalan yang dibuat adalah bagi memenuhi kehendak objektif kajian di mana ianya akan digunakan untuk mengumpul data kajian. Elemen penting yang melibatkan data kuantitatif adalah responden. Setiap responden akan diberikan satu set soalan yang sama. Oleh itu perbandingan jawapan antara setiap responden yang berbeza dapat dilakukan. Jawapan yang diperolehi seterusnya digunakan untuk menjawab segala permasalahan yang dinyatakan di dalam objektif kajian.

#### **3.4.1 Jabatan Pengarah Tanah dan Galian Putrajaya (JKPTG Putrajaya)**

Pengutipan data dimulakan dengan JKPTG Putrajaya di Presint 4, Putrajaya bertujuan untuk mendapatkan maklumat, dokumen-dokumen berkaitan mengenai prosidur dan pelaksanaan pengambilan balik tanah skim strata di mana kes kajian yang terlibat adalah kes pengambilan balik pusat membeli-belah Ampang Park. Selain itu, sesi temubual dijalankan dan borang soal selidik juga diberikan kepada wakil jabatan dan wakil jabatan yang ditemui adalah pengarah bahagian pengambilan balik tanah JKPTG Putrajaya sendiri. Pertemuan berlangsung hampir satu hari, bertarikh 22 Mac 2018.

### **3.4.2 Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur (JKPTG WPKL)**

Selain JKPTG Putrajaya, kutipan data juga dilakukan di Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur (JKPTG WPKL) bagi mendapatkan lebih banyak maklumat dan dokumen-dokumen yang khususnya berkaitan dengan isu pengambilan balik tanah Ampang Park. Hal ini kerana JKPTG WPKL adalah badan pelaksana yang melaksanakan undang-undang yang dirangka oleh ibu pejabat (JKPTG Putrajaya) dan juga pihak yang menguruskan pengambilan balik tanah pusat membeli belah Ampang Park. Tambahan pula Ampang Park terletak di dalam kawasan pentadbiran Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur. Sama seperti kaedah pengutipan data bersama wakil daripada JKPTG Putrajaya, sesi temubual dan borang soal selidik juga diberikan kepada wakil JKPTG WPKL iaitu kepada Penolong Pengarah Ukur bahagian Pengambilan Balik Tanah. Di sini, dokumen-dokumen berkaitan dengan pengambilan balik tanah Ampang Park seperti geran-geran strata lot peniagaan, laporan jabatan penilaian, prosidur dan lain-lain perkara dapat diteliti dan sekiranya terdapat apa-apa ketidakfahaman dan kekeliruan, diajukan terus kepada wakil di sana.

### **3.4.3 Perbadanan Pengurusan**

Sebanyak 30 responden daripada Perbadanan Pengurusan sekitar bandaraya Johor Bahru dipilih secara rawak bagi menjawab borang soal selidik. Pengutipan data menggunakan borang soal selidik ini dilakukan dengan mengunjungi pejabat-pejabat Perbadanan Pengurusan dan borang soal selidik tersebut diberikan secara terus kepada wakil dimana kebiasaanya borang soal selidik tersebut dijawab oleh pengurus bangunan sesuatu perbadanan pengurusan yang menguruskan bangunan berstrata tersebut.

### **3.5 Fasa III: Analisis**

Analisis dilakukan berdasarkan temu bual dan borang soal selidik yang diedarkan kepada responden yang terlibat. Analisis ini data kualitatif dilakukan secara '*Descriptive Analysis*' manakala data kuantitatif dianalisa menggunakan perisian *Microsoft Excel*. Satu analisis lengkap akan dibuat berdasarkan jawapan responden kepada soalan-soalan yang diajukan di dalam borang soal selidik. Analisis ini akan diproses dan dipersembahkan ke dalam bentuk graf, carta, jadual dan sebagainya selagi difikirkan bersesuaian.

### **3.6 Fasa IV: Kesimpulan dan Cadangan**

Fasa ini merupakan fasa yang terakhir dalam kajian ini. Kesimpulan merupakan satu keputusan akhir yang dapat dikenalpasti setelah fasa-fasa terawal yang dibincangkan di dalam bab ini dibuat. Objektif kesimpulan adalah untuk menilai sesuatu keputusan, menentukan sama ada telah menyelesaikan soalan kajian atau tidak, membuat perbandingan dan keputusan lain dari literatur, menerang dan mengenali, membuat kesimpulan dan memberikan cadangan keputusan untuk penyelidikan seterusnya.

Bagi cadangan pula, kajian ini boleh dijadikan sebagai sumber rujukan bagi pihak yang berkepentingan di masa hadapan. Kajian ini merupakan sesuatu yang baharu oleh kerana ianya dibuat berdasarkan pindaan akta yang paling terkini. Oleh itu, diharapkan kajian ini sedikit sebanyak dapat membantu dan memberi manfaat kepada kajian alternatif yang bakal dibuat oleh pihak lain kelak.

### **3.7 Fasa IV: Kesimpulan dan Cadangan**

Kesimpulannya, metodologi dilakukan supaya sesuatu kajian yang dibuat dapat difahami dengan lebih mendalam, meningkatkan penguasaan tentang permasalahan yang dikaji seterusnya mencari penyelesaian bagi sesuatu isu tersebut. Metodologi memainkan peranan penting dalam merangka tatacara dan prosidur bagaimana kajian akan dilakukan di mana ianya berbentuk peringkat-peringkat kerja yang akan dilakukan bagi memenuhi objektif kajian yang telah dinyatakan pada pengawalan bab.

## **BAB 4**

### **HASIL KAJIAN**

#### **4.1 Pengenalan**

Bab ini membincangkan tentang hasil kajian dan analisa berkenaan dengan pengumpulan data daripada pihak-pihak yang terlibat. Bagi mencapai objektif-objektif kajian, analisis adalah berdasarkan penganalisan dokumen, temubual dan juga borang soal selidik yang melibatkan wakil pihak kerajaan iaitu Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Putrajaya (JKPTG Putrajaya), Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur (JKPTG WPKL) dan juga 30 buah pejabat Perbadanan Pengurusan bangunan berstrata di sekitar bandaraya Johor Bahru. Bagi menganalisis borang soal selidik yang telah diedarkan kepada responden, perisian *Microsoft Excel* akan digunapakai bagi tujuan analisis berbentuk statistik.

#### **4.2 Demografi Kajian**

Responden kajian terdiri daripada seorang wakil daripada Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Putrajaya dan juga seorang wakil daripada Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Wilayah Persekutuan. Jawatan yang disandang adalah pengarah dan penolong pengarah bahagian pengambilan tanah di jabatan masing-masing. Manakala bagi pihak responden perbadanan pengurusan pula, borang soal



selidik diedarkan kepada 30 orang wakil perbadanan pengurusan bagi pembangunan berstrata. Kategori responden dan kaedah pengumpulan data adalah seperti yang dinyatakan di **Jadual 4.1**:

**Jadual 4.1:** Kategori Responden

Responden	Kaedah Pengumpulan Data
Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Putrajaya (JKPTGP)	Dokumen/Temu Bual/Borang Soal Selidik
Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur (JKPTG WPKL)	Dokumen/Temu Bual/Borang Soal Selidik
Perbadanan Pengurusan	Borang Soal Selidik

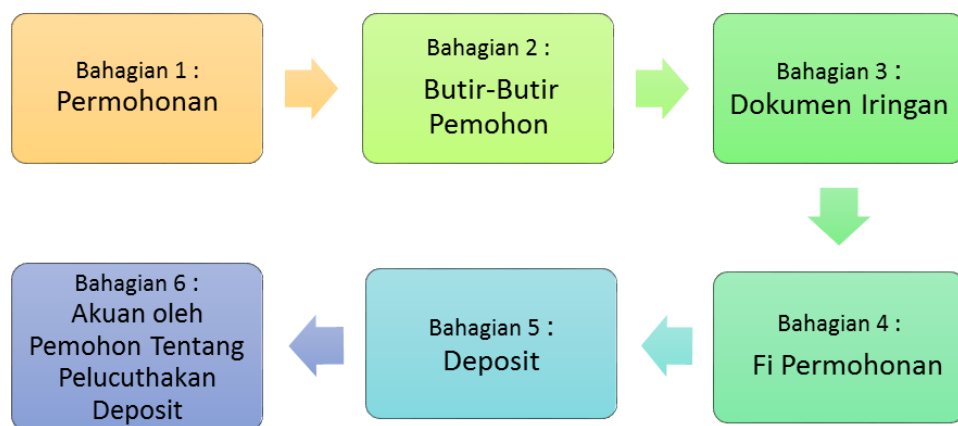
### 4.3 Hasil Kajian

Berdasarkan dokumen dan temubual yang diperolehi dan dibuat bersama pihak jabatan, analisis tentang prosidur dan pelaksanaan pengambilan balik tanah skim strata dapat diterangkan dengan lebih mendalam melalui penulisan ini. Selain itu borang soal selidik yang diedarkan kepada Perbadanan Pengurusan juga dianalisa secara menyeluruh. Bagi data yang bersifat kuantitatif, segala dapatan kajian diterangkan melalui rumusan, carta alir, carta pai, graf, jadual serta lain-lain persembahan yang dirasakan sesuai. Bagi pengumpulan data yang dijalankan secara temubual, teknik penganalisan yang digunakan ialah '*Descriptive Analysis*' di mana ianya berdasarkan maklumat dan data-data yang diperolehi secara lisan.

