

PEMAJUAN TANAH MELALUI PERUNTUKAN-PERUNTUKAN KHAS (SEKSYEN 204A-H KANUN TANAH NEGARA 1965) – SUATU PILIHAN

Jaiya Bin Abu

Pengarah

Kementerian Perdagangan Dalam Negeri, Koperasi dan Kepenggunaan

Negeri Melaka

jaiya@kpdnkk.gov.my

Abstrak

Dalam fasa akhir menuju Wawasan 2020, aspirasi untuk mewujudkan masyarakat makmur yang mempunyai ekonomi bersaing, dinamik, giat dan kental perlu melalui landasan Rancangan Malaysia Ke – 11 yang berstrategikan antara lainya memperkasa pertumbuhan ekonomi untuk peningkatan kemakmuran. Pertumbuhan ekonomi adalah berkait rapat dengan pemajuan fizikal yang berteraskan pemajuan tanah. Kanun Tanah Negara 1965 (KTN) adalah platform perundangan tanah di Semenanjung Malaysia yang menyediakan beberapa kaedah kepada tuan punya tanah untuk memajukan tanahnya. Salah satu kaedah yang popular adalah melalui peruntukan khas serah balik dan bermilik semula di bawah seksyen 204A – H kerana sifat atau ciri-cirinya yang *diverse* atau *multi purpose*. Peruntukan khas ini memberi pilihan kepada tuan punya tanah untuk memecah sempadan, mencantum, mengubah kategori, syarat dan sekatan kepentingan termasuk melanjutkan tempoh pegangan bagi tanah bermilik melalui satu permohonan. Peruntukan khas ini adalah suatu kemudahan yang dibawa masuk pada tahun 1985 dan kemudiannya ditambahbaik pada tahun 2001. Tuan punya tanah di bawah kaedah ini diberi jaminan untuk diberimilik semula tanah sesudah diserahkan tanpa menjejaskan kepentingan beberapa pihak yang mempunyai tuntutan ke atas hakmilik seperti pemegang gadai, pengkaveat lien dan pengkaveat. Walau bagaimana pun, terdapat

perbezaan tafsiran dan amalan di antara negeri-negeri dalam pelaksanaan kaedah ini. Perbezaan ini jika mengikut semangat penggubalan KTN iaitu untuk mewujudkan penyeragaman maka, tidak sepatutnya timbul. Namun, usaha untuk memperkenalkan penambahbaikan-penambahbaikan yang perlu sentiasa diteruskan demi memastikan KTN sebagai perundangan tanah yang utama kekal relevan dengan *trend* kemajuan semasa dan di masa hadapan.

Abstract

In the final phase of Vision 2020, the aspiration to create a prosperous society with a competitive, dynamic, robust and resilient economy has to be founded on the Eleventh Malaysia Plan which, among other is strengthening economic growth to increase prosperity. Economic growth is closely related to the physical development of land-based development. The National Land Code 1965 (NLC) is the legal platform of land in Peninsular Malaysia which provides a number of methods to landowners to develop their land. One popular method is through special provisions for surrender and re-alienation under section 204A - H because of the diverse or multi purpose nature or character. This special provision gives a choice to the land owner to sub-divide, amalgamate, change category, condition and restriction in interest, including extension of land tenure in one single application. This method is a facility that was brought in 1985 and subsequently improved in 2001. The owner of the land under this provision is assured to be re-alienated after the land was surrendered without jeopardizing the interests of some parties who have a claim on the title such as the chargee, caveator of lien holder and caveator. However, there are different interpretations and practices among the states in the implementation of this method. The difference if the spirit of the NLC formulation

that is to create uniformity were to be realized then, should not arise. However, efforts to introduce improvements are always continuous to ensure that the NLC as a major land legislation remains relevant to current and future development trends.

Pengenalan

Ketika membentangkan Rancangan Malaysia Ke-6 pada tahun 1991 di Parlimen, Perdana Menteri Malaysia Dato' Sri Dr. Mahathir Bin Mohamad telah mengumumkan visi nasional untuk menggerakkan Negara mencapai taraf Negara maju menjelang tahun 2020. Visi tersebut dikenali sebagai Wawasan 2020. Terdapat sembilan cabaran yang telah digariskan yang antara lainnya ***mewujudkan masyarakat saintifik dan progresif iaitu masyarakat yang mempunyai daya perubahan tinggi dan berpandangan ke depan, yang bukan sahaja menjadi pengguna teknologi tetapi juga penyumbang kepada tamadun sains dan teknologi masa depan dan mewujudkan masyarakat makmur yang mempunyai ekonomi bersaing, dinamik, giat dan kental.*** Kini pada tahun 2016 Negara berada di pusingan terakhir melalui Rancangan Malaysia Ke-11 menuju ke garisan penamat (tahun 2020) sebagaimana yang telah disasarkan 25 tahun dahulu. Negara kini telah berada dalam Rancangan Malaysia Ke-11. Semasa membuat pembentangan mengenainya di Parlimen pada 21 Mei 2015, Perdana Menteri Y.A.B Dato' Sri Mohd Najib Bin Tun Abdul Razak telah menggariskan beberapa perkara seperti tema, fokus dan strategi Rancangan tersebut. Tema RMK-11 adalah pertumbuhan yang berpaksikan rakyat yang memberi fokus kepada daya tahan ekonomi makro untuk meningkatkan pertumbuhan melalui peningkatan penggunaan dan pelaburan swasta serta penjana pertumbuhan baharu melalui peningkatan produktiviti dan pengetahuan. Terdapat enam strategi teras yang telah digariskan yang antara lainnya ***memperkuh infrastruktur bagi menyokong***

pertumbuhan ekonomi dan ***memperkasa pertumbuhan ekonomi untuk peningkatan kemakmuran.***

