

LAND LAW AND SURVEY REGULATION (SBEU 4313)

WEEK 2 – TANAH DALAM KONSEP PERUNDANGAN

Sr DR. TAN LIAT CHOON

07-5543157

016-4975551

ISI KANDUNGAN

- Takrif Tanah
- Tanah Menurut Kanun Tanah Negara (Akta 828)

TAKRIF TANAH

Harta Benda (Fizikal)

Tanah dirujuk sebagai 'hartanah,' dan harta benda lain sebagai 'harta peribadi'. Pelbagai penulis mempunyai definisi istilah yang berbeza. 'harta' dalam harta benda biasanya merujuk kepada tanah dan benda-benda yang dikaitkan dengan atau secara tetap melekat pada tanah, sama ada di atas, di permukaan atau di bawah permukaan.

Harta Benda (Fizikal)

Tanah sebagai harta atau harta benda tidak alih yang merangkumi semua objek yang dilekat kepadanya, seperti bangunan, mineral dan udara di atasnya. Sesetengah negara membuat perbezaan di antara tanah sebagai objek semulajadi dengan tanah dan permukaan, dan harta sebagai bangunan atau bangunan berbilang tingkat dan objek lain yang dilekatkan ke tanah.

Harta Benda (Fizikal)

□ “Harta tanah adalah tanah dan dibahagikan kepada unit-unit harta benda.” Unit harta benda sama ada secara mendatar atau kedua-duanya secara mendatar dan menegak. Ia selanjutnya menyatakan, unit harta benda termasuk bangunan, utiliti, pagar dan kemudahan lain yang dibina di dalam unit harta untuk kegunaan kekal, pokok dan tumbuh-tumbuhan lain.

□ Unit harta benda juga termasuk bangunan, atau kemudahan yang dibina di luar unit harta benda, yang dimaksudkan untuk kegunaan kekal dalam ismen kepada unit harta benda dan bukan dimiliki unit harta benda tempat ia berada.

Harta Benda (Abstrak)

- ❑ Harta benda mengiktiraf individu atau kumpulan, orang yang sah atau Negeri untuk memegang harta benda.
- ❑ Harta benda boleh ditakrifkan sebagai objek yang haknya dilekatkan, terutamanya hak pemilikan.

Harta Benda (Abstrak)

❑ Walau bagaimanapun, dalam konteks semula jadi, tanah dianggap sebagai termasuk semua jenis pembinaan dan pembangunan, sementara harta benda lebih khusus berkaitan dengan sifat abstrak tanah tersebut. Harta benda merujuk kepada "sama ada bangunan yang berkaitan dengan tanah atau lebih khusus hak undang-undang yang dilekatkan ke tanah"

❑ Harta benda boleh dijeniskan kepada boleh alih (iaitu harta benda boleh alih peribadi), dan harta benda tidak alih (iaitu harta benda tetap). Pelbagai kepentingan boleh diwujudkan daripada sebidang tanah yang sama dan ini boleh dimiliki oleh orang yang berlainan sama ada secara serentak atau berturut-turut.

Harta Benda (Abstrak)

- ❑ Pemilikan harta benda atau harta tidak alih berbeza dari pemilikan harta peribadi atau harta boleh alih.
- ❑ Undang-undang harta benda membezakan antara harta dan harta tidak alih yang berbeza dengan harta peribadi, intelektual atau jenis harta boleh alih yang lain. Adalah penting untuk mengasingkan konsep harta benda dari objek fizikal. Harta benda adalah hak abstrak dalam objek atau dilekatkan kepada objek.
- ❑ Kepentingan yang sah adalah hak terhadap tanah yang berkaitan dengan objek kekal. Hak abstrak berurusan dengan sifat fizikal tanah, menentukan apa yang boleh dilakukan dengan hartabenda dan apabila tindakan yang boleh diteruskan.

Tanah

□ Hartanah selakunya dianggap sebagai sekeping tanah yang terletak di permukaan bumi, termasuk atau tidak termasuk bangunan dan struktur kekal lain yang dilekatkan di permukaan, atas permukaan atau bawah permukaan tanah.

□ Sepanjang sejarah, terdapat empat fasa hubungan manusia dengan tanah. Fasa pertama ialah apabila tanah dianggap sebagai kekayaan (sebelum 1800), diikuti oleh tanah sebagai komoditi (1800-1950), kemudian tanah sebagai sumber yang terhad (1950-1980), dan akhirnya menjadi tanah sebagai sumber yang kurang (selepas tahun 1980).

Tanah

- ❑ Tanah adalah sumber yang berharga bagi manusia kerana kehidupan bergantung pada tanah untuk tempat tinggal dan bekerja.
- ❑ Tanpa tanah, ia tidak mungkin ada aktiviti manusia di atas bumi kerana tanah merupakan komuniti fizikal dan konsep abstrak kepada hak pemilikan dan kegunaan.
- ❑ Tanah dan sumbernya menjadi asas kekayaan untuk kebanyakan masyarakat sejak permulaan tamadun. Walau bagaimanapun, pengurusan tanah dan sumbernya, sementara menjadi pusat kepada kebanyakan komuniti, terdapat banyak pendekatan dan sistem yang berbeza.