#### 4.4 Hasil Analisa Terhadap Prosidur dan Pelaksanaan Pengambilan Balik Tanah Skim Strata (Kajian Kes Ampang Park).

Akta Pengambilan Tanah (Pindaan) 2016 Akta A1517 dengan kelulusan Majlis Tanah Negara telah menetapkan bahawa 1 Disember 2017 sebagai tarikh berkuatkuasanya akta ini. Prosidur dan pelaksanaan pengambilan tersebut telah diterangkan di dalam Warta Kerajaan Persekutuan, P.U. (A) 372 bertarikh 30 November 2017. Prosidur dan pelaksanaan tersebut terbahagi kepada beberapa peringkat.

Peringkat pertama bermula mengenalpasti tapak dan membuat permohonan dan pendaftaran permohonan oleh agensi pemohon kepada Pentadbir Tanah dengan menggunakan Borang 1 Jadual Pertama. Untuk melengkapkan Borang 1 tersebut, agensi pemohon iaitu mana-mana kementerian atau jabatan yang ingin melakukan pengambilan balik tanah hendaklah terlebih dahulu membuat permohonan pengambilan tanah melalui Myetapp, iaitu satu sistem pengurusan tanah persekutuan dan pembahagian pusaka secara atas talian yang dibangunkan oleh pihak kerajaan di mana slip pengesahan daripada sistem ini hendaklah disertakan sekali bersama-sama dengan Borang 1 dan dokumen-dokumen iringan yang lain. Bagi kes pengambilan Ampang Park, permohonan rasmi dilakukan pada 6 April 2015 oleh Jabatan Perdana Menteri. Terdapat enam bahagian yang perlu dilengkapkan oleh pemohon semasa melengkapkan Borang 1. Bahagian-bahagian tersebut adalah:



**Rajah 4.1:** Enam Bahagian Permohonan

Bagi bahagian dokumen iringan, terdapat perbezaan dokumen iringan yang perlu dilampirkan berbanding dengan permohonan pengambilan balik tanah yang biasa iaitu bagi bangunan atau tanah yang dipecah bahagi, lampiran-lampiran yang terlibat adalah seperti berikut:

- I. Lampiran A – Kertas Cadangan Projek
- II. Lampiran B - Pelan Lokasi, Pelan Tingkat dan juga Pelan Tandaan
- III. Lampiran C – Salinan Pelan Akui Bangunan/Cadangan Pelan Strata
- IV. Lampiran D – Salinan Kebenaran Merancang/Perintah Pembangunan
- V. Lampiran E – Pelan Pra-Hitungan
- VI. Lampiran F – Laporan Penilaian Awal
- VII. Lampiran G – Memorandum dan Perkara-Perkara Persekutuan
- VIII. Lampiran H – Pengesahan : Bahawa peruntukan adalah mencukupi untuk membiayai pampasan kerosakan akibat kerja ukur dan kajian tanah/kos penandaan/kos lain yang berkaitan.

Permohonan secara online dan manual perlu dihantar kepada JKPTG Negeri untuk didaftarkan. Sekiranya lengkap dan terdapat kelulusan pembangunan diberikan oleh Jawatankuasa bagi Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur di mana jawatankuasa ini adalah pihak yang menentukan bahawa pengambilan balik tanah tersebut adalah bagi tujuan kegunaan awam, seterusnya permohonan akan didaftarkan, fail permohonan akan dibuka dan dilanjutkan kepada Pejabat Tanah dan Galian. Bagi kajian kes Ampang Park, kelulusan pengambilan tanah diluluskan oleh Jawatankuasa Kerja Tanah Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur pada 25 Jun 2015.

Peringkat kedua, proses permohonan. Pada peringkat ini, penolong pegawai tanah akan membuat lawatan tapak dan menyediakan laporan tanah. Agensi pemohon hendaklah menentukan tapak atau jajaran yang bersesuaian bagi pelaksanaan projek yang dicadangkan bersama dengan JKPTG Negeri, Pegawai Daerah, Jabatan Perancang Bandar dan Desa (JPBD) dan Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) yang berkenaan. Ianya bertujuan untuk menentukan kesesuaian lokasi tersebut berkenaan dengan keadaan fizikal tapak, guna tanah sekitar, aksesibiliti dan juga isu-isu lain yang

berkaitan dengan sosial dan ekonomi. Satu draf Kertas Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri (MMK) akan disediakan oleh JKPTG Negeri dan dibentang ke MMK. Kertas pengambilan balik Ampang Park dibentangkan di MMK pada 13 Mei 2015 dan ianya diluluskan pada 25 Jun 2015 oleh Jawatankuasa Kerja Tanah Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur.

Sebaik sahaja pengambilan tersebut diluluskan, Borang A dikeluarkan oleh PTG. Borang A adalah Notis Bahawa Kemungkinan Tanah Diambil dan Borang A bagi Ampang Park dikeluarkan pada 1 Julai 2015. Penyiaran dan penampalan notis awam (Borang A) bagi kes ini ditampal di Pejabat Tanah, di papan kenyataan awam mukim iaitu stesen LRT Ampang Park dan di tempat-tempat yang berhampiran dengan tanah yang terlibat selaras dengan peruntukan yang telah dinyatakan pada seksyen 52 Akta Pengambilan Balik Tanah 1960. Seterusnya perwartaan di bawah seksyen 8 dibuat dan nombor Warta Kerajaan Persekutuan bagi Ampang Park adalah No.25105 pada 21 Julai 2015.

Seterusnya kerja-kerja penandaan di atas tapak akan dibuat oleh agensi pemohon dan juga JKPTG Negeri. Kebenaran untuk masuk mengukur pula dikeluarkan pada 24 Julai 2015 melalui Borang B. Bagi pengambilan keseluruhan lot dengan bangunan atau tanah yang dipecah bahagi (skim strata), peruntukan dan proses pengambilan melibatkan hakmilik induk dan hakmilik strata. Oleh itu, segala butiran hakmilik, pemilik petak dan Perbadanan Pengurusan hendaklah disenaraikan dalam Jadual Tanah yang Terkena Oleh Pengambilan melalui Borang C. Borang C tersebut kemudiannya dipanjangkan untuk kelulusan Jawatankuasa Kerja Tanah Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur. 23 Julai 2015 merupakan tarikh bagi penghantaran Borang C Ampang Park bagi permohonan kelulusan dan ianya diluluskan pada 4 Ogos 2015 oleh Jawatankuasa Kerja Tanah Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur.

Setelah mendapat kelulusan, PTG akan membuat endorsan Borang D, iaitu borang Pengisytiharaan Pengambilan yang Dicadangkan. Seterusnya adalah pengeluaran Borang E iaitu borang Pemberitahuan Siasatan, dan Borang E tersebut

hendaklah disampaikan kepada semua pemilik petak, pihak berkepentingan dan juga pihak perbadanan pengurusan sesuatu pembangunan berstrata tersebut. Sebagai contoh, Borang E bagi kes pengambilan Ampang Park, ditampal di Pejabat Tanah, di papan kenyataan awam Mukim iaitu stesen LRT Ampang Park dan di tempat-tempat yang berhampiran dengan tanah yang terlibat pada 28 dan 29 Oktober 2015.

Seterusnya siasatan terhadap 253 petak perniagaan, 57 petak aksesori dan harta bersama pusat membeli-belah Ampang Park. Siasatan tersebut dijalankan oleh Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta, Kementerian Kewangan Malaysia (JPPH) untuk mengenalpasti amaun yang bersesuaian yang perlu dibayar sebagai pampasan kepada pengambilan tersebut. Satu laporan khas dibuat oleh jabatan ini yang melibatkan pemerolehan geran strata bagi setiap petak, gambar-gambar ruang perniagaan tersebut dan segala keluasan, kegunaan dan pengubahsuaian yang telah dilakukan pada ruang tersebut turut dicatatkan di dalam laporan tersebut.

Segala faktor yang mempengaruhi nilai lot kedai berstrata seperti faktor makro iaitu tarikh penilaian, lokasi pusat membeli-belah, usia bangunan, status pegangan dan juga faktor micro iaitu letakan zon petak strata, saiz petak, pengubahsuaian diambil kira dalam penilaian. Bagi tujuan penilaian oleh pihak JPPH, lot-lot kedai di Ampang Park, dibahagikan kepada 4 zon iaitu:

- 1) **Zon Prime:** Kawasan berdekatan dengan lif, tangga, pintu utama, *escalator* dengan aliran pengunjung dan *visibility* yang sangat tinggi.
- 2) **Zon Second Prime:** Kawasan berdekatan dengan lif, tangga, pintu belakang dengan aliran pengunjung dan *visibility* yang tinggi.
- 3) **Zon Average:** Kawasan yang jauh dari tangga utama, *escalator* dengan aliran pengunjung dan *visibility* yang sederhana.
- 4) **Zon Secondary:** Kawasan yang berjauhan dari tangga utama, *escalator* dengan aliran pengunjung dan *visibility* yang rendah.