Pertumbuhan ekonomi dan proses modenisasi adalah berkait rapat dengan pemajuan atau pembangunan fizikal. Pemajuan atau pembangunan fizikal pula jika tidak keseluruhan sebahagian besarnya adalah berkisar tentang pemajuan atau pembangunan tanah. Di Malaysia tanah mempunyai kedudukan yang unik khususnya dalam Perlembagaan Persekutuan. Di bawah Jadual Kesembilan Perlembagaan Persekutuan, tanah merupakan perkara yang terletak di bawah Senarai II iaitu Senarai Negeri. Ini bermakna perkara-perkara yang melibatkan aspek pentadbiran dan pengurusan tanah adalah terletak di bawah bidang kuasa Kerajaan Negeri di atas nama Pihak Berkuasa Negeri. Walau pun begitu, semangat federalisasi yang telah dibawa dari sistem pentadbiran yang diperkenalkan oleh British di Negeri-Negeri Selat (1826) dan Negeri-Negeri Melayu Bersekutu (1896) serta Persekutuan Tanah Melayu (1948), Perlembagaan Persekutuan memberikan kuasa kepada Parlimen yang merupakan badan perundangan di peringkat Kerajaan Pusat untuk membuat undang-undang bagi tujuan penyeragaman di seluruh Semenanjung Malaysia. Undang-undang berkaitan tanah seperti Kanun Tanah Negara, Akta Pengambilan Tanah dan Akta Tanah (Kawasan-Kawasan Penempatan Berkelompok) adalah di antara undang-undang berkaitan pentadbiran dan pengurusan tanah yang diperbuat di peringkat Kerajaan Pusat bagi tujuan pelaksanaan di Negeri-Negeri Semenanjung Malaysia. Dalam hal ini adalah penting untuk difahami prinsip atau maksud sebenar keunikan yang ada. Walau pun perkara yang melibatkan tanah itu sifatnya *diversed* berdasarkan kuasa yang ada pada 12 Pihak Berkuasa Negeri yang berbeza namun hasrat dan usaha ke arah mencapai penyeragaman dalam pentadbiran dan pengurusan tanah itu sebenarnya lebih utama. Secara tidak langsung Gagasan 1

Malaysia, Rakyat didahulukan dan Pencapaian diutamakan menterjemahkan kepentingan penyeragaman itu.

Kanun Tanah Negara (KTN) [Akta 56 Tahun 1965] adalah undang-undang mengenai pentadbiran dan pengurusan tanah yang utama di Semenanjung Malaysia yang telah berkuatkuasa sejak 1 Januari 1966. KTN mengguna pakai sistem Torrens sebagai mana yang telah diperkenalkan oleh Sir Robert Torrens di Australia Selatan pada tahun 1858. Ia merupakan sebuah undang-undang dan sumber rujukan mengenai aspek-aspek seperti kedudukan orang dan tanah, kuasa dan hak serta takat-takatnya, kedudukan tanah bermilik di bawah undang-undang terdahulu, pelupusan tanah, konsep sewa dan tanggungjawab membayarnya, pelucuthakan, pendaftaran hakmilik, hak-hak tuan tanah di bawah hakmilik muktamad dan hakmilik sementara, konsep hakmilik yang tidak boleh disangkal, hak-hak menjalankan urusaniaga, perkara yang melibatkan sekatan dan halangan ke atas urusaniaga, bidang kuasa mahkamah-mahkamah, kesalahan-kesalahan, penguatkuasaan dan penalti ke atasnya, pengukuran dan penentuan sempadan tanah serta pelupusan tanah kepada bukan warga negara.

Satu terminologi yang popular di bawah bidang pentadbiran tanah adalah pembangunan tanah. Di bawah Kanun Tanah Negara 1965 (KTN), permohonan di bawah Divisyen III – Bahagian Tujuh (7) – Bab Empat (4) dan Bahagian Sembilan (9) seringkali ditakrifkan sebagai permohonan pembangunan tanah walau pun pembangunan tanah tidak dinyatakan secara jelas atau spesifik di bawah KTN. Pemajuan atau pembangunan tanah sebaliknya ditakrifkan di bawah Akta Perancang Bandar dan Desa 1976 (APBD) khususnya di bawah seksyen 2 Akta tersebut iaitu "*pemajuan*" ertinya *menjalankan apa-apa kerja bangunan, kejuruteraan, perlombongan, perindustrian, atau apa-apa kerja lain*