Tanah

- ❑ Tanah adalah sebagai permukaan bumi, material yang terkandung dalamnya, udara dan semua benda yang terlekat kepada tanah.
- ❑ Tanah dalam pentadbiran moden juga termasuk sumber seperti alam sekitar, bangunan dan semua benda yang terlekat kepadanya dan terkandung di bawah permukaan.

Tanah

□ Tanah adalah perkataan yang mempunyai banyak makna. Tanah boleh didefinisikan sebagai landskap, hasil proses geologi; sumber modal dan buruh dieksploitasi untuk mencapai pembangunan ekonomi; jumlah ruang yang terkandung dari pusat bumi hingga tak terhingga di langit, dan yang berkaitan dengannya adalah pelbagai hak yang menentukan aktiviti sebagai bentuk penggunaan tanah.

□ Apabila kita bercakap tentang tanah, ia sebagai penampilan semasa termasuk semua penanaman atau pembangunan yang dilaksanakan. Tanah itu harus dilihat bukan sebagai unit fizikal yang terpencil, tetapi sebagai sesuatu yang diintegrasikan ke seluruh masyarakat dengan ciri-ciri undang-undang, institusi dan sosio ekonominya.

Menentukan Hak Ke Atas Tanah

- ❑ Hak ke atas tanah termasuk “hak pemilikan dan hak penggunaan’.
- ❑ “definisi hak ke atas tanah sekurang-kurangnya merupakan tiga dimensi". Ia merangkumi apa yang termasuk dalam hak tertentu, siapa pemegang hak tersebut, dan sejauh mana hak dalam tanah itu.

Menentukan Hak Ke Atas Tanah

□ Pemilikan tanah sering digambarkan sebagai hak di bawah undang-undang, misalnya hak untuk menanam, membina, menikmati hasil produk, menjual dan sebagainya yang tidak dilarang oleh undang-undang atau adat atau yang harus diluluskan oleh pihak berkuasa, dan perbuatan itu harus tidak berbahaya kepada jiran, rakyat lain atau alam sekitar.

□ Hak ke atas tanah, adalah pemilikan atau kepentingan tertentu. Ia juga menunjukkan seberapa hak yang telah disahkan, tidak kira samada ia banyak atau kurang atau terhad kepada syarat dan peraturan tertentu.

Menentukan Hak Ke Atas Tanah

- ❑ Ayat ‘pemilikan tanah’ sering digunakan dalam pengurusan tanah dalam menentukan hak kegunaan tanah yang dimiliki. Hak tersebut boleh dipegang di bawah adat tempatan atau mengikut prosidur perundangan.
- ❑ Untuk membuktikan siapa yang memiliki hak ke atas mana-mana kawasan tanah tertentu, adalah perlu untuk menyiasat kelayakan, di mana hakmilik adalah bukti hak seseorang terhadap harta. Walau bagaimanapun, hakmilik itu tidak semestinya membayangkan pekerjaan atau penggunaan.

Menentukan Hak Ke Atas Tanah

- ❑ Terdapat pelbagai jenis hak dalam tanah, bermula daripada pemilikan penuh kepada hak akses bersyarat semata-mata pada tempoh tertentu dan untuk tujuan tertentu, cth. hak atas air, hak atas pokok dan galian dan sebagainya.
- ❑ Pendaftaran hak selalunya dianggap sebagai pendaftaran hak pemilikan tanpa mengambilkira pendaftaran hak ke atas air atau pokok atau mineral. Kekurangan ini selalunya berlaku di negara yang masih dalam proses pembangunan sosial.

Menentukan Hak Ke Atas Tanah

❑ Bagi orang miskin, hak penggunaan tanah adalah lebih penting daripada hak pemilikan tanah. Penentuan hak penggunaan tanah membenarkan penempatan dan pembangunan tanah diteruskan tanpa risau tentang hak pemilikan atau isu-isu politik.

❑ Oleh itu, hak penggunaan tanah boleh memberi hak kepada penduduk untuk memperolehi keuntungan daripada penggunaan tanah, yang sering menjadi asas bagi cukai tanah. Pada masa ini, hak guna tanah menjadi semakin kompleks apabila masyarakat lebih memahami jenis kegiatan yang dibenarkan di atas tanah.

Menentukan Hak Ke Atas Tanah

- ❑ Hak penggunaan tanah adalah penentu penting nilai hartanah di pasaran tanah. Adalah penting bagi pemilik tanah dan profesional yang menjalankan transaksi tanah untuk mengetahui hak tanah tersebut.
- ❑ Walau bagaimanapun, mereka harus memahami bahawa banyak hak penggunaan tanah mempunyai syarat nyata dan sekatan kepentingan yang melarang aktiviti tertentu di tanah yang mungkin tidak dinyatakan pada pendaftaran hakmilik.

