



**Pekeliling Ketua Pengarah Tanah Dan Galian Persekutuan
Bilangan 1/2002**

**Syarat Kegunaan Tanah Bagi Tanah Yang Diberi Milik Sebelum
1 Januari 1966 Iaitu Tarikh Kanun Tanah Negara Mula Berkuat
Kuasa Dan Bagi Tanah Yang Diluluskan Pemberimilikan Sebelum 1
Januari 1966 Yang Didaftarkan Di Bawah Kanun Tanah Negara**



**JABATAN KETUA PENGARAH TANAH DAN GALIAN PERSEKUTUAN
KEMENTERIAN SUMBER ASLI DAN ALAM SEKITAR
PUTRAJAYA**

**Pekeliling Ketua Pengarah Tanah Dan Galian Persekutuan
Bilangan 1/2002**

**Syarat Kegunaan Tanah Bagi Tanah Yang Diberi Milik Sebelum 1 Januari 1966
iaitu Tarikh Kanun Tanah Negara Mula Berkuat Kuasa Dan Bagi Tanah Yang
Diluluskan Pemberimilikan Sebelum 1 Januari 1966 Yang Didaftarkan
Di Bawah Kanun Tanah Negara**

Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan, setelah mendapat persetujuan daripada Pengarah-pengarah Tanah dan Galian Negeri-negeri dan Peguam Negara dan mengikut kuat kuasa seksyen 8(1)(e) Kanun Tanah Negara (KTN) membuat Pekeliling ini seperti dinyatakan berikut:

2. Pekeliling ini adalah untuk memperjelas dan menasihati Pendaftar Hak Milik dan Pentadbir-pentadbir Tanah mengenai syarat penggunaan tanah bagi tanah desa, tanah bandar atau tanah pekan yang diberi milik sebelum 1 Januari 1966 termasuk tanah yang diluluskan pemberimilikan sebelum 1 Januari 1966 dan didaftarkan di bawah KTN, yang tidak mempunyai syarat kegunaan tanah sehingga ianya dikenakan syarat penggunaan menurut seksyen 54 KTN. Ini adalah bertujuan bagi mengelak kemungkinan berlakunya khilaf tafsiran dan pemahaman seksyen yang berkaitan mengenai penetapan syarat penggunaan tanah berkenaan mengikut seksyen 53(2) dan seksyen 53(3) KTN.

3. Sebelum berkuat kuasanya Kanun Tanah Negara (KTN) pada 1 Januari 1966, tidak ada peruntukan khusus di bawah undang-undang tanah yang terdahulu yang membolehkan pengenalan kategori-kategori kegunaan tanah seperti mana yang terdapat pada ketika ini iaitu Pertanian, Bangunan dan Industri (seksyen 52 KTN). Tanah-tanah yang diberi milik di bawah undang-undang tanah sebelum kuat kuasa KTN 1965 hanya mengklasifikasikan tanah kepada dua (2) jenis iaitu Tanah Bandar (*Town Land*) atau Tanah Pekan (*Village Land*); dan Tanah Desa (*Country Land*). Pihak Berkuasa Negeri ketika itu mempunyai kebebasan untuk mengenakan syarat-syarat nyata dalam guna tanah seperti mana yang difikirkan patut.

4. Bagi tujuan keseragaman dalam klasifikasi penggunaan tanah-tanah berkenaan, KTN melalui peruntukan seksyen 53 telah menyediakan 'rule' tertentu di bawah seksyen 53(2) dan seksyen 53(3) bagi menentukan syarat guna tanah bagi tanah-tanah yang diberi milik sebelum berkuat kuasanya KTN itu. Peruntukan ini juga bermakna sekiranya tanah yang diberi milik sebelum KTN itu mempunyai syarat nyata guna tanah, maka seksyen 53(2) dan 53(3) tidak terpakai dan tanah tersebut boleh terus dipakai mengikut syarat nyata berkenaan setelah KTN berkuat kuasa. 'Rule' ini juga terpakai bagi tanah yang telah diluluskan pemberimilikannya sebelum 1 Januari 1966 dan pemberimilikannya didaftarkan mengikut KTN selaras peruntukan seksyen 55.

5. Hasil dari auditan dan pemantauan yang telah dibuat, ada didapati berlakunya kekhilafan tafsiran kepada seksyen 53(2) dan seksyen 53(3) KTN di mana telah mentafsirkan tanah desa di bawah hak milik Pendaftar (tanah milik yang diberi milik sebelum KTN yang tiada syarat nyata penggunaan tanah) telah dikatakan tertakluk kepada seksyen 53(3) KTN iaitu boleh digunakan untuk maksud bangunan dan menganggap bahawa hanya tanah desa hak milik Pejabat Tanah sahaja yang tertakluk dengan seksyen 53(2) iaitu syarat tersirat digunakan bagi maksud pertanian. Pemahaman yang mengatakan bahawa tanah desa hak milik Pendaftar adalah tertakluk kepada seksyen 53(3) adalah salah begitu juga dengan pemahaman yang tanah desa hak milik Pejabat Tanah sahaja tertakluk kepada seksyen 53 (2) juga adalah tidak betul.

