

# NOTA-NOTA TANAH KANUN TANAH NEGARA (AKTA 828)

(Kompilasi Nota-Nota dan Artikel Mengenai Sistem  
Pentadbiran dan Undang-Undang Tanah Malaysia)

2043

HI

MUHAMAD HAITAMIN ISHAK



PERDANA  
PARTNERSHIP  
PROGRAM  
KUALA LUMPUR  
KEPIMPINAN  
PERDANA



18/11/20

Lib  
Foc

*Perdana*

10/11/24

18/11/24



# NOTA-NOTA TANAH KANUN TANAH NEGARA (AKTA 828)

(Kompilasi Nota-Nota dan Artikel Mengenai Sistem Pentadbiran dan Undang-Undang Tanah Malaysia)

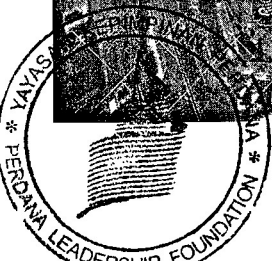


MUHAMAD HATTAMIN ISHAK

PUSTAKA PERDANA



1013750



Buku **NOTA-NOTA TANAH:  
Kanun Tanah Negara (Akta 828)**  
ini diterbitkan oleh Nuha Creative Resources.

Diterbitkan oleh:  
Unit Penerbitan  
**NUHA CREATIVE RESOURCES (SA0502593-H)**  
B21-3A Jalan TKS 1  
Taman Kajang Sentral  
43000 Kajang, Selangor Darul Ehsan.  
Tel: +6017-565 5656  
Emel: nuhakreatif@gmail.com

**Ahli Persatuan Penerbit Buku Malaysia (MABOPA)**  
No. Ahli: 202009

**Ahli Persatuan Kontraktor Buku Malaysia (PKBM)**  
No. Ahli: 102

© Penerbitan – NUHA CREATIVE RESOURCES

© Teks - Penulis

Cetakan Pertama Mei 2024

Hakcipta terpelihara. Tidak dibenarkan mengeluar ulang mana-mana bahagian teks, ilustrasi dan isi kandungan buku ini dalam apa jua bentuk dan dengan apa jua cara, sama ada secara elektronik, fotokopi, mekanik, rakaman atau cara lain kecuali dengan keizinan bertulis daripada Penerbit - Nuha Creative Resources, B21-3A Jalan TKS 1, Taman Kajang Sentral, 43000 Kajang, Selangor Darul Ehsan.

Perpustakaan Negara Malaysia  
Data Pengkatalogan-dalam Penerbitan

NOTA-NOTA TANAH: Kanun Tanah Negara  
(Akta 828) /Penulis: Muhamad Haitamin Ishak (Datuk)

ISBN: 978-967-2456-85-8

1. Land Code
  2. Law
  3. Land Law
- I. Muhamad Haitamin Ishak

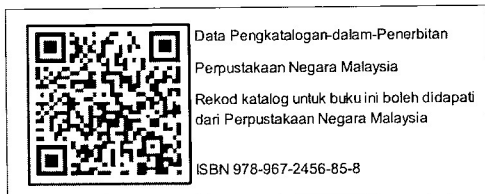
346.42043

*Penulis*  
*Mubamad Haitamin Ishak (Datuk)*

*Editor Perunding & Konsep*  
*Mohamed Nasser Mohamed*

*Reka bentuk kulit & Teks*  
*Hafiz Shukur*

*Pengarah Penerbitan*  
*Nurul Iman Nuba Mohamed Nasser*



*Dicetak di Malaysia oleh*  
*Nuha Books*  
*Taman Kajang Sentral*  
*43000 Kajang, Selangor Darul Ehsan.*



# PRAKATA

Oleh Profesor Dr Ismail Omar, PPERT.

## NOTA-NOTA TANAH

### Kanun Tanah Negara (Akta 828)

**S**ekalung tahniah diucapkan kepada Datuk Muhamad Haitamin Ishak yang telah berjaya menyusun bab-bab di dalam buku ini dengan begitu teratur supaya mudah dibaca dan difahami semua golongan. Dengan pengalaman luas beliau dalam pengurusan dan pentadbiran tanah, di peringkat Kerajaan Negeri Selangor dan Kerajaan Persekutuan selama 23 tahun, tidak syak lagi, beliau mampu mempersembahkan pengalaman dan menghidangkan penulisan dengan teliti menjadi 17 bab yang saling lengkap-melengkapi dan satu bab tambahan (bab 18) yang berhubung dengan artikel tanah rizab melayu dan artikel mengenai pengurusan harta pusaka, hibah, wasiat dan lain-lain. Justeru, tujuan penulis untuk berkongsi pengetahuan dan pengalaman tanah sudah tercapai.

Sesungguhnya bab-bab yang disusun dan ditulis merupakan intisari penting yang terdapat di bawah Kanun Tanah Negara (Akta 828) yang menjadi rujukan penting pentadbiran tanah di Semenanjung Malaysia. Lantaran, hasil penulisan di dalam buku ini amat penting, menjadi bahan rujukan utama kepada pengamal pentadbiran tanah dan ahli-ahli profesional dalam bidang perundangan dan pentadbiran tanah. Manakala bagi pelajar dalam bidang berkaitan tanah pula, sudah tentu menjadi rujukan dan panduan dalam memahami hal-ehwal pentadbiran tanah. Malah, dengan penyusunan yang mudah dan penyampaian yang menarik, semua pembaca tidak kira siapa sahaja boleh mendalami ilmu pengetahuan mereka mengenai tanah.

Buku ini dimulai dengan Bab 1 yang memperkenalkan Kanun Tanah Negara (Akta 828) yang mengawal selia sumber tanah di Semenanjung Malaysia. Justeru, penulisan ini menyentuh betapa pentingnya memahami panduan dan rujukan utama ini terutama sekali bagi mengelak timbulnya isu-isu

Buku **NOTA-NOTA TANAH: Kanun Tanah Negara (Akta 828)**  
ini diterbitkan oleh Nuha Creative Resources.