Pengurusan Tanah

- ❑ Dari perspektif institusi, pengurusan tanah termasuk penggubalan polisi tanah, rangka kerja perundangan, pengurusan sumber, pengaturan pentadbiran tanah dan pengurusan maklumat tanah. Ia melibatkan inisiatif kerajaan dan swasta.
- ❑ Pengurusan tanah sebagai "aktiviti yang berkaitan dengan pengurusan sumber tanah dari persekitaran dan perspektif ekonomi".

Pengurusan Tanah

□ Pentadbiran tanah dan pengurusan tanah adalah komponen yang sangat penting dalam isu berkaitan tanah . Walaupun mereka tidak sama, mereka sangat serupa antara satu sama lain. Pentadbiran tanah moden yang perbagai disiplin memberi tumpuan kepada pengurusan tanah, penyampaian dan organisasi. Ia juga menyediakan rangka kerja sokongan untuk perdagangan dalam komoditi yang kompleks.

□ Sebaliknya, pengurusan tanah adalah proses mengurus penggunaan dan pembangunan sumber-sumber tanah, dan merupakan aktiviti utama sektor kerajaan dan swasta. Ia bertujuan untuk menyampaikan pasaran tanah yang efisien dan pengurusan penggunaan tanah yang efektif untuk menyokong kemapanan ekonomi, sosial dan alam sekitar.

Pengurusan Tanah

□ Pengurusan tanah adalah proses di mana sumber-sumber tanah diletakkan pada penggunaan yang sesuai atau efektif. Ia merangkumi semua aktiviti yang berkaitan dengan pengurusan tanah dan sumber asli yang diperlukan untuk mencapai pembangunan mampan.

□ Pengurusan tanah yang efektif menangani banyak objektif kritikal, termasuk meningkatkan kecekapan penggunaan sumber tanah dan pengurusan hartanah. Oleh itu, pengurusan tanah yang baik akan membantu mempromosikan pembangunan sosial dan ekonomi di kawasan bandar dan luar bandar.

Pengurusan Tanah

□ Pengurusan tanah sebagai proses di mana sumber-sumber tanah dilaksanakan dengan baik. Sumber dan sifat tanah perlu diuruskan dengan teliti untuk digunakan dengan sewajarnya demi mengelakkan pembaziran. Pengurusan tanah melibatkan membuat keputusan sama ada oleh individu atau kumpulan dan pelaksanaan keputusan mengenai tanah.

□ Untuk tujuan ini, pengurusan tanah harus merangkumi langkah-langkah bermula dari perancangan ke pelaksanaan dan pemantauan, diikuti oleh membuat dasar dan operasi. Akhir sekali, peringkat pemantauan selanjutnya untuk meninjau hasil keseluruhan operasi.

Pengurusan Tanah

- ❑ Pembangunan serantau tidak dapat diputuskan dari penambahan penduduk di mana ia membawa kepada peningkatan ke atas tanah. Sebaliknya ketidakupayaan untuk menampung permintaan tanah akan membawa kepada peningkatan pengurusan tanah.
- ❑ Selain daripada terlebih penduduk, peningkatan penggunaan kenderaan dan pejalan kaki memerlukan penyediaan kemudahan pengangkutan baru seperti transit keretapi ringan, lebuh raya, stesen bawah tanah. Oleh itu, terowong perlu dibina di bawah permukaan di kawasan bandar untuk mengurangkan kesesakan lalu lintas dan untuk memperbaiki gaya hidup bandar

Polisi Tanah

- ❑ Polisi tanah sebagai "rangka kerja untuk menentukan bagaimana tanah harus digunakan dan dipelihara untuk memenuhi objektif sosial dan ekonomi".
- ❑ Menurut definisi di atas, polisi tanah terdiri daripada gabungan preskripsi sosial ekonomi dan undang-undang yang menentukan bagaimana tanah itu digunakan dan bagaimana faedah dari tanah itu dikongsi. Polisi tanah mempengaruhi cara-cara pembangunan tanah yang terkawal.

Polisi Tanah

❑ Pendapatan yang dihasilkan melalui cukai dan fi daripada penjualan atau pajakan tanah boleh dikawal dengan betul melalui polisi tanah yang sesuai. Selain itu, konflik pemilikan serta penggunaan tanah juga boleh diselesaikan di mana terdapat polisi tanah yang jelas.

❑ Polisi tanah merangkumi tanah awam dan swasta dan memberi kesan kepada semua aspek pentadbiran tanah, termasuk pengesahan hakmilik tanah, pengukuran tanah dan huraian harta tanah, pendaftaran tanah, penilaian tanah, kawalan dan pengurusan penggunaan tanah, serta pengurusan infrastruktur dan utiliti.

Polisi Tanah

❑ Polisi tanah terdiri daripada perspektif sosial yang kompleks, politik, ekonomi dan undang-undang yang menentukan bagaimana tanah dan faedah dari tanah itu ditentukan. Prinsip-prinsip polisi tanah yang relevan dengan pentadbiran tanah harus merangkumi hak dan tanggungjawab pelbagai kegiatan tanah seperti pengurusan tanah, reformasi tanah, pendaftaran tanah, kadaster dan, khususnya, peranan infrastruktur pentadbiran tanah.

