

Pecah Sempadan dan Pecah Bahagian Tanah dalam Usaha Pembangunan Tanah di bawah Kanun Tanah Negara 1965

Rusnadewi Abdul Rashid (Dr)*, Nor Hisyam Ahmad
*Pensyarah Undang-undang,
Fakulti Undang-undang UiTM, 02600 Arau, Perlis.
Tel (604)9882867 E-mail: rusnadewi@perlis.uitm.edu.my

Abstrak

Dalam usaha untuk memajukan tanah terutamanya bagi tanah jenis pertanian, kerajaan telah membuat inisiatif untuk meminda beberapa peruntukan dalam Kanun Tanah Negara 1965(KTN) bagi membenarkan serta memudahkan proses pecah bahagian tanah bagi memudahkan pembangunan yang ingin dijalankan. Umpamanya, seksyen 140(3) telah dipinda bagi membenarkan tuanpunya bersama bagi tanah jenis pertanian yang melibatkan keluasan 2/5 hektar atau kurang daripadanya dipecah bahagi. Seksyen 141A pula telah memperuntukkan bahawa tuanpunya syer minoriti tidak perlu mendapat keizinan daripada tuanpunya-tuanpunya bersama tanah yang lain bagi membuat permohonan pecah bahagian walaupun peruntukan sebelum ini mengkehendaki berbuat demikian. Pindaan-pindaan yang dibuat sebelumnya perlu diguna pakai oleh tuanpunya-tuanpunya bersama tanah yang lain bagi memanfaatkan tanah-tanah mereka bagi pembangunan negara.

Kata Kunci: pecah sempadan, pecah bahagian, hakmilik

Pengenalan

Pembangunan tanah adalah merupakan salah satu strategi kerajaan bagi meningkatkan taraf hidup masyarakat terutamanya di kalangan masyarakat desa. Isu tanah terbiar dan tanah yang berkeluasan kecil akibat pembahagian secara pusaka yang tidak dapat dimajukan telah lama diperkatakan. Salah satu punca yang menghalang tanah-tanah tersebut dibangunkan ialah kerana kesukaran mendapat hakmilik secara berasingan bagi tanah yang bersaiz kurang daripada 0.4 atau 2/5 hektar bagi tanah pertanian. Manakala bagi tanah kegunaan lain hendaklah mengikut keluasan minima menurut undang-undang Kecil Bangunan dan Pihak Berkuasa Tempatan. Walau bagaimanapun, Seksyen 140(3) telah dipinda untuk membenarkan tuanpunya bersama bagi tanah kategori pertanian yang melibatkan keluasan 2/5 hektar atau kurang dipecah bahagi. Seterusnya Seksyen 141(1)(c) dipinda bagi mengenyahkan syarat yang melarang tanah pertanian yang kurang daripada 2/5 hektar dipecah bahagi. Sebagai memudahkan urusan, Seksyen 141A dimasukkan untuk membolehkan urusan pecah bahagian dibuat oleh mana-mana pemilik bersama. Bagi memenuhi hasrat tersebut, peruntukan Seksyen 143A KTN diperkenalkan bagi memberi kuasa kepada PBN untuk menimbang pecah bahagian tanah pertanian yang melibatkan tanah pertanian berkeluasan 2/5 hektar atau kurang. Justeru itu, sebagai langkah membangunkan tanah tersebut untuk kegunaan yang lebih produktif atau bagi tujuan menjual atau memindah milik kepada pihak-pihak lain, proses memecah sempadan atau memecah bahagian boleh diguna pakai selaras dengan peruntukan yang terdapat dalam perundangan tanah negara.