Diterbitkan oleh:  
Unit Penerbitan  
**NUHA CREATIVE RESOURCES (SA0502593-H)**  
B21-3A Jalan TKS 1  
Taman Kajang Sentral  
43000 Kajang, Selangor Darul Ehsan.  
Tel: +6017-565 5656  
Emel: nuhakreatif@gmail.com

**Ahli Persatuan Penerbit Buku Malaysia (MABOPA)**  
No. Ahli: 202009

**Ahli Persatuan Kontraktor Buku Malaysia (PKBM)**  
No. Ahli: 102

© Penerbitan – NUHA CREATIVE RESOURCES

© Teks - Penulis

Cetakan Pertama Mei 2024

Hakcipta terpelihara. Tidak dibenarkan mengeluarkan mana-mana bahagian teks, ilustrasi dan isi kandungan buku ini dalam apa jua bentuk dan dengan apa jua cara, sama ada secara elektronik, fotokopi, mekanik, rakaman atau cara lain kecuali dengan keizinan bertulis daripada Penerbit - Nuha Creative Resources, B21-3A Jalan TKS 1, Taman Kajang Sentral, 43000 Kajang, Selangor Darul Ehsan.

Perpustakaan Negara Malaysia  
Data Pengkatalogan-dalam Penerbitan

NOTA-NOTA TANAH: Kanun Tanah Negara (Akta 828) /Penulis: Muhamad Haitamin Ishak (Datuk)

ISBN: 978-967-2456-85-8

1. Land Code
  2. Law
  3. Land Law
- I. Muhamad Haitamin Ishak

346.42043

*Penulis*  
**Muhamad Haitamin Ishak (Datuk)**

*Editor Perunding & Konsep*  
**Mohamed Nasser Mohamed**

*Reka bentuk kulit & Teks*  
**Hafiz Shukur**

*Pengarah Penerbitan*  
**Nurul Iman Nuba Mohamed Nasser**



Data Pengkatalogan-dalam-Penerbitan  
Perpustakaan Negara Malaysia  
Rekod katalog untuk buku ini boleh didapati  
dari Perpustakaan Negara Malaysia  
ISBN 978-967-2456-85-8

# PRAKATA

Oleh Profesor Dr Ismail Omar, PPERT.

## NOTA-NOTA TANAH Kanun Tanah Negara (Akta 828)

Sekalung tahniah diucapkan kepada Datuk Muhammad Haitamin Ishak yang telah berjaya menyusun bab-bab di dalam buku ini dengan begitu teratur supaya mudah dibaca dan difahami semua golongan. Dengan pengalaman luas beliau dalam pengurusan dan pentadbiran tanah, di peringkat Kerajaan Negeri Selangor dan Kerajaan Persekutuan selama 23 tahun, tidak syak lagi, beliau mampu mempersembahkan pengalaman dan menghidangkan penulisan dengan teliti menjadi 17 bab yang saling lengkap-melengkapi dan satu bab tambahan (bab 18) yang berhubung dengan artikel tanah rizab melayu dan artikel mengenai pengurusan harta pusaka, hibah, wasiat dan lain-lain. Justeru, tujuan penulis untuk berkongsi pengetahuan dan pengalaman tanah sudah tercapai.

Sesungguhnya bab-bab yang disusun dan ditulis merupakan intisari penting yang terdapat di bawah Kanun Tanah Negara (Akta 828) yang menjadi rujukan penting pentadbiran tanah di Semenanjung Malaysia. Lantaran, hasil penulisan di dalam buku ini amat penting, menjadi bahan rujukan utama kepada pengamal pentadbiran tanah dan ahli-ahli profesional dalam bidang perundangan dan pentadbiran tanah. Manakala bagi pelajar dalam bidang berkaitan tanah pula, sudah tentu menjadi rujukan dan panduan dalam memahami hal-ehwal pentadbiran tanah. Malah, dengan penyusunan yang mudah dan penyampaian yang menarik, semua pembaca tidak kira siapa sahaja boleh mendalami ilmu pengetahuan mereka mengenai tanah.

Buku ini dimulai dengan Bab 1 yang memperkenalkan Kanun Tanah Negara (Akta 828) yang mengawal selia sumber tanah di Semenanjung Malaysia. Justeru, penulisan ini menyentuh betapa pentingnya memahami panduan dan rujukan utama ini terutama sekali bagi mengelak timbulnya isu-isu

tanah. Seterusnya, mengambil tindakan untuk menyelesaikannya. Semua rakyat perlu mengetahui perkara-perkara penting dengan cara merujuk Kanun Tanah Negara bagi mengenali isu tanah yang timbul dan cara untuk menyelesaikannya dengan tuntas dan profesional.

Bab 2 hingga Bab 16 menyentuh fasal-fasal dan peruntukan undang-undang yang penting dalam konteks mengawal selia hal-ehwal tanah di Semenanjung Malaysia. Untuk menjayakan dan mentadbir tanah dengan baik, pentadbir tanah perlu memahami dan mengetahui dengan mendalam mengenai hak, kuasa dan sistem yang terletak di bawah Senarai Negeri, Perlembagaan Persekutuan. Bukan setakat itu sahaja, sumber kuasa di peringkat Kerajaan Negeri juga memainkan peranan penting disebabkan 'tanah adalah di bawah kuasa Kerajaan Negeri'. Begitu juga undang-undang berkaitan tanah di bawah Kerajaan Tempatan.

Tidak dinafikan betapa pentingnya cara tanah dilupus dan diberi milik. Begitu juga dengan permit dan lesen berkaitan tanah. Tidak lupa juga proses dan prosedur untuk memajukan tanah. Apabila pemaju perumahan hendak memajukan tanah, beliau perlu mengetahui dan mematuhi peraturan berkaitan (jikalau berkenaan) tukar syarat, pecah sempadan dan penyatuan tanah. Tidak syak lagi, kemungkiran dan ketidakpatuhan prosedur dan syarat-syarat merupakan kesalahan yang menjadi isu tanah yang utama di negara kita.

Semua peraturan ini menjamin penggunaan sumber tanah yang terhad pada tahap penggunaan 'tertinggi dan terbaik'. Tanpa pematuhan yang sempurna, kelulusan merancang (KM) tidak dapat diberikan pihak berkuasa dan pembangunan gagal dijalankan. Malah, tanpa pematuhan, permohonan semula perlu dibuat yang bermakna tempoh pembangunan tanah memakan masa yang lebih panjang. Akibatnya, tahap risiko menjadi lebih tinggi dan kos mencanak naik. Seterusnya, tingkat untung pemaju merosot apabila iklim pasaran hartanah meleset.