Secara amnya, zon *Prime* adalah zon yang paling strategik dan mempunyai nilai yang tinggi berbanding zon-zon yang lain kerana ianya merupakan kawasan lalu lalang pengunjung yang tinggi jika dibandingkan dengan zon-zon yang lain.

Setelah JPPH selesai membuat penilaian, Borang G yang merupakan Award Pampasan Bertulis dikeluarkan. Seterusnya Notis Award dan Tawaran Pampasan iaitu Borang H dikeluarkan. Pembayaran pampasan hendaklah dibayar dalam masa tiga bulan daripada penerimaan Borang H oleh pemilik dan orang berkepentingan melalui pindahan wang secara elektronik (EFT) ataupun bayaran secara cek.

Sekiranya terdapat bantahan daripada pemilik-pemilik petak, bantahan boleh dibuat menggunakan Borang N yang memohon bantahan tersebut dirujuk ke mahkamah. Bagi kes pengambilan balik tanah Ampang Park, bantahan telah dikemukakan oleh Dr. Dzul Khaini bin Haji Husain dan 38 pemilik petak dan semakan kehakiman pertama No: WA-25-7-01/2016 adalah pada 7 Januari 2016. Responden bagi semakan kehakiman tersebut adalah:

- I. Kementerian Wilayah Persekutuan
- II. Kerajaan Malaysia
- III. Pengarah Tanah dan Galian Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur
- IV. Pentadbir Tanah, Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur

**Jadual 4.2:** Kronologi Semakan Kehakiman

Bil	Tarikh	Perkara
1.	1 Disember 2015	Perbicaraan/Siasatan pengambilan tanah dijalankan oleh Pentadbir Tanah di bawah Seksyen 12 Apt 1960 untuk mendengar dan membicarakan tuntutan daripada orang-orang yang berkepentingan.  <b>Perbicaraan ke-2 ditangguhkan.</b>
2.	7 Januari 2016	Semakan Kehakiman No.:WA-25-7-01/2016  Pendengaran Semakan Kehakiman pada 20 Januari 2016.
3.	20 Januari 2016	Perbicaraan/Siasatan dijalankan oleh Pentadbir Tanah di bawah seksyen 12 APT 1960 untuk mendengar dan membicarakan tuntutan daripada orang-orang yang berkepentingan.  <b>Perbicaraan ke-3 ditangguhkan.</b>  Perintah interim bertarikh 20 Januari 2016 memaklumkan bahawa semua prosiding pengambilan tanah digantung dari 20 Januari 2016 sehingga 29 Febuari 2016.
4.	22 Febuari 2016 – 1 Mac 2016	Perbicaraan/Siasatan dijalankan oleh Pentadbir Tanah di bawah seksyen 12 APT 1960 untuk mendengar dan membicarakan tuntutan daripada orang-orang yang berkepentingan.  <b>Perbicaraan ke-4 ditangguhkan.</b>
5.	13 Julai 2017	Perbicaraan/Siasatan dijalankan oleh Pentadbir Tanah di bawah seksyen 12 APT 1960 untuk mendengar dan

		membicarakan tuntutan daripada orang-orang yang berkepentingan. <b>Perbicaraan ke-5 ditangguhkan.</b>
6.	26 Julai 2017	Perbicaraan/Siasatan dijalankan oleh Pentadbir Tanah di bawah seksyen 12 APT 1960 untuk mendengar dan membicarakan tuntutan daripada orang-orang yang berkepentingan. <b>Perbicaraan ke-6 ditangguhkan.</b>

Jika tiada sebarang bantahan, prosidur pengambilan diteruskan dengan pembayaran pampasan kepada setiap pemilik petak dan orang berkepentingan yang lain. Setelah urusan pembayaran pampasan selesai, JKPTG Negeri akan memberikan salinan Borang K iaitu Notis Bahawa Tanah Telah Diambil Milik yang menyatakan bahawa tanah tersebut telah dimiliki secara rasmi dan telah menjadi tanah kerajaan. Prosidur terakhir pengambilan balik tanah Ampang Park adalah dengan pengeluaran Borang L iaitu Notis Mengosongkan Bangunan Kepada Pemilik petak dan juga perbadanan pengurusan iaitu *Ampang Park Management Corporation*. Sebaik sahaja menerima Borang L ini, bangunan wajib dikosongkan dalam suatu tempoh masa yang telah ditetapkan. Penyerahan Borang L kepada pihak perbadanan pengurusan dan pemilik-pemilik petak pusat membeli-belah Ampang Park adalah pada 1 Disember dan mereka diarahkan untuk berpindah keluar daripada bangunan tersebut dalam tempoh sebulan daripada tarikh penerimaan Borang L tersebut. Hari terakhir pusat membeli-belah Ampang Park beroperasi adalah pada 31 Disember 2017.

Bagi kes pengambilan Ampang Park, kesemua prosidur telahpun selesai termasuk pembayaran pampasan kepada semua pemilik petak dan orang berkepentingan yang lain. Bangunan tersebut telahpun dikosongkan sepenuhnya menjelang 1 Januari 2018 dan kini ianya sedang dalam proses untuk dirobohkan.



#### 4.5 Hasil Analisa Terhadap Prosidur dan Pelaksanaan Pengambilan Balik Tanah Skim Strata (Kajian Kes Ampang Park)

##### 4.5.1 Temubual Berkenaan Pelaksanaan Akta Pengambilan Tanah (Pindaan) 2016, (Akta A1517)

Untuk memperolehi pandangan dan kenyataan daripada wakil pihak kerajaan mengenai pelaksanaan akta baharu ini dan juga tentang isu pengambilan balik tanah skim strata Ampang Park, satu sesi temubual telah dijalankan bagi memperolehi maklumat secara lisan yang terdiri daripada seorang wakil daripada Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian di ibu pejabat Putrajaya dan juga seorang wakil daripada Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur.

Dua responden ini dipilih daripada jabatan masing-masing adalah kerana JKPTG Putrajaya adalah jabatan yang merangka undang-undang tanah di Malaysia manakala JKPTG dan PTG Negeri pula adalah jabatan yang melaksanakan undang-undang tersebut. Bagi kes pengambilan balik tanah Ampang Park, JKPTG Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur adalah jabatan yang menguruskan pengambilan balik tanah tersebut. Selain temubual, borang soal selidik juga diberikan bagi mengenalpasti permasalahan yang dihadapi semasa pengambilan balik tanah Ampang Park berlangsung. Wakil-wakil daripada jabatan kerajaan adalah seperti berikut:

**Jadual 4.3:** Responden daripada Pihak Kerajaan

Bil	Jawatan	Pengalaman Kerja
1.	Pengarah Bahagian Pengambilan JKPTG Putrajaya (Ibu Pejabat)	20 tahun
2.	Penolong Pengarah Bahagian Pengambilan JKPTG Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur	11-15 tahun

Soalan-soalan temubual yang diajukan kepada wakil-wakil kerajaan tersebut adalah seperti berikut (soalan-soalan temubual adalah dinyatakan di dalam Bahagian B, borang soal selidik):

1. Adakah anda bersetuju bahawa dengan terlaksananya Akta Pengambilan Tanah (Pindaan) 2016 (Akta A1517), proses pengambilan balik tanah skim strata lebih mudah?

Jabatan	Ulasan/Keterangan
Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Putrajaya	Ya. Pindaan ini menjelaskan lagi prosidur pengambilan balik tanah berstrata.
Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Wilayah Persekutuan	Ya.

Akta Pengambilan Tanah (Pindaan) 2016 (Akta A1517) ini sememangnya diperakui tujuannya untuk menjelaskan tentang prosidur dan pelaksanaan pengambilan balik tanah skim strata dan akta ini secara tidak langsung memainkan peranan sebagai *Standard Operating Procedure (SOP)* bagi maksud pengambilan balik tanah skim strata dimana sebelum ini tiada prosidur jelas bagi pengambilan balik tanah skim strata di dalam mana-mana akta yang sedia ada.

2. Pada pendapat anda, adakah pindaan baru ini dibuat bertitik tolak daripada kes Ampang Park kerana sebelum ini belum pernah berlakunya kes pengambilan balik tanah yang melibatkan skim strata?

Jabatan	Ulasan/Keterangan
Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Putrajaya	Pindaan ini dibuat kerana tidak boleh mengelak daripada ambil tanah berstrata. Tidak bertitik tolak tetapi memang ada keperluan pengambilan balik tanah berstrata terutamanya bagi bandar-bandar besar seperti di Kuala Lumpur, Selangor dan Pulau Pinang.
Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Wilayah Persekutuan	Tidak semestinya Ampang Park. Pengambilan balik tanah lebih kepada keperluan. Jika difikirkan perlu, maka pengambilan akan dibuat.