❑ Prinsip-prinsip ini harus dimasukkan dalam dasar negeri atau negara, sambil mengambil tahu rakyat, bidang kuasa tanah, keperluan pentadbiran tanah yang sesuai dan penjelasan tentang infrastruktur pentadbiran tanah.

Sistem Pentadbiran Tanah

❑ Terdapat empat proses atau komponen dalam pentadbiran tanah:

- i. Pendaftaran tanah;
- ii. Penilaian tanah;
- iii. Perancangan guna tanah; dan
- iv. Ukur kadaster dan pemetaan.

❑ Atas sebab-sebab sejarah, teknikal dan politik, tanggungjawab empat proses atau komponen ini di kebanyakan negara adalah dilaksanakan oleh jabatan kerajaan yang berlainan.

Sistem Pentadbiran Tanah

❑ Istilah 'pentadbiran tanah' yang diperkenalkan pada tahun 1990an menjadi lebih luas digunakan selepas UNECE pada tahun 1996 membentuk kumpulan pakar yang dikenali sebagai 'Mesyuarat Pegawai Pentadbiran Tanah'.

❑ Kepentingan pentadbiran tanah meningkat selepas 1990, apabila pentadbiran tanah moden mengubah tumpuan teknikal dan mula melibatkan para profesional dari kejuruteraan, ekonomi, politik dan sains sosial, undang-undang dan teknologi komputer serta organisasi antarabangsa dan kerajaan. Badan-badan dan individu-individu ini telah berjuang untuk menyampaikan keselamatan tanah dan makanan serta membina pasaran tanah.

Sistem Pentadbiran Tanah

□ Pentadbiran tanah sebagai "proses menentu merekod dan menyebarkan maklumat mengenai pegangan, penilaian dan penggunaan tanah apabila melaksanakan polisi pengurusan tanah. Ia sepatutnya merangkumi pendaftaran tanah, ukur kadaster dan pemetaan, undang-undang dan kadaster serbaguna serta sistem maklumat tanah".

□ Fungsi pentadbiran tanah negeri boleh dibahagikan kepada empat komponen:

- i. Komponen juridikal;
- ii. Komponen kawal selia;
- iii. Komponen fiskal; dan
- iv. Komponen pengurusan maklumat.

Sistem Pentadbiran Tanah

- ❑ Komponen juridical memberi penekanan terhadap pegangan dan pendaftaran hak dalam tanah sementara komponen kawal selia kebanyakannya berkaitan dengan pembangunan dan penggunaan tanah.
- ❑ Sementara itu, komponen fiskal memberi tumpuan kepada ekonomi utiliti tanah dan akhirnya komponen pengurusan maklumat adalah penting kepada ketiga-tiga komponen yang dinyatakan di atas.
- ❑ Dalam rangkaian ini, kadaster juridikal mendasari pendaftaran tanah, zon dan sistem maklumat lain yang memudahkan perancangan dan penguatkuasaan peraturan. Kadaster fiskal juga menyokong penilaian dan cukai.

Sistem Pentadbiran Tanah

- ❑ Pentadbiran tanah adalah berkaitan dengan tiga prinsip dan komoditi yang berasingan, iaitu pemilikan, penilaian dan penggunaan tanah.
- ❑ Pemilikan biasanya berkaitan dengan pemilikan hak tanah; penilaian biasanya berkaitan dengan nilai pasaran; penggunaan berkaitan dengan hak penggunaan dan keuntungan daripada tanah.
- ❑ Akibatnya, pentadbiran tanah kini menjadi pelbagai disiplin yang memfokus kepada pengurusan tanah, penyampaian dan organisasi. Ia juga menyediakan rangka kerja untuk menyokong urusan komoditi yang kompleks.

Sistem Pentadbiran Tanah

- ❑ Sistem pentadbiran tanah pada mulanya dimulakan kerana kerajaan memerlukan sistem kutipan cukai yang komprehensif dan adil yang dibangunkan untuk memberi perkhidmatan kepada pasaran tanah.
- ❑ Fungsi asas adalah untuk mengatur proses berkaitan pegangan tanah, nilai, penggunaan dan pembangunan. Asasnya adalah pengukuran, sistem pendaftaran dan pangkalan data yang dikendalikan oleh organisasi kerajaan.
- ❑ Setiap sistem pentadbiran tanah perlu merangkumi pendaftaran tanah untuk memudahkan maklumat pemilikan tanah. Fungsi sistem pentadbiran tanah adalah untuk merekod, menyelenggara dan menyediakan maklumat yang boleh menjamin pegangan dan menyokong pasaran tanah.

Sistem Pentadbiran Tanah

Sistem pentadbiran tanah moden dalam membangunkan ekonomi memudahkan pembangunan mampan. Ini dicapai melalui kemapanan ekonomi, sosial dan alam sekitar. Ia menyokong penglibatan awam dan memaklumkan keputusan kerajaan berhubung dengan alam bina dan alam semulajadi.