Begitu juga dengan urusan niaga, kaveat dan sekatan kepentingan tanah. Mengikut Profesor David Adams iaitu pakar hartanah di Universiti Glasgow, Scotland semua sekatan dan halangan berkaitan milikan tanah merupakan 'kos transaksi' yang boleh mempengaruhi pembangunan tanah. Apabila kos transaksi meningkat, risiko juga meningkat. Akibatnya, tahap untung pemaju merudum.

Oleh yang demikian, memahami ilmu tanah dan melaksanakan segala tuntutan perundangan berkaitan tanah menjamin kejayaan semua aktiviti

berkaitan tanah. Tanpa kefahaman yang mendalam mengenai peraturan-peraturan dan perundangan tanah membawa kepada kegagalan aktiviti berkaitan tanah. Akibatnya, penghasilan berkurangan apabila risiko meningkat dan hartanah gagal dimajukan. Apabila perkara ini berlaku, kita dapati pasaran hartanah merudum, harga hartanah melambung tinggi di luar kemampuan dan terdapat banyak projek perumahan yang terbengkalai serta tidak terjual di pasaran.

Selamat membaca.

Ikhlas daripada,

**PROFESOR DR ISMAIL OMAR, PPERT.**

Profesor Kehormat,  
Infrastruktur Universiti Kuala Lumpur (IUKL).  
Merangkap Presiden,  
Pertubuhan Profesional Tanah Malaysia (PERTAMA),  
Disember 2023.



# PENDAHULUAN

*Bismillahirrahmanirrahim*

*Assalamualaikum warahmatullah*

**K**anun Tanah Negara (Akta 56/1965) yang kini dikenali sebagai Akta 828 (KTN) merupakan undang-undang utama dalam Sistem Pentadbiran Tanah di Semenanjung Malaysia. KTN ini merupakan salah satu undang-undang yang paling tebal di Malaysia, iaitu mengandungi 517 seksyen yang masih berkuatkuasa (termasuk seksyen yang masuk melalui pindaan) dan 16 Jadual serta lain-lain lampiran. Membaca buku undang-undang termasuk KTN adalah agak sukar untuk memahaminya terutama bagi mereka yang tidak terdidik secara rasmi dalam bidang undang-undang. Oleh itu antara cara yang agak mudah memahami undang-undang ialah membaca tulisan dan yang disusun dan ditulis dalam bentuk nota atau pun dalam bentuk penulisan artikel.

Sehubungan itu penulis memberanikan diri untuk menulis dan menyusun buku ini dalam bentuk nota dengan menggunakan susunan bahasa yang senang dan mudah untuk difahami. Penulisan ini adalah berdasarkan pengalaman penulis selama lebih 12 tahun berkhidmat dalam urusan pentadbiran tanah di peringkat negeri dan daerah. Di peringkat Persekutuan pula penulis terlibat dalam urusan pengambilan tanah bagi pembangunan Pusat Pentadbiran Kerajaan Persekutuan Perang Besar yang kemudiannya dinamakan sebagai Putrajaya dan seterusnya urusan pentadbiran tanah sehingga penubuhan Pejabat Tanah Putrajaya. Penulis juga pernah menjadi pensyarah sambilan dalam subjek Polisi Pentadbiran Tanah selama 3 tahun di sebuah Institut Pengajian Tinggi Awam (IPTA). Di samping itu Penulis juga berkesempatan menyambung pengajian peringkat Sarjana Sains Pentadbiran dan Pembangunan Tanah yang memberikan kesempatan

kepada penulis mengikuti kursus-kursus dalam bidang berkenaan di dalam dan luar negara seperti RMIT University, Melbourne Australia dan Universiti Gadjah Mada, Jogjakarta.

Buku ini mengandungi 18 Bab yang dimulakan dengan tajuk Pengenalan Kepada KTN dalam Bab 1 dan diikuti dengan Bab 2 mengenai Perkara yang berhubung dengan Harta dan Tanah di bawah Perlembagaan Persekutuan. Bab-bab seterusnya ialah Bab 3 – Bab 16 adalah berkaitan dengan Susunan Pentadbiran Tanah, Pelupusan Tanah, Kategori Penggunaan Tanah dan Pembangunan Tanah, Pendaftaran hakmilik dan Urusniaga serta urusan-urusan lain yang berhubung dengan tanah. Bab 17 adalah mengenai Pemodenan Dalam Sistem Pentadbiran Tanah seperti Sistem Pendaftaran Tanah Berkomputer (SPTB) dan Sistem Pentadbiran Tanah Secara Elektronik (e-Tanah). Dalam Bab terakhir iaitu Bab 18, terdapat 2 artikel ringkas oleh penulis mengenai Tanah Simpanan atau Rizab Melayu dan artikel mengenai Pengurusan dan Perancangan Harta Pusaka, Hibah, Wasiat, Amanah dan Harta Sepencarian.

Semoga buku ini dapat memberi faedah dan bermanfaat sebagai rujukan kepada pembaca yang terdiri daripada orang awam dan mereka yang terlibat dalam urusan pentadbiran tanah serta pelajar-pelajar yang mengikuti pengajian dalam bidang ini. Adalah diharapkan penyusunan dan penerbitan buku ini menjadi ilmu dan amal jariyah sesuai dengan Hadis Rasulullah SAW yang diriwayatkan oleh Imam Muslim dalam sahihnya. Daripada Abu Hurairah RA Nabi SAW bersabda:

“Apabila mati seseorang Muslim, maka terputuslah semua amalannya kecuali tiga perkara : sadaqah jariyah, Ilmu yang bermanfaat dan anak soleh yang mendoakan kedua orang tuanya.”