yang seumpamanya pada, di atas, di sebelah atas atau di bawah tanah, membuat apa-apa perubahan material mengenai penggunaan mana-mana tanah atau bangunan atau mana-mana bahagiandaripadanya, atau memecah sempadan atau mencantumkan tanah; dan "memajukan" hendaklah ditafsirkan dengan sewajarnya. Di bawah KTN pemajuan tanah adalah merujuk kepada permohonan di bawah Divisyen III – Bahagian Tujuh (7) – Bab Empat (4) dan Bahagian Sembilan (9) seperti pecah sempadan dan tukar syarat serentak (seksyen 124A), pecah sempadan (seksyen 135), penyatuan (seksyen 146) dan serah balik dan bermilik semula (seksyen 203 dan 204A-H).

Pemajuan Tanah Secara Serah Balik Dan Bermilik Semula – Peruntukan-Peruntukan Khas

Proses pemajuan tanah di bawah peruntukan-peruntukan khas secara serah balik dan bermilik semula (seksyen 204A-H) adalah pembaharuan dan kemudahan yang dibawa masuk ke dalam Kanun Tanah Negara melalui Akta A587 iaitu pindaan yang berkuatkuasa pada 25 Mac 1985. Di bawah seksyen 204B Pihak Berkuasa Negeri boleh meluluskan penyerahan mana-mana satu atau lebih tanah bermilik yang berdampingan yang dipegang di bawah hakmilik muktamad atau hakmilik sementara atau kombinasi di antaranya yang dimiliki oleh pemilik atau tuan tanah yang sama di atas terma-terma bahawa sejurus selepas penyerahan itu sebahagian dari tanah-tanah bermilik itu diberimilik semula kepada pemilik atau tuan punya dalam bahagian-bahagian dan unit-unit yang berbeza atau unit-unit yang berbeza. Pengenalan kepada peruntukan-peruntukan khas ini walaubagaimana pun tidak memberhentikan operasi atau penggunaan peruntukan-peruntukan di bawah seksyen 124 KTN dan Bab 1 dan Bab 3

dari Bahagian Sembilan (pecah sempadan dan penyatuan tanah) atau hak seorang tuan punya tanah bermilik untuk membuat suatu permohonan di bawah peruntukan-peruntukan tersebut supaya permohonannya dipertimbang dan ditentukan selaras dengan peruntukan-peruntukan itu. Ini bermakna, tujuan-tujuan pemajuan tanah seperti tukar kategori, syarat dan sekatan kepentingan serta pecah sempadan dan penyatuan tanah oleh tuan punya tanah bermilik boleh juga dibuat melalui proses serah balik dan bermilik semula di bawah peruntukan-peruntukan seksyen 204A-H KTN. Perkataan khas bermaksud istimewa atau tersendiri. Terdapat beberapa keistimewaan peruntukan-peruntukan tersebut -

 Berbanding proses pecah sempadan (seksyen 135) dan penyatuan (seksyen 146) yang memandatorikan permohonan melalui hakmilik muktamad, proses pemajuan tanah di bawah seksyen 204A-H ini memberi kelonggaran dengan membolehkan permohonan dibuat melalui hakmilik sementara atau hakmilik muktamad atau kombinasi di antaranya.

 Di bawah seksyen 204A-H ini proses pecah sempadan atau penyatuan turut boleh dibuat bersekali dengan proses mengubah, meminda atau membatalkan kategori, syarat nyata atau sekatan kepentingan sebagaimana yang diperuntukkan di bawah seksyen 124.

 Serah balik bermaksud tuan punya tanah menyerahkan kembali tanahnya kepada Kerajaan supaya menjadi tanah Kerajaan sebagaimana yang ditekankan di bawah seksyen 204E (3) dan 204H tetapi syarat utama penyerahan tanah oleh tuan punya tanah tersebut adalah supaya Pihak Berkuasa Negeri bersetuju membermilik semula sebahagian daripada tanahnya yang telah diserahkan dalam

bahagian-bahagian dan unit-unit yang berbeza atau unit-unit yang berbeza. Penyerahan dan pemberimilikan semula ini adalah melalui Borang 12D KTN. Perbezaan yang dimaksudkan adalah daripada segi jenis hakmilik (sekiranya terdapat kombinasi tempoh pegangan di antara hakmilik selama-lamanya dengan hakmilik pajakan bertempoh) bagi tanah-tanah yang diserahkan, lanjutan tempoh pajakan dari baki kepada tempoh pajakan asal, luas, kategori, syarat nyata dan sekatan kepentingan.

Tuan punya asal mempunyai jaminan bahawa dia akan diberimilikan semula tanah mengikut tujuan permohonannya oleh Pihak Berkuasa Negeri dengan dikenakan terma-terma tambahan jika PBN merasakan perlu. Sekiranya permohonannya ditolak oleh PBN atau dia tidak bersetuju dengan terma-terma tambahan yang dikenakan oleh PBN, maka penyerahan balik daripadanya adalah tidak berkuatkuasa dan tanahnya akan kembali kepada *status quo* iaitu keadaan, sifat dan ciri-ciri asal.