Sistem Pentadbiran Tanah

- ❑ Sistem pentadbiran tanah menyediakan satu mekanisme untuk pengurusan hartanah khususnya komponen kadaster yang merupakan elemen penting dalam infrastruktur setiap negara.
- ❑ Pentadbiran tanah memudahkan pelaksanaan polisi tanah di negara maju dan membangun. Ia juga menyediakan infrastruktur untuk pelaksanaan polisi berkaitan tanah dan strategi pengurusan tanah.
- ❑ Ia harus memberi tumpuan kepada keperluan pengguna data dengan menyediakan integriti spatial dan unit identifikasi petak tanah (UPI) untuk jaminan pegangan dan pasaran tanah yang efektif. Maklumat yang disimpan dalam sistem sepatutnya mencukupi untuk memenuhi keperluan pengguna dan mesti dikemaskini dan mengandungi hanya data yang penting.

Sistem Pentadbiran Tanah

- ❑ Peranan sistem pentadbiran tanah di negara maju terutamanya menyokong operasi pasaran tanah, perancangan dan pembangunan penggunaan tanah, cukai tanah, infrastruktur bandar dan pengurusan sumber asli.
- ❑ Persaingan dan pertindihan tanah, ekonomi, isu sosial, politik dan persekitaran memerlukan orang yang mempunyai hubungan dengan tanah untuk memudahkan membuat keputusan yang rumit dan menyokong pelaksanaan keputusan yang dibuat.

Pegangan Tanah

- ❑ Pegangan tanah adalah “kaedah memegang hak ke atas tanah”.
- ❑ “Pegangan tanah menggambarkan cara hak ke atas tanah diadakan. Ia ditakrifkan sebagai satu peraturan yang umum, sebahagian daripadanya telah didefinisikan secara formal melalui undang-undang hartanah sementara yang lain ditentukan oleh adat resam”.
- ❑ Ini adalah cara di mana hak ke atas tanah dipegang. Di banyak negara, pemilik tanah pada asalnya adalah Negeri atau Negara, tetapi untuk semua proses, terdapat dua bentuk pegangan boleh dikenalpasti, iaitu. pegangan bebas dan pajakan.

Pegangan Tanah

- ❑ Dalam pegangan mutlak, pemilik boleh melakukan apa sahaja yang dia suka dengan tanah; misalnya melupuskan atau membuat perjanjian ke atas tanah atau merancang peraturan yang boleh dikenakan ke atas penggunaannya.
- ❑ Status pegangan bebas adalah tidak mutlak kerana secara umumnya Negeri mengekalkan hak pengambilan tanah untuk kepentingan awam, contohnya untuk membina lebuh raya. Pegangan bebas adalah tidak terbatas dalam tempoh masa dan merupakan tempoh paling lama yang boleh dipegang.
- ❑ Pegangan bebas adalah hak untuk menikmati hartanah dengan hak kekal tanpa had masa untuk memegang hartanah itu. Harta pegangan bebas terletak pada pemegang hakmilik melainkan pemegang hakmilik memindahkannya. Oleh itu, pegangan bebas bermaksud tanah yang dipegang oleh pemiliknya adalah bersifat bebas, dan tidak semestinya bebas daripada semua sewa dan syarat.

Pegangan Tanah

❑ Pajak bermaksud pemilik tanah pegangan bebas, biasanya Negeri, telah melupuskan sebahagian besar hak ke atas tanah untuk tempoh yang ditetapkan. Pembelian pajak ke atas sesuatu hartanah adalah memberi hak penggunaan harta itu untuk tempoh masa yang ditetapkan pada harga tertentu berdasarkan pajak, seperti 60 atau 99 tahun. Dalam tempoh ini, pemilik pajak mempunyai hak penggunaan tanah atau harta benda tetapi pada akhirnya hakmilik tersebut akan dikembalikan kepada pemilik pegangan bebas.

❑ Tanah pajak adalah untuk jangka masa yang ditetapkan. Terma dan syarat pegangan boleh ditetapkan oleh pihak berkuasa berkaitan. Bagi penghuni individu, pajak secara amnya memberi jaminan yang mencukupi untuk pelaburan dan tahap cagaran yang boleh diterima.

Pegangan Tanah

❑ Bentuk pegangan tanah yang diiktiraf akan mempengaruhi hak ke atas tanah yang dicatat dalam daftar. Praktik yang baik dalam pegangan tanah akan menjadi undang-undang yang menentukan bentuk pegangan tanah yang sah, seperti pegangan bebas dan pajakan; menentukan hak tanah dan harta benda, sekatan dan kewajiban yang harus didaftarkan; dan mengakui hak adat boleh wujud di luar sistem perundangan formal tetapi boleh diiktiraf di peringkat tempatan.

❑ Pegangan tanah sebagai sesuatu yang mengawal selia peruntukan dan jaminan hak ke atas tanah, memerlukan pengukuran dari segi undang-undang untuk menentukan sempadan tanah, membolehkan pemindahan atau penggunaan harta benda dari satu pihak ke pihak lain melalui penjualan atau pajakan berkenaan dengan pengurusan keraguan dan pertikaian mengenai hak dan sempadan tanah.

Penilaian Tanah

❑ Rekod tanah terawal, yang dibangunkan untuk tujuan penilaian, adalah dari Mesir, sejak tahun 3000BC. Secara sejarah, cukai berdasarkan rekod yang sangat kasar, mudah atau tanpa rekod sama sekali. Pengalaman dari banyak negara menunjukkan bahawa tanpa rekod inklusif yang lengkap, kutipan cukai tidak akan lengkap, mengakibatkan kerugian yang besar dalam pendapatan negara. Cukai tanah tahunan adalah berdasarkan penilaian tanah, yang bergantung kepada kebolehpercayaan maklumat tanah.

❑ Penilaian tanah sebagai "nilai harta yang ditentukan dalam pelbagai cara yang menimbulkan anggaran yang berbeza". Penilaian tanah adalah mencerminkan apa yang dinilai oleh masyarakat. Ini boleh dilakukan melalui perancangan atau pasaran. Nilai tinggi diletakkan pada sistem hartanah yang boleh dipercayai dalam pasaran dan ekonomi.

Penilaian Tanah

Penilaian tanah mungkin berbeza mengikut kaedah anggaran dan penilaian. Nilai tanah bergantung kepada tujuan nilai tersebut ditentukan. Nilai bangunan untuk tujuan insurans mungkin tidak sama dengan harga dalam lelong atau di pasaran. Anggaran nilai atau harga pasaran sesuatu harta benda merupakan satu seni, bukan sains, dan ia bergantung kepada banyak faktor luaran serta kematangan fizikal tanah atau harta benda.

Penilaian Tanah

❑ Adalah perlu untuk menganggarkan nilai mana-mana tanah atau harta benda dalam apa-apa urusan, termasuk kos pengukuran tanah. Penilaian juga diperlukan untuk pengurusan pelaburan, insurans dan kadaster. Penilaian yang baik membimbing pasaran ke arah harga yang berpatutan dan membolehkan keputusan dibuat mengenai penggunaan sumber yang efisien.

❑ Sistem percukaaian tanah yang baik mempunyai banyak kelebihan selain memberikan lebih banyak pendapatan kepada kerajaan. Jika sebahagian daripada pendapatan disimpan dalam negara, ia akan meningkatkan keberkesanan pihak berkuasa tempatan. Oleh itu, sistem percukaaian tanah yang berkesan merupakan instrumen yang kuat untuk mendesentralisasi pentadbiran, menguatkan pihak berkuasa tempatan dan menyediakan cara untuk pembangunan tempatan.

Penilaian Tanah

❑ Cukai tanah adalah cukai yang dikenakan ke atas tanah yang dibangunkan dan belum dibangunkan. Bagi tujuan pembangunan, cukai tanah memainkan peranan penting. Di sesetengah negara, cukai adalah lebih tinggi untuk tanah yang dikosongkan daripada tanah yang ada pembangunan untuk menggalakkan pemilik tanah untuk membangunkan tanah mereka. Walau bagaimanapun, cukai yang tinggi mungkin menghalang pemilik tanah daripada membuat urusan ke atas tanah, kegagalan untuk membayar cukai juga boleh mendatangkan kesan buruk.

❑ Ia dapat dilihat bahawa levi cukai tanah berasaskan maklumat tanah. Hanya maklumat tanah yang berasaskan petak yang boleh dipercayai dan boleh memberi gambaran yang adil dan lengkap untuk sistem cukai tanah.

Penggunaan Tanah

□ Penggunaan tanah mempunyai tafsiran yang berbeza, tetapi dalam konteks sekarang dapat ditakrifkan sebagai "kegiatan ekonomi dan budaya yang diamalkan di atas tanah".

□ Penggunaan tanah berbeza mengikut kemampuan tenaga kerja, mesin dan kimia, ekonomi dan peluang perdagangan, keadaan persekitaran dan landskap, dan keperluan pengguna yang lain.

Penggunaan Tanah

❑ Penggunaan tanah boleh disekat mengikut perancangan dan pembangunan di luar kawalan pemilik atau penduduk. Dalam beberapa kes di mana definisi undang-undang adalah rumit dan sukar, pelaksanaan penggunaan sebenar yang diiktiraf mengawal penempatan dan pembangunan tanah.

❑ Terdapat dua pendekatan asas untuk mengawal selia bagaimana tanah dibangunkan dan digunakan dengan menggunakan undang-undang yang bersesuaian kepada semua harta benda; pendekatan kedua adalah menggunakan sistem permit di mana pemilik harta benda perlu membuat permohonan untuk tempoh pembangunan yang dicadangkan.

❑ Di samping itu, terdapat empat jenis kawalan penggunaan tanah, iaitu zon, kawalan pelan tapak, peraturan bangunan, dan kawalan pembangunan.

Penggunaan Tanah

□ Penggunaan tanah adalah interaksi antara hak tanah dan pengurusan tanah. Ia termasuk penggunaan hak tanah. Ia boleh dikawal melalui polisi perancangan, peraturan dan penguatkuasaan, pelaksanaan perancangan pembinaan permit, dan perundingan konflik penggunaan tanah.

