

**PEMBANGUNAN TANAH
DIBAWAH KANUN TANAH NEGARA 1965**

PENDAHULUAN

Apabila sesuatu hakmilik tanah didaftarkan, tuannya tanah yang berdaftar berhak untuk:

- a) Mengguna dan menikmati secara munasabah seluas mana ruang udara yang ada di atas permukaan tanahnya dan seluas mana tanah yang ada di bawah permukaan bumi;
- b) Memindahmilik, memajak, menggadai, memberi lien, memberi sewaan dan ismen serta lain-lain urusanniaga;
- c) **Memecah sempadan, memecah bahagian, menyatukan dan memecah bahagian bangunan.**
- d) **Menyerah balik kesemua atau sebahagian tanahnya.**
- e) Pengekalan atas tanah dalam keadaan aslinya oleh mana-mana tanah di sebelah dan hak asli lain yang sedia ada di atas tanah itu;

Dalam siri 2 telah dijelaskan bahawa penggunaan tanah dikawal dengan cara pengenalan:-

- a) suatu Kategori kegunaan (jika dikenakan);
- b) apa-apa Syarat Nyata (jika dikenakan);
- c) Syarat Tetap (syarat tersirat); dan
- d) Sekatan Kepentingan (jika dikenakan)

Walaupun begitu kawalan ini tidaklah rigid. Ia boleh ditukar mengikut kehendak arus pembangunan biasa. Pertukaran kegunaan inilah di kenali sebagai Pembangunan Tanah dibawah KTN.

TUKAR KATEGORI DAN SYARAT TANAH

1. KTN tidak memberi takrif yang spesifik mengenai pembangunan tanah. Mengikut Akta Perancang Bandar Dan Desa 1976, Pembangunan Tanah bermaksud “ menjalankan kerja-kerja bangunan,kejuruteraan,perlombongan atau penukaran jenis kegunaan tanah atau bangunan atau pecah sempadan tanah dan penyatuan tanah”. Mana-mana tuanpunya tanahmilik boleh memohon kepada PBN untuk:
 - 1.1 Meminda jenis kegunaan Tanah;
 - 1.2 Mengenakan jenis kegunaan Tanah;
 - 1.3 Membatalkan syarat nyata;
 - 1.4 Meminda syarat nyata;
 - 1.5 Mengenakan syarat nyata yang baru;

2. Permohonan tukar kategori dan syarat hendaklah dikemukakan kepada PBN melalui borang yang ditetapkan dalam Kaedah-Kaedah Tanah Negeri yang berkenaan. Kelulusan diberi oleh PBN.
Contoh:
 1. Tukar KategoriTanah: Dari Pertanian Ke Bangunan
 2. Tukar Syarat: Kategori Tanah Kekal: Pertanian:Dari Getah ke Kelapa Sawit

PECAH SEMPADAN TANAH

1. Pecah sempadan tanah bermaksud satu lot tanah dipecah kepada 2 atau lebih bahagian supaya setiap satunya dipegang di bawah hakmilik yang berasingan oleh **tuanpunya yang sama atau tuanpunya bersama yang sama.**

2. Permohonan pecah sempadan hendaklah dikemukakan kepada Pentadbir Tanah dengan menggunakan Borang 9A KTN.

3. Jika tiada arahan lain yang bertentangan, kuasa untuk meluluskan pecah sempadan ialah:
 - 3.1 Pengarah Tanah dan Galian bagi tanah yang dipegang di bawah hakmilik Pejabat Pendaftar; dan
 - 3.2 Pentadbir Tanah bagi tanah yang dipegang di bawah hakmilik Pejabat Tanah.