Kepesatan pembangunan di bandar-bandar besar menyebabkan perlunya pengambilan balik tanah bagi tujuan pembangunan negara sekalipun ianya melibatkan skim strata. Kedua-dua responden daripada Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Putrajaya dan Wilayah Persekutuan tidak bersetuju bahawa pindaan ini dibuat bertitik-tolak daripada kes Ampang Park, tetapi responden daripada kedua-dua jabatan bersetuju bahawa ianya bergantung kepada keperluan sesuatu kawasan tersebut.

3. Pada pandangan anda, adakah pindaan ini memberi manfaat kepada negara?

Jabatan	Ulasan/Keterangan
Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Putrajaya	Ya. Pengambilan tanah sebenarnya dilakukan bagi tujuan pembangunan Negara. Perbangunan fizikal khususnya seperti jalan raya, ERL, MRT dan lain-lain.
Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Wilayah Persekutuan	Ya. Lebih memudahkan.

Tujuan pengambilan balik tanah itu sendiri telah diterangkan bahawa sesuatu pengambilan balik itu perlulah bermanfaat kepada pembangunan negara. Pembinaan jaringan Mass Rapid Transit (MRT) adalah bertujuan untuk membawa Malaysia mencapai status negara maju seiring dengan negara maju yang lain. Selain itu, pembinaanya juga memberi kemudahan kepada rakyat Malaysia dan mengelakkan kesesakkan lalu-lintas di ibu kota.

4. Pada pendapat peribadi anda, adakah anda fikir bahawa perlunya pengambilan balik tanah Ampang Park bagi tujuan pembinaan Mass Rapid Transit (MRT)?

Jabatan	Ulasan/Keterangan
Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Putrajaya	Pengambilan adalah berdasarkan permohonan yang dibuat oleh Jabatan Perdana Menteri (JPM). Kalau JPM merasakan perlu, maka pengambilan perlu dijalankan. Akan tetapi, tertakluk kepada Pihak Berkuasa Negeri (PBN). Sekiranya PBN

	meluluskan permohonan tersebut, pengambilan balik tersebut akan dilulus dan diwartakan.
Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Wilayah Persekutuan	Ini merupakan projek mega kerajaan. Jadi tidak boleh katakan tidak bersetuju. Projek pembinaan MRT adalah untuk kegunaan awam.

Pengambilan balik tanah oleh kerajaan secara tidak langsung adalah merupakan satu arahan kepada badan pelaksana. Sekiranya terdapat permohonan daripada pihak kerajaan, maka ianya perlu dilaksanakan. Akan tetapi tujuan pengambilan tersebut perlulah dipastikan bahawa tujuannya seiring dengan tujuan pengambilan balik tanah seperti yang tertulis di dalam Akta Pengambilan Tanah 1960 (Akta 486)

#### **4.5.2 Soal Selidik Mengenai Permasalahan yang Dihadapi Semasa Proses Pengambilan Balik Tanah Berstrata Ampang Park**

Soalan-soalan ini dikemukakan kepada responden melalui Bahagian C, borang soal selidik.

##### **1. Prosidur yang jelas mengenai proses pengambilan balik tanah skim strata.**

Seperti yang dinyatakan sebelum ini, Akta A1517 adalah suatu akta yang baharu diperkenalkan bagi menjelaskan lagi prosidur pengambilan skim strata. Wakil daripada Jabatan Pengarah Tanah dan Galian Putrajaya sangat bersetuju dengan kenyataan bahawa tiada prosidur yang jelas mengenai pengambilan balik tanah skim strata di dalam mana-mana akta sebelum Akta A1517 dibuat. Manakala bagi responden daripada Jabatan Pengarah Tanah dan Galian Wilayah Persekutuan juga bersetuju dengan kenyataan ini.

## 2. Kerjasama daripada pemilik-pemilik petak.

Pemilik-pemilik petak merupakan individu yang memiliki kepentingan di dalam sesuatu pembangunan. Seperti kes ini, pemilik lot peniagaan di dalam pusat membeli-belah Ampang Park. Responden daripada Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Putrajaya mengatakan bahawa beliau tidak pasti bahawa pemilik petak sukar memberikan kerjasama dalam urusan pengambilan balik. Hal ini kerana berkemungkinan pihak responden ini tidak berurusan dengan pemilik kerana pihak jabatan ini adalah pihak yang hanya merangka undang-undang, tidak terlibat secara langsung dengan pengambilan tersebut manakala bagi responden daripada Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Wilayah Persekutuan yang menguruskan pengambilan tanah Ampang Park secara langsung pula bersetuju bahawa pemilik-pemilik petak sukar untuk memberikan kerjasama sepanjang proses pengambilan balik dijalankan.

## 3. Bantahan daripada pemilik petak.

Pengambilan balik tanah bukanlah sesuatu yang mudah. Ianya melibatkan emosi, nilai sentimental dan sebagainya. Apabila ditanya mengenai adakah terdapat bantahan daripada pemilik-pemilik petak Ampang Park, kedua-dua responden daripada Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Putrajaya dan Wilayah Persekutuan sangat bersetuju bahawa ada bantahan dikemukakan oleh pemilik yang membuatkan tempoh masa bagi sesuatu pengambilan itu berlangsung dalam suatu jangka masa yang lama. Terdapat bantahan, kempen-kempen dan rayuan yang menolak pengambilan balik tanah Ampang Park.

#### 4. Bantahan di mahkamah

Bantahan dibuat oleh pemilik-pemilik petak Ampang Park, untuk menolak pengambilan balik tanah Ampang Park. Bantahan tersebut dirujuk ke Mahkamah menggunakan Borang N. Bagi permasalahan ini, responden daripada kedua-dua jabatan sangat bersetuju bahawa proses mahkamah adalah sesuatu yang merumitkan dan memakan masa yang lama. Seperti kes ini, terdapat beberapa siri perbicaraan dijalankan di mahkamah bermula daripada Disember 2015 sehinggalah ianya berakhir pada Ogos 2017.

#### 5. Kesukaran menghubungi pemilik petak yang ramai.

Pusat membeli-belah Ampang Park mempunyai 253 lot perniagaan. Terdapat begitu ramai pemilik dalam sesuatu bangunan yang perlu dihubungi. Sebaik sahaja ada berita yang menyatakan Ampang Park akan diambil oleh pihak kerajaan, ada dikalangan pemilik telahpun menutup kedai, berpindah keluar dan sebagainya. Ini merumitkan proses rundingan, penilaian lot perniagaan yang dijalankan oleh pihak-pihak tertentu. Setiap pemilik perlu dihubungi dan dimaklumkan mengenai segala perjalanan kes, notis-notis yang dikeluarkan dan juga perlu dihubungi untuk setiap rundingan yang ingin dibuat. Oleh itu, responden daripada Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Putrajaya sangat bersetuju bahawa sukar untuk menghubungi pemilik-pemilik petak yang ramai. Responden daripada Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Wilayah Persekutuan juga bersetuju dengan kenyataan ini.

## 4.6 Hasil Analisis Borang Soal Selidik Mengenai Pandangan dan Pengetahuan Perbadanan Pengurusan Mengenai Akta Baharu Berkaitan Dengan Isu Pengambilan Balik Tanah Skim Strata.

### 4.6.1 Demografi responden

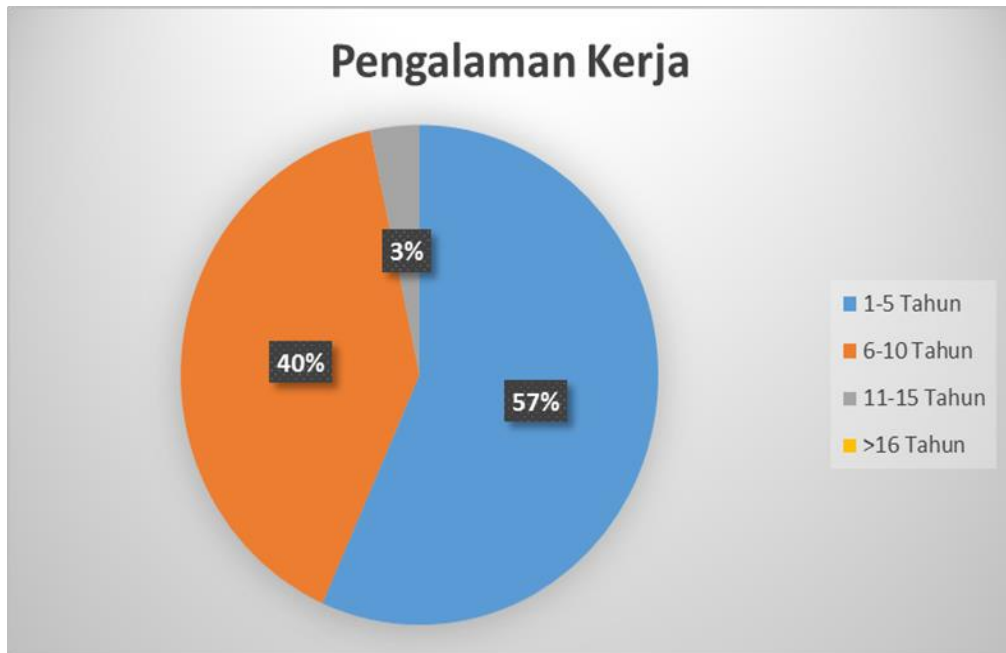
Berikut adalah pengalaman kerja responden (Jadual 4.4):

**Jadual 4.4:** Pengalaman Kerja Responden

<b>Pengalaman Kerja</b>	<b>Bilangan</b>
<b>1-5 Tahun</b>	17
<b>6-10 Tahun</b>	12
<b>11-15 Tahun</b>	1
<b>&gt;16 Tahun</b>	-

Latar belakang wakil Perbadanan Pengurusan yang berkhidmat di sesuatu pejabat pengurusan yang dipilih secara rawak adalah seperti di dalam **Rajah 4.2**. Jawatan yang dipegang adalah sebagai pengurus bangunan. Pengalaman kerja selama 1 hingga 5 tahun menyumbang kepada peratusan terbesar iaitu sebanyak 57%. Peratusan kedua tertinggi adalah sebanyak 40% di mana ianya terdiri daripada individu yang telah bekerja selama 6 hingga 10 tahun dan hanya 3% individu telah bekerja dalam tempoh 11 hingga 15 tahun di pejabat perbadanan pengurusan sesuatu kawasan tersebut.