□ Kawalan penggunaan tanah juga boleh dianggap sebagai proses menguatkuasakan hak harta benda, di mana setiap aktiviti berkaitan tanah adalah tertakluk kepada hak harta benda. Sebaliknya, perancangan penggunaan tanah adalah proses penentuan sumber-sumber, terutama hak menggunakan tanah dengan cara tertentu, untuk mencapai kecekapan maksimum sambil menjaga alam sekitar dan kesejahteraan masyarakat.

Penggunaan Tanah

❑ Penggunaan tanah merujuk kepada aspek perancangan. Apabila kadaster termasuk penentuan tanah, pecah sempadan atau cantuman, aspek perancangan penggunaan tanah menjadi sangat penting.

❑ Kadaster sebagai rekod tanah dan pendaftaran pemilikan adalah berguna dalam perancangan bandar dan penyampaian perkhidmatan penting seperti elektrik, pembetulan, air dan sebagainya. Oleh kerana masyarakat hari ini menghadapi masalah kekurangan tanah sumber, ia adalah penting untuk memperbaiki pengurusan dan perancangan tanah serta memberi lebih ramai orang peluang untuk memiliki harta benda melalui konsep hakmilik strata.

TANAH MENURUT KANUN TANAH NEGARA (Akta 828)

Takrif Tanah

Kanun Tanah Negara (Akta 828)

❑ Dalam pengertian biasa, kita menganggap tanah sebagai mukabumi. Tetapi di dalam undang-undang, perkataan tanah ditakrifkan pelbagai cara mengikut kesesuaian, maksud dan kehendak undang-undang itu. Bagi maksud Kanun Tanah Negara, Tanah ditakrifkan sebagai termasuk:

- i) Permukaan bumi dan segala benda yang menjadi permukaan bumi tersebut;
- ii) Bumi di bawah permukaan bumi dan semua benda yang di dalamnya;
- iii) Segala tumbuh-tumbuhan dan lain-lain keluaran semula jadi, sama ada atau tidak memerlukan penggunaan buruh secara berkala untuk pengeluarannya, dan sama ada di atas atau di bawah permukaan bumi;
- iv) Segala benda yang bercantum kepada bumi atau yang terpasang dengan kepada apa-apa benda yang bercantum kepada bumi, sama ada di atas atau di bawah permukaan bumi; dan
- v) Tanah yang dilitupi air.

Tanah

☐ All things attached to the earth or permanently fastened to any thing attached to the earth, whether on or below the surface.

What mean **PERMANENTLY FASTENED** here?

Is it **IMMOVABLE PROPERTY**?

If **NOT PERMANENTLY FASTENED**, so how?

If that object very heavy and cannot be moved, then **HOW**?

If the house is heavy and attached to cement pillars but **MOVEABLE**, the **HOW**?

- ☐ Therefore, need to refer to the purpose of annexation such as:
- i. The function of an object attached;
 - ii. The intention of a thing either remain as objects or property;
 - iii. The characteristic of the property.

Kumpulan Tanah (Tanah Negeri)

□ Tanah dibahagikan kepada 5 kumpulan:

- i) Tanah Milik iaitu mana-mana tanah yang ada hakmilik berdaftar baginya seperti Extract Mukim Registrar (EMR), Pajakan Negeri, Geran Mukim, Hakmilik Sementara dan sebagainya.
- ii) Tanah Lombong iaitu mana-mana tanah yang telah diberi atau dikeluarkan Pajakan Melombong atau Sijil Melombong.
- iii) Tanah Rizab iaitu tanah yang dirizabkan untuk maksud awam menurut Seksyen 62 KTN (atau mana-mana undang-undang terdahulu), seperti rizab ragut rumput, rizab padang permainan, rizab kubur dan sebagainya.
- iv) Tanah Rizab Hutan iaitu mana-mana tanah yang dirizabkan sebagai Rizab Hutan di bawah undang-undang perhutanan.
- v) Tanah Kerajaan iaitu semua tanah dalam Negeri berkenaan selain daripada tanah bermilik, tanah lombong, tanah rizab atau tanah rizab hutan.

Jenis Tanah Bandar, Tanah Pekan Dan Tanah Desa

Lima jenis tanah:

- (a) Tanah yang lebih tinggi daripada pinggir laut;
- (b) Persisiran pantai dan dasar laut
- (c) Tanah Bandar;
- (d) Tanah Pekan; dan
- (e) Tanah Desa;

Jenis Tanah Bandar, Tanah Pekan Dan Tanah Desa

❑ Bagi maksud tanah dalam seksyen 51 Kanun Tanah Negara (Akta 828), tanah diklasifikasikan seperti berikut:

- i) Tanah yang lebih tinggi daripada pinggir laut; atau (S5, KTN, Akta 828)
- ii) Persisiran pantai dan dasar laut (S5, KTN, Akta 828)

❑ Tanah yang lebih tinggi daripada pinggir laut pula dibahagikan kepada 3 jenis:

- i) Tanah Bandar iaitu tanah dalam mana-mana kawasan yang diisytiharkan di bawah Seksyen 11 KTN (Akta 828) sebagai bandar.
- ii) Tanah Pekan iaitu tanah dalam mana-mana kawasan yang diisytiharkan di bawah Seksyen 11 KTN (Act 828) sebagai pekan; dan
- iii) Tanah Desa iaitu semua tanah selain daripada tanah bandar dan tanah pekan.

