

DERAF
Penggunaan Dan Pengawalan Tanah
Dibawah Kanun Tanah Negara 1965.
Disediakan oleh INSTUN

A. Klasifikasi Tanah.

1. Seksyen 51 KTN telah mengelaskan tanah kepada dua jenis tanah iaitu :-
 - (a) tanah diatas paras pantai.
 - (b) pantai dan dasar laut.

Tanah diatas paras pantai pula telah dikelaskan kepada :-

- (a) tanah bandar.
- (b) tanah pekan.
- (c) tanah desa.

Ketiga-tiga jenis tanah ini telah ditakrifkan dibawah Seksyen 51(2) dan Seksyen 442 KTN.

Untuk tujuan penggunaan tanah , s.52 telah mengadakan tiga (3) jenis kategori iaitu : -

(a) Pertanian.

(b) Bangunan.

(c) Industri.

Kategori in hanya terpakai untuk tanah bermilik sahaja bukan tanah kerajaan , tanah rizab ataupun tanah lombong.

2. Tujuan sistem pengkategorian ini adalah untuk **mengawal** pembangunan tanah yang bersesuaian pada masa kini dan hadapan. Apabila sesuatu kategori telah dikenakan keatas tanah itu maka tanah tersebut hendaklah digunakan dengan tujuan dimana ianya diberimilik.
3. Jika tanah yang tertakluk dibawah kategori ' Pertanian ' maka hendaklah tanah tersebut diusahakan dengan pertanian sepenuhnya dan **tiada** bahagian daripada tanah tersebut digunakan untuk tujuan bangunan ataupun industri **kecuali** setakat mana yang dibenarkan.

4. Ss. 52, 53 dan 54 adalah berkait rapat dengan Bahagian Tujuh KTN iaitu bahagian 'Syarat' dan 'Sekatan Kepentingan'. **Syarat** mengikut KTN didefinisikan sebagai “ *tidak termasuk sebarang Sekatan Kepentingan atau sebarang syarat nyata dan tetap dalam perjanjian dimana Pihak Berkuasa Negeri bukan sebagai satu parti* ”. **Sekatan Kepentingan** pula bermakna “ *sebarang batasan yang dikenakan oleh Pihak Berkuasa Negeri keatas mana-mana kuasa yang diberi kepada tuanpunya tanah oleh Bahagian 9 iaitu pecahbahagi, pecahsempadan dan penyatuan atau keatas mana-mana kuasa urusniaga dibawah Bahagian 4 dan apa-apa batasan yang serupa yang dikenakan dibawah mana-mana undang-undang tanah yang terdahulu*”.
5. Untuk memahami implikasi penggunaan sistem kategori ini, seseorang itu hendaklah membaca bersama ss 103 - 129 kerana seksyen-seksyen ini berkait dengan syarat dan sekatan kepentingan dan merupakan seksyen-seksyen operasi bagi sistem kategori tanah.
6. Peruntukan-peruntukan yang berkait dengan kategori penggunaan tanah dan syarat serta sekatan kepentingan adalah adalah saling berkait. Sebagai contoh seksyen 52 adalah berkait dengan ss 109, 120 -123. S. 53 pula dikawal oleh s. 110(b). S. 54, tertakluk kepada syarat nyata dibawah s. 123 dan Syarat Tetap dibawah s. 115, 116 atau

s.117. Walaubagaimanapun syarat tetap yang berkaitan dengan batu tanda sempadan adalah terpakai untuk kesemua tanah bermilik tanpa mengira apa kategori pun.

7. Tanah bermilik yang dikeluarkan dibawah KTN telah diendoskan keatas dokumen hakmiliknya dengan salah satu daripada kategori yang telah ditetapkan iaitu samada Pertanian, Bangunan atau Industri. Pengenaan sistem kategori ini dapat dilakukan samada dengan pemberitahuan melalui **Warta** ataupun ditentukan oleh PBN semasa **kelulusan** pemberimilikan.