Perbezaan di antara pecah sempadan dan pecah bahagian tanah

a) Pecah Sempadan Tanah (*subdivision of land*)

Pecah sempadan adalah suatu proses sebidang tanah yang dipegang di bawah satu hakmilik dipecah kepada dua atau lebih bahagian untuk dipegang di bawah dokumen hakmilik yang berasingan.¹ Menerusi kaedah ini, seorang pemilik atau pemilik bersama akan memiliki satu dokumen hakmilik berasingan bagi setiap bahagian tanah yang dipecah sempadan.² Walaupun telah dipecah sempadan, pemilikan bersama ke atas bahagian-bahagian tanah yang terbentuk tidak akan berubah. Pecah sempadan hanya mewujudkan dokumen hakmilik yang berasingan bagi setiap satu bahagian tanah terbentuk dan tidak akan memberi kesan kepada pemilikan tanah pemilik bersama. Sebagai contoh, Lot A yang berkeluasan 10 ekar dipunyai oleh tiga orang pemilik bersama iaitu Ali, Abu dan Ahmad. Mereka kemudiannya bersetuju untuk memecah sempadan lot tersebut kepada dua iaitu Lot B dan Lot C. Hasilnya, Lot B dipunyai bersama oleh Ali, Abu dan Ahmad serta Lot C juga dipunyai bersama oleh Abu, Ali dan Ahmad. Justeru itu, kedua-dua lot tersebut (Lot B dan Lot C) tetap dipegang bersama walaupun pecah sempadan dilakukan.

Seksyen 136, Kanun Tanah Negara (KTN) telah menyatakan dengan jelas bahawa hanya permohonan pecah sempadan yang memenuhi semua keperluan dan syarat yang telah ditetapkan sahaja yang boleh diberikan kelulusan pecah sempadan. Justeru, adalah menjadi tanggungjawab pemohon untuk memastikan bahawa keperluan seksyen ini dipatuhi bagi memastikan kelicinan pengurusan permohonan tersebut. Terdapat beberapa keperluan yang perlu dipatuhi sebelum kelulusan permohonan pecah sempadan boleh dibuat oleh Pengarah Negeri atau Pentadbir Tanah sepertimana yang terkandung dalam Seksyen 136 KTN iaitu:

- i. Pecah sempadan yang hendak dilaksanakan tidak akan menyebabkan sebarang pelanggaran sekatan kepentingan yang dikenakan ke atas tanah berkenaan.³
- ii. Pecah sempadan berkenaan tidak akan menyalahi mana-mana akta atau undang-undang bertulis yang sedang berkuatkuasa terhadap tanah berkenaan. Sekiranya ada permohonan yang dikemukakan, maka permohonan berkenaan ditolak.⁴
- iii. Seorang pemilik tanah yang berhasrat membuat pecah sempadan ke atas tanahnya perlu memastikan bahawa rancangan pembangunannya kelak tidak bercanggah dengan rancangan pembangunan yang telah digazetkan di kawasan tanah tersebut terletak.⁵ Oleh yang demikian, suatu kelulusan perancangan pembangunan daripada pihak berkuasa perancang perlu diperolehi sebelum mengemukakan permohonan pecah sempadan.⁶ Pihak berkuasa perancangan ialah mana-mana pihak berkuasa yang memiliki bidang kuasa di bawah mana-mana perundangan yang sedang berkuatkuasa berkenaan perancangan bandar, perancangan desa atau kedua-duanya sekali. Sekiranya pemilik tetap hendak melaksanakan pembangunan yang bercanggah dengan rancangan pembangunan yang telah digazetkan oleh Pihak Berkuasa Negeri (PBN), maka ia perlu mendapatkan terlebih dahulu kebenaran daripada PBN.⁷