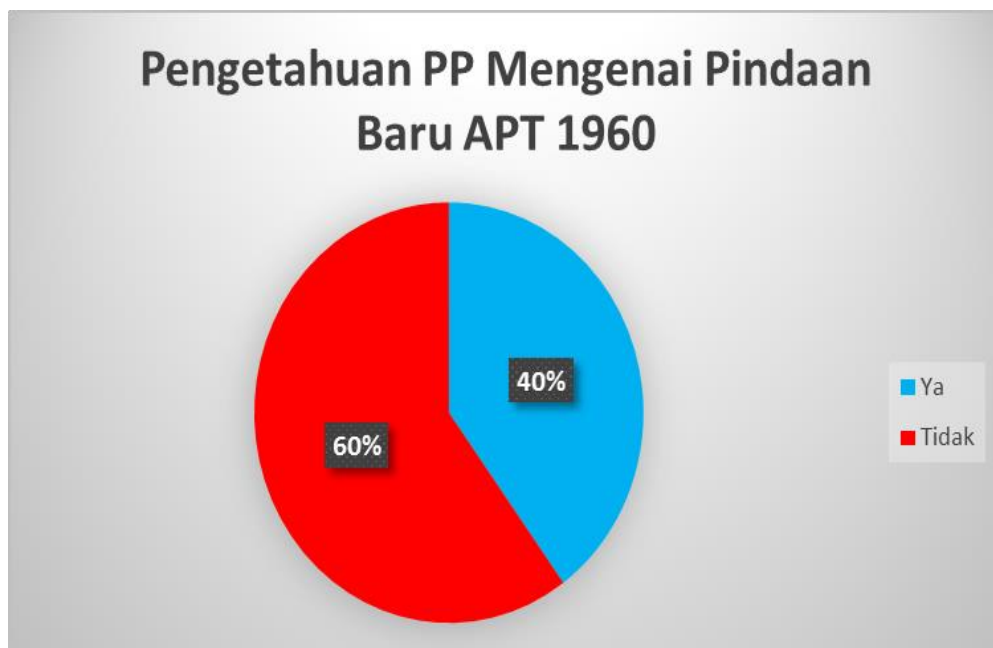




**Rajah 4.2:** Pengalaman Kerja Responden

#### **4.6.2 Kefahaman Perbadanan Pengurusan Tentang Pindaan Baru Pengambilan Balik Tanah Melibatkan Skim Strata.**

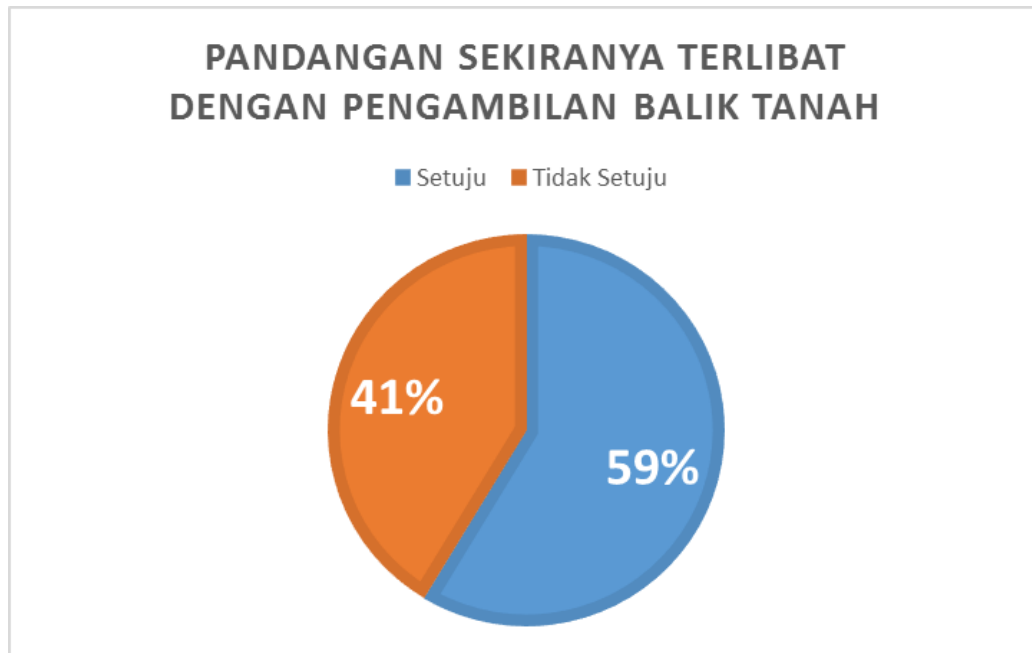
Berdasarkan **Rajah 4.3**, apabila ditanya mengenai bahawa adakah wakil pihak perbadanan pengurusan tahu akan adanya pindaan baru Akta Pengambilan Tanah yang membolehkan sesuatu penempatan berstrata itu diambil oleh pihak kerajaan, sebanyak 60% daripada mereka tidak tahu akan kewujudan pindaan tersebut. Hanya 40% sahaja daripada responden yang mengetahui akan kewujudan pindaan baru tersebut.



**Rajah 4.3:** Pengetahuan Perbadanan Pengurusan Mengenai Pindaan Baru APT 1960

#### **4.6.3 Pandangan Sekiranya Pembangunan Berstrata Responden Terlibat Dalam Pengambilan Balik Tanah**

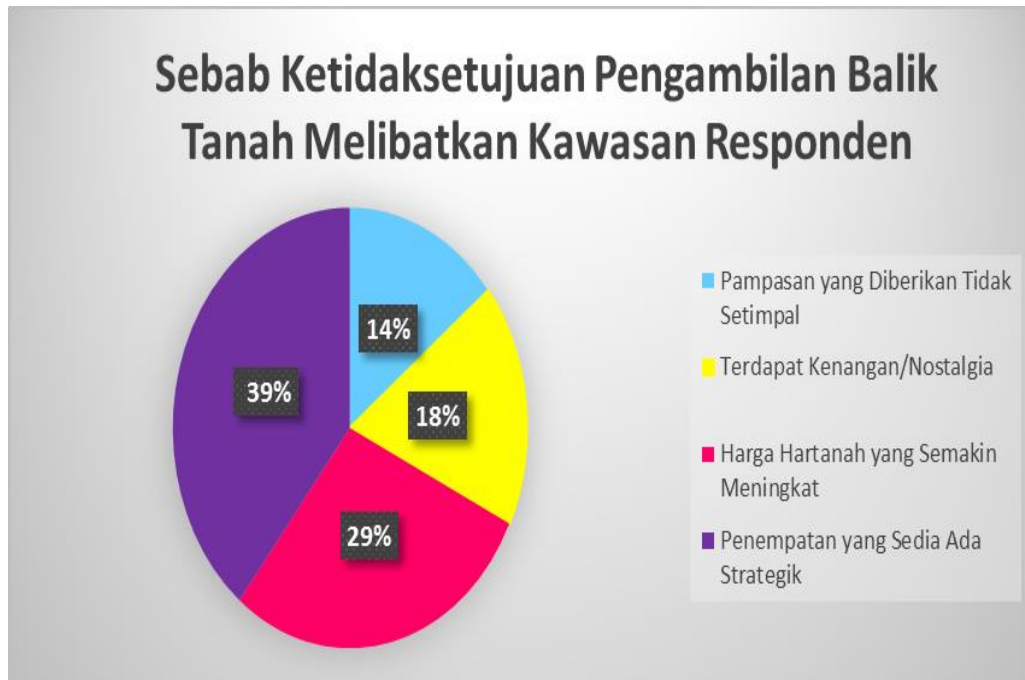
Berdasarkan **Rajah 4.4**, sebanyak 59% peratus responden bersetuju sekiranya kawasan mereka dipilih bagi tujuan pengambilan balik tanah. Hal ini kerana pengambilan tersebut kata mereka adalah berpampasan dan rancangan serta arahan pihak kerajaan perlulah dipatuhi demi kebaikan bersama. Akan tetapi seramai 41% responden tidak bersetuju sekiranya pengambilan balik tanah melibatkan kawasan mereka.