8. Tanah yang diluluskan dibawah undang-undang terdahulu (sebelum KTN) adalah **tidak tertakluk** kepada sistem kategori tanah dibawah Seksyen 52 dan PBN adalah terkecuali daripada memasukkan endosan kategori yang berkenaan jika PBN mendapati bahawa penggunaan tanah tersebut boleh dikawal dengan berkesan melalui pengenaan syarat nyata.

9. Kuasa untuk mengenakan kategori hanya boleh digunakan keatas tanah bermilik dibawah KTN sahaja. Oleh kerana PBN sahaja yang layak untuk memberimilik tanah kerajaan, maka mudahlah baginya (PBN) menentukan jenis kategori tanah yang diluluskan itu,. Apabila kategori telah dikenakan maka tanah itu hendaklah digunakan mengikut kategori yang telah

ditetapkan. Sebarang pelanggaran syarat oleh tuannya tanah akan membawa kepada tindakan perampasan tanah dan PBN tidak terikat untuk membayar sebarang pampasan.

10. Adalah jelas bahawa S. 52 memberi kuasa kepada PBN untuk mengenakan kategori tanah apabila tanah baru diluluskan hakmilik. Persoalannya bolehkah kategori dikenakan keatas tanah bermilik yang diluluskan sebelum penguatkuasaan KTN. Jawapannya adalah **TIDAK** selagi tindakan dibawah S. 54 tidak diambil ataupun tiada terdapat permohonan daripada tuannya tanah untuk mengenakan syarat dibawah S. 124.

11. Seksyen 53 pula membicarakan tentang tanah yang diberimilik sebelum KTN yang tidak mempunyai syarat nyata. Berikutan dengan penguatkuasaan KTN, S. 53 ini secara **otomatik** mengenakan syarat tetap keatas kesemua tanah Desa dan tanah Bandar dan Pekan yang dipegang dibawah Hakmilik Pejabat Tanah iaitu hendaklah digunakan untuk tujuan **Pertanian** sahaja.

12. Syarat ini walaubagaimanapun tidak melarang penggunaan sebarang bahagian tanah untuk kegunaan yang tertakluk dibawah S. 115 (syarat tetap pertanian) atau penggunaan tanah atas tujuan industri atau bangunan yang telah lama beroperasi secara sah sebelum penguatkuasaan KTN. Satu

contoh yang baik ialah tanah desa (ladang-ladang besar) yang tertakluk kepada syarat tetap untuk kegunaan pertanian terdapat kilang,bangunan kediaman, klinik , panggung wayang padang bola dan lain-lain,

13.Seksyen 53(3) memperuntukkan, tanah yang lain i.e. tanah Bandar atau Pekan yang dipegang dibawah Hakmilik Pejabat Pendaftar adalah tertakluk kepada penggunaan bukan pertanian atau industri yakni ia hendaklah digunakan untuk **Bangunan** sahaja. Syarat ini walaubagaimanapun tidaklah mencegah penggunaan berterusan sebarang bahagian tanah untuk Pertanian atau industri yang telah diusahakan secara sah sebelum kuatkuasanya KTN.

14.Perlu diingatkan bahawa jika berlaku sebarang pelanggaran syarat dibawah seksyen ini, tanah yang berkenaan **tidaklah boleh dirampas** tanpa pembayaran pampasan kepada tuanpunya tanah sebagaimana yang dipersetujui dibawah seksyen 434.

15.Seksyen 53 adalah merupakan seksyen pencegahan yang memberi laluan kepada penguatkuasaan seksyen 54. Dengan lain perkataan, sebelum mana-mana tanah bermilik sebelum KTN dikenakan kategori penggunaan tanah dibawah S. 54, bagi tanah desa, bandar atau pekan yang dipegang dibawah hakmilik Pejabat Tanah yang mana tidak tertakluk kepada

syarat nyata **telah pun** ditentukan penggunaannya dibawah syarat tetap.

16. Apabila PBN berhasrat untuk mengenakan kategori tanah keatas sebarang tanah yang diberimilik sebelum KTN , maka S. 54 hendaklah digunapakai. PBN hanya boleh mengaplikasikan peruntukan seksyen ini dengan cara **pemberitahuan** didalam Warta dengan menyatakan dengan jelas kawasan yang terlibat dan menentukan tarikh ia mula berkuatkuasa. Masa yang diberi hendaklah tidak kurang daripada satu tahun daripada tarikh pemberitahuan diwartakan.

17. Rasional untuk menentukan secara spesifik kawasan-kawasan tertentu didalam Warta adalah kerana untuk **memudahkan** Pejabat Tanah membuat endosan keatas hakmilik tanah yang dikeluarkan sebelum KTN disamping membuat pemeriksaan keatas lot-lot tanah dan kerja-kerja pentadbiran yang lain. Oleh itu jika PBN bercadang untuk menguatkusakan S. 54, maka ia akan mengisytiharkannya mengikut mukim ke mukim disetiap Daerah dan seterusnya.

18. Apabila pemberitahuan ini telah diwartakan dan jangkamasa setahun telah pun berakhir maka kesemua tanah didalam kawasan/mukim yang dimaksudkan yang diberimilik sebelum

KTN adalah **tertakluk** kepada kategori penggunaan tanah dan syarat nyata yang telah ditetapkan mengikut S. 54(3).

19. Melalui paragraf (b) s. 54(3) ini kesemua syarat nyata atau tetap yang sedia ada pada hakmilik lama adalah **terbatal dan terhenti** membawa kesan kecuali syarat tetap mengenai batu tanda sempadan yang dikenakan dibawah S. 114.
20. Seperti S. 53, tanah yang dikenakan kategori penggunaan dibawah seksyen ini (S. 54) adalah tidak layak untuk dirampas atas alasan pelanggaran syarat **tanpa** pembayaran pampasan.
21. Perlu diperhatikan bahawa dibawah KTN, tanah yang diluluskan pemberimilikan sebelum kuatkuasa KTN dan diberimilik dibawah KTN adalah berbeda dengan tanah berimilik dibawah KTN, Tanah yang dipegang dibawah “**Approved Application** “ adalah digolongkan sebagai tanah yang diluluskan pemberimilikan sebelum KTN.
22. Seksyen 55 mengawal tanah-tanah sebegini kecuali didalam kes dimana didalam syarat kelulusannya telah dimasukkan syarat nyata untuk kegunaan tanah itu. Peruntukan S. 53 yang berkaitan dengan syarat tetap adalah terpakai untuk tanah sebegini yang juga diduduki secara sah untuk mendapatkan hakmilik (expectation of titles).

23. Seksyen 56 menyediakan **prosedur** dimana kategori penggunaan tanah dibawah S. 54 terpakai keatas tanah berimilik dibawah KTN tetapi telah diluluskan dibawah undang-undang tanah yang terdahulu sebagaimana yang telah dijelaskan oleh S. 80(4) KTN.

B. Syarat Dan Sekatan Kepentingan.

24. Bahagian 7 KTN menerangkan tentang syarat dan sekatan kepentingan yang terpakai keatas tanah yang diberimilik dibawah KTN dan undang-undang sebelumnya.

25. Seksyen 103 memberikan takrif yang berbeda tentang syarat yang memerlukan penggunaan yang **berterusan** dan syarat yang tertakluk kepada **masa yang ditetapkan**. Syarat samada nyata atau tetap dan sekatan kepentingan berkuatkuasa keatas sesuatu tanah sebaik sahaja tanah itu diberimilik.

26. S. 105(2) mengkehendaki setiap syarat dipatuhi secara berterusan sehingga ianya dikembalikan kepada PBN kecuali dalam halkeadaan dimana tuanpunya tanah telah memohon pertukaran syarat dibawah s. 124 atau PBN memberi arahan dibawah s. 147(3) atas kelulusan penyatuan tanah.

