PEMBANGUNAN TANAH
DI BAWAH KANUN TANAH NEGARA 1965

1. TUJUAN

Ceramah ini bertujuan untuk memberi gambaran menyeluruh mengenai pembangunan tanah dan pendekatan di bawah Kanun Tanah Negara 1965 dan undang-undang tanah lain yang berkaitan.

2. LATAR BELAKANG

Pemilikan Tanah dan Hak, Kuasa Dan Tanggungjawab Tuan Punya Tanah

a) Tanah yang diberimilik akan dikeluarkan hakmilik kepada tuan punya.

b) Dokumen hakmilik mengandungi antara lain, kategori tanah, syarat, sekatan kepentingan, nombor lot, nombor hakmilik, keluasan tanah dan sebagainya. Jika tanah tidak mempunyai kategori, penggunaan tanah biasanya dikawal melalui pengenaan syarat nyata.

c) Tuan punya tanah mempunyai hak dan kuasa seperti diperuntukkan di bawah **Seksyen 92 KTN**, iaitu:

i) Hak untuk pecah sempadan, pecah bahagian atau menyatukan tanah yang dimiliki dengan tanah yang lain;

ii) Hak untuk memecah bahagi bangunan berbilang tingkat;

iii) Hak untuk memindahmilik, memajak, mencagar, menyerah dan menyempurnakan lain-lain urusniaga; dan

Hakcipta Terpelihara
INSTUN

iv) Hak untuk menurunmilik (‘transmit’) harta apabila berlaku kematian.

d) Tuan punya tanah pula mempunyai tanggungjawab ke atas tanahnya dari segi:

i) Membayar cukai tanah seperti yang dinyatakan di bawah **Seksyen 93 KTN**.

ii) Memastikan penggunaan tanah adalah selari dengan kategori, syarat nyata, syarat tetap dan tidak melanggar apa-apa sekatan. (Sekiranya tuan punya tanah melanggar syarat, PBN boleh melucut hak tanah tersebut. **Seksyen 127 KTN 1965** adalah dirujuk).

Kawalan Pembangunan Tanah

a) Di negara ini, pembangunan tanah adalah dikawal melalui undang-undang tanah dan juga undang-undang perancangan Ini bermakna bahawa terdapat “dualistic control’ dalam urusan pembangunan tanah. Undang-undang tanah termasuklah Kanun Tanah Negara, Akta Hakmilik Strata dan lain-lain manakala undang-undang perancangan termasuklah Akta Perancang Bandar dan Desa dan Akta Jalan, Parit dan Bangunan *(Street, Drainage And Building Act).* Oleh itu segala pembangunan tanah yang dicadang yang dijalankan hendaklah mematuhi kehendak-kehendak undang-undang tanah dan juga keperluan undang-undang perancangan.

b) Istilah Pihak Berkuasa Perancangan *(Planning Authority)* ditakrifkan dalam **Seksyen 5 KTN 1965** sebagai “mana-mana pihak berkuasa yang mempunyai bidang kuasa di bawah

Hakcipta Terpelihara
INSTUN

mana-mana undang-undang yang pada masa itu berkuatkuasa mengenai perancangan bandar, perancangan desa atau kedua-dua sekali".

3. KAEDAH-KAEDAH PEMBANGUNAN TANAH

Sekiranya tuan punya tanah berimilik ingin memajukan tanah yang dimiliki, beliau perlu memastikan bahawa kegunaan tanah yang dicadangkan tidak melanggar kategori, syarat nyata, syarat tetap dan sekatan-sekatan yang mungkin dikenakan.

Jika kategori tanah adalah berlainan daripada kegunaan yang dicadangkan, maka tindakan sewajarnya perlu diambil agar tidak berlaku pelanggaran syarat.

Pembangunan tanah masa kini merangkumi pembangunan bercorak mendatar, menegak dan juga pembangunan di bawah paras bumi.