Berdasarkan jaminan bahawa dia akan diberimilikan semula tanah oleh PBN, maka bebanan-bebanan yang ada pada hakmilik asal yang diserahkan seperti kaveat pemegang lien, kaveat dan gadaian akan dibawa dan didaftarkan pada hakmilik baharu. Ini kerana terdapat keperluan meminta kebenaran daripada pemegang kaveat lien, pengkaveat dan pemegang gadai seperti yang diperuntukkan di bawah seksyen 204C(1)(e) dan 204GA(1). Dalam memberikan kebenaran kepada tuan punya tanah untuk membuat permohonan, orang-orang berkepentingan tersebut sudah pasti memerlukan jaminan bahawa kepentingan mereka tidak akan terjejas dengan permohonan oleh tuan punya. Peruntukan di

bawah seksyen 204GA telah dibawa masuk melalui pindaan Kanun Tanah Negara pada tahun 2001 melalui Akta A1104. Ia melibatkan perluasan peruntukan penyerahan balik dan pemberimilikan semula dengan hasrat atau tujuan untuk menggalakkan lagi kepesatan pemajuan tanah. Melalui pindaan tersebut, tanah yang berstatus hakmilik sementara juga boleh diserahkan balik dan tanah telah digadaikan juga dibolehkan diserahkan balik dengan persetujuan pemegang gadaian seperti bank dan institusi kewangan. Gadaian tersebut akan disambung semula ke dalam hakmilik-hakmilik tanah yang baharu kelak. Secara tersiratnya kebenaran daripada pemegang lien, pengkaveat dan pemegang gadai bermakna mereka bersetuju dengan permohonan yang dikemukakan oleh tuan tanah dan kepentingan mereka akan terus terpelihara atau dilindungi apabila tanah yang diserahkan diberimilikan semula kemudiannya. Sekarang ini *consent* daripada pemegang gadai, pengkaveat atau pemegang kaveat lien adalah berdasarkan ikatan perjanjian tanah yang dimaksudkan dan penggadai atau tuan tanah tidak perlu mengambil tindakan untuk melepaskan gadaian, kaveat atau kaveat pemegang lien dan dengan itu ikatan antara tuan tanah dengan pemegang gadai, pengkaveat atau pemegang kaveat lien tetap terpelihara. Apabila gadaian, kaveat atau kaveat pemegang lien perlu dilepaskan, ikatan itu sudah tidak terpelihara. Dalam keadaan ini, pemegang gadai, pengkaveat atau pemegang kaveat lien mungkin akan memohon hutang tuan tanah diselesaikan terlebih dahulu sebelum mereka memberi *consent*. Implikasinya akan menyusahkan tuan tanah yang perlu menyediakan wang atau apa-apa cagaran atau *collateral* lain.

Secara amalnya terdapat perbezaan atau ketidakseragaman yang ketara di antara Negeri-Negeri mengenai kepentingan-kepentingan berdaftar yang terlibat dalam

permohonan serah balik dan bermilik semula di bawah seksyen 204D seperti Jadual

ISU	KUMPULAN	NEGERI	YA	TIDAK
Bebanan berdaftar seperti gadaian perlu dilepaskan sebelum pembatalan hakmilik induk/asal	1	Perlis	√	
		Kedah	√	
		Kuala Lumpur	√	
		Selangor	√	
		Terengganu	√	
	2	Pulau Pinang		√
		Perak		√
		Negeri Sembilan		√
		Melaka		√
		Pahang		√
		Kelantan		√

berikut:

Jadual 1

Berdasarkan Jadual di atas, nyata terdapat perbezaan yang ketara mengenai amalan semasa di Negeri-Negeri Semenanjung Malaysia. Timbul persoalan, mana yang betul dan mana yang salah? Seperkara yang jelas adalah hasrat pindaan KTN melalui Akta A1104 tidak dihayati dan diamalkan di Negeri-Negeri **Kumpulan 1**. Ini mungkin disebabkan oleh pemahaman bahawa bebanan berdaftar iaitu gadaian yang ada perlu dilepaskan

sebelum pembatalan hakmilik induk atau penyambungan gadaian dari hakmilik induk kepada hakmilik individu akibat pemberimilikan semula tidak dibenarkan oleh Sistem Pendaftaran Tanah Berkomputer (SPTB). Walau pun begitu, yang menghairankan ialah SPTB di Negeri-Negeri **Kumpulan 2** membenarkan kepentingan berdaftar seperti gadaian di dalam hakmilik induk yang diserahkan dibawa masuk ke dalam hakmilik individu yang diberimilik.

*nota: Johor mempunyai kaedah tersendiri iaitu serah balik dan kurnia semula di bawah seksyen 197 dan 76 KTN.

