



SISTEM PENTADBIRAN TANAH DI MALAYSIA


Disediakan Oleh: Prof Datuk Dr Nik Mohd Zain

I.SISTEM PENDAFTARAN TANAH TORRENS

- Tanah mesti diukur
- Hakmilik didaftarkan
- Prinsip cermin
- Hakmilik tidak boleh disangkal: S 340 KTN
- Kerajaan jamin pemilikan / Geran Tanah
- Kanun Tanah Negara, 1965 dibuat Art. 76 (4) untuk persamaan.

2.KUASA-KUASA NEGERI MENGENAI TANAH (JADUAL KE 9, SENARAI II SENARAI NEGERI)

- Tanah dibawah bidang kuasa Kerajaan Negeri (melainkan tanah-tanah di Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur, Labuan & Putrajaya)
- Tanah Reserve Melayu (Tanah Native di Sabah & Sarawak)
- Permit & lesen melombong, pajakan & sijil-sijil
- Pengambilan tanah
- Urusniaga tanah
- Barang-barang purba melainkan antiquities
- Pertanian, perhutanan
- Kerajaan tempatan diluar Wilayah Persekutuan, dibawah Akta Kerajaan Tempatan
- Lain-lain

- 
- i. Prinsip hakmilik tak boleh disangkal (S 340, KTN)
 - ii. Pengecualian S340 (3), jaga pembeli “in good faith”
 - iii. Kes Bonsoon Bonyaenit Vs Adorna Property Sdn Bhd
Mahkamah Persekutuan beri kemenangan kepada pembeli (Adorna)
 - iv. Kes mahkamah Persekutuan (Kuantan, Case yang serupa beri kemenangan kepada tuan tanah)
 - v. Perlu di pinda Sec 340 (3) Provision.

KUASA PERSEKUTUAN MEGENAI TANAH

- Dibawah perkara 166 (3): (repealed)
- Tanah Kerajaan Persekutuan dianggap rezab Kerajaan Persekutuan dan boleh terus digunakan
- Jika Persekutuan minta Geran Tanah bagi tanah-tanah tersebut, Kerajaan Negeri wajib bagi geran dengan bayaran primium ikut primium sesama
- Perkara 83,84,85,86
- Per 83: Pengambilan tanah untuk kegunaan Persekutuan
- Per 84: (dibatalkan)
- Per 85: (Memberi milik tanah “reserve” kepada Persekutuan jika dipohon
- Per 86: Pelupusan tanah milik Persekutuan kepada seseorang ,badan mesti didaftarkan oleh Negeri.

HAK TERHADAP HARTA/TANAH (RIGHTS TO PROPERTY)

- Perkara 13(1) & (2) Perlembagaan Persekutuan
- Tidak seseorang boleh dilucutkan hartanya
- Tiada undang-undang boleh dibuat mengenai pengambilan tanah secara paksa tanpa bayaran pampasan secukupnya (dlm case Ng Tiow Vs State Government)
“secukupnya ditafsir oleh Mahkamah sebagai harga pasaran”

PERKARA 8 PERLEMBAGAAN “SAMA RATA DIBAWAH UNDANG-UNDANG” (EQUALITY BEFORE THE LAW)

- All persons are equal before the law and entitled to the equal, protection of the law or in the administration of any law relating to the acquisition, holding or disposition of property.

KUASA NEGERI MENGENAI PERAMPASAN TANAH DI BAWAH KTN, 1965

- Melanggar syarat tersirat (implied condition) oleh tuan tanah
- S 115, KTN (kategori pertanian mesti di bangun/tanam dalam masa (3 tahun dari tarikh pemberi milikan)
- S 116 (kategori bangunan): tuan tanah mesti bangun bangunan dalam masa 2 tahun dari tarikh pemberi milikan
- S 117 (kategori Industri) tuan tanah mesti buat bangunan untuk kegunaan manufacturing dalam masa 3 tahun dari tarikh pelupusan.
- Akibat melanggar syarat tersirat: perampas oleh pihak berkuasa Negeri (PBN) tanpa pampasan (S127 & S128 KTN)

GAGAL BAYAR CUKAI TANAH

- S100 KTN: jika tuan tanah tidak bayar cukai tanah dan ianya tertunggak selepas notis tuntutan 6A dikeluarkan tuan tanah gagal bayar cukai tanah dalam tempoh dalam notis (3bulan) sepenuhnya: PBN boleh merampas tanah tersebut tanpa pampasan dan dijadikan Tanah Kerajaan

PERAMPASAN KERANA TIDAK IKUT SYARAT KATEGORI TANAH SI27 & SI28 KTN)

- Tanah pertanian: mesti ditukarkan syarat untuk kegunaan lain, seperti untuk bangunan Industri. Kegagalan tukar syarat tanah boleh dirampas oleh PBN (SI27 & SI28 KTN)

TUAN TANAH MATI TANPA WARIS

- S351: Tuan tanah tidak tahu dimana & tanah-tanah ditinggalkan mungkin sudah mati & tiada permohonan pusaka dibuat dibawah Akta Pusaka Kecil, 1955
- PBN boleh istiharkan tanah itu sebagai Tanah Kerajaan
- Bagi harta muslim akan diturun milik kepada Baitulmal dibawah MAIN