Kaedah-kaedah pembangunan tanah secara mendatar di bawah Kanun Tanah Negara 1965 termasuklah:

i. Tukar syarat dan urusan berkaitan (S.124 KTN);
ii. Pecah Sempadan Tanah (S. 135 KTN);
iii. Pecah Bahagian Tanah (S. 140 KTN);
iv. Penyatuan Tanah (S. 146 KTN);
v. Penyerahan dan pemberimilikan semula (S. 204A KTN);
vi. Tukar syarat dan pecah sempadan serentak (S.124A KTN);

[Kaedah penyerahan dan pemberimilikan semula dan tukar syarat dan pecah sempadan secara serentak merupakan kaedah 'fast-track' yang

Hakcipta Terpelihara
INSTUN

diperkenalkan pada tahun 1985 melalui Akta Pindaan A587]

Bagi pembangunan secara menegak yang melibatkan bangunan berbilang tingkat, kaedah pecah bahagian di bawah Akta Hakmilik Strata 1985 diperkenalkan bagi tujuan mengeluarkan hakmilik strata kepada petak-petak dan hakmilik strata sementara kepada blok-blok sementara (bagi pembangunan berfasa).

Bagi pembangunan tanah di bawah paras bumi pula, peruntukan di bawah Bahagian Lima (A) KTN 1965 digunapakai. Peruntukan-peruntukan baru (Seksyen 92A – 92I) dimasukkan ke dalam KTN 1965 melalui Akta Pindaan A752/1990.

Hakcipta Terpelihara
INSTUN

4. CIRI-CIRI KAEDAH PEMBANGUNAN TANAH

4.1 TUKAR SYARAT DAN URUSAN BERKAITAN (S.124 KTN 1965)

a) Seksyen 124 KTN 1965 menerangkan bahawa mana-mana tuan punya tanah berimilik boleh memohon kepada Pihak Berkuasa Negeri (PBN) untuk:

i) Pengubahan jenis penggunaan tanah;
ii) Pengenaan jenis penggunaan tanah;
iii) Pembatalan apa-apa syarat nyata;
iv) Pembatalan Sekatan Kepentingan
v) Penghapusan ungkapan “Padi”, “Getah” atau “Kampung”;
vi) Pemindaan syarat nyata;
vii) Pemindaan sekatan kepentingan
viii) Pengenaan syarat nyata yang baru; dan
viiii) Pengenaan sekatan kepentingan.

b) Syarat-syarat permohonan:

Permohonan di bawah Seksyen 124 KTN 1965 hendaklah dikemukakan kepada PBN melalui borang yang ditetapkan dalam Kaedah-Kaedah Tanah Negeri tersebut dengan disertakan:

i. Bayaran yang ditetapkan di dalam Kaedah-Kaedah Tanah Negeri;
ii. Pelan;
iii. Perakuan carian rasmi
iv. Kebenaran bertulis dari **semua orang / badan** yang:

Hakcipta Terpelihara
INSTUN

a) mempunyai kepentingan berdaftar atau;
b) menduduki mana-mana bahagian di bawah sewaan yang didaftarkan (S.316 KTN 1965)

c) Syarat-syarat kelulusan:

i) Cukai bagi tanah tersebut telah dijelaskan.

ii) Pandangan dan syor daripada Lembaga Tanah Estet diperlukan jika ianya melibatkan tanah estet.

Mengikut S.214A (11) KTN 1965, tanah estet ertinya mana-mana tanah pertanian yang dipegang di bawah satu atau lebih hakmilik berdampingan yang berkeluasan tidak kurang dari 40 hektar.

d) Kelulusan oleh PBN:

Apabila PBN meluluskan mana-mana permohonan tukar syarat, PBN boleh mengenakan perkara-perkara berikut:

i) Premium tambahan
ii) Cukai tanah yang baru
iii) Lain-lain bayaran yang ditetapkan di dalam Kaedah-Kaedah Tanah Negeri; dan
iv) Lain-lain syarat yang difikirkan sesuai.

Hakcipta Terpelihara
INSTUN

e) Pentadbir Tanah akan mengeluarkan suatu notis dalam **Borang 7G** mengkehendaki pemohon menjelaskan bayaran-bayaran dalam syarat kelulusan dalam tempoh yang ditetapkan dalam Kaedah-Kaedah Tanah Negeri.

f) Pentadbir Tanah menyediakan memorandum di dalam **Borang 7C** dan mengemukakannya kepada pihak berkuasa pendaftaran yang berkenaan.

Hakcipta Terpelihara
INSTUN

4.2 PECAH SEMPADAN – *Sub-Division* (S.135(1))

a) Definisi Pecah Sempadan

Pecah sempadan bermaksud tanah yang dipegang di bawah hakmilik tetap sama ada hakmilik Pejabat Pendaftar atau hakmilik Pejabat Tanah dipecah-sempadankan kepada dua atau lebih bahagian supaya tiap-tiap satunya dipegang di bawah hakmilik-hakmilik berasingan oleh tuanpunya yang sama atau tuanpunya bersama yang sama.

b) Kuasa Melulus

Jika tiada apa-apa arahan bertentangan, kuasa untuk meluluskan pecah sempadan ialah:

i) Pengarah Tanah dan Galian bagi tanah yang dipegang di bawah hakmilik Pejabat Pendaftar

ii) Pentadbir Tanah bagi tanah yang dipegang di bawah hakmilik Pejabat Tanah.

c) Syarat-Syarat Untuk Kelulusan Pecah Sempadan

Pecah sempadan hanya boleh diluluskan jika memenuhi syarat-syarat berikut:

i) Tidak bertentangan dengan sekatan kepentingan tanah tersebut;

ii) Tidak bertentangan dengan undang-undang lain yang berkuatkuasa pada masa itu;

iii) Mendapat kelulusan daripada pihak berkuasa perancang; ***Pekeliling KPTG 24/1976***

Hakcipta Terpelihara
INSTUN

iv) Tidak bertentangan dengan pelan pembangunan yang diluluskan oleh Pihak Berkuasa Perancang atau PBN;

v) Mendapat kelulusan daripada pihak berkuasa tertentu yang ditetapkan oleh PBN (jika berkenaan);

vi) Tuanpunya tanah menyatakan persetujuannya secara bertulis di dalam permohonannya bahawa mana-mana tanah yang akan digunakan untuk maksud awam kesan daripada pecah sempadan tersebut diserahkan kepada PBN; ***Pekeliling KPTG Bil.1/2010***

vii) Tiada bayaran hasil tanah yang terhutang;

viii) Persetujuan daripada orang / badan yang mempunyai kepentingan berdaftar ke atas tanah;

viiii) Memenuhi keperluan **keluasan** minimum bagi tanah berkategori pertanian (tidak kurang dari 2/5 hektar), manakala bagi kategori lain tertakluk kepada keluasan minimum yang diluluskan oleh Pihak Berkuasa Perancang atau PBN;

x) Bentuk bahagian yang hendak dipecahkan itu hendaklah bersesuaian dengan tujuan ianya dipecahkan; dan

xi) Memberi keperluan jalan keluar masuk ke perhentian awam. ***Pekeliling KPTG 19/1976***

Hakcipta Terpelihara
INSTUN

d) Syarat-syarat Permohonan Pecah Sempadan

Permohonan pecah sempadan hendaklah disertakan dengan perkara-perkara berikut:

i) Borang 9A KTN 1965;

ii) Bayaran seperti yang ditetapkan dalam Kaedah-Kaedah Tanah Negeri;

iii) Pelan pra-hitungan yang menunjukkan secara terperinci mengenai pecah sempadan yang dicadangkan, mengikut bilangan salinan yang diperlukan oleh Pentadbir Tanah;

iv) Surat kelulusan daripada Pihak Berkuasa Perancang atau surat kebenaran daripada badan-badan tertentu yang ditetapkan oleh PBN; dan

v) Surat persetujuan daripada orang / badan yang mempunyai kepentingan berdaftar ke atas tanah itu.

vi) Jika melibatkan tanah estet, Pentadbir Tanah hendaklah merujuk kepada Lembaga Tanah Estet untuk mendapat pandangan / syornya dan setiausaha Lembaga tersebut hendaklah memberi pandangan / syornya dengan seberapa segera kepada Pentadbir Tanah.