Serah Balik Dan Berimilik Semula – Permohonan Melanjutkan Tempoh Pajakan

Terdapat juga pandangan bahawa pemberimilikan semula di bawah seksyen 204B tidak semestinya lebih dari satu unit atau bahagian. Ini bagi meraikan peruntukan di bawah Akta Tafsiran iaitu – *singular can mean plural and plural can mean singular*. Walau bagaimana pun, perkataan *different* itu adalah kata kuncinya. Bolehkah permohonan untuk melanjutkan tempoh pegangan dipohon di bawah seksyen 204D khususnya dari bangunan kediaman kepada bangunan kediaman sebagai contoh? Jika boleh, ia jelas berlawanan dengan peruntukan *different* itu dan jika tidak boleh, mengapa ada Pihak Berkuasa yang menggunakan seksyen 204D untuk melanjutkan tempoh pegangan sedangkan Pekeliling KPTG Bil. 1/2011 yang dikeluarkan berdasarkan ketetapan Majlis Tanah Negara Ke-66 menyebut penyerahan balik bagi tujuan melanjutkan tempoh pegangan hendaklah di bawah seksyen 197 dan 76 KTN?

Ruang lompong atau *loopholes* dan kelebihan di bawah peruntukan-peruntukan khas seksyen 204A-H sebenarnya menjadi daya penarik atau pilihan kepada tuan punya tanah untuk mendapatkan pelanjutan tempoh pajakan melalui mekanisma tersebut. Bebanan di dalam hakmilik asal yang diserahkan seperti gadaian yang boleh dibawa dan didaftarkan ke dalam hakmilik baharu yang diberimilik merupakan *cutting edge* bagi pilihan tersebut. Kelebihan tersebut tidak terdapat di bawah mekanisma serah balik dan kurnia semula (SBKS) sebagaimana yang diamalkan di Negeri Johor melalui peruntukan-peruntukan di bawah seksyen 197 dan 76 KTN yang *rigid* sifatnya kerana segala bebanan yang ada dalam hakmilik asal yang hendak diserahkan perlu dikeluarkan atau dilepaskan supaya tanah yang bakal terletak hak kepada Kerajaan sebagaimana yang dinyatakan bawah seksyen 199 hendaklah bebas dari segala bebanan seolah-olah tanah tersebut dirampas atau dilucuthak.

Jika permohonan di bawah seksyen 204A-H dibuat untuk tujuan pemajuan iaitu merangkumi tukar syarat, pecah sempadan dan lain-lain, ianya boleh disekalikan dengan permohonan untuk melanjutkan tempoh pajakan kepada PBN sebagai tambahan kerana pelanjutan tempoh tidak diperuntukkan borang khusus atau berkanun. Ini kerana seksyen 204E(3) membenarkan PBN menentukan tempoh pajakan sebagaimana seksyen 79(2) malah tidak kurang dari baki hakmilik asal. Tetapi jika permohonan semata-mata untuk melanjutkan tempoh dengan mengekalkan kategori asal (pertanian, bangunan atau industri) tanpa mengubah fizikal tanah berkenaan, dalam ertikata lain tiada pemajuan, seksyen 204A-H tidak sesuai digunakan. Ini kerana semangat atau falsafah asal seksyen 204A-H adalah untuk memudahkan proses pemajuan tanah. Jadi, untuk melanjutkan tempoh pajakan sahaja keputusan MTN perlu diikuti iaitu dengan

menggunakan seksyen 197 dan 76 sebagaimana yang dijelaskan dalam Pekeliling KPTG Bil.1/2011.

Bukan Pemberimilikan Tanah Kerajaan Yang Biasa

Di bawah KTN, semua keputusan yang dibuat oleh Pengarah Negeri, Pendaftar atau Pentadbir Tanah adalah bersifat boleh dirayu ke Mahkamah Tinggi sebagaimana yang diperuntukkan di bawah seksyen 418. Walaubagaimana pun, keputusan PBN adalah muktamad dan tidak boleh dirayu oleh mana-mana pihak yang terkilan dengan keputusannya. Pertimbangan dan keputusan yang dibuat oleh PBN adalah bersifat muktamad. Tiada ruang untuk sebarang rayuan samada oleh pemohon atau tuan punya tanah diberikan di bawah KTN. Seperti contoh, keputusan PBN ke atas permohonan pemberimilikan tanah Kerajaan di bawah seksyen 76, permohonan pecah sempadan dan tukar syarat serentak di bawah seksyen 124A, permohonan perolehan tanah oleh orang atau badan bukan warganegara di bawah seksyen 433B dan 433E dan penentuan syarat-

syarat penyatuan tanah di bawah seksyen 147(3). Perkara-perkara tersebut kesemuanya tidak diperuntukkan ruang untuk merayu di bawah KTN melainkan yang melibatkan tempoh membayar butiran-butiran yang dituntut dan jumlah tuntutan yang diperuntukkan kaedahnya di bawah Kaedah_Kaedah Tanah Negeri kebiasaannya. Walau bagaimana pun, terdapat kelainan atau keistimewaan di bawah peruntukan-peruntukan khas seksyen 204A-H ini kerana di bawah seksyen 204F tuan punya tanah boleh memohon kepada PBN supaya mempertimbangkan semula (reconsider) syarat-syarat pemberimilikan semula yang telah ditentukan di bawah seksyen 79(2).