**Rajah 4.4:** Pandangan Responden Sekiranya Terlibat Dengan Pengambilan

#### **4.6.4 Sebab-Sebab Ketidaksetujuan Pengambilan Balik Tanah Sekiranya Melibatkan Kawasan Responden.**

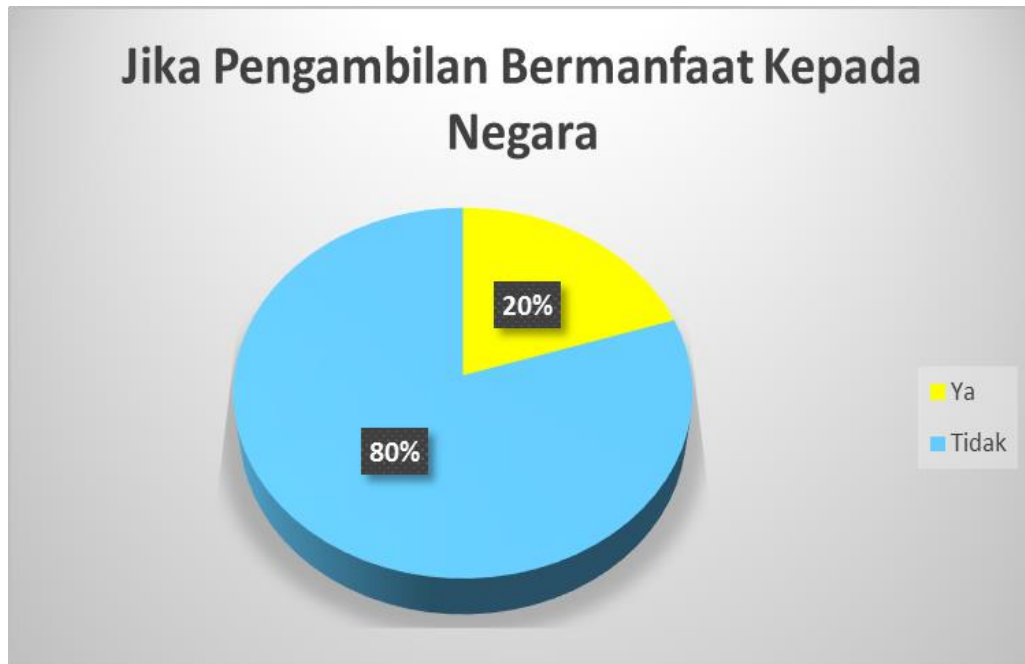
**Rajah 4.5** merujuk kepada Sebab-Sebab Ketidaksetujuan Pengambilan Balik. Terdapat beberapa sebab yang dipersetujui menjadi punca utama responden tidak bersetuju sekiranya pengambilan balik tanah melibatkan kawasan mereka. Sebab yang paling utama adalah penempatan yang sedia ada strategik, menyumbang 39% peratusan responden yang bersetuju manakala 29% responden pula berpendapat bahawa harga hartanah yang semakin meningkat sekiranya pembelian baru dibuat. Sebanyak 18% responden pula berpendapat bahawa adanya kenangan ataupun nostalgia yang melibatkan kawasan penempatan mereka. Akhir sekali sebanyak 14% responden kuatir akan pampasan yang akan diperolehi sekiranya pengambilan balik dilakukan tidak setimpal dengan harga belian, kos pengubahsuaian rumah dan sebagainya.



**Rajah 4.5:** Sebab-Sebab Ketidaksetujuan Pengambilan

#### **4.6.5 Setuju/Ketidaksetujuan Sekiranya Pengambilan Bermanfaat Kepada Negara.**

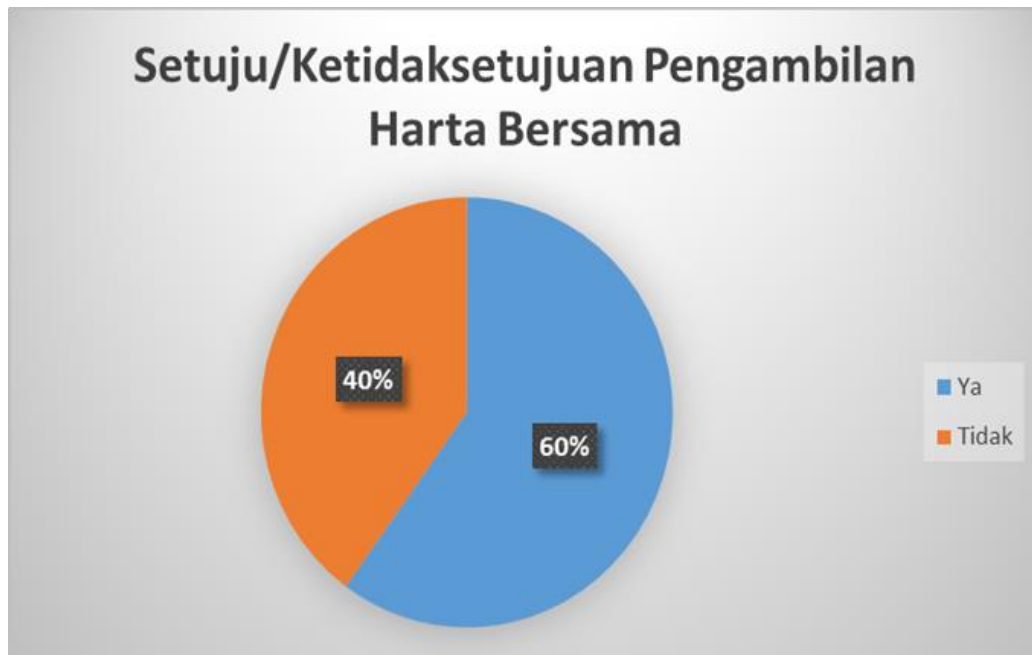
Bagi 41% responden yang tidak bersetuju sekiranya kawasan mereka diambil, seperti yang digambarkan di dalam **Rajah 4.6**, soalan diteruskan lagi dengan adakah 41% responden ini masih tidak bersetuju sekiranya pengambilan balik tersebut bermanfaat kepada Negara. Sebanyak 80% daripada responden yang tidak bersetuju pada awalnya, bersetuju dengan pengambilan tersebut atas dasar kemanfaatannya kepada negara manakala hanya 20% masih tidak bersetuju dengan pengambilan balik tersebut walaupun ianya bermanfaat kepada negara.



**Rajah 4.6:** Pendapat Responden Sekiranya Pengambilan Tersebut Bermanfaat Kepada Negara.

#### **4.6.6 Setuju/Ketidaksetujuan Responden Mengenai Pengambilan Harta Bersama.**

**Rajah 4.7** menunjukkan peratusan Setuju atau Ketidaksetujuan Pengambilan Harta Bersama. Di dalam pindaan baru telah pun dinyatakan tentang 4 jenis pengambilan balik skim strata iaitu pengambilan keseluruhan lot, pengambilan petak, pengambilan harta bersama dan juga pengambilan blok sementara. Sekiranya pengambilan balik tersebut hanya melibatkan harta bersama sahaja, tidak melibatkan petak utama, sebanyak 60% responden bersetuju dengan pengambilan tersebut manakala 40% tidak bersetuju. Hal ini kerana, di dalam sesuatu pembangunan berstrata, harta bersama seperti kolam renang, gimnasium dan gelanggang merupakan elemen penting yang menjadikannya sebagai *added value*, membezakan daripada jenis perumahan lain yang tidak dapat menikmati kelebihan tersebut. Sekiranya harta bersama diambil, pemilik-pemilik petak tidak lagi dapat menggunakan kelebihan yang mereka ada seperti diawal pembelian aset tersebut.



**Rajah 4.7:** Pengambilan Balik Harta Bersama

#### **4.7.7 Kesan yang Difikirkan Berkaitan Sekiranya Pengambilan Balik Tanah Skim Strata Dilakukan.**

Berdasarkan **Rajah 4.8**, kesukaran bagi mendapatkan penempatan baru adalah kesan utama yang difikirkan terjadi sekiranya pengambilan balik tanah dilakukan di kawasan responden di mana ianya menyumbang sebanyak 50%. Kesan kedua yang menyumbang 33%, peratusan kedua tertinggi adalah akan berjauhan dari tempat kerja. Hal ini kerana sebelum pembelian atau sewaan dibuat, faktor utama pembelian adalah berdasarkan lokasinya yang strategik seperti berdekatan dengan tempat kerja bagi memudahkan dan memendekkan tempoh perjalanan pergi dan balik kerja. Kesan terakhir diwakili 17% iaitu hilang punca pendapatan. Ini kerana, sekiranya pengambilan melibatkan keseluruhan lot, penubuhan Perbadanan Pengurusan diberhentikan. Seperti kes kajian Ampang Park yang ditulis pada permulaan bab, sebaik sahaja pengambilannya disahkan, Perbadanan Pengurusan diberhentikan kewujudannya dan ini menyebabkan individu yang bekerja di dalam perbadanan pengurusan tersebut hilang pekerjaanya.