Hakcipta Terpelihara
INSTUN

e) Tindakan Pentadbir Tanah apabila menerima permohonan

i) Membuka fail permohonan

ii) Membuat endorsan dalam DHD

iii) Mendapatkan laporan Penolong Pegawai Tanah

iv) Mengemukakan permohonan kepada PBT untuk kelulusan merancang

v) Pentadbir Tanah / PBN membuat keputusan ke atas permohonan

f) Jika diluluskan:

Bayaran-bayaran yang perlu dijelaskan apabila permohonan diluluskan ialah:

i) bayaran upah ukur

ii) bayaran bagi menyedia dan mendaftar hakmilik-hakmilik.

g) Jika ditolak:

Pentadbir Tanah hendaklah:

i) memaklumkan kepada pemohon

ii) membatalkan endorsan dalam DHD

Hakcipta Terpelihara
INSTUN

4.3 PECAH SEMPADAN DAN TUKAR SYARAT SERENTAK (S.124A KTN)

a) Definisi

Pecah sempadan bersekali dengan permohonan menukar syarat. Permohonan ini hendaklah dianggap seolah-olah ianya adalah permohonan di bawah seksyen 135 (permohonan pecah sempadan). Dalam hal ini, seksyen-seksyen berkaitan dengannya hendaklah terpakai sekiranya tidak bercanggah dengan peruntukan 124A.

Contoh:

Sekiranya tanah berkenaan adalah tanah jenis pertanian dan bahagian-bahagian yang dipecah sempadan itu adalah untuk tujuan lain (selain dari pertanian), syarat di bawah Seksyen 136 (1)(f) mengenai keluasan tidak kurang dari 2/5 ha. Tidak akan terpakai.

b) Permohonan

Permohonan hendaklah dikemukakan kepada PBN dengan menggunakan **Borang 7D KTN 1965** dengan disertakan dengan:

i) Bayaran yang ditetapkan di dalam Kaedah-Kaedah Tanah Negeri;

ii) Pelan pra-hitungan yang menunjukkan secara terperinci mengenai pecah sempadan yang dicadangkan, mengikut bilangan salinan yang diperlukan oleh Pentadbir Tanah;

iii) Surat kebenaran dari badan-badan tertentu yang ditetapkan oleh PBN; dan

iv) Surat kebenaran daripada orang / badan yang mempunyai kepentingan berdaftar ke atas tanah tersebut.

Hakcipta Terpelihara
INSTUN

vi) Jika melibatkan tanah ladang, Pentadbir Tanah hendaklah merujuk kepada Lembaga Tanah Ladang untuk mendapat pandangan / syornya dan setiausaha Lembaga tersebut hendaklah memberi pandangan / syornya dengan seberapa segera kepada Pentadbir Tanah.

c) Kelulusan

Kelulusan yang diberikan terhadap permohonan ini adalah tertakluk kepada penyempurnaan segala syarat-syarat yang dikenakan di bawah Seksyen 124(5) KTN 1965 iaitu:

i) Premium tambahan;
ii) Cukai tanah yang baru;
iii) Lain-lain bayaran yang ditetapkan di dalam Kaedah-Kaedah Tanah Negeri; dan
iv) Lain-lain syarat yang difikirkan sesuai.

Hakcipta Terpelihara
INSTUN

4.4 PECAH BAHAGIAN TANAH (Partition of land) Seksyen 140 KTN 1965

a) Definisi Pecah Bahagian Tanah

Tanah bermilik di bawah hakmilik tetap yang dipegang oleh dua orang atau lebih sebagai tuan punya bersama boleh dipecah bahagi supaya terletakhak pada tiap-tiap seorang dari mereka, di bawah hakmilik berasingan. Sekiranya terdapat kes dimana dua tuan punya bersama ingin mengekalkan pemilikan bersama, manakala yang lain hendakkan hakmilik berasingan, satu hakmilik boleh dikeluarkan atas nama mereka berdua dan hakmilik-hakmilik berasingan akan dikeluarkan kepada yang lain.

b) Kuasa Melulus

Jika tiada apa-apa arahan yang bertentangan, Pengarah Tanah dan Galian adalah diberikuasa melulus bagi tanah yang dipegang di bawah hakmilik Pejabat Pendaftar dan Pentadbir Tanah bagi tanah-tanah yang dipegang di bawah hakmilik Pejabat Tanah.

c) Permohonan Pecah Bahagian

Permohonan pecah bahagian hendaklah dikemukakan kepada Pentadbir Tanah dengan menggunakan **Borang 9B KTN 1965** dengan disertakan:

i) Bayaran permohonan yang ditetapkan di dalam Kaedah-Kaedah Tanah Negeri;

ii) Pelan tanah yang menunjukkan secara terperinci mengenai pecah bahagian yang dicadangkan, mengikut bilangan salinan yang diperlukan oleh Pentadbir Tanah;

iii) Surat kebenaran daripada badan-badan tertentu yang ditetapkan oleh PBN;