6. Sehubungan dengan ini bagi tujuan memperjelaskan tafsiran dan pemakaian seksyen 53(2) dan 53(3) KTN mengenai syarat penggunaan tanah yang sepatutnya bagi **tanah-tanah yang telah diberi milik sebelum kuat kuasa KTN** pada 1 Januari 1966, hendaklah seperti berikut:-

6.1. Tanah Desa

6.1.1 Seksyen 53(2) KTN menjelaskan bahawa jika tidak ditetapkan syarat kegunaan tanah, maka semua **tanah desa tanpa mengira di bawah hak milik Pendaftar atau Pejabat Tanah** penggunaan tanah ini adalah tertakluk kepada syarat tersirat iaitu digunakan bagi maksud pertanian sahaja. Ini bermakna pemilik tanah yang berkenaan hendaklah membuat permohonan tukar syarat di bawah seksyen 124 KTN jika sekiranya ia hendak menggunakan tanahnya untuk tujuan, bangunan atau industri dan Pihak Berkuasa Negeri (sebagaimana yang ditetapkan mengikut Kaedah-Kaedah Tanah) hendaklah mengenakan bayaran premium tambahan terhadap pengenaan kategori penggunaan tanah yang baru.

6.2. Tanah Bandar Atau Tanah Pekan

6.2.1 Bagi **tanah bandar atau tanah pekan** yang hak miliknya didaftarkan di bawah hak milik **Pejabat Tanah**, sekiranya tidak ditetapkan syarat kegunaan tanah maka ianya adalah tertakluk di bawah seksyen 53(2) KTN iaitu syarat tersirat digunakan bagi maksud **pertanian**. Ini juga bermakna pemilik tanah hendaklah membuat permohonan pengenaan kategori penggunaan di bawah seksyen 124 KTN jika sekiranya ia hendak menggunakan tanahnya untuk bangunan atau industri dan Pihak Berkuasa Negeri (sebagaimana yang ditetapkan mengikut Kaedah-Kaedah Tanah) hendaklah mengenakan bayaran premium tambahan terhadap pengenaan kategori penggunaan tanah yang baru itu.

6.2.2 Bagi **tanah bandar atau tanah pekan** yang hak milik didaftarkan di bawah hak milik **Pendaftar** sekiranya tidak ditetapkan syarat kegunaan tanah maka ianya adalah tertakluk kepada seksyen 53(3) KTN iaitu syarat tersirat bahawasanya tanah itu tidak boleh digunakan bagi maksud-maksud pertanian mahupun perindustrian, sebaliknya juga tidak boleh disifatkan termaklum adanya suatu syarat bahawa tanah itu tidak boleh digunakan bagi maksud-maksud bangunan. Ini memberi makna sebagaimana yang dijelaskan oleh: Jabatan Peguam Negara melalui suratnya PN 3309/1 Jld 7 bertarikh 6 September 1982 (efek keputusan *Privy Council*), bahawa pemilik berdaftar sesuatu tanah yang termasuk dalam bidang kuasa seksyen 53(3) boleh mendirikan sesebuah bangunan (bagi mana-mana maksud yang tersebut dalam seksyen 116(4)) di atas tanah sedemikian tanpa dikehendaki memohon kepada Pihak Berkuasa Negeri di bawah seksyen 124(1)(a) bagi pengenaan kategori "bangunan" sebagai kategori penggunaan tanah atau di bawah seksyen 124(1)(c) bagi pengenaan syarat-syarat nyata baru bahawa tanah itu hendaklah digunakan bagi mendirikan bangunan dan jenis spesifik sahaja. Oleh kerana tiada apa-apa jua permohonan dikehendaki di bawah seksyen 124(1)KTN, ini bererti bahawa Pihak Berkuasa Negeri tidak diberi kuasa mengenakan premium tambahan di bawah seksyen 124(5)(a) berkenaan dengan tanah sedemikian yang akan digunakan bagi mendirikan bangunan.