Penulis mengambil kesempatan untuk merakamkan ucapan ribuan terima kasih kepada Professor Dr Ismail Omar, Presiden Pertubuhan Professional Tanah Malaysia (PERTAMA) yang sentiasa memberi dorongan dan galakan kepada Penulis untuk menyusun nota ini dan sudi memberikan Prakata dalam buku ini. Ucapan ribuan terima kasih juga kepada Tuan Abdul Aziz bin Mohd Johdi, Timbalan Ketua Pengarah Sektor Kemajuan Pengurusan & Perundangan, Jabatan

Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan (JKPTG) dan Tuan Haizal bin Ayob yang merupakan seorang peguam, kerana sudi menyemak dan membuat pembetulan ke atas teks akhir buku ini.

Tidak lupa juga ucapan terima kasih kepada Puan Suzana Abdul Samad, Puan Nurliza bt Mohd Nasir, Encik Hafiz Shukur dan Hafizah bt Muhamad Haitamin yang membantu menyemak dan menyusun deraf asal buku ini dari peringkat awal hingga akhir. Akhirnya tidak lupa kepada isteri tersayang Noraini Ismail yang sentiasa memberikan bantuan, dorongan dan sokongan.

Penulis memohon maaf jika ada apa-apa kesilapan dan bersedia menerima teguran dan komen untuk membetulkan kesalahan atau kesilapan bagi tujuan memperbaiki buku ini.

Wabillahittaufiq walhidayah

Sekian, terima kasih.

**DATUK MUHAMAD HAITAMIN BIN ISHAK**

muhamadhaitamin@gmail.com

PUTRAJAYA

MEI 2024



# KANDUNGAN

## BAB 1

---

- 1. PENGENALAN KEPADA KANUN TANAH NEGARA (KTN) 25**
- 1.1 Sejarah Awal Undang-Undang Tanah Di Malaysia Dan Pengenalan Kepada Kanun Tanah Negara (KTN) 1965 (Akta 56/1965)
- 1.2 Undang-Undang Yang Berkaitan Tanah
- 1.3 Kanun Tanah Negara 1965 (Kini Akta 828)
- 1.4 Konsep Dan Prinsip-Prinsip Sistem Torrens Dalam KTN
- 1.5 Hak-Hak Dan Kuasa Pihak Berkuasa Negeri (PBN)
- 1.6 Hak-Hak Tuan Punya Tanah Di Bawah KTN 1965
- 1.7 Konsep Dan Maksud “Tanah” Di Bawah KTN Serta Konsep Lekapan (Fixtures) Berdasarkan Keputusan Kes Mahkamah

## BAB 2

---

- 2. HAK KE ATAS HARTA, TANAH DAN BIDANG KUASA TANAH DI BAWAH PERLEMBAGAAN PERSEKUTUAN 35**
- 2.1 Perkara 13(1) & (2) – Hak Ke Atas Harta (*Rights To Property*)
- 2.2 Perkara 73 – Takat Undang-Undang Persekutuan Dan Negeri (*Extent Of Federal And State Laws*)
- 2.3 Perkara 74 – Hal Perkara Undang-Undang

Persekutuan Dan Negeri (*Subject Matter Of Federal And State Laws*)

- 2.4 Urusan Tanah Merupakan Bidang Kuasa Eksekutif Kerajaan Negeri Mengikut Jadual Kesembilan Jadual Negeri (*The Second List Set Out In The Ninth Schedule*).
- 2.5 Perkara 76 – Kuasa Parlimen Untuk Membuat Undang-Undang Bagi Negeri-Negeri Dalam Hal-Hal Tertentu (*Power Of Parliament To Legislate For State In Certain Cases*)
- 2.6 Bab Tanah
  - Perkara 83 - Pengambilan Tanah Bagi Maksud Persekutuan
- 2.7 Perkara 85 - Pemberian Kepada Persekutuan Tanah Yang Dirizabkan Bagi Maksud Persekutuan
- 2.8 Perkara 86 - Berhubung Dengan Pelupusan Tanah Yang Terletak Hak Pada Persekutuan
- 2.9 Perkara 87 - Berhubung Dengan Pemutusan Pertikaian Tentang Nilai Tanah
- 2.10 Perkara 88 - Berhubung Dengan Pemakaian Perkara 83 Hingga 87 Bagi Negeri Yang Tidak Mempunyai Raja
- 2.11 Perkara 89 - Tanah Simpanan Melayu
- 2.12 Perkara 90 – *Special Provision Relating To Customary Land In Negeri Sembilan And Malacca, And Malay Holdings In Terengganu*
- 2.13 Perkara 91 - *The National Land Council*
  - Seksyen 9 KTN - Majlis Tanah Negara: Permulaan Tindakan Mengenai Perkara-Perkara Tertentu

- 2.14 Bab 5 – Pembangunan Negara  
Perkara 92 - Rancangan Pembangunan Negara  
(*National Development Plan*)

### **BAB 3**

---

---

- 3. SUSUNAN PENTADBIRAN TANAH DI MALAYSIA 47**
- 3.1 Kuasa Mengenai Tanah
- 3.2 Susunan Pentadbiran Tanah
- 3.3 Majlis Tanah Negara (Perkara 91  
Perlembagaan)
- 3.4 Peranan Menteri
- 3.5 Ketua Pengarah Tanah Dan Galian Persekutuan  
(KPTG)
- 3.6 Beberapa Kuasa Pihak Berkuasa Negeri  
(PBN)
- 3.7 Kuasa-Kuasa Dan Tugas-Tugas Pengarah  
Tanah Negeri (PTG)

### **BAB 4**

---

---

- 4. PELUPUSAN TANAH (DISPOSAL OF LAND) DI BAWAH KTN 55**
- 4.1 Maksud Pelupusan (*Disposal*)
- 4.2 Kuasa Pelupusan
- 4.3 Had-Had Kuasa Pelupusan
- 4.4 Orang Atau Badan Yang Boleh Dilupuskan Tanah
- 4.5 Hak-Hak Tuan Punya/ Pemilik Tanah (Seksyen 44)
- 4.6 Hak Pengembalian (*Right In Reversion*)