Hakcipta Terpelihara
INSTUN

iv) Surat kebenaran daripada orang / badan yang mempunyai kepentingan berdaftar ke atas tanah tersebut; dan

v) Kebenaran bertulis oleh mana-mana tuan punya bersama yang tidak menyertai pecah bahagian berkenaan (ia itu tidak menandatangani borang permohonan tetapi membenarkan pecah bahagian di buat).

d) Syarat-Syarat Kelulusan Pecah Bahagian

i) Setiap tuan punya bersama menyertai atau bersetuju untuk dipecah bahagian. Walaubagaimanapun tuan punya bersama yang mempunyai syer majoriti boleh membuat permohonan pecah bahagian tanpa kebenaran tuan punya bersama yang lain;

ii) Keluasan bahagian tanah yang dipecah bahagikan kepada setiap tuan punya bersama adalah sehampir mungkin kepada syernya yang tidak dipecahkan atas keseluruhan tanah tersebut;

iii) Syarat-syarat lain yang sama seperti pecah sempadan ***(mutatis mutandis)*** iaitu:

a) Tidak bertentangan dengan sekatan kepentingan di mana tanah itu tertakluk;

b) Tidak bertentangan dengan undang-undang lain yang pada waktu itu berkuatkuasa;

c) Mendapat kelulusan daripada pihak berkuasa perancangan;

d) Mendapat kelulusan daripada pihak berkuasa tertentu yang ditetapkan oleh PBN;

e) Tiada bayaran hasil terhutang;

Hakcipta Terpelihara
INSTUN

f) Persetujuan daripada orang / badan yang mempunyai kepentingan ke atas tanah;

g) Memenuhi keperluan kelulusan minimum bahagian yang hendak dipecah bahagikan;

h) Bentuk bahagian yang hendak dipecahkan itu hendaklah bersesuaian dengan tujuan ianya dipecahkan; dan

i) Memberi keperluan jalan keluar masuk untuk bahagian yang dipecah bahagi itu.

e) Permohonan Oleh Pemegang Syer Majoriti

i) Seksyen 141A KTN 1965 memperuntukkan hak tuan punya bersama yang mempunyai syer majoriti boleh membuat permohonan pecah bahagian tanah tanpa kebenaran tuan punya bersama yang lain.

ii) Apabila menerima permohonan, Pentadbir Tanah hendaklah memberitahu tuan punya bersama yang lain (melalui notis seperti di **Pekeliling KPTG 7/1985**). Sebarang bantahan beserta dengan alasan-alasan hendaklah dikemukakan kepada Pentadbir Tanah dalam tempoh 28 hari dari tarikh terima notis tersebut.

iii) Selepas tempoh tersebut, Pentadbir Tanah hendaklah membuat siasatan jika terdapat bantahan dari tuan punya yang tidak turut serta. Notis mengadakan siasatan hendaklah dibuat dalam **Borang 2A KTN 1965.**

iv) Jika ada alasan-alasan yang munasabah, Pentadbir Tanah boleh menolak atau mengesyorkan kepada pihak berkuasa yang menimbangkan permohonan, supaya menolak

Hakcipta Terpelihara
INSTUN

permohonan itu. Jika tiada alasan yang munasabah, Pentadbir Tanah boleh meluluskan permohonan atau mengesyorkan kepada pihak berkuasa yang menimbangkan supaya permohonan diluluskan.

f) Penamatan Pemilikan Bersama

Permohonan kepada mahkamah untuk penamatan pemilikan bersama atas tanah boleh dilakukan:

i) Oleh mana-mana tuan punya bersama apabila tuan punya bersama yang lain tidak menyertai atau tidak memberi keizinan tanah dipecah bahagikan; atau

ii) Dengan sebab tidak dapat diluluskan pecah bahagian kerana keluasan pecah bahagian kurang dari 2/5 hektar (I ekar) atau 1/4 hektar (1/2 ekar bagi Negeri Kelantan) bagi tanah kategori “Pertanian” atau syarat digunakan bagi maksud pertanian.

iii) Mahkamah boleh mengarahkan supaya:

a) Permohonan ini dipertimbangkan seolah-olah ianya telah dipersetujui oleh kesemua tuan punya bersama; atau

b) Bahagian mana-mana tuan punya bersama dipindahmilik kepada tuan punya bersama yang lain tertakluk kepada terma-terma yang ditetapkan oleh mahkamah; atau

c) Tanah tersebut dijual.

