

**PERBANDINGAN KAEDAH-KAEDAH
PELUPUSAN TANAH KERAJAAN DAN
TANAH RIZAB DI BAWAH KANUN TANAH
NEGARA [AKTA 56 TAHUN 1965]**

Disediakan oleh:

JAIYA BIN ABU

Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian (Persekutuan) Negeri Sembilan

KANDUNGAN:

	<i>Muka surat</i>
1. Pengenalan	3
2. Takrifan	3
3. Kaedah-Kaedah Pelupusan Tanah Kerajaan Atau Tanah Rizab	6
<i>i. Perizaban</i>	6
<i>ii. Pajakan tanah rizab</i>	7
<i>iii. Lesen pendudukan sementara</i>	9
<i>iv. Permit ruang udara</i>	11
<i>v. Pemberimilikan</i>	13
<i>vi. Penjualan secara lelongan awam</i>	15
4. Rumusan	17
5. Rujukan	19

PENGENALAN

Kertas ini disediakan bertujuan untuk melihat perbandingan di antara kaedah-kaedah pelupusan tanah Kerajaan dan tanah rizab di bawah Kanun Tanah Negara. Tanah adalah perkara yang terkandung di dalam Senarai II (Senarai Negeri) di bawah **Jadual Kesembilan Perlembagaan Persekutuan**. Walau bagaimana pun, Parlimen boleh bagi maksud penyeragaman undang-undang dan dasar membuat undang-undang berkaitan pemegangan tanah, hubungan di antara tuan tanah dan penyewa, gadai janji, ismen, pengambilan tanah, perancangan bandar dan desa dan kerajaan tempatan sebagaimana yang diperuntukkan di bawah **Fasal 4, Artikel 76 Perlembagaan Persekutuan**. Antara undang-undang yang dimaksudkan di atas adalah Kanun Tanah Negara 1965, Akta Pengambilan Tanah 1960, Akta Tanah (Kawasan-Kawasan Penempatan Berkelompok) 1960, Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 dan Akta Kerajaan Tempatan 1976.

TAKRIFAN

Di bawah **seksyen 2** Kanun Tanah Negara:

“**pelupusan**” ertinya apa-apa pelupusan tanah yang dibuat oleh Pihak Berkuasa Negeri dalam menjalankan mana-mana dari kuasa-kuasa yang diberi di bawah seksyen 42 atau mana-mana dari kuasa-kuasa bersamaan yang diberi oleh mana-mana undang-undang tanah terdahulu.

“**tanah Kerajaan**” adalah termasuk semua tanah di dalam Negeri yang merangkumi dasar mana-mana sungai, dan tepi pantai serta dasar laut dalam lingkungan wilayah Negeri atau batas perairan wilayah selain dari tanah bermilik, tanah rizab, tanah lombong dan hutan simpanan.

“**tanah rizab**” adalah tanah yang dirizabkan untuk maksud awam selaras dengan peruntukan-peruntukan seksyen 62 atau mana-mana undang-undang terdahulu.

Di bawah **subseksyen 14(1)** Kanun Tanah Negara Pihak Berkuasa Negeri diberi kuasa untuk membuat kaedah-kaedah untuk menjalankan objek dan maksud Akta tersebut bagi membuat peruntukan mengenai 16 perkara antara lainnya:-

- a. cara sebagaimana permohonan tanah Kerajaan hendak dibuat
- b. pengeluaran lesen dan permit di bawah Bab (2) dan (3) Bahagian Empat
- c. pengawalan dan pengurusan tanah rizab, dan pemajakannya di bawah seksyen 63
- d. penjualan secara lelong tanah yang dikehendaki oleh atau di bawah Akta tersebut

Kuasa pelupusan oleh Pihak Berkuasa Negeri seperti yang diperuntukkan di bawah **seksyen 42** adalah meliputi:-

- a. memberimilik tanah Kerajaan selaras dengan peruntukan-peruntukan seksyen 76;
- b. merizabkan tanah Kerajaan dan member pajakan tanah rizab selaras dengan peruntukan-peruntukan Bab 1 Bahagian Empat;
- c. membenarkan pendudukan tanah Kerajaan, tanah rizab dan tanah lombong di bawah lesen pendudukan sementara yang dikeluarkan selaras dengan peruntukan-peruntukan Bab 2 Bahagian Empat
- d. membenarkan pencabutan dan pengalihan bahan batuan dari mana-mana tanah, selain dari hutan simpan selaras dengan peruntukan-peruntukan Bab 3 Bahagian Empat
- e. membenarkan penggunaan ruang udara atas tanah Kerajaan atau tanah rizab selaras dengan peruntukan-peruntukan Bab 4 Bahagian Empat