## **BAB 5**

---

### **5. PELUPUSAN SECARA PEMBERIMILIKAN TANAH (ALIENATION OF STATE LAND)**

65

- 5.1 Dasar Pemberimilikan Tanah
- 5.2 Takrif Memberimilik
- 5.3 Jenis Tanah Dan Takrif Tanah Kerajaan
- 5.4 Kuasa Memberimilik Tanah Kerajaan
- 5.5 Siapa Yang Boleh Memohon Tanah Kerajaan
- 5.6 Pemberimilikan Tanah - Seksyen 79
- 5.7 Perkara Yang Ditentukan Oleh Pihak Berkuasa Negeri Apabila Meluluskan Pemberimilikan – Seksyen 79 KTN
- 5.8 Bayaran-Bayaran Yang Dikenakan Apabila Pihak Berkuasa Negeri Meluluskan Pemberimilikan – Seksyen 81 KTN
- 5.9 Cara Memberimilik Tanah
- 5.10 Kategori Penggunaan Tanah, Syarat Dan Sekatan
- 5.11 Jenis-Jenis Hakmilik
- 5.12 Pelupusan Tanah Bawah Tanah (*Disposal Of Underground Land*) – *Part Five (A) Of The NLC [Act A752 – 23 Feb 1990]* (Seksyen 92A – 92G)

## **BAB 6**

---

### **6. PERIZABAN TANAH UNTUK TUJUAN AWAM, PEMAJAKAN DAN PEMBATALAN PERIZABAN**

77

- 6.1 Maksud Tanah Rizab
- 6.2 Kuasa Untuk Merizabkan Tanah Kerajaan



- 6.3 Pemajakan Tanah Rizab
- 6.4 Pembatalan Tanah Rizab

## **BAB 7**

### **7. LESEN PENDUDUKAN SEMENTARA (LPS) DAN PERMIT 81**

#### **7.1 Lesen Pendudukan Sementara (*Licence Temporary Occupatin Of State Land, Mining Land And Reserved Land*) – Seksyen 65**

- Tanah Yang Boleh Diberikan LPS
- Orang Atau Badan Yang Layak Dikeluarkan LPS
- Batasan Maksud Bagi Pengeluaran LPS
- Kuasa Mengeluarkan LPS
- Syarat Dan Terma Yang Dikenakan Atas LPS
- Memperbaharui LPS

#### **7.2 Lesen Pendudukan Sementara (LPS) Dan Permit Yang Disatukan (*Combined Temporary Occupation Licence & Permit*) – Seksyen 69**

- LPS (*Temporary Occupation Dan Permit (Permit To Extract, Remove And Transport Rock Material)*) Yang Disatukan)
- Tanah Yang Boleh Dikeluarkan LPS Dan Permit Yang Disatukan
- Orang Atau Badan Yang Boleh Dikeluarkan LPS Dan Permit Yang Disatukan
- Maksud Penggunaan LPS Dan Permit Yang Disatukan

7.3 **Permit Untuk Mengeluar, Mengambil Dan Mengangkut Bahan Batuan (*Power To Permit Extraction, Removal And Transportation Of Rock Material*) – Seksyen 42(1)**

- Permit Sebagai Satu Bentuk Pelupusan Tanah Oleh PBN
- Tanah Di Mana Permit Boleh Dikeluarkan
- Orang/ Badan Yang Layak Dibenarkan Permit
- Batasan Maksud Pengeluaran Permit
- Kuasa Mengeluarkan Permit

7.4 **Permit Bagi Penggunaan Ruang Udara Di Atas Tanah Kerajaan Dan Tanah Rizab (*Permit To Use Air Space Above State Land And Reserved Land*) – Seksyen 75A – 75G)**

- Kuasa Untuk Meluluskan Pengeluaran Permit Penggunaan Ruang Udara
- Tempoh Permit
- Persetujuan Pegawai Pengawal Tanah Rizab
- Kelulusan Binaan Yang Menggunakan Ruang Udara
- Borang Dan Syarat-Syarat Permit

---

---

**BAB 8**

**8. KLASIFIKASI, KATEGORI PENGGUNAAN, SYARAT DAN SEKATAN (CLASSIFICATION OF LAND, CATEGORIES OF LAND USE AND RESTRICTION IN INTEREST)**

**89**

8.1 **Klasifikasi Dan Kategori Penggunaan Tanah Berhubung Dengan Tanah Bermilik**



- Klasifikasi Tanah
- Kategori Kegunaan Tanah (*Category Of Land Use*)

8.2 Tafsiran Dan Skop Syarat Dan Sekatan Kepentingan (*Interpretation And Scope Of Condition And Restriction In Interest*)

- Tafsiran “Syarat”
- Tafsiran “Syarat Yang Mengkehendaki Pelaksanaan Berterusan”
- Tafsiran “Syarat Yang Tertakluk Kepada Tempoh”
- Tafsiran “Sekatan Kepentingan”
- Syarat Nyata (*Express Condition*) Dan Syarat Tetap/ Tersirat (*Implied Condition*)
- Sekatan Kepentingan (*Restriction In Interest*) – Seksyen 120
- Syarat-Syarat, Sekatan-Sekatan Dan Kategori-Kategori Berhubung Tanah Yang Diberimilik Mengikut KTN Atau Tanah Yang Diluluskan Sebelum KTN Tetapi Diberimilik Mengikut KTN
- Menetapkan Kawasan Tanah Kerajaan Bagi Kategori Kegunaan Tertentu – Seksyen 54
- Kuasa Pendaftar Atau Pentadbir Tanah Menyeragamkan Syarat Nyata Dan Sekatan Kepentingan
- Perubahan Syarat-Syarat, Sekatan-Sekatan Dan Kategori-Kategori Penggunaan Tanah

## BAB 9

---

---

### 9. PEMBANGUNAN TANAH (LAND DEVELOPMENT)

93

9.1 Pengubahan Syarat, Sekatan Kepentingan Dan Jenis Tanah (*Variation Of Condition, Restrictions And Categories*) Di Bawah Seksyen 124 KTN

- Pengenalan – Seksyen 124 KTN
- Kategori Syarat
- Sekatan Kepentingan (*Restriction In Interest*)
- Kategori Penggunaan Tanah
- Permohonan Menukar Syarat
- Kelulusan Permohonan

9.2 Pecah Sempadan Dan Penukaran Syarat Di Bawah Seksyen 124A KTN

- Maksud Pecah Sempadan dan Penukaran Syarat Serentak
- Cara Memohon
- Kelulusan

9.3 Pecah Sempadan Tanah

- Makna Pecah Sempadan
- Pemakaian Peruntukan-Peruntukan Pecah Sempadan Dalam Ktn
- Kawalan Ke Atas Pecah Sempadan Tanah
- Kuasa Pihak Berkuasa Meluluskan
- Syarat-syarat Kelulusan Pecah Sempadan
- Pelan Pra-Hitungan



#### 9.4 Pecah Bahagian Tanah

- Makna Pecah Bahagian
- Kawalan ke Atas Pecah Bahagian Tanah
- Pihak Berkuasa Meluluskan
- Syarat-syarat Kelulusan Pecah Bahagian
- Permohonan Oleh Mana-Mana Tuan Punya Bersama Di Bawah Seksyen 141A
- Kuasa Mahkamah Untuk Memudahkan Penamatan Kepunyaan Bersama–Keengganan Mana-Mana Tuan Punya Bersama Untuk Turut Serta Atau Memberikan Persetujuan

#### 9.5 Penyatuan Tanah

- Makna Penyatuan
- Pihak Berkuasa Meluluskan
- Syarat–Syarat Untuk Kelulusan Penyatuan
- Kelulusan Yang Memerlukan Keizinan Pihak Berkuasa Negeri

#### 9.6 Penyerahan Balik Tanah

- Penyerahan Balik Keseluruhan Atau Sebahagian
- Pihak Berkuasa Yang Meluluskan Dan Syarat-Syarat Kelulusan
- Kesan Penyerahan Balik Tanah

#### 9.7 Penyerahan Balik Dan Pemberihakmilikan Semula Tanah – Lot-Lot Berdampingan (*Contiguous Lots*) Yang Dipegang Di Bawah Hakmilik Pejabat Tanah

- Maksud Penyerahan Balik Dan Pemberihakmilikan Semula – Seksyen 203 KTN
  - Permohonan Dan Prosedur Pemberihakmilikan Semula
- 9.8 Penyerahan Balik Dan Pemberimilikan Semula – Peruntukan-Peruntukan Khas (*Surrender And Re-Alienation – Special Provisions*) – Seksyen 204A – 204H
- Kuat Kuasa Peruntukan – Seksyen 204A
  - Kuasa Meluluskan – Seksyen 204B
  - Syarat-Syarat Kelulusan – Seksyen 204C
  - Permohonan – Seksyen 204D
  - Pertimbangan Pihak Berkuasa Negeri (PBN) – Seksyen 204E
  - Pemakaian Seksyen 79(2) – Pemberihakmilikan
  - Keputusan PBN – Seksyen 204E
  - Tindakan Tuan Tanah – Seksyen 204F(1)
  - Tindakan PBN – Seksyen 204F(2), 204G(1) Dan 204(G)(2)

---

---

## **BAB 10**

### **10. PENDAFTARAN HAKMILIK, URUS NIAGA (REGISTRATION TITLE AND DEALINGS) DAN URUSAN-URUSAN LAIN**

**121**

#### **10.1 Konsep Pendaftaran Tanah**

#### **10.2 Pendaftaran Hakmilik Dan Jenis-Jenis Hakmilik**

- Hakmilik Pejabat Pendaftar (*Registry*)



*Title*) – Seksyen 77(3)(A)

- Hakmilik Pejabat Tanah (Land Office Title) – Seksyen 77(3)(B)
- Hakmilik Tetap (*Final Title*) – Seksyen 396 & 86
- Hakmilik Sementara (*Qualified Title*) – Seksyen 176 – 179
- Hakmilik Tetap Sambungan Bagi Hakmilik Tetap – Seksyen 164 – 175
- Penggantian Dokumen Hakmilik Daftar - Hakmilik Tetap – Seksyen 175A – 175F
- Hakmilik Tetap Dan Hakmilik Sementara Sambungan – Seksyen 183 – 188
- Menukar Hakmilik Sementara Kepada Hakmilik Tetap – Seksyen 189 - 194

### **10.3 Pendaftaran Urus Niaga (Registration of Dealings) Di Bawah Kanun Tanah Negara 1965**

- i. Maksud Urus Niaga
- ii. Proses Pendaftaran
- iii. Prosedur Pendaftaran Suratcara Urus Niaga
  - Penyerahan Suratcara
  - Penerimaan Suratcara
  - Dokumen Yang Perlu Disertakan Semasa Perserahan
  - Kelayakan Suratcara Didaftarkan
  - Penggantungan Suratcara
  - Suratcara Urus Niaga Disiasat
  - Suratcara Ditarikbalik
  - Penolakan Suratcara

- Pendaftaran Suratcara Urus Niaga
- Langkah-langkah Utama Carta Aliran Dalam Pendaftaran Urus Niaga
- Kesimpulan/ Penutup

## **Lampiran A – K**

### **BAB 11**

---

---

#### **11. PENDAFTARAN URUSAN-URUSAN LAIN 163** **(BUKAN URUS NIAGA)**

### **BAB 12**

---

---

#### **12. KAVEAT DAN PERINTAH LARANGAN 165** **(RESTRAINTS ON DEALING – CAVEATS AND PROHIBITORY ORDERS)**

##### 12.1 Pengenalan

- Maksud Dan Tujuan Kemasukan Kaveat Dan Perintah Larangan
- Jenis-jenis Kaveat

##### 12.2 Kaveat Pendaftar – Seksyen 319

- Keadaan Dalam Mana Kaveat Pendaftar Boleh Dimasukkan
- Prosedur Kemasukan Kaveat Pendaftar Dan Tempoh Kuat Kuasa
- Jenis Dan Kesan Kaveat Pendaftar

##### 12.3 Kaveat Persendirian – Seksyen 322

- Permohonan Untuk Memasukkan Kaveat Persendirian



- Prosedur Apabila Menerima Permohonan
- Kesan-kesan Kaveat Persendirian
- Tempoh Luput Kaveat Persendirian
- Penarikan Balik Kaveat Persendirian – Seksyen 325
- Pembatalan Kaveat Persendirian Oleh Pendaftar – Seksyen 326
- Pembatalan Kaveat Persendirian Oleh Mahkamah – Seksyen 327