27. Didalam kes dimana, syarat adalah tertakluk kepada sesuatu masa yang ditetapkan, PBN boleh memberikan **pertambahan** masa kepada pemilik tanah dengan syarat catatan tambahan masa hendaklah diendos didalam DHD.
28. Perlu diperhatikan juga, apabila berlaku pertikaian diantara syarat-syarat dibawah KTN dengan undang-undang tempatan yang lain maka KTN adalah **menguasai** (Prevails). Sebagai contoh pertikaian boleh berlaku dimana tanah yang tertakluk kepada kategori “ Bangunan” terletak didalam kawasan yang dizonkan sebagai kawasan pertanian oleh Pihak Berkuasa Perancang. Didalam kes ini, s. 116 KTN muncul menguasai arahan “zoning “ tersebut.
29. Bab 2, Bahagian 7 pula memberikan ringkasan kepada syarat dan sekatan kepentingan yang melibatkan tanah yang diberimilik sebelum dan selepas KTN termasuk tanah yang dikenakan kategori dibawah s. 54 dan 56. Peruntukan-peruntukan ss 109 -112 dibawah bab ini adalah merupakan **nyataan semula** pelbagai syarat dan sekatan yang berkaitan dengan kategori tanah dibawah ss. 52,53,54,55 dan 56 yang telah disebut terdahulu.

30. Seksyen 115, 116 dan 117 membincangkan tentang syarat tetap bagi setiap kategori tanah. Ianya mudah difahami dan “**straight forward**” cuma peruntukan seksyen kecil (4) bagi setiap seksyen iaitu 115 dan 116 perlu diteliti kerana penggunaannya yang pelbagai dan untuk memastikan samada pelanggaran syarat telah dilakukan oleh pemilik atau tidak.
31. Seksyen 118 pula menyentuh tentang penggunaan syarat tetap bagi tanah pertanian yang dipegang dibawah hakmilik sementara KTN atau dibawah S.55(2) dimana tidak boleh didirikan sebarang bangunan kecuali bangunan sementara yang diluluskan oleh Pentadbir. S. 119 adalah berkenaan tanah desa yang melebihi 10 ekar yang diberimilik sebelum KTN yang membawa ungkapan **Padi**. Tanah sebegini tertakluk kepada syarat tetap untuk tanaman padi, diusaha dengan baik dan sekurang-kurangnya $\frac{3}{4}$ daripada kawasannya ditanami.
32. Syarat Nyata dan Sekatan Kepentingan dijelaskan didalam Bab 4 Bahagian 7 ini. S. 120 memberikuasa kepada PBN untuk mengenakan syarat nyata dan sekatan kepentingan semasa meluluskan pemberimilikan. Syarat ini diendoskan didalam hakmilik. s. 121 dan 122 menerangkan jenis syarat yang boleh dikenakan keatas setiap kategori tanah. Manakala s. 124 memberi kuasa kepada PBN untuk mengubah syarat atas permohonan pemilik tanah.

C. Penutup.

33. Penguatkuasaan syarat adalah merupakan aspek yang penting didalam pentadbiran tanah. Pelanggaran syarat boleh membawa kepada tindakan perampasan tanah (s. 129) jika tidak diremedi dibawah s. 128. Prosedur yang perlu diambil telah ditetapkan dibawah s. 129 dan perhatian berat perlu diberi kepada peruntukan s. 134(4) yang berbunyi ‘ *Peruntukan-peruntukan sub-seksyen (1) tidak akan mempengaruhi hak mana-mana orang atau badan untuk membawa sesuatu tindakan gantirugi terhadap PBN, atau mana-mana pegawai yang dilantik oleh PBN berkenaan sebarang tindakan atau perbuatan yang dilakukan secara salah atau diarahkan supaya dilakukan atau ditinggalkan dari melakukannya,berhubung dengan mana-mana perampasan dibawah Akta ini* ’. Dari itu pemahaman yang mendalam tentang klasifikasi dan penggunaan tanah syarat dan sekatan kepentingan adalah penting bagi Pentadbir Tanah dalam menjalankan tugas seharian.