Jenis Tanah Bandar, Tanah Pekan Dan Tanah Desa

- ❑ Satu tanah bandar dan tanah Pekan adalah tanah yang terletak di kawasan dalam Negeri menurut peruntukan.
- ❑ Tanah yang tidak termasuk dalam tanah bandar dan tanah pekan adalah tanah desa.
- ❑ Tanah bandar atau tanah pekan tidak sepatutnya keliru dengan kawasan Pihak Berkuasa Tempatan di mana diperuntukan di bawah Akta KerajaanTempatan 1976 (Akta 171). Dalam kawasan pihak berkuasa tempatan, ia mungkin boleh ada tanah bandar atau tanah pekan selain daripada tanah desa.

Jenis Tanah Bandar, Tanah Pekan Dan Tanah Desa

- ❑ Satu tanah di bawah Majlis Perbandaran, bukan tanah bandar jika tanah bandar itu tidak terletak dalam tanah bandar seperti peruntukan dalam Kanun Tanah Negara (Akta 828) atau undang-undang tanah sebelum. Tanah tersebut jika bukan terletak di tanah pekan di bawah Kanun Tanah Negara (Akta 828) atau undang-undang sebelum, ia merupakan tanah desa.
- ❑ Persisiran pantai membawa maksud semua tanah yang di atas tikas air surut perbani biasa.

SARAWAK LAND ORDINANCE (Cap. 81)

Land

- “land” includes things attached to the earth or permanently fastened to anything attached to the earth
- “land comprised in a bazaar” means land which is so declared pursuant to section 11 (Director may classify land and resolve doubts as to classification of any particular area of land)
- “country land” means land other than land declared to be town, suburban or land comprised in a bazaar, whether before or after the 1st day of January, 1958
- “Interior Area Land” means land not falling within any of the definitions of Reserved Land, Native Customary Land, Native Area Land or Mixed Zone Land

Land

- “Native Area Land” means land other than Mixed Zone Land—
 - (a) held by a native under a document of title
 - (b) declared to be such under a subsisting declaration made under the former Land (Classification) Ordinance, 1948 [Ord. No. 19/1948]

- “Native Customary Land” means
 - (a) land in which native customary rights, whether communal or otherwise, have lawfully been created prior to the 1st day of January, 1958, and still subsist as such
 - (b) land from time to time comprised in a reserve; and
 - (c) Interior Area Land upon which native customary rights have been lawfully created pursuant to a permit

Land

- “Reserved Land” means land
 - (a) reserved to the Government under section 38 or under the corresponding section of any Ordinance repealed by this Code
 - (b) comprised within a National Park constituted under the National Parks and Nature Reserves Ordinance, 1998 [Cap. 27], or within a Forest Reserve, Protected Forest or Communal Forest constituted under the Forests Ordinance [Cap. 126 (1958 Ed.)]
 - (c) occupied otherwise than under a document of title by the Federal or State Government or by any Department or official in his official capacity of either such Government; or
 - (d) otherwise lawfully constituted or declared to be reserved land;

Land

- “State land” means all land for which no document of title has been issued and all land which subsequent to the issue of a document of title may have been or may be forfeited or surrendered to or resumed by the Government, and includes?
[Mod. Swk. L.N. 68/64.]
 - (a) the bed of any river, stream, lake or watercourse; and
 - (b) the foreshore and beds of the sea within the boundaries of Sarawak as extended by the Sarawak (Alteration of Boundaries) Order in Council, 1954* [Vol. VI, p.1025]

SABAH LAND ORDINANCE (Cap. 68)

Land

- “land” includes
 - (a) the surface of the earth and all substances forming that surface
 - (b) the earth below the surface and all substances
 - (c) All vegetation and other natural products, whether or not requiring the periodical application of labour to their production, and whether on or below the surface
 - (d) All things attached to the earth or permanently fastened to anything attached to the earth, whether on or below the surface
 - (e) land covered by water
 - (f) the bed of any river, stream, lake or water-course; and
 - (g) the area of the continental shelf being the seabed and its subsoil which lies beneath the high seas contiguous to the territorial waters of Sabah under the North Borneo (Alteration of Boundaries) Order in Council 1954

Land

- “State land” means all lands which have not been and may not hereafter be reserved for any public purpose, or which have not been and may not hereafter be leased or granted to or are not and may not hereafter be lawfully occupied by any person, and includes all lands which, at the commencement of this Ordinance, may have become or which hereafter may become forfeited by reason of any breach of the conditions on which the same have been lawfully occupied, or which have been or may hereafter be surrendered to the Government by the lawful owner

Land

- “country land” means all State or alienated land not included within the boundaries of a town declared under this or any previous Land Ordinance
- “foreshore” means all that land lying between the high-water mark and low-water mark of ordinary spring tides
- “Town Land” means all land included within the boundaries of a town declared under this or any previous Land Ordinance

THANK YOU