KAEDAH-KAEDAH PELUPUSAN TANAH KERAJAAN ATAU TANAH RIZAB

Perizaban (subseksyen 62(1)) – perizaban adalah proses merizabkan tanah Kerajaan untuk maksud awam dan penetapan seseorang penjawat awam sebagai pegawai pengawal tanah yang dirizabkan itu melalui pengisytiharan di dalam Warta Kerajaan Negeri.

Kebaikan

- i. Melindungi kepentingan awam apabila satu-satu tanah dikhususkan untuk kegunaan awam seperti kawasan lapang, padang permainan, balai raya, surau, masjid dan lain-lain.
- ii. Perizaban tanah Kerajaan boleh menjadi punca kepada sumber hasil kepada Kerajaan Negeri melalui kaedah pelupusan yang lain iaitu pajakan tanah rizab

Kelemahan

- i. Pelupusan tanah Kerajaan melalui kaedah perizaban ini tidak menjadi sumber hasil secara terus kepada Kerajaan Negeri.

Pajakan tanah rizab (seksyen 63) – tanah yang telah dirizabkan untuk maksud awam di bawah subseksyen 62(1) boleh diberikan pajakan ke atas sebahagian atau keseluruhan tanah rizab itu untuk sebarang tujuan dengan syarat-syarat yang bersesuaian oleh Pihak Berkuasa Negeri untuk tempoh tidak kurang dari tiga tahun dan tidak melebihi 21 tahun di dalam Borang 4E.

Bayaran pajakan adalah mengikut kadar yang ditetapkan di dalam Kaedah-Kaedah Tanah Negeri, Negeri Sembilan. Walaubagaimana pun, Pihak Berkuasa Negeri boleh mengenakan sebarang kadar selain dari yang telah ditetapkan di dalam Kaedah-Kaedah Tanah Negeri atau memberi pengecualian ke atas bayaran pajakan.

Kebaikan

- i. Satu sumber hasil kepada Kerajaan Negeri tanpa menggugat status tanah yang telah dirizabkan untuk maksud awam itu.
- ii. Tanggungjawab menyelenggara tanah rizab boleh diberikan kepada pemajak.
- iii. Pihak Berkuasa Negeri juga boleh memberi pajakan ke atas tanah rizab melalui kaedah bidaan berdasarkan aktiviti-aktiviti atau tujuan-tujuan tertentu yang telah yang telah dikenalpasti. Contohnya pemberian pajakan ke atas tanah rizab padang ragut untuk tujuan penternakan.
- iv. Perancangan pembangunan ke atas tanah rizab boleh dikawalselia melalui tempoh pajakan.

- v. Pajak dapat ditamatkan serta merta atau pada bila-bila masa selepas berlaku kemungkiran atau pelanggaran mana-mana kaedah, terma atau syarat pajak tanpa sebarang pampasan.
- vi. Melalui tempoh pajak yang panjang, pemajak mempunyai suatu bentuk jaminan atau *security of tenure* yang memberikan kelebihan atau kemudahan kepadanya untuk mengusahakan tanah rizab itu.

Kelemahan

- i. Sebelum berakhirnya atau tamat tempoh pajak, pemajak adalah umpama pemilik ke atas tanah rizab itu. Ini bermakna pemajak mempunyai hak dan kuasa untuk menjalankan sebarang aktiviti yang dibenarkan dalam terma-terma pajak.
- ii. Pembatalan pajak sebelum tamat tempohnya adalah proses yang rumit mengikut kaedah di bawah seksyen 434 iaitu penentuan pampasan berdasarkan persetujuan di antara pemajak dan Pengarah Tanah dan Galian Negeri dan sekiranya jumlah pampasan gagal dipersetujui, maka pampasan hendaklah diputuskan melalui kaedah timbang tara di bawah Akta Timbangtara 1952.

Lesen pendudukan sementara (seksyen 65) – Pihak Berkuasa Negeri boleh meluluskan pemberian lesen pendudukan sementara ke atas tanah Kerajaan, tanah lombong dan tanah rizab dalam Borang 4A bagi apa-apa maksud atau tujuan yang ditetapkan di bawah Jadual Keempat, Kaedah-Kaedah Tanah Negeri, Negeri Sembilan dan kadar bayaran lesen adalah seperti yang dinyatakan di bawah Jadual itu.