PECAH BAHAGIAN TANAH

1. Pecah bahagian tanah bermaksud satu lot tanah yang dipegang oleh **dua** orang atau lebih sebagai tuannya bersama dipecah bahagikan supaya terletak kepada setiap orang daripada mereka, di bawah hakmilik yang berasingan, bermakna setiap seorang tuannya mendapat hakmilik di atas nama masing-masing.
2. Permohonan pecah bahagian hendaklah dikemukakan kepada Pentadbir Tanah dengan menggunakan Borang 9B KTN.
3. Jika tiada arahan lain yang bertentangan, kuasa untuk meluluskan pecah bahagian ialah:
 - 3.1 Pengarah Tanah dan Galian bagi tanah yang dipegang di bawah hakmilik Pejabat Pendaftar; dan
 - 3.2 Pentadbir Tanah bagi tanah yang dipegang di bawah hakmilik Pejabat Tanah.

PENYATUAN TANAH

1. Penyatuan tanah bermaksud dua atau lebih lot-lot yang berdampingan yang dipegang secara berasingan disatukan menjadi satu lot untuk dipegang di bawah satu hakmilik dengan syarat hendaklah lot-lot tersebut terletak di Mukim, Bandar dan Pekan yang sama.
2. Lot-lot tanah adalah dianggap berdampingan (*contiguous*) jika setiap satunya berkongsi sekurang-kurangnya satu sempadan.

3. Permohonan hendaklah dikemukakan kepada Pentadbir Tanah dengan menggunakan Borang 9C KTN.

3. Jika tiada arahan lain yang bertentangan, kuasa untuk meluluskan penyatuan tanah ialah:
 - 3.1 Pentadbir Tanah bagi hakmilik Pejabat Tanah yang keluasan penyatuan lot-lot terlibat **tidak melebihi 4 hektar**;
 - 3.2 Pengarah Tanah dan Galian bagi kes-kes yang lain.

SERAHBALIK DAN BERIMILIK SEMULA LOT-LOT BERDAMPINGAN HAKMILIK PEJABAT TANAH

1. Tuanpunya tanah yang memegang dua atau lebih lot-lot yang berdampingan di bawah hakmilik Pejabat Tanah boleh memohon untuk menyerahkan lot-lot berkenaan kepada PBN dengan syarat tanah tersebut **dikembalikan kepadanya** dalam bentuk atau unit-unit yang berbeza dan keluasan setiap satunya kurang daripada 4 hektar dan dipegang di bawah hakmilik sementara Pejabat Tanah.

2. Permohonan hendaklah dikemukakan kepada Pentadbir Tanah dengan menggunakan Borang 9C KTN.

SERAHBALIK DAN BERIMILIK SEMULA PERUNTUKAN KHAS

1. Tuanpunya tanah yang memegang satu lot tanah atau dua dan lebih lot-lot yang berdampingan boleh memohon menyerahkan lot atau lot-lot berkenaan kepada PBN dengan syarat bahagian tertentu tanah tersebut **diberimilik semula** kepadanya dalam unit-unit yang berasingan.

2. Permohonan hendaklah dikemukakan secara bertulis kepada Pentadbir Tanah dengan menggunakan Borang 12D KTN.
3. Kuasa meluluskan permohonan serahbalik dan bermilik semula di bawah sek. 204A ini terletak kepada PBN.
4. Apabila permohonan diluluskan PBN hendaklah menentukan:
 - 4.1 Keluasan tanah bagi setiap unit;
 - 4.2 Jenis hakmilik;
 - 4.3 Tempoh hakmilik (hendaklah tidak kurang daripada tempoh hakmilik asal);
 - 4.4 Jenis kegunaan tanah, syarat nyata dan sekatan kepentingan;
 - 4.5 Kadar cukai yang dikenakan;
 - 4.6 Kadar premium tanah.

RUMUSAN

Peruntukan-peruntukan yang terdapat di dalam KTN telah menyediakan ruang dan peluang yang secukupnya kepada setiap pemilik tanah untuk memaju dan membangunkan tanah miliknya. Pembangunan dan kemajuan yang diusahakan antara lain akan meningkatkan nilai tanah tersebut yang membolehkan pemiliknya menikmati hasil dan faedah yang lebih baik. Sememangnya KTN 'mesra rakyat'.

Siri 6. tq

sms