- iv. Tanah yang hendak dipecah sempadan tidak mempunyai sebarang tunggakan bayaran cukai tanah bagi tahun semasa dan tahun-tahun yang terdahulu.⁸
- v. Keizinan bertulis daripada pihak-pihak yang mempunyai kepentingan terhadap tanah seperti pemegang cagar, pemegang pajakan dan pemegang lien telah diperolehi.⁹
- vi. Sekiranya tanah yang dipohon pecah sempadan adalah bagi tujuan pembangunan pertanian, maka keluasan bahagian yang telah dipecah sempadan mestilah tidak kurang daripada 0.4 (2/5) hektar atau 1 ekar, manakala di negeri Kelantan mesti tidak kurang daripada 0.5 ekar (Seksyen 136(l)(f)(i)). Bagi tujuan pembangunan selain daripada tanah pertanian, keluasan bahagian yang telah dipecah sempadan mestilah tidak kurang daripada keluasan minimum yang diluluskan oleh PBN.¹⁰
- vii. Bentuk pecah sempadan tanah yang dicadangkan haruslah bersesuaian dengan maksud pembangunan tanah yang hendak dilaksanakan.¹¹
- viii. Terdapat jalan akses yang memuaskan bagi bahagian-bahagian tanah setelah dipecah sempadan.¹²

Selain daripada Seksyen 136 KTN, permohonan untuk kelulusan pecah sempadan juga tertakluk kepada pematuhan kepada kehendak Seksyen 137 KTN iaitu permohonan pecah sempadan perlu dikemukakan menggunakan Borang 9A dan disertai dengan tindakan-tindakan berikut:

- i. Menjelaskan bayaran-bayaran (fee) yang dikenakan.
- ii. Penyediaan pelan pra-pengiraan (*pre-computation plan*) tanah yang menunjukkan butir-butir terperinci berkenaan butiran pecah sempadan.
- iii. Salinan kelulusan kebenaran perancangan pembangunan daripada PBN yang diperolehi di bawah Seksyen 136(l)(c), KTN; dan
- iv. Semua keizinan bertulis mengenai pembuatan permohonan sepertimana yang dikehendaki di dalam Seksyen 136 (e).

Kelulusan Permohonan Pecah Sempadan

Setelah semua keperluan dan syarat yang diperuntukkan oleh Seksyen 136 dan 137 KTN dipatuhi, maka barulah permohonan pecah sempadan akan diproses. Kuasa bagi meluluskan permohonan pecah sempadan adalah diperuntukkan di dalam Seksyen 135(2). Subseksyen berkenaan menyatakan bahawa bagi permohonan pecah sempadan tanah yang dipegang di bawah hakmilik Pejabat Pendaftar, maka kelulusannya ditentukan oleh Pengarah Tanah dan Galian, manakala tanah di bawah pegangan hakmilik Pejabat Tanah, kelulusannya pula ditentukan oleh Pentadbir Tanah.

Pengarah Negeri atau Pentadbir Tanah yang bertanggungjawab memproses permohonan pecah sempadan ini hendaklah meluluskan permohonan tersebut sekiranya permohonan berkenaan

memenuhi kehendak Seksyen 136(1), KTN ataupun sekiranya hanya beberapa perubahan kecil sahaja yang perlu dilakukan oleh pemohon bagi memenuhi peruntukan seksyen tersebut. Jika sebaliknya, maka Pengarah Negeri dan Pentadbir Tanah perlu menolak permohonan berkenaan.

Setelah permohonan tersebut diluluskan, kelulusan tersebut perlu dimaklumkan kepada pemohon (tuanpunya) serta perkara tentang apa-apa ubahsuaian yang perlu dilakukan berkenaan permohonan tersebut (jika ada) dan membuat bayaran bagi perkara berkenaan kerja ukur bagi bahagian yang dipecah sempadan dan berkenaan persediaan dan pendaftaran dokumen hakmilik muktamad. Sebaliknya jika permohonan ditolak, perkara tersebut juga perlu dimaklumkan kepada pemohon dan Pentadbir Tanah hendaklah membatalkan catatan yang telah dibuat ke atas dokumen hakmilik berkenaan permohonan pecah sempadan tersebut.¹³

b) Pecah Bahagian Tanah (*partition of land*)

Perbezaan di antara pecah sempadan dengan pecah bahagian tanah ