KERTAS KERJA 4

PEMODENAN PENTADBIRAN TANAH

MUHAMMAD YASIR BIN YAHYA

PENDAHULUAN

Sebelum pengenalan kepada sistem Torrens, telah wujud perundangan tanahnya yang tersendiri mengikut perundangan negeri masing-masing. Pada asasnya ia terbahagi kepada tiga perundangan utama iaitu:

i) Perundangan Tanah Negeri Selat *"The Straits Settlement"* (Pulau Pinang, Melaka dan Singapura

ii) Negeri-negeri Bersekutu (Perak, Selangor, Negeri Sembilan dan Pahang)

iii) Negeri-Negeri tidak Bersekutu (Kedah, Perlis, Kelantan, Terangganu dan Johor)

PENDAHULUAN

- Kewujudan perundangan di Negeri-negeri Selat bukan bermakna negeri-negeri tersebut tidak mempunyai perundangan tanah sebelum ini. Merujuk kepada sistem yang ada, perundangan tanahnya adalah tertakluk kepada Pentadbiran Sultan di mana kepunyaan tanah adalah berdasarkan percampuran pemakaian adat dan juga Perundangan Islam

PEMODENAN DALAM PENTADBIRAN TANAH

1) Adakah dengan mewujudkan Akta baharu atau meminda peruntukan dan seksyen di dalam KTN menjadikan pentadbiran tanah menjadi moden?
2) Kewujudan sistem pendaftaran Berkomputer (SPTB)
3) Pelaksanaan Sistem E-tanah

KERANGKA BAHARU DALAM PENTADBIRAN TANAH

- Pendaftaran hakmilik adalah tertakluk asas tanah secara fizikal. Tiada pendaftaran boleh didaftarkan di atas satu pelan yang sama.
- Kewujudan hakmilik perlu kepada pemilikan yang sah dengan satu rujukan sumber sahaja bagi setiap pendaftaran untuk mengelak salah laku dan penyelewengan.
- Perkongsiaan maklumat di atas satu rujukan yang sama bagi menjadikan maklumat yang diperolehi adalah tepat dan boleh membantu pentadbiran tanah pada masa sekarang dan juga pada masa hadapan

KERANGKA BAHARU DALAM PENTADBIRAN TANAH

- Proses kerja secara terus “one piece flow” untuk mengurangkan pengulangan kerja yang berulang kali di dalam proses kelulusan.
- Pembelajaran penggunaan sistem yang mudah bagi semua pihak.

KTN SEBAGAI HALANGAN PEMODENAN

Fungsi utama perundangan tanah adalah untuk mewujudkan garis panduan yang jelas kepada semua pentadbir tanah terutama dalam mewujudkan kuasa dalam pentadbiran tanah itu sendiri.

Apakah *"MODEN"* bagi pentadbiran tanah di Malaysia?

KTN SEBAGAI HALANGAN PEMODENAN

Pemodenan Pentadbiran tanah bagi kacamata perniagaan adalah bergantung kepada kepantasan dalam mendapatkan kelulusan daripada pentadbiran tanah. Secara langsung, sebarang pemodenan yang melibatkan pentadbiran Tanah perlu melihatkan kepada bagaimana kepantasan servis yang diberikan pentadbir tanah kepada pihak luar.

Apakah *"MODEN"* bagi pentadbiran tanah di Malaysia?

KTN SEBAGAI HALANGAN PEMODENAN

Setakat mana perundangan sedia ada sekarang mampu menampung kreativiti dan inovasi serta reka bentuk pembangunan yang ada pada hari ini dan hadapan.

Apakah *"MODEN"* bagi pentadbiran tanah di Malaysia?

KANUN TANAH NEGARA PERUNDANGAN TRADISIONAL

Adakah prinsip undang-undang KTN yang ada telah lapuk dan perlu kepada perubahan secara keseluruhan?

USIA KTN LEBIH 50 TAHUN

KANUN TANAH NEGARA PERUNDANGAN TRADISIONAL

Seksyen 44. Keluasan pelupusan: am.

(a) mengguna dan menikmati secara **eksklusif seluas mana ruang udara yang ada di atas permukaan tanah itu, dan seluas mana tanah yang ada di bawah permukaan itu, sepertimana yang perlu dengan munasabahnya untuk penggunaan dan penikmatan tanah itu mengikut undang-undang;**

KANUN TANAH NEGARA PERUNDANGAN TRADISONAL

Seksyen 122. Kategori-kategori: Bangunan dan Perindustrian.

Jika sekiranya menurut seksyen 52 mana-mana tanah diberi milik di bawah Akta ini tertakluk kepada kategori “bangunan” atau kategori “perindustrian”, maka Pihak Berkuasa Negeri bolehlah, dalam menjalankan kuasa-kuasanya di bawah seksyen 120 (dan tanpa menjejaskan keluasan kuasa-kuasa tersebut), mengenakan apa-apa syarat sepertimana yang difikirkannya sesuai mengenai:

KANUN TANAH NEGARA PERUNDANGAN TRADISIONAL

Seksyen 122. Kategori-kategori: Bangunan dan Perindustrian.

(a) kawasan atau nisbah tanah yang hendak dibina di atasnya;

(b) jenis, rekabentuk, tinggi dan struktur mana-mana bangunan yang hendak dibina di atas tanah itu, dan jenis dan kualiti bahan-bahan yang hendak digunakan dalam pembinaannya;

KANUN TANAH NEGARA PERUNDANGAN TRADISONAL

Seksyen 122. Kategori-kategori: Bangunan dan Perindustrian.

(c) tarikh-tarikh pada atau sebelum mana apa-apa bangunan sedemikian hendak dimula atau diselesaikan;

(d) kegunaan untuk mana mana-mana bangunan itu adalah terletak.

PINDAAN AKTA STRATA DAN PRINSIP PERUNDANGAN KTN

KTN bukanlah bersifat satu perundangan tradisional dan rigid, tetapi bagaimana pentadbir tanah memahami prinsip pemilikan tanah itu sendiri. Bagaimana mengolah dan memahami undang-undang yang ada untuk keperluan pembangunan tanah pada hadapan.

HALATUJU PENTADBIRAN TANAH PADA MASA HADAPAN.

i) Adaptasi dan keterbukaan terhadap pindaan perundangan yang lebih flexibal tanpa menjejaskan prinsip pemilikan tanah.

i) Polisi dan dasar yang bersesuaian dengan kehendak pembangunan yang wujud di persekitaran pembangunan tanah.

HALATUJU PENTADBIRAN TANAH PADA MASA HADAPAN.

iii) Menerimapakai pengguna teknologi di dalam urusan tanah dan berusaha untuk menjadikan teknologi sebagai "*tools"* utama dalam proses penambahbaikan.

iii) Pentadbiran tanah tidak hanya menumpukan kepada maklumat tanah berimilik sahaja tetapi perlu kepada data-data spatial daripada pihak ketiga sama ada agensi swasta dan juga Kerajaan untuk dijadikan sebahagian daripada pelan Pentadbiran tanah.