Kebaikan

- i. Perancangan pembangunan ke atas tanah Kerajaan, tanah lombong atau tanah rizab adalah lebih mudah kerana tempoh bagi lesen pendudukan sementara tamat pada penghujung kalendar setiap tahun.
- ii. Lesen boleh ditamatkan serta merta atau pada bila-bila masa selepas berlaku kemungkiran atau pelanggaran mana-mana kaedah, terma atau syarat lesen tanpa sebarang pampasan
- iii. Pemberian lesen pendudukan sementara boleh diberikan untuk tempoh melebihi satu tahun kalendar
- iv. Kadar bayaran lesen juga lebih tinggi berbanding kadar sewa (cukai tanah). Contohnya, bayaran bagi lesen untuk kegunaan perniagaan adalah RM0.80 semeter persegi tertakluk kepada minimum RM200.00 setahun berbanding RM0.63 semeter persegi atau minimum RM110.00 setahun bagi kadar sewa

Kelemahan

- i. Pembatalan lesen sebelum tamat tempohnya adalah proses yang rumit mengikut kaedah di bawah seksyen 434 iaitu penentuan pampasan berdasarkan persetujuan di antara pemegang lesen dan Pengarah Tanah dan Galian Negeri dan sekiranya jumlah pampasan gagal dipersetujui, maka pampasan hendaklah diputuskan melalui kaedah timbang tara di bawah Akta Timbangtara 1952.
- ii. Lesen pendudukan sementara tidak memberikan jaminan pendudukan atau *security of tenure* kepada pemegang lesen memandangkan ianya akan tamat pada penghujung kalendar setiap tahun
- iii. Keperluan untuk memperbaharui lesen pendudukan sementara setiap tahun selepas tahun ianya diluluskan dan permohonan semula selepas tiga kali pembaharuan selain dari mewujudkan karenah birokrasi turut menyukarkan proses kawalan dan pemantauan bagi pihak berkuasa.

Permit ruang udara (seksyen 75A) – Pihak Berkuasa Negeri boleh meluluskan suatu permit ruang udara untuk tempoh tidak melebihi 21 tahun dalam Borang 4D bagi tujuan atau maksud mandiri, menyelenggara, dan menduduki dengan suatu struktur di atas tanah Kerajaan atau tanah rizab atau atas (melangkaui) tanah Kerajaan atau tanah rizab sebagai tambahan kepada mana-mana struktur di atas tanah bersempadanan.

Kelebihan

- i. Sumber hasil kepada Kerajaan Negeri berdasarkan bayaran permit tahunan mengikut kadar di bawah Jadual Kelima, Kaedah-Kaedah Tanah Negeri. Contohnya bayaran permit tahunan bagi maksud papan iklan adalah RM20.00 per 100 meter persegi untuk tujuan persendirian atau RM100.00 per 100 meter persegi untuk tujuan perniagaan.
- ii. Pemberian permit untuk tempoh yang panjang (tidak melebihi 21 tahun) juga memberikan jaminan dan kelebihan kepada pemegang permit.
- iii. Bagi pihak berkuasa pula, permit ruang udara boleh dibatalkan serta merta atau pada bila-bila masa selepas berlakunya kemungkiran atau pelanggaran apa-apa kaedah, terma atau syarat kepada mana permit itu tertakluk tanpa sebarang bayaran pampasan.

Kelemahan

- i. Pembatalan lesen sebelum tamat tempohnya adalah proses yang rumit mengikut kaedah di bawah seksyen 434 iaitu penentuan pampasan berdasarkan persetujuan di antara pemegang lesen dan Pengarah Tanah dan Galian Negeri dan sekiranya jumlah pampasan gagal dipersetujui, maka pampasan hendaklah diputuskan melalui kaedah timbang tara di bawah Akta Timbangtara 1952.
- ii. Boleh merencatkan sebarang perancangan dan pembangunan jangka pendek atau jangka sederhana.

Pemberimilikan (seksyen 76) – Pihak Berkuasa Negeri boleh memberimilik tanah Kerajaan kepada mana-mana orang atau badan yang berkelayakan untuk suatu tempoh pegangan tidak melebihi 99 tahun.

