

Penyatuan Tanah

1. Definisi

Dua lot tanah atau lebih yang dipegang oleh seorang tuannya di bawah hakmilik berasingan, boleh disatukan supaya menjadi satu lot yang dipegang di bawah satu hakmilik sahaja.

2. Peruntukan Undang-Undang

Seksyen 146(1) Kanun Tanah Negara memperuntukan :

- Hakmilik-hakmilik tersebut hendaklah hakmilik tetap atau hakmilik sementara sambungan dari hakmilik tetap;
- Hakmilik-hakmilik tersebut mempunyai Mukim / Bandar / Pekan / yang sama; dan
- Adalah dianggap berdampingan jika tiap-tiap satunya berkongsi satu sempadan.

2.1 Syarat-syarat penyatuan tanah (Seksyen 147 (2)(3))

a. Untuk penyatuan tanah, syarat-syarat yang sama dengan syarat-syarat pecah sempadan tanah di bawah seksyen 136(1)(a) hingga (g) adalah mutatis mutandis. Walau bagaimanapun, syarat dalam Seksyen (1)(h) berkaitan dengan jalan keluar masuk adalah dikecuali.

b. Keizinan Pihak berkuasa Negeri hendaklah diperolehi terlebih dahulu sebelum penyatuan diluluskan jika terdapat perkara-perkara berikut ke atas tanah berkenaan;

- i. keluasan kesemua tanah yang disatukan itu yang dipegang di bawah hakmilik Pejabat Tanah melebihi 4 hektar;
- ii. Jika lot yang hendak disatukan itu adalah dipegang sebahagiannya di bawah hakmilik Pejabat Tanah dan sebahagiannya lagi dibawah hakmilik Pejabat pendaftar;
- iii. Jika terdapat ketidaksamaan di antara mana-mana lot yang hendak dicantum dari segi tempoh pegangan, kadar cukai, dan syarat kegunaan tanah, syarat dan sekatan kepentingan.

c. Keizinan (Sanction) Pihak Berkuasa Negeri terhadap penyatuan tanah dalam keadaan di para 2.2 (b) (i) atau (ii) di atas hendaklah dianggap sebagai kelulusan supaya tanah yang disatukan itu dipegang di bawah hakmilik Pejabat Pendaftar. Jika berlaku keadaan seperti di para 2.2 (b) (iii), Pihak Berkuasa Negeri semasa mengizinkan penyatuan tanah, boleh memberi arahan-arahan yang difikirkan perlu seperti berikut;

1. Jika tidak sama mengenai tempoh pegangan – tentukan tempoh pegangan tanah yang disatukan
2. Jika tidak sama mengenai cukai – tetapkan kadar cukai yang perlu dikenakan.
3. Jika tidak sama mengenai penggunaan tanah – tetapkan jenis penggunaan tanah yang patut dikenakan.
4. Jika tidak sama mengenai syarat nyata atau sekatan kepentingan – nyatakan syarat nyata atau sekatan kepentingan yang perlu dikenakan.

2.2 Bayaran yang boleh dikenakan apabila diluluskan ialah :

- a. Bayaran upah ukur
- b. Bayaran bagi menyediakan dan mendaftarkan hakmilik-hakmilik
- c. Premium tambahan (jika perlu)

3.CARA MEMOHON

3.1 Permohonan hendaklah dibuat di Pejabat Daerah dan Tanah yang berkenaan dengan menggunakan Borang 9C, (8 salinan) dan disertakan dengan perkara-perkara berikut :-

- a. Bayaran proses permohonan (Seksyen 148 (1)(a) KTN mengikut Penang Land Rules kadarnya ialah RM 50.00 bagi setiap plot baru yang wujud dengan bayaran minima RM 200.00)
- b. 12 salinan pelan penyatuan yang telah diluluskan oleh Pihak Berkuasa Tempatan (MPPP/MPSP) yang menunjukkan lot-lot yang hendak disatukan.
- c. Salinan surat persetujuan daripada pihak-pihak yang mempunyai kepentingan berdaftar ke atas tanah.
- d. Salinan dokumen-dokumen Memorandum of Articles of Association (jika berkaitan)
- e. Salinan dokumen Surat Kuasa Wakil (Power of Attorney) (jika berkaitan)
- f. Salinan bil cukai tanah yang telah dijelaskan.
- g. Surat perlantikan daripada Jurukur Berlesen.
- h. Borang 12B – jika perlu.
- i. Salinan Dokumen Hakmilik Daftar.

3.2 Resit bayaran akan dikeluarkan serta merta bagi permohonan yang lengkap sebagai akuan penerimaan permohonan.