

Tukar Syarat Tanah

Mengubah Jenis Penggunaan Tanah

1. Definisi

1. Seksyen 124, Kanun Tanah Negara 1965 memperuntukkan bahawa tuannya boleh memohon kepada Pihak Berkuasa Negeri untuk mengubah atau mengenakan jenis penggunaan tanah.
2. Tanah-tanah yang diberi milik di bawah undang-undang terdahulu, iaitu sebelum 1.1.1966, tidak mempunyai jenis penggunaan tanah. Penggunaan tanah-tanah ini dikawal melalui peruntukan Seksyen 53(2) dan 53(3) Kanun Tanah Negara.
3. Bagi tanah-tanah yang syarat-syarat nyatanya 'first grade' sekiranya hendak dimajukan, tidak perlu tindakan di bawah Seksyen 124, KTN. Mengikut pemberitahuan undang-undang 478 (Legal Notification 478) (dikeluarkan di bawah Seksyen 439, KTN) menyatakan:-

2. Peruntukan Undang-Undang

2.1 Sek. 124. Kuasa Pihak Berkuasa Negeri Untuk Mengubah Syarat dll. Atas Permohonan Tuannya.

- (1) Tuannya mana-mana tanah bermilik bolehlah memohon kepada Pihak Berkuasa Negeri di bawah seksyen ini untuk :-
 - a) pengubahan mana-mana jenis penggunaan tanah yang tanah itu pada masa itu, tertakluk atau, jika ianya tidak tertakluk sedemikian, untuk pengenaan mana-mana jenis ke atasnya;
 - b) pembatalan apa-apa syarat nyata atau sekatan kepentingan yang dicatiterakan di atas, atau disebut di dalam, dokumen hakmilik tanah itu atau penghapusan perbahasan 'padi' dari dokumen itu, atau apa-apa perbahasan lain yang oleh sebabnya tanah itu tertakluk pada masa itu kepada syarat tersirat seperti yang ditetapkan dalam Seksyen 119; atau
 - c) memotong daripada dokumen hakmilik ungkapan 'getah', 'kampung' atau mana-mana ungkapan lain mengenai kegunaan tanah, dan untuk mengenakan syarat-syarat nyata yang lain mengenai kegunaan tanah;
 - d) pemindaan apa-apa syarat nyata atau sekatan kepentingan yang tercatat di atas, atau disebut di dalam dokumen hakmilik tanah itu, atau pengenaan apa-apa syarat yang baru atau sekatan kepentingan.

2.2 Sek.124A Permohonan secara serentak untuk pecah sempadan tanah dan di bawah seksyen 124(1) mengenai petak-petak pecah sempadan yang dicadangkan itu.

(1) Tuan punya bagi mana-mana tanah yang diberi milik boleh memohon kepada Pihak Berkuasa Negeri untuk meluluskan pecah sempadan tanah dan pada yang sama membuat permohonan di bawah subseksyen (1) 124 mengenai petak-petak pecah sempadan yang dicadangkan itu.

(1A) Di mana permohonan berkenaan dengan tanah estet :-

a) Pentadbir Tanah merujuk mengenainya kepada Lembaga Tanah Estet yang ditubuhkan di bawah seksyen 124A bagi tujuan sokongan; dan

b) Setiausaha Lembaga Tanah estet hendaklah menyampaikan sokongan-sokongan lembaga secepat mungkin kepada Pentadbir Tanah.

(2) Sesuatu permohonan di bawah subseksyen (1) seksyen 124 mengenai petak-petak pecah sempadan yang dicadangkan itu hendaklah dibuat dalam Borang 7D, dan akan dilayan dan diselenggarakan di bawah seksyen 124 sebagai suatu permohonan berasingan di bawah subseksyen (1) seksyen 124, mengenai tiap-tiap petak pecah sempadan yang dicadangkan itu.

(3) Kelulusan permohonan untuk pecah sempadan tanah dan kelulusan permohonan-permohonan di bawah subseksyen (1) seksyen 124 mengenai petak-petak pecah sempadan yang dicadangkan itu hendaklah kedua-kedua bersyarat atas pemohon memenuhi, semua petak pecah sempadan, dalam tempoh tertentu sebagaimana yang akan dinyatakan oleh Pihak Berkuasa Negeri semua syarat yang akan dikenakan di bawah subseksyen (5) seksyen 124 mengenai tiap-tiap petak pecah sempadan yang dicadangkan itu.

(4) Bagi maksud permohonan untuk pecah sempadan di bawah subseksyen (1), permohonan akan dianggap seolah-olah sebagai suatu permohonan di bawah seksyen 135 dan peruntukan-peruntukan seksyen-seksyen 136, 137, 138 dan 139 hendaklah terpakai setakat mana peruntukan-peruntukan itu tidak berlawanan dengan peruntukan-peruntukan seksyen ini, dan dalam menimbang permohonan tersebut Pihak Berkuasa Negeri Tanah, mengikut mana-mana yang berkenaan, atau boleh mengarahkan Pengarah Negeri atau Pentadbir Tanah, mengikut mana yang berkenaan, untuk menjalankan semua atau sebahagian daripada kuasa-kuasa itu.

2.3 (Act 56 of 1965) National Land Code

Peraturan Tanah Negeri - 2005

3. Pekeliling-pekeling dan Arahan

- MMK pada 21.2.2001 telah bersetuju iaitu pengiraan premium tambahan mengikut formula baru berkuatkuasa pada 1.3.2001.
- Pekeliling 6/87 menerangkan dasar mengenai bayaran premium tambahan dan cukai tanah bagi permohonan-permohonan mengubah jenis penggunaan tanah dan pekeling 1/2001 menggantikan pekeling 6/87.
- Arahan PTg bilangan 2/2001 - tempoh sah bagi ulasan jabatan teknikal untuk MMK. PBN pada 19.9.2001 telah memutuskan bahawa tempoh sah (validity period) ulasan jabatan teknikal adalah sah selama satu tahun. Selepas tempoh masa itu, jabatan –jabatan yang berkenaan dikehendaki memberi ulasan baru.

4.Ciri-Ciri Utama/Perkara-Perkara Penting

- a) Mengubah jenis penggunaan tanah bermaksud mengubah penggunaan tanah bagi membolehkannya digunakan selain daripada jenis penggunaan sekarang, umpamanya pertanian kepada bangunan.
- b) Tukar jenis penggunaan tanah adalah untuk keseluruhan lot dan bukannya sebahagian tanah.
- c) Permohonan hendaklah dibuat oleh tuan tanah berdaftar atau pihak-pihak lain yang diberi kuasa olehnya.
- d) Pihak-pihak yang mempunyai kepentingan berdaftar ke atas tanah itu memberi persetujuan ke atas permohonan tersebut.
- e) Cukai tanah bagi tanah berkenaan telah dijelaskan sepenuhnya.
- f) Permohonan untuk tukar syarat tanah dan mengeluarkan daripada kawasan tanah bukit yang diwartakan boleh dibuat serentak di dalam satu permohonan yang sama.