**Rajah 4.8:** Kesan yang Difikirkan Berkaitan Sekiranya Pengambilan Balik Dibuat.

#### 4.7 Kesimpulan

Hasil kajian merupakan kayu pengukur bahawa adakah objektif-objektif kajian ini berjaya dicapai ataupun tidak. Melalui hasil kajian yang dibuat di dalam bab ini, segala objektif kajian berjaya dijawab dengan jayanya bermula dengan objektif utama iaitu untuk mengkaji prosidur dan pelaksanaan pengambilan balik tanah khususnya kepada skim strata, objektif kedua iaitu untuk menilai kenyataan dan maklumat yang relevan daripada wakil pihak kerajaan mengenai isu pengambilan balik tanah skim strata dan juga objektif ketiga iaitu untuk menguji pengetahuan perbadanan pengurusan mengenai akta baharu berkaitan dengan isu pengambilan balik tanah skim strata. Analisa ketiga-tiga objektif kajian telah diterangkan dan dipersembahkan secara teliti dan menyeluruh di dalam bab ini.

## **BAB 5**

### **CADANGAN DAN KESIMPULAN**

#### **5.1 Pengenalan**

Bab ini menerangkan tentang kesimpulan dan juga cadangan terhadap analisis yang dibuat terhadap maklumat-maklumat yang dikumpul bagi menjayakan kajian ini. Kesimpulan ini juga bertujuan untuk menerangkan tentang keberjayaan untuk menjawab objektif kajian seperti yang dibincangkan di pengawalan bab kajian. Selain itu, cadangan kajian lanjutan juga akan dibincangkan bagi tujuan kajian pada masa hadapan..

#### **5.2 Pencapaian Objektif**

Terdapat tiga objektif kajian yang perlu dicapai melalui kajian ini. Objektif-objektif tersebut dicapai melalui kajian yang dilakukan ke atas dokumen-dokumen, sesi temu bual dan juga borang soal selidik yang melibatkan responden daripada wakil pihak kerajaan iaitu Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Putrajaya, Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur dan juga responden daripada Perbadanan Pengurusan bangunan berstrata sekitar Johor Bahru. Ketiga-tiga objektif kajian secara amnya telah berjaya dicapai dan berikut merupakan penerangan bagi setiap objektif-objektif tersebut:



### **5.2.1 Objektif Pertama: Kajian Terhadap Prosidur dan Pelaksanaan Pengambilan Balik Tanah Skim Strata**

Objektif pertama kajian ini telah berjaya dicapai melalui penganalisan dan penilaian dokumen yang diperolehi daripada Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Putrajaya (JKPTG Putrajaya) dan juga Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Wilayah Persekutuan (JKPTG WPKL). Hasil rujukan adalah daripada Akta-akta terbaru dan sedia ada, keratan akhbar, laporan mesyuarat pekeliling dan juga lain-lain dokumen yang berkaitan.

Objektif utama memfokuskan terhadap prosidur dan pelaksanaan bagi pengambilan balik tanah melibatkan skim strata yang mana ianya berbeza dengan pengambilan tanah yang biasa. Pengambilan tanah skim strata merupakan sesuatu yang baru, tidak pernah berlaku dalam mana-mana pengambilan sebelum ini. Oleh itu melalui kajian ini, prosidur dan pelaksanaan pengambilan tersebut dapat dilihat secara terperinci daripada awal hinggalah selesai.

### **5.2.2 Objektif Kedua: Penilaian Kenyataan Dan Maklumat yang Relevan daripada Wakil Pihak Kerajaan Mengenai Isu Pengambilan Balik Tanah Skim Strata**

Bagi mencapai objektif kedua kajian, analisa dibuat berdasarkan hasil temubual yang dijalankan bersama wakil pihak kerajaan iaitu daripada Jabatan Pengarah Tanah dan Galian Putrajaya dan juga Jabatan Pengarah Tanah dan Galian Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur. Temubual dibuat bagi mendapatkan kenyataan dan pandangan secara langsung daripada pihak kerajaan. Temubual juga bertujuan untuk mendapatkan maklumat yang tepat berkenaan dengan pengenalan dan pelaksanaan pindaan baru iaitu Akta Pengambilan Tanah (Pindaan) 2016 (Akta

A1517), Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2016 (Akta A1518) dan juga isu sebenar yang berlaku semasa proses pengambilan balik pusat membeli belah Ampang Park dijalankan.

Selain temubual, borang soal selidik juga diberikan kepada dua wakil kerajaan tersebut bagi mengkaji permasalahan yang timbul semasa pengambilan Ampang Park dijalankan. Permasalahan-permasalahan yang timbul daripada pengambilan tersebut telah dikenalpasti dan dibincangkan di dalam bab 4.

### **5.2.3 Objektif Ketiga: Pengetahuan dan Pandangan Perbadanan Pengurusan Mengenai Akta Baharu Berkaitan Dengan Isu Pengambilan Balik Tanah Skim Strata**

Hasil analisa bagi mencapai objektif ketiga adalah berdasarkan borang soal selidik yang diberikan kepada 30 Perbadanan Pengurusan di sekitar bandaraya Johor Bahru. Ianya bertujuan untuk melihat sejauh mana perbadanan pengurusan mengetahui tentang wujudnya pindaan baru yang membolehkan pengambilan balik tanah dilakukan ke atas pembangunan berstrata. Selain itu, ditanya juga mengenai pandangan mereka sekiranya pengambilan balik tanah melibatkan kawasan mereka. Hasil kajian bagi objektif ketiga ini boleh dilihat dengan merujuk kepada rajah-rajah yang ditunjukkan di dalam bab 4.

## **5.3 Cadangan Kajian**

Cadangan yang boleh dibuat bagi penambahbaikan kajian ini adalah dengan berjumpa sendiri dengan pemilik-pemilik petak yang terlibat dengan pengambilan balik tanah pusat membeli-belah Ampang Park tersebut. Hal ini kerana, semasa kajian

ini dilakukan pemilik-pemilik petak pusat membeli-belah telahpun berpindah keluar daripada premis masing-masing dan agak sukar bagi menghubungi mereka satu persatu.

Cadangan penambahbaikan bagi objektif tiga pula iaitu untuk menguji pengetahuan perbadanan pengurusan mengenai akta baharu berkaitan dengan isu pengambilan balik tanah skim strata, borang soal selidik adalah lebih sesuai diedarkan kepada pemilik petak yang berada di bandar besar seperti Kuala Lumpur kerana ianya besar kemungkinan bahawa pengambilan balik tanah berlaku di kawasan membangun seperti di ibu kota.

#### **5.4 Kesimpulan**

Pengambilan balik tanah oleh pihak kerajaan bukan sesuatu yang boleh dianggap remeh. Pengambilan tersebut kebiasaannya bertujuan untuk menambah baik infrastruktur dan pembangunan negara ini. Ianya merupakan sesuatu yang perlu dipatuhi dan disokong oleh warganegara Malaysia sendiri dan kerjasama antara agensi terlibat dalam pengambilan tanah adalah amat penting sekali bagi memastikan keputusan yang dibuat tidak bercanggah antara satu sama lain selain memudahkan pengambilan tersebut berjalan dengan lancar. Pindaan-pindaan kepada akta lama dibuat untuk keperluan pada masa kini di mana ianya diperkenalkan dari semasa ke semasa. Pindaan-pindaan tersebut menjadi garis panduan dalam perlaksanaan undang-undang tanah di Malaysia.

## **5.5 Cadangan Kajian Lanjutan**

- I. Kajian pada masa hadapan boleh dilakukan dengan menggabungkan prosidur dan pelaksanaan pengambilan balik tanah strata dan stratum (tanah bawah tanah).
  
- II. Sekiranya terdapat isu pengambilan balik tanah skim strata yang baru pada masa hadapan, pandangan daripada pemilik petak sebenar skim tersebut perlulah diambil kira dan borang soal selidik perlulah diedarkan kepada mereka.