Hakcipta Terpelihara
INSTUN

4.5 PENYATUAN TANAH – Amalgamate (S.146 KTN 1965)

a) Definisi

Dua lot tanah atau lebih yang berdampingan dan dipegang oleh seorang tuan punya di bawah hakmilik berasingan, boleh disatukan supaya menjadi satu lot yang dipegang di bawah satu hakmilik sahaja dengan syarat:

i) hakmilik-hakmilik tersebut adalah hakmilik tetap;
ii) lot-lot terletak dalam Mukim / Bandar / Pekan yang sama; dan
iii) lot-lot tersebut berdampingan iaitu sekurang-kurangnya berkongsi satu sempadan.

b) Permohonan Penyatuan Tanah

Permohonan penyatuan tanah hendaklah dikemukakan kepada Pentadbir Tanah dengan menggunakan **Borang 9C KTN 1965** dan disertakan dengan:

i) Bayaran yang ditetapkan di dalam Kaedah-Kaedah Tanah Negeri;
ii) Pelan mengikut bilangan yang ditentukan, yang menunjukkan lot-lot yang hendak disatukan;
iii) Surat kebenaran daripada badan-badan tertentu yang ditetapkan oleh PBN; dan
iv) Surat kebenaran daripada orang / badan yang mempunyai kepentingan berdaftar ke atas tanah tersebut.

c) Pihak Berkuasa Melulus.

Jika tiada apa-apa arahan yang bertentangan, kuasa untuk meluluskan penyatuan tanah ialah:

Hakcipta Terpelihara
INSTUN

i) Pentadbir Tanah bagi hakmilik pejabat tanah yang keluasan penyatuan tidak melebihi 4 hektar;

ii) Pengarah Tanah dan Galian bagi kes-kes yang lain.

d) Syarat-Syarat Penyatuan Tanah

Untuk tujuan penyatuan tanah, syarat-syarat yang sama dengan syarat-syarat pecah sempadan di bawah Seksyen 136 (1)(a) hingga (g) ***mutatis mutandis*** adalah terpakai. Walau bagaimanapun, syarat dalam Seksyen 136(h) berkaitan dengan jalan keluar masuk adalah dikecualikan.

Jika terdapat perkara-perkara berikut, keizinan PBN hendaklah diperolehi terlebih dahulu sebelum penyatuan diluluskan:

i) keluasan lot yang disatukan yang dipegang di bawah hakmilik Pejabat Tanah melebihi 4 hektar;

ii) Lot-lot dipegang sebahagiannya di bawah hakmilik Pejabat Tanah dan sebahagian dipegang di bawah hakmilik Pejabat Pendaftar

iii) Terdapat ketidaksamaan di antara mana-mana lot yang hendak disatukan dari segi:

a) tempoh pajakan

b) kadar cukai

c) jenis kegunaan tanah, syarat dan sekatan kepentingan

Keizinan PBN terhadap penyatuan tanah dalam keadaan di para i) atau di para ii) hendaklah dianggap sebagai kelulusan supaya tanah yang disatukan itu dipegang di bawah hakmilik Pejabat Pendaftar. Jika berlaku seperti di para iii), PBN semasa mengizinkan penyatuan tanah, boleh memberikan arahan-arahan yang difikirkan perlu seperti berikut:

Hakcipta Terpelihara
INSTUN

i) jika tidak sama dari segi tempoh pegangan – tentukan tempoh pegangan tanah tersebut

ii) jika tidak sama dari segi cukai – tentukan jumlah cukai yang perlu dikenakan.

iii) jika tidak sama dari segi penggunaan tanah – tetapkan jenis penggunaan tanah.

iv) jika tidak sama dari segi syarat nyata atau sekatan kepentingan – nyatakan syarat nyata dan sekatan kepentingan yang perlu dikenakan.