Satu lagi isu yang menarik untuk diperhati dan dibincangkan mengenai aspek operasi atau amalan di bawah peruntukan-peruntukan khas seksyen 204A-H ini adalah suatu tempoh yang wujud di antara endorsan penyerahan tanah di dalam dokumen hakmilik daftar (DHD), pembatalan dan pemusnahan dokumen hakmilik termasuk dokumen hakmilik keluaran (DHKK) dan pendaftaran hakmilik baharu. Pemberimilikan semula tanah di bawah peruntukan-peruntukan khas ini adalah seperti pemberimilikan tanah Kerajaan (seksyen 204H). Antara perkara-perkara yang perlu ditentukan oleh PBN semasa meluluskan permohonan pemberimilikan tanah Kerajaan adalah kadar sewa (cukai tanah) dan kadar premium yang dikenakan kepada tuan tanah seraya dengan kelulusan tersebut mengikut seksyen 79(2). Bagi kes pemberimilikan tanah Kerajaan, penentuan syarat-syarat kelulusan di bawah seksyen 79(2) perlu diikuti dengan tuntutan kepada tuan punya tanah mengenai butiran-butiran yang perlu dibayar dalam satu-satu tempoh di dalam notis Borang 5A (seksyen 81). Mengambil kira perkara tersebut dalam konteks operasi atau amalan di bawah peruntukan-peruntukan khas, hanya selepas tuan punya tanah memberikan persetujuannya ke atas syarat-syarat kelulusan di bawah seksyen 79(2) dan membayar butiran-butiran yang dituntut dalam notis Borang 5A

endorsan penyerahan tanah di dalam dokumen hakmilik daftar (DHD), pembatalan dan pemusnahan dokumen hakmilik termasuk dokumen hakmilik keluaran (DHKK) boleh dibuat bagi pihak PBN sebagaimana yang diperuntukkan di bawah seksyen 204G. Di sini memperlihatkan betapa peruntukan-peruntukan khas seksyen 204A-H ini pada hakikatnya berbeza dengan pemberimilikan tanah Kerajaan yang biasa. Dalam kes pemberimilikan tanah Kerajaan yang biasa di bawah seksyen 76, penentuan syarat-syarat kelulusan di bawah seksyen 79(2) perlu diikuti dengan tuntutan kepada tuan punya tanah mengenai butiran-butiran yang perlu dibayar dalam satu-satu tempoh di dalam notis Borang 5A (seksyen 81). Bagi kes peruntukan-peruntukan khas, semasa pemberitahuan mengenai syarat-syarat kelulusan, tuntutan bayaran dalam notis Borang 5A, penerimaan atau persetujuan oleh tuan punya tanah ke atas syarat-syarat kelulusan dan sehingga pembayaran olehnya ke atas notis Borang 5A tersebut, status tanah yang terlibat masih merupakan tanah berimilik – tiada endorsan penyerahan tanah di dalam dokumen hakmilik daftar (DHD) serta pembatalan dan pemusnahan dokumen hakmilik termasuk dokumen hakmilik keluaran (DHKK) boleh dilakukan bagi pihak PBN. Perlu dijelaskan di sini sekiranya notis Borang 5A dikeluarkan oleh Pentadbir Tanah kepada tuan punya tanah setelah endorsan penyerahan tanah di dalam dokumen hakmilik daftar (DHD) serta pembatalan dan pemusnahan dokumen hakmilik termasuk dokumen hakmilik keluaran (DHKK) terdapat suatu tempoh yang tidak kurang dari tempoh yang dinyatakan di dalam notis Borang 5A tersebut yang meletakkan tuan punya tanah, pihak-pihak berkepentingan dan juga PBN dalam *jeopardy*. Tuan punya tanah dan pihak-pihak berkepentingan akan hilang tuntutan dan kepentingan mereka akibat pembatalan hakmilik manakala PBN pula akan kehilangan sumber hasil melalui kutipan sewa (cukai tanah).

Pindaan Terkini – Sepintas Lalu

Pada tahun 2016 Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan (JKPTG) sedang dalam proses akhir membawa dan memperkenalkan beberapa pindaan ke atas KTN khususnya yang melibatkan peruntukan khas pemajuan tanah ini. Pindaan-pindaan yang dimaksudkan adalah seperti berikut:

- i. Pindaan ke atas seksyen 204B berhubung dengan tanah yang dipegang di bawah hakmilik sementara yang hanya boleh dipertimbang sekiranya tanah itu telah diukur dengan sempurna (ukur halus) dan permohonan yang dikemukakan hendaklah juga disertakan dengan pelan akui yang telah diluluskan oleh Pengarah Ukur dan Pemetaan melainkan diarahkan sebaliknya oleh Pihak Berkuasa Negeri (PBN);
- ii. Subseksyen baharu dibawa masuk di bawah perenggan 204E (3A) bagi membolehkan PBN meluluskan pemberimilikan semula untuk suatu tempoh (tempoh pegangan) walau pun hakmilik asal dipegang untuk selama-lamanya, apabila permohonan dikemukakan oleh tuan punya tanah (khususnya, tanah yang dipegang oleh Kerajaan Persekutuan yang terlibat dalam penswastaan). Pihak Berkuasa Negeri boleh meluluskan pertukaran tempoh berkenaan hanya atas permohonan tuan punya tanah. Dalam keadaan hakmilik tanah dipegang untuk sesuatu tempoh, Pihak Berkuasa Negeri boleh meluluskan pemberimilikan semula bagi tempoh yang lebih panjang jika ia turut dipertimbangkan di bawah seksyen 90A (seksyen baharu yang bakal dimasukkan dalam pindaan terkini melibatkan permohonan untuk melanjutkan tempoh pegangan). Pihak Berkuasa Negeri juga