## RUJUKAN

- Adams, G. and Schvaneveldt, J. (1991). *Understanding research methods*. New York: Longman.
- Akta Pengambilan Tanah 1960 (Akta 486). Percetakan Nasional Berhad. Pada 5 Mei 2016. Kuala Lumpur. *International Law Book Service*.
- Azizi, Y. (2006). *Menguasai Penyelidikan dalam Pendidikan: Teori Analisis dan Interpretasi Data*. Kuala Lumpur. PTS Profesional. Publishing Sdn Bhd.
- Chan, S. (2017). Seminar Pembangunan Strata & Stratum 13 Mac 2017, JUPEM. PENGAMBILAN SKIM STRATA DAN TANAH BAWAH TANAH.
- Portal Rasmi Jabatan Statistik Malaysia. Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur. Diakses pada 1 Oktober 2017 daripada [https://www.dosm.gov.my/v1/index.php?r=column/cone&menu\\_id=bjRIZXVGdnBueDJKY1BPWEFPRlhIdz09](https://www.dosm.gov.my/v1/index.php?r=column/cone&menu_id=bjRIZXVGdnBueDJKY1BPWEFPRlhIdz09)
- Ed, J. (2018). *Ampang Park Shopping Centre*. Ampangpark.com.my. Diakses pada 15 Disember 2017 daripada <http://www.ampangpark.com.my/#11>.
- Low, H. and Jalil, A. (2017). Harapan penyewa Ampang Park hancur, kerja meroboh akan diteruskan . *The Malaysian Insight*. Diakses pada 3 Oktober 2017 daripada <https://www.themalaysianinsight.com/bahasa/s/4221/>
- M.Khairul, A. (2016). 'Save Ampang Park' campaign steps up a gear. *New Straight Times*. Diakses pada 11 Oktober 2016 daripada <https://www.nst.com.my/news/2016/01/121164/save-ampang-park-campaign-steps-gear>
- Mass Rapid Transit Corporation Sdn Bhd* (2018). Kenyataan Media Aktiviti di Pusat Membeli-belah Ampang Park Bukan Dari Projek MRT. Diakses pada 6 September 2017 daripada [https://www.mymrt.com.my/wp-content/uploads/2018/01/23012018\\_aktiviti-di-dalam-pusat-membeli-belah-ampang-park-bukan-dari-projek-mrt-2](https://www.mymrt.com.my/wp-content/uploads/2018/01/23012018_aktiviti-di-dalam-pusat-membeli-belah-ampang-park-bukan-dari-projek-mrt-2)

MRT Corp. Laluan Sungai Buloh-Serdang-Putrajaya (SSP). Diakses pada 17 Oktober 2017  
Rusman, A. (2018).

Harian Metro. Selamat tinggal Ampang Park Diakses pada 6 December 2017 daripada  
<https://www.hmetro.com.my/mutakhir/2015/10/85203/selamat-tinggal-ampang-park>

**LAMPIRAN**  
**BORANG SOAL SELIDIK**



**UTM**  
UNIVERSITI TEKNOLOGI MALAYSIA

Faculty of  
Geoinformation and  
Real Estate

## BORANG SOAL SELIDIK

### PENYELIDIKAN:

PENGAMBILAN BALIK TANAH SKIM STRATA

(KES KAJIAN: AMPANG PARK)

### Objektif Kajian:

- a) Untuk mengkaji mengenai prosidur dan pelaksanaan pengambilan balik tanah skim strata.
- b) Untuk menilai kenyataan dan maklumat yang relavan daripada wakil pihak kerajaan mengenai isu pengambilan balik tanah skim strata.
- c) Untuk menguji pengetahuan perbadanan pengurusan mengenai akta baharu berkaitan dengan isu pengambilan balik tanah skim strata.

Arahan:

**Bagi pihak Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur perlu menjawab Bahagian A, B dan C.**

**Bagi pihak Perbadanan Pengurusan perlu menjawab bahagian A dan D sahaja.**

*Nota: Segala maklumat yang berkaitan dalam borang soal selidik ini hanya digunakan untuk tujuan Pengajian Akademik dan segala informasi yang ada di dalam soal selidik adalah **SULIT** serta digunakan bersama-sama dengan data daripada responden lain untuk tujuan analisis. Untuk maklumat lanjut, sila hubungi Siti Aishah Binti Abd Latif (017-6363291) atau emelkan ke saishahlatif94 @ gmail.com*

Disediakan Oleh:

SITI AISHAH BINTI ABD LATIF

Penyelia:

SR. DR TAN LIAT CHOON



PENGAMBILAN BALIK TANAH SKIM STRATA
-------------------------------------

## BAHAGIAN A: Demografi (Maklumat Umum)

**Arahan: Sila isikan tempat kosong atau tandakan (/) pada kenyataan yang sesuai di dalam kotak yang disediakan.**

1. Nama Jabatan/Badan: \_\_\_\_\_

2. Jenis Jabatan/Badan:

Jabatan Pengarah Tanah dan Galian

Pejabat Tanah dan Galian

Perbadanan Pengurusan

Lain-lain (Sila nyatakan): \_\_\_\_\_

3. Pekerjaan/Jawatan yang disandang:

Penolong Pengarah

Pegawai

Penolong Pegawai

Ahli Jawatankuasa Perbadanan Pengurusan

Lain-lain (Sila nyatakan): \_\_\_\_\_

4. Pengalaman kerja bagi pekerjaan dibawah pekerjaan/jawatan di atas:

1 – 5 tahun

6 – 10 tahun

11 – 15 tahun

>16 tahun

Lain-lain (Sila nyatakan): \_\_\_\_\_

BAHAGIAN B: Pendapat umum mengenai Akta Pengambilan Balik Tanah 1960 (Pindaan) 2016 (Akta A1517).

**Arahan: Sila isikan tempat kosong atau tandakan (/) pada kenyataan yang sesuai di dalam kotak yang disediakan.**

1- Sangat tidak Setuju	2-Tidak setuju	3- Tidak pasti	4- Setuju	5- Sangat setuju
------------------------	----------------	----------------	-----------	------------------

1. Adakah anda bersetuju bahawa dengan terlaksananya Akta Pengambilan Balik Tanah 1960 (Pindaan) 2016 (Akta A1517), proses pengambilan balik tanah skim strata lebih mudah?

---



---

2. Pada pendapat anda, adakah pindaan baru ini dibuat bertitik tolak daripada kes Ampang Park dimana sebelum ini belum pernah berlakunya kes pengambilan balik tanah yang melibatkan skim strata?

---



---

3. Pada pandangan anda, adakah pindaan ini memberi manfaat kepada negara?

---



---

4. Pada pendapat peribadi anda, adakah anda fikir perlunya pengambilan balik tanah Ampang Park bagi tujuan pembinaan Mass Rapid Transit (MRT)?

---



---

BAHAGIAN C: Permasalahan yang dihadapi semasa proses pengambilan balik strata kes Ampang Park.

**Arahan : Sila isikan tempat kosong atau tandakan (/) pada kenyataan yang sesuai di dalam kotak yang disediakan.**

Skala Penilaian	1	2	3	4	5
1. Tiada prosidur yang jelas mengenai pengambilan balik tanah skim strata didalam mana-mana akta sebelum Akta Pengambilan Balik Tanah 1960 (Pindaan) 2016 dibuat.					
2. Pemilik-pemilik petak sukar memberikan kerjasama.					
3. Adakah terdapat bantahan yang dikemukakan oleh oleh pemilik petak?					
4. Proses mahkamah yang merumitkan dan memakan masa yang lama (jika bantahan dibuat oleh pihak berkepentingan).					
5. Sukar untuk menghubungi pemilik-pemilik petak yang ramai.					

BAHAGIAN D: Pandangan Perbadanan Pengurusan mengenai pengambilan balik tanah.

**Arahan: Sila isikan diruangan yang disediakan.**

Ampang Park merupakan pusat membeli belah yang pertama di Malaysia, dibina kira-kira 44 tahun yang lepas. Sejak 2015 sehingga kini, kes pengambilan balik tanah Ampang Park telah hangat diperkatakan oleh masyarakat Malaysia. Kes ini bermula daripada tindakan pihak kerajaan mahu mengambil balik tanah Ampang Park bagi tujuan pembinaan Mass Rapid Transit (MRT) laluan Serdang-Sg.Buluh-Putrajaya.

1. Adakah anda tahu mengenai pindaan baru pengambilan balik tanah yang melibatkan skim strata?

Ya

Tidak

2. Sekiranya pengambilan balik tanah oleh kerajaan dilakukan di tempat anda dimana pampasan juga diberikan kepada setiap pemilik, apakah pandangan anda? Adakah anda bersetuju atau tidak? .

Ya

Tidak

3. Sekiranya anda tidak bersetuju dengan kenyataan diatas, apakah sebab anda? Sila tandakan lebih jika perlu

- Pampasan yang diberikan tidak setimpal (rumah telah diubahsuai dsb.)
- Terdapat kenangan/nostalgia ditempat anda
- Harga hartanah yang semakin meningkat.
- Penempatan yang sedia ada strategik

4. Jika pengambilan balik tanah tersebut mendatangkan manfaat kepada masyarakat dan negara, adakah anda tetap tidak bersetuju?

- Ya
- Tidak

5. Di dalam pindaan akta pengambilan balik tanah telah dinyatakan bahawa terdapat juga kes pengambilan yang hanya melibatkan kawasan harta bersama sahaja. Sekiranya ini berlaku, adakah anda bersetuju?

- Ya
- Tidak

6. Apakah kesannya kepada penduduk difikirkan berkaitan sekiranya pengambilan balik tanah skim strata dilakukan?

- Hilang punca pencarian
- Berjauhan daripada tempat kerja
- Kesukaran bagi mendapatkan penempatan baru.

Lain-lain (Sila nyatakan): \_\_\_\_\_