e) Bayaran-Bayaran Apabila Penyatuan Di Luluskan

Apabila permohonan diluluskan, pemilik tanah akan dikenakan:

i) Bayaran upah ukur;

ii) Penyediaan dan pendaftaran hakmilik tetap; dan

iii) Premium tambahan (jika perlu)

Hakcipta Terpelihara
INSTUN

4.6 SERAHBALIK TANAH (Seksyen 195 KTN 1965)

a) Definisi

Tuan punya tanah berimilik yang dipegang di bawah hakmilik Pejabat Tanah, hakmilik Pejabat Pendaftar atau hakmilik sementara boleh dengan kelulusan Pengarah Negeri atau Pentadbir Tanah menyerah balik kepada PBN:

i) seluruh tanah itu; atau

ii) mana-mana bahagian darinya yang digunakan atau diniat untuk digunakan bagi maksud keagamaan, pendidikan, khairat atau awam.

b) Syarat-Syarat Kelulusan

i) Tiada bayaran hasil terhutang;

ii) Tidak menimbulkan apa-apa bebanan kepada PBN;

iii) Tanah tidak di bawah tahanan mana-mana mahkamah;

iv) Mendapat persetujuan bertulis daripada orang / badan yang berkepentingan.

c) Permohonan Serahbalik Tanah

Permohonan serahbalik keseluruhan hendaklah dikemukakan kepada Pentadbir Tanah dengan menggunakan **Borang 12A KTN 1965**, manakala serahbalik sebahagian tanah dengan menggunakan **Borang 12B KTN 1965** disertakan:

i) Bayaran yang ditetapkan di dalam Kaedah-Kaedah Tanah Negeri;

ii) Surat kebenaran daripada orang / badan yang mempunyai kepentingan berdaftar;

iii) Dokumen hakmilik keluaran tanah;

iv) Bagi serahbalik keseluruhan tanah pandangan / syor dari Lembaga Tanah Ladang perlu didapatkan terlebih dahulu.

Hakcipta Terpelihara
INSTUN

v) Bagi serahbalik sebahagian tanah hendaklah disertakan pelan yang menunjukkan secara terperinci cadangan penyerahan menurut bilangan yang diperlukan.

d) Tindakan Selepas Kelulusan Serahbalik Keseluruhan

i) Ingatan penyerahan dibuat di dalam dokumen hakmilik daftar tanah;

ii) Tanah berkenaan akan kembali dan terletak hak kepada PBN sebagai tanah kerajaan; dan

iii) Dokumen hakmilik tanah dimusnahkan.

e) Tindakan Selepas Kelulusan Serahbalik Sebahagian

i) Ingatan penyerahan dibuat di dalam dokumen hakmilik daftar tanah;

ii) Tanah berkenaan akan kembali dan terletakhak kepada PBN sebagai tanah kerajaan;

iii) Bahagian yang tidak diserah akan diukur semula;

iv) Pengeluaran hakmilik sambungan kepada bahagian yang tidak diserahkan; dan

v) Pengiraan bayaran cukai berdasarkan keluasan sebenar selepas pengukuran.

Hakcipta Terpelihara
INSTUN

4.7 PENYERAHAN DAN BERIMILIK SEMULA LOT-LOT BERDAMPINGAN HAKMILIK PEJABAT TANAH. (Seksyen 203 KTN 1965)

a) Definisi

Tuan punya tanah yang memegang dua atau lebih lot-lot yang berdampingan di bawah hakmilik Pejabat Tanah boleh memohon untuk menyerah balik lot-lot berkenaan kepada PBN dengan syarat tanah tersebut dikembalikan kepadanya dalam bentuk atau unit-unit yang berbeza dan keluasan setiap satunya kurang dari 4 hektar dan dipegang di bawah hakmilik sementara Pejabat Tanah.

b) Syarat-Syarat Permohonan

i) Melibatkan dua atau lebih lot-lot yang berdampingan;

ii) Kesemua dipegang di bawah hakmilik pejabat tanah;

iii) Kesemua lot dimiliki oleh tuan punya yang sama;

iv) Kesemua lot terletak di dalam Mukim, Bandar atau Pekan yang sama;

v) Tiada perbezaan mengenai tempoh pegangan, kadar cukai, jenis kegunaan tanah, syarat nyata dan sekatan kepentingan;

vi) Keluasan kawasan yang disatukan melebihi empat hektar;

vii) Tiada satu lot pun yang tertakluk kepada apa-apa kepentingan berdaftar atau sewaan yang dikecualikan pendaftaran yang tercatat di dalam dokumen hakmilik daftar; dan

viii) Keluasan unit-unit yang diberimilik semula kurang dari empat hektar.