- boleh menentukan tempoh pemegangan hakmilik yang diberi milik semula sekiranya terdapat perbezaan dalam tempoh pemegangan hakmilik asal, selagi tuan punya tanah tidak diberikan terma yang kurang menguntungkan daripada apa yang dinikmatinya ketika itu. Sebagai tambahan, pindaan ini juga bertujuan untuk menjelaskan bahawa PBN boleh memutuskan untuk memberi milik tanah Kerajaan yang bersebelahan dengan tanah yang dimiliki oleh pemohon itu;
- iii. Pindaan ke atas seksyen 204G untuk memperuntukkan bahawa memorial tentang perkembalian tanah kepada Negeri dalam dokumen hakmilik daftaran hendaklah dibuat hanya selepas bayaran penuh dijelaskan mengikut Borang 5A dan dokumen hakmilik keluaran hanya dimusnahkan selepas itu. Apabila seksyen 204GA terpakai, memorial perkembalian hanya boleh dibuat selepas semua gadaian, jika ada, dilepaskan; dan
 - iv. Pindaan ke atas subseksyen 204GA untuk memperuntukkan bahawa penerimaan tuan punya tanah terhadap kelulusan yang diberikan oleh PBN melibatkan hakmilik yang masih tertakluk kepada gadaian dan bagi gadaian baharu dibuat ke atas tanah pemberimilikan semula. Ini memberi gambaran bahawa kebenaran itu tidak diperlukan sekiranya pembayaran kepada pembiayaan yang dijamin oleh cagaran telah dibuat sepenuhnya sebelum kelulusan PBN, yang menjurus ke arah pelepasannya.

Kesimpulan

Rasional kepada pengenalan peruntukan-peruntukan di bawah seksyen 204A-H KTN adalah usaha penambahbaikan atau alternatif kepada peruntukan-peruntukan di

bawah seksyen 124A sebagai pemangkin kepada kepesatan pemajuan tanah dalam era kemajuan dan pertumbuhan ekonomi Negara. Peruntukan-peruntukan di bawah seksyen 124A pula adalah bagi mengatasi masalah dan kerumitan peruntukan-peruntukan seksyen 124(1) dan 137 (1) yang perlu dibuat secara berasingan suatu masa dahulu. Walau pun peruntukan 204A-H diperkenalkan, peruntukan seksyen 124A masih dikekalkan. Mengambil amalan Negeri-Negeri seperti di **Jadual 1**, memberi kemudahan kepada Negeri-Negeri di **Kumpulan 1** adalah lebih baik daripada membawa *rigidness* kepada Negeri-Negeri di **Kumpulan 2**.

Terdapat satu contoh yang baik untuk diteliti. Contoh yang dimaksudkan ialah sebelum pindaan KTN melalui Akta A1333 (tahun 2008) dikuatkuasakan, semua tanah kategori pertanian yang berkeluasan kurang dari 2/5 hektar di Semenanjung Malaysia kecuali di Kelantan tidak boleh dipecah bahagikan. Semua Negeri kecuali Kelantan (keluasan 1/5 hektar) patuh kepada peruntukan ini. Namun apabila pindaan kepada KTN melalui Akta A1333 dikuatkuasakan pada tahun 2009, tanah pertanian dengan keluasan 2/5 hektar atau kurang sudah boleh dipecah bahagikan. Ini merupakan satu kemudahan dan penambahbaikan kepada orang ramai khususnya tuan punya tanah-tuan punya tanah bersama (co-proprietors) dalam menguruskan dan mentadbir tanah mereka.

Manusia dan zaman yang berubah turut berkehendakkan perubahan atau pembaharuan dalam undang-undang khususnya bagi menangani keperluan dan kehendak semasa. Oleh yang demikian, adalah penting undang-undang sediaada tidak bersifat *rigid*. Kepesatan pembangunan ekonomi yang telah dialami Negara sejak tahun 1960an hingga sekarang telah menyaksikan KTN dipinda sebanyak 31 kali (dari tahun

1968 hingga 2008). Ketika jurnal ini ditulis, Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan (JKPTG) sedang dalam tindakan untuk membuat pindaan yang seterusnya ke atas KTN supaya KTN dilihat selari atau *relevant* dengan *trend* pembangunan semasa. Ia juga merupakan satu usaha untuk meggarap gagasan merakyatkan Kanun Tanah Negara dan merakyatkan perkhidmatan awam.