Kelebihan

- i. Sumber hasil kepada Kerajaan Negeri dari bayaran premium, sewa dan lain-lain bayaran yang ditetapkan oleh Pihak Berkuasa Negeri semasa kelulusan. Bayaran sewa tahunan juga adalah sumber hasil berulang sehingga tempoh satu-satu hakmilik itu tamat. Selain sewa, apabila tanah telah diberimilik, maka pemilik mempunyai hak untuk menjalankan urusan niaga, membangunkan tanah dan lain-lain urusan tertakluk kepada bayaran permohonan untuk satu-satu urusan.
- ii. Pemberimilikan bermaksud hak ke atas tanah dipindahkan daripada Pihak Berkuasa Negeri kepada pemilik.
- iii. Tanggungjawab untuk membayar sewa dan patuh kepada kategori, syarat dan sekatan kepentingan ke atas tanah berimilik adalah antara kaedah Kerajaan Negeri mengawal perancangan dan pembangunan tanah kerana jika sewa menjadi tertunggak atau syarat dimungkiri, tanah berimilik boleh dirampas supaya kembali terletak kepada Pihak Berkuasa Negeri menjadi tanah Kerajaan.
- iv. Pihak Berkuasa Negeri juga melaksanakan fungsi merancang dan mengawal berdasarkan tempoh pegangan sesuatu tanah berimilik itu.

Contohnya, pegangan untuk tempoh 30, 45, 60 atau 99 tahun bermakna apabila tempoh pegangan itu tamat, maka tanah itu akan kembali terletak kepada Pihak Berkuasa Negeri menjadi tanah Kerajaan. Ini membolehkan Kerajaan Negeri membuat dan melaksanakan perancangan dan pembangunan baharu ke atas tanah itu.

- v. Pemberimilikan tanah lebih memberi jaminan dan perlindungan kepada pemilik tanah (security of tenure) sebagaimana yang diperuntukkan di bawah Perkara atau Artikel 13 Perlembagaan Persekutuan yang berbunyi:-
- vi. *“tiada seseorang jua pun boleh dilucutkan hak dari hartanya kecuali menurut undang-undang”* dan

“tiada undang-undang boleh dibuat untuk mengambil atau mengguna harta secara paksa tanpa pampasan yang mencukupi”

Kelemahan

- i. Apabila sesuatu tanah Kerajaan diberimilik, pemilik mempunyai hak ke atas tanahnya dengan syarat dia patuh kepada tanggungjawab-tanggungjawab sebagai pemilik tanah dan hak ini tidak boleh dilucutkan dengan sewenang-wenangnya. Jika Pihak Berkuasa Negeri kemudiannya memerlukan tanah itu diambil untuk sesuatu maksud atau tujuan, maka pemilik berhak kepada pembayaran pampasan yang mencukupi. Bayaran pampasan kepada pemilik yang tanahnya diambil merupakan antara kos pembangunan yang terpaksa ditanggung oleh Kerajaan.

- ii. Pemberimilikan bermakna tanah yang tersedia untuk satu-satu projek pembangunan oleh Kerajaan menjadi kurang (scarce).

Penjualan tanah Kerajaan secara lelong (subseksyen 80(2)) – Pihak Berkuasa Negeri boleh jika difikirkannya sesuai patut mengarahkan mana-mana tanah Kerajaan dijual secara lelong. Apabila Pihak Berkuasa Negeri menerima bagi pihaknya bidaan atau tawaran untuk tanah itu maka ia hendaklah dianggap telah meluluskan pemberimilikan tanah Kerajaan.

Di Negeri Sembilan contohnya, penjualan tanah Kerajaan secara lelong adalah diperuntukkan dengan jelas di bawah Kaedah 31 hingga 40 di dalam Kaedah-Kaedah Tanah Negeri, Negeri Sembilan. Antara syarat-syarat jualan tanah Kerajaan secara lelong adalah:-

- a. Tanah hendaklah telah diukur halus dan diberi nombor lot oleh Pengarah Ukur Pemetaan Negeri
- b. Keizinan daripada Pihak Berkuasa Negeri hendaklah diperolehi terlebih dahulu dan setelah keizinan tersebut diperolehi, Pentadbir Tanah hendaklah menyiarkan dalam Warta Kerajaan Negeri mengikut peruntukan-peruntukan seksyen 433 KTN dengan memperihalkan tanah itu, kedudukannya, harga rizab yang telah ditetapkan oleh Pihak Berkuasa Negeri, syarat nyata, kategori dan sekatan kepentingan tanah, tempat, hari dan masa lelongan akan dijalankan.