Hakcipta Terpelihara
INSTUN

c) Permohonan

Permohonan hendaklah dikemukakan kepada Pentadbir Tanah dengan menggunakan **Borang 12C KTN 1965** dan disertakan dengan:

i) Bayaran yang ditetapkan di dalam Kaedah-Kaedah Tanah Negeri;

ii) Pelan mengikut bilangan yang ditentukan, yang menunjukkan lot-lot yang hendak diserahbalik serta pelan cadangan unit-unit baru; dan

iii) Surat kebenaran dari orang / badan yang mempunyai kepentingan berdaftar ke atas tanah tersebut.

d) Pemberimilikan Semula

i) Pemberimilikan akan mengikut prosedur di bawah Seksyen 79 KTN 1965

ii) Jenis penggunaan tanah, syarat nyata dan sekatan kepentingan hendaklah sama dengan yang asal sebelum diserahbalik.

iii) Penukaran hakmilik daripada hakmilik sementara kepada hakmilik kekal hendaklah mengikut seksyen 191 KTN.

Hakcipta Terpelihara
INSTUN

4.8 SERAHBALIK DAN BERIMILIK SEMULA PERUNTUKAN KHAS (Seksyen 204A KTN)

a) Definisi

Tuan punya tanah yang memegang satu lot atau lebih lot-lot yang berdampingan sama ada di bawah hakmilik kekal atau hakmilik sementara atau kombinasi keduanya boleh memohon menyerah balik lot atau lot-lot berkenaan kepada PBN dengan syarat bahagian tertentu tanah tersebut diberimilik semula kepadanya dalam unit-unit yang berasingan.

b) Permohonan

Permohonan hendaklah dikemukakan kepada Pentadbir Tanah dengan menggunakan **Borang 12D KTN 1965** dan disertakan:

i) Bayaran yang ditetapkan di dalam Kaedah-Kaedah Tanah Negeri;

ii) Surat kebenaran daripada pemegang lien dan orang yang mempunyai tuntutan yang dilindungi oleh kaveat;

iii) Pelan mengikut bilangan yang ditentukan, yang menunjukkan lot-lot yang hendak diserahbalik serta pelan pra-hitungan yang menunjukkan secara terperinci bahagian dan unit yang hendak diberimilik semula;

iv) Pelan tata atur yang diluluskan oleh pihak berkuasa berkenaan berkaitan dengan bahagian dan unit-unit yang hendak diberimilik semula; dan

v) Dokumen hakmilik keluaran.

c) Syarat Kelulusan

i) Bahagian-bahagian dan unit-unit yang akan diberimilik semula hendaklah menurut pelan tata atur yang telah diluluskan oleh pihak berkuasa berkenaan dari segi bentuk, luas, ukuran, lokasi dan kegunaannya;

Hakcipta Terpelihara
INSTUN

ii) Tiada bayaran hasil tanah yang tertunggak;

iii) Tanah tiada dalam tahanan mana-mana mahkamah;

iv) Tiada apa-apa kepentingan berdaftar ke atas tanah; dan

v) Kebenaran daripada pemegang lien dan orang yang mempunyai tuntutan yang dilindungi oleh kaveat.

d) Kuasa melulus permohonan serahbalik dan berimilik semula di bawah seksyen ini terletak kepada Pihak Berkuasa Negeri.

5.0 RUMUSAN

Sebagai kesimpulan, tuan punya tanah yang ingin memajukan tanah yang dimilikinya perlu peka terhadap keperluan undang-undang tanah dan juga undang-undang perancangan bagi mengelakkan berlakunya pelanggaran undang-undang perancangan atau pelanggaran syarat tanah yang boleh menyebabkan tanahnya dilucuthak (dirampas) oleh Pihak Berkuasa Negeri.

Hakcipta Terpelihara
INSTUN