#### 12.4 Kaveat Pemegang Lien – Seksyen 330

- Perwujudan dan Kuat Kuasa Kaveat Pemegang Lien
- Tempoh Kuat Kuasa
- Kesan Kemasukan Kaveat Pemegang Lien
- Penarikan Balik dan Pembatalan Kaveat Pemegang Lien

#### 12.5 Kaveat Amanah – Seksyen 332

- Perwujudan Kaveat Amanah
- Kesan Kemasukan Kaveat Pemegang Amanah
- Tempoh Kuat Kuasa Dan Pembatalan Kaveat Pemegang Amanah

#### 12.6 Perintah Larangan

- Maksud Perintah Larangan Dan Kemasukannya
- Kuat Kuasa Dan Kesan Perintah Larangan

- Tempoh Luput Dan Pembatalan Perintah Larangan

12.7 Penutup

**BAB 13**

---

---

**13. TUGAS-TUGAS DAN KUASA-KUASA PENDAFTAR DI BAWAH KTN SERTA KUASA-KUASA MAHKAMAH 187**

13.1 Tugas Dan Kuasa Pendaftar Di Bawah KTN

13.2 Peruntukan Di Bawah KTN Yang Melibatkan Kuasa Dan Tugas Pendaftar

**BAB 14**

---

---

**14. PEMBETULAN KESILAPAN OLEH PENDAFTAR (CORRECTION OF ERRORS IN DOCUMENTS OF TITLE, ETC.) - SEKSYEN 380 191**

- Maksud Pembetulan Di Bawah Seksyen 380 KTN
- Kuasa Untuk Memperbetul Kesilapan-Kesilapan Tertentu
- Jenis-Jenis Kesilapan Yang Boleh Diperbetul
- Buku Penyenggaraan Rekod Catatan Kesilapan
- Prosedur Dalam Membuat Pembetulan
- Kes-Kes Mahkamah Dirujuk

## BAB 15

### **15. HAKMILIK DAN KEPENTINGAN TIDAK BOLEH DISANGKAL (INDEFEASIBILITY OF TITLE AND INTEREST) SEKSYEN 340 KTN** **193**

- Konsep Ketidakbolehsangkalan
- Keadaan-Keadaan Di Mana Hakmilik Boleh Disangkal
- Penipuan, Salah Nyata Dan Pemalsuan Di Bawah Seksyen 340 (2) KTN
- Kes *Boonsom Boonyanit V Adorna Properties Sdn. Bhd.* Dan Kesannya Kepada Sistem Torrens Dalam KTN

## BAB 16

### **16. URUSAN-URUSAN LAIN** **199**

- 16.1 Salinan Diperakui Sah dan Carian (*Search*)
- Salinan Sah (*Certified Copies Of Titles, Etc*) – Seksyen 383
  - Carian Persendirian (*Private Searches*) - Seksyen 384
  - Carian Rasmi (*Official Searches*) – Seksyen 385
  - Pampasan (*Compensation*) – Seksyen 386
- 16.2 Pemilikan Bersama (*Co-Proprietorship*) – Seksyen 342
- 16.3 Amanah-Amanah – Seksyen 344
- 16.4 Surat Wakil Kuasa – Seksyen 157A – 157B

## BAB 17

---

---

### **17. PEMODENAN SISTEM DAN BEBERAPA PINDAAN 207**

- 17.1 Sistem Pendaftaran Tanah Berkomputer - SPTB (*Computerized Land Registration System*)
- 17.2 Sistem Pentadbiran Tanah Secara Elektronik (e-Tanah)
- 17.3 Adakah Sistem Torrens Masih Relevan Di Abad 21?

## BAB 18

---

---

### **18. NOTA-NOTA DAN ARTIKEL TAMBAHAN 231**

#### **18.1 APAKAH MAKSUD TANAH SIMPANAN MELAYU (TSM) DAN SIAPAKAH MELAYU?**

- Sejarah Ringkas Tanah Simpanan Melayu
- Siapakah Melayu?
- Tafsiran Melayu mengikut Enakmen Rizab Melayu (ERM)
- Pelaksanaan TSM
- Pindaan dan Pembatalan TSM
- Isi-Isu Perbezaan Antara ERM Dan Perbezaan Kefahaman/ Tafsiran
- Sekatan-Sekatan TSM Di Bawah ERM (NMB) Bab 142



## **18.2 PERANCANGAN & PENGURUSAN HARTA PUSAKA, HIBAH, WASIAT, AMANAH DAN HARTA SEPENCARIAN**

- Pusaka
- Pembahagian Harta Pusaka Di Malaysia
- Merancang dan Mengurus Pusaka
- Faraid
- Hibah
- Wasiat
- Amanah
- Harta Sepencarian



# BAB 1

## Pengenalan kepada Kanun Tanah Negara AKTA 56/1965 (kini dikenali sebagai Akta 828)

### 1.1 Sejarah Awal Undang-Undang Tanah di Malaysia dan Pengenalan kepada Kanun Tanah Negara (Akta 56/1965)

- i. Sejarah perundangan negara berdasarkan sistem pentadbiran yang membahagikan Semenanjung Tanah Melayu kepada 3 entiti iaitu Negeri-Negeri Selat, Negeri-Negeri Melayu Bersekutu serta Negeri-Negeri Melayu Tidak Bersekutu. Undang-Undang *Common Law* Inggeris dan kaedah ekuiti diperkenalkan bermula pada tahun 1807 di Pulau Pinang dan tahun 1826 di Melaka serta di Singapura pada tahun 1855. Sebelum itu pada tahun 1824, Melaka telah mempunyai undang-undang tempatannya yang terjalin daripada adat Melayu dan undang-undang Islam.
- ii. Menurut Sihombing, Judith E (1981) - *The First Malayan Torrens enactments were based on the 1857 Real Property Act (South Australia) which introduced the system now call the Torrens system, although the Torrens system as applied in Malaya had some of the features of the Torrens legislation of New Zealand and Fiji also. The statutory provision in Peninsular Malaysia are mostly in pari materia with those in the Australian systems although certain basic differences occur: for example, there is no Assurance Fund in the Peninsular Malaysian Scheme.*
- iii. Pengenalan Sistem Torrens bermula pada tahun 1891

melalui pendaftaran hakmilik (Registration of Titles Regulations) di Selangor dan diikuti oleh Negeri-Negeri Melayu Bersekutu. Pada tahun 1911, dua undang-undang tanah yang seragam iaitu Enakmen Tanah Negeri-Negeri Melayu Bersekutu 1911 dan Enakmen Pendaftaran Hakmilik 1911 yang kemudiannya digantikan dengan Kanun Tanah 1926 yang seterusnya dikenali sebagai Kanun Tanah (Cap. 138 of Revised Law) yang berkuatkuasa mulai 19 Januari 1928.