- c. Pelan tanah dan pelan lokasi dengan hubungannya dengan tanah-tanah lain yang bersempadanan atau berhampiran hendaklah dipaparkan kepada umum di papan notis Pejabat Tanah.
- d. Harga rizab adalah merupakan premium terendah yang sanggup diterima oleh Pihak Berkuasa Negeri dan di samping itu bayaran-bayaran upah ukur, batu sempadan, penyediaan dan pendaftaran hakmilik, sewa adalah tidak termasuk harga rizab tanah yang hendak dilelong.

Kelebihan

- i. Di samping kelebihan-kelebihan yang dinyatakan bagi pemberimilikan di bawah perenggan 3.5 di atas, penjualan tanah Kerajaan secara lelong ini boleh dilihat sebagai kaedah terbaik untuk memberimilik tanah Kerajaan kerana Kerajaan Negeri boleh mendapat tawaran terbaik ke atas tanah yang semakin berkurang sifatnya (scarce).

Kelemahan

- i. Di samping kelemahan-kelemahan yang dinyatakan bagi pemberimilikan di bawah perenggan 3.5 di atas, penjualan tanah secara lelong ini boleh menjadi tertangguh atau terbatal jika harga rizab yang ditetapkan adalah terlalu tinggi.

RUMUSAN

Semua kaedah pelupusan yang dinyatakan di bawah perenggan tiga (3) di atas memberi faedah samada jangka pendek atau jangka panjang kepada Kerajaan Negeri. Setiap kaedah pelupusan tersebut juga mempunyai kelemahan-kelemahan dan justeru satu-satu kaedah pelupusan yang diluluskan oleh Pihak Berkuasa Negeri perlu merujuk kepada perancangan dan guna tanah yang telah ditetapkan agar kaedah pelupusan yang diluluskan memberikan *best deal* kepada Kerajaan Negeri.

Pihak Berkuasa Negeri apabila melupuskan tanah Kerajaan atau tanah rizab adalah tertakluk kepada kaedah-kaedah di bawah seksyen 42 Kanun Tanah Negara kerana walaupun tanah adalah perkara yang tersenarai di bawah senarai Negeri di bawah Jadual Kesembilan Perlembagaan Persekutuan, Kanun Tanah Negara adalah undang-undang yang telah digubal untuk mewujudkan penyeragaman pentadbiran dan pengurusan tanah di Semenanjung Malaysia.

Kaedah selain daripada yang diperuntukkan di bawah seksyen 42 Kanun Tanah Negara seperti contoh sewaan tanah Kerajaan atau tanah rizab sekiranya diluluskan oleh Pihak Berkuasa Negeri, maka semangat atau hasrat Perlembagaan Persekutuan itu sudah tidak diikuti. Pemberian sewa ke atas tanah Kerajaan atau tanah rizab umpamanya walaupun diluluskan di bawah undang-undang lain seperti Akta Kontrak 1950, apabila sesuatu kontrak, perjanjian atau urusan adalah melibatkan tanah, maka kontrak, perjanjian atau urusan tersebut masih perlu 'diikat'

dengan undang-undang tanah dan dalam konteks ini Kanun Tanah Negara hendaklah menjadi asasnya.

Pihak Berkuasa Negeri perlu mengenalpasti dan menentukan pegawai yang boleh mewakilinya untuk menandatangani satu-satu perjanjian atau kontrak dengan pihak lain dan dalam perkara yang melibatkan urusan pentadbiran dan pengurusan tanah di sesuatu Negeri pegawai-pegawai seperti Pentadbir Tanah, Pengarah Tanah dan Galian Negeri atau Setiausaha Kerajaan Negeri adalah pegawai-pegawai yang dilantik oleh Pihak Berkuasa Negeri di bawah Kanun Tanah Negara untuk menjalankan maksud-maksud dan objek-objek undang-undang itu.

RUJUKAN:

1. Kanun Tanah Negara [Akta 56 Tahun 1965]
2. Perlembagaan Persekutuan 1957
3. Akta Kontrak 1950
4. Kaedah-Kaedah Tanah Negeri, Negeri Sembilan 2002 [N.S.P.U. 25]