7. Bagi **tanah-tanah yang diluluskan pemberimilikannya sebelum 1 Januari 1966 dan pemberimilikannya didaftarkan mengikut KTN** di mana pendaftaran hak milik hendaklah bersesuaian dengan peruntukan di bawah "*Part Five*" KTN iaitu tanah bandar atau

tanah ,pekan hanya boleh didaftarkan di bawah hak milik Pendaftar sahaja, maka syarat penggunaan tanah yang sepatutnya adalah seperti berikut:-

7.1. Tanah Desa

7.1.1 Seksyen 55(2)(a) KTN menjelaskan bahawa tanah yang diluluskan di bawah "*lawfully occupied in expectation of title*" (tanah A.A) jika tidak ditetapkan syarat kegunaan tanah dan kemudiannya didaftarkan di bawah KTN maka semua **tanah desa tanpa mengira di bawah hakmilik Pendaftar atau Pejabat Tanah**, penggunaan tanah ini adalah tertakluk kepada **syarat** tersirat mengikut seksyen **53(2) KTN** iaitu digunakan bagi maksud **pertanian** sahaja. Sehubungan itu penjelasan seperti di perenggan 6.1.1 di atas adalah terpakai.

7.2. Tanah Bandar atau Tanah Pekan

7.2.1 Seksyen 55(2)(b) KTN menjelaskan bahawa tanah yang diluluskan di bawah "*lawfully occupied in expectation of title*"(tanah A.A) jika tidak ditetapkan syarat kegunaan tanahnya dan kemudiannya didaftarkan di bawah KTN maka syarat tersirat penggunaan tanah bagi **tanah bandar** atau **tanah pekan** adalah tertakluk kepada seksyen 53(3) KTN iaitu syarat tersirat bahawasanya tanah itu tidak boleh digunakan bagi maksud-maksud pertanian mahupun perindustrian, sebaliknya juga tidak boleh disifatkan termaklum adanya suatu syarat bahawa tanah itu tidak boleh digunakan bagi maksud-maksud bangunan dan dengan yang demikian penjelasan seperti di perenggan 6.2.2 di atas juga hendaklah dipakai.

8. Sungguhpun seksyen 53(2) menjelaskan bahawa tanah desa (tanpa mengira hak milik Pejabat Tanah atau Pendaftar), tanah bandar atau tanah pekan hak milik Pejabat Tanah adalah tertakluk kepada syarat tersirat penggunaan tanah bagi maksud pertanian dan seksyen 53(3) menjelaskan bahawa tanah bandar atau tanah pekan di bawah hak milik Pendaftar yang syarat tersirat penggunaan tanah boleh digunakan untuk maksud bangunan namun terdapat **pengecualian** seperti yang dinyatakan oleh seksyen-seksyen 53(2)(i)(a) atau (b), 53(2)(ii)(a) atau (b), 53(3)(i) dan 53(3)(ii)(a) atau (b).

9. Adalah perlu diperingatkan juga bahawa bagi tujuan pengkelasan yang sesuatu tanah itu sama ada ianya adalah tanah bandar atau tanah pekan atau tanah desa, peruntukan yang dinyatakan mengenainya di bawah Kanun Tanah Negara (KTN) atau undang-undang tanah yang terdahulu sahaja yang mesti diikuti dan dipakai, sebagaimana yang diperuntukkan di bawah seksyen 51(2)(a), (b) dan (c) KTN. Ini bermakna bahawa pengkelasan kawasan yang diwarta mengikut undang-undang yang berkaitan dengan Pihak Berkuasa Tempatan (*Local Authority*) tidak boleh dipakai untuk tujuan ini.

10. Dengan penjelasan ini adalah diingatkan kepada semua Pendaftar Hakmilik dan Pentadbir Tanah yang kekhilafan atau kekeliruan tafsiran serta pemakaian seksyen 53(2) dan 53(3) KTN tidak berbangkit lagi. Pekeliling ini hendaklah dibaca bersama dengan Pekeliling Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan Bilangan 3/1994 yang menasihatkan agar tidak menganggap tanah desa yang dipegang di bawah hakmilik Pendaftar dan tertakluk kepada syarat dalam seksyen 53(2) KTN yang telah dijadikan tanah pekan atau tanah bandar pada atau selepas 1 Januari 1966, sebagai tanah di bawah seksyen 53(3) KTN. Tanah itu akan terus tertakluk kepada seksyen 53(2) KTN dan ianya perlu digunakan untuk maksud pertanian sahaja.

11. Perkara-perkara yang dinyatakan di dalam pekeliling ini adalah untuk perhatian dan tindakan serta-merta Pendaftar Hak Milik dan Pentadbir-pentadbir Tanah.



(DATO' HAJI YIDRIS BIN ABDULLAH)
Ketua Pengarah Tanah Dan Galian Persekutuan

Fail: KTPK/101/KPU/799 Jld 3 (37)
Bertarikh: November 2002