- iv. Menjelang kemerdekaan Persekutuan Tanah Melayu, satu undang-undang tanah yang seragam perlu diwujudkan di seluruh negara. Sehubungan itu, Kanun Tanah Negara (Akta 56/1965) yang berkuat kuasa mulai 1 Januari 1966 (yang kini dikenali sebagai Akta 828) telah digubal berdasarkan Kanun Tanah 1928 (NMB - Bab 138) 1 Januari 1928. Akta Kanun Tanah Negara (Hakmilik Pulau Pinang dan Melaka) 1963 kuat kuasa 1 Januari 1966 (sekarang Akta 518) yang sebelum itu menggunakan *English Deeds System*.

## 1.2 UNDANG-UNDANG YANG BERKAITAN TANAH

- i. Sebahagian besar daripada aspek pentadbiran tanah adalah berteraskan kepada undang-undang. Terdapat banyak undang-undang yang sedang berkuat kuasa mempunyai kaitan dengan pentadbiran tanah. Namun demikian, kebanyakan daripadanya menyentuh sedikit sahaja hal-hal berkaitan dengan tanah. Antara undang-undang utama yang berkaitan dengan tanah dan diguna pakai adalah seperti berikut:
  - a. Kanun Tanah Negara 1965;
  - b. Akta Pengambilan Tanah 1960;
  - c. Akta Harta Pusaka Kecil (Pembahagian) 1955
  - d. Akta Tanah (Kawasan Penempatan Berkelompok)



- 1960;
- e. Akta Penanam Padi (Mengawal Sewa dan Menjamin Pemegangan) 1967;
  - f. Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318) & Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757);
  - g. Enakmen-Enakmen Rizab Melayu;
  - h. Enakmen Pemegangan Adat (FMS Cap. 215); dan
  - i. Akta KTN (Hakmilik Melaka dan Pulau Pinang) 1963.

### 1.3 KANUN TANAH NEGARA (AKTA 56/ 1965)

- i. Antara undang-undang penting yang tersebut di atas, KANUN TANAH NEGARA Akta 824 merupakan yang paling utama. Segala kuasa, hak, tanggungjawab, peraturan, syarat-syarat dan lain-lain lagi adalah terkandung di dalam undang-undang ini. Selain daripada Perlembagaan Persekutuan, KTN mengatasi semua undang-undang lain berkaitan dengan tanah.
- ii. Walau bagaimanapun, mengikut Seksyen 4, secara amnya KTN tidak boleh mengatasi peruntukan undang-undang yang tersebut di bawah ini. Sekiranya KTN berlawanan dengan mana-mana peruntukan undang-undang yang tersebut di bawah, maka peruntukan undang-undang itu hendaklah dipakai, manakala peruntukan dalam KTN hendaklah terbatal, setakat mana undang-undang KTN berlawanan dengan undang-undang itu. Undang-undang berkenaan meliputi mana-mana undang-undang yang sedang berkuat kuasa pada masa itu mengenai:
  - a. Pemegangan secara adat;
  - b. Rizab Melayu atau Pemegangan Melayu;
  - c. Perlombongan;
  - d. Tanah Kesultanan (Sultanate Lands);
  - e. Wakaf dan Baitulmal;

# NOTA-NOTA TANAH KANUN TANAH NEGARA (AKTA 828)

(Kompilasi Nota-nota dan Artikel Mengenai Sistem Pentadbiran dan Undang-Undang Tanah Malaysia)

Buku ini merupakan kompilasi nota-nota ringkas mengenai sistem pentadbiran tanah di Malaysia, terutama berhubung undang-undang utama mengenai urusan pentadbiran tanah, iaitu Kanun Tanah Negara 1965 yang kini dikenali sebagai Akta 828. Di samping itu, disertakan juga petikan mengenai kedudukan tanah dan harta di bawah perlembagaan persekutuan dan artikel mengenai tanah simpanan Melayu di bawah Enakmen Rizab Melayu dan juga perancangan serta pengurusan harta yang berkaitan dengan harta pusaka, hibah, wasiat dan lain-lain.

Nota-nota ini disusun berdasarkan pengalaman penyusun/penulis yang terlibat secara langsung lebih 20 tahun berkhidmat dalam urusan pentadbiran dan pembangunan tanah di peringkat daerah, negeri dan persekutuan, dan juga pengalaman penulis/penyusun yang telah berkhidmat sebagai pensyarah sambilan dalam subjek tersebut di sebuah institut pengajian tinggi awam (IPTA) selama lebih 3 tahun dalam bidang pengurusan hartanah. Di samping itu penulis juga berkesempatan menyampaikan beberapa ceramah dan memberi kursus dalam bidang tersebut semasa berkhidmat di negeri Selangor dan semasa bersama dengan Pertubuhan Profesional Tanah Malaysia (PERTAMA).

Semoga ilmu dan pengalaman tersebut boleh dikongsi bersama dan menjadi pengetahuan asas yang bermanfaat kepada semua pembaca secara umumnya, dan berfaedah khususnya bagi kalangan pentadbir, pengurus dan pelajar yang terlibat dalam bidang pentadbiran tanah dan pengurusan harta serta mereka yang memerlukan pengetahuan dalam bidang berkenaan. Sehubungan itu, buku nota ringkas ini telah ditulis dan disusun dengan cara paling mudah untuk dibaca dan difahami serta memberi faedah kepada orang ramai.



[nuhabooks.onpay.my](http://nuhabooks.onpay.my)

ISBN 978-967-2456-85-8



9 789672 456858

Sem. Malaysia	RM45.00
Sabah/Sarawak/Labuan	RM50.00
Singapura	SGD30.00
Brunei	B\$30.00

DANA  
ADERSHIP  
PAMERSON  
YATSIAN  
KEPIMPINAN  
PERDANAN