Disediakan oleh:

Jaiya Bin Abu

Pengarah

Kementerian Perdagangan Dalam Negeri, Koperasi dan Kepenggunaan

Melaka

Biografi Penulis:

Jaiya Bin Abu adalah Pengarah di Kementerian Perdagangan Dalam Negeri, Koperasi dan Kepenggunaan Negeri Melaka mulai 1 Ogos 2016. Beliau adalah pemegang Ijazah Sarjana Pengurusan Sumber Tanah dari Universiti Putra Malaysia pada 2014 dan Ijazah Sarjana Muda (Kepujian) Sains Kemanusiaan (Sains Politik) dari Universiti Islam Antarabangsa Malaysia pada 1998. Mula dilantik ke perkhidmatan awam pada 20 Disember 2004 dalam skim Perkhidmatan Tadbir dan Diplomatik (PTD). Penempatan awal beliau adalah di Pejabat Daerah dan Tanah Seremban di bawah Pentadbiran Setiausaha Kerajaan Negeri, Negeri Sembilan sebagai Penolong Pegawai Daerah (Penolong Pentadbir Tanah) dari Januari 2005 hingga April 2009. Beliau kemudiannya ditempatkan sebagai Ketua Penolong Pengarah (Bahagian Pentadbiran dan Kewangan) di Jabatan Kerja Raya Negeri Sembilan. Seterusnya, beliau ditempatkan sebagai Ketua Penolong Pengarah (Unit Penguatkuasaan, Dasar dan Teknikal) di Pejabat Pengarah Tanah dan Galian Negeri, Negeri Sembilan dari Oktober 2010 hingga September 2012 sebelum beliau melanjutkan pelajaran di peringkat sarjana. Setelah menamatkan pengajian di peringkat sarjana, beliau ditempatkan sebagai Pengarah di Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian (Persekutuan) Negeri Sembilan sejak Julai 2014. Pengalaman kerja dari penempatan awal beliau sebagai Penolong Pentadbir Tanah merupakan antara faktor beliau meminati bidang pentadbiran dan pengurusan tanah. Beliau banyak menerima tunjuk ajar dan latihan daripada beberapa orang pegawai bawahan dan atasannya dan ketua-ketua jabatannya serta tenaga-tenaga pengajar di Institut Tanah dan Ukur Negara (INSTUN). Beliau merupakan penceramah luar INSTUN sejak tahun 2008 dalam bidang pentadbiran dan pengurusan tanah khususnya bagi

tajuk-tajuk yang melibatkan Kanun Tanah Negara dan Akta Pengambilan Tanah. Selain itu, beliau turut berpengalaman sebagai penceramah jemputan bagi jabatan/agensi Kerajaan seperti Institut Penilaian Negara (INSPEN), Suruhanjaya Pencegahan Rasuah Malaysia, Pentadbiran Setiausaha Kerajaan Negeri, Pejabat Pengarah Tanah dan Galian Negeri dan Pejabat Daerah dan Tanah di Semenanjung Malaysia. Beliau juga sering dijemput sebagai penceramah bagi Program Transformasi Minda (P.T.M) di bawah Jabatan Imigresen Malaysia. Beliau juga merupakan Ketua Panel bagi Program *Star Rating* (SSR) Pejabat Tanah pada tahun 2015 dan 2016.

Rujukan:

1. Federal Constitution, International Law Book Services, 2012.
2. National Land Code [Act No 56 of 1965], The Commissioner Of Law Revision, Malaysia, 2002.
3. Town And Country Planning Act 1976 [Act 172], The Commissioner Of Law Revision, Malaysia, 2006.
4. Interpretation Acts 1948 And 1967 [Act 388], The Commissioner Of Law Revision, Malaysia, 2006.
5. Federal Territory of Putrajaya Land Rules 2002, PU (A) 76/2002.
6. Pekeliling Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan, Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan, 2013.
7. Pekeliling Kemajuan Pentadbiran Awam Bil.1 Tahun 2015 – Panduan Merakyatkan Perkhidmatan Awam, Jabatan Perdana Menteri, 14 Mei 2015.

8. Tengku Elias, Mahamood., Sistem Pemegang Adat dan Undang-Undang Mengenai Tanah di Negeri-Negeri Melayu, Bintang Dahlia Sendirian Berhad dan Kejuruteraan Kuasa Timur Sendirian Berhad, 2006.
9. Mohd. Shukri, Ismail., Ganason, Anesh., Land Development Issues & Latest Initiatives Undertaken by JKPTG to Improve Service Delivery System of Land Administration, 2012.
10. Awang, Adibah., Land Conversion, Subdivision and Amalgamation, Buletin Geoinformasi, Jld.1, No.1. ms 37-44, April 1997.
11. Damis, Aniza., John. Elizabeth., Land Policy That's No Walk in Park, New Sunday Times, 01 June 2008.
12. Sihombing, Judith., The National Land Code A Commentary, Lexis Nexis, 2010.
13. Negeri Sembilan Land Rules 2002 [N.S.P.U. 25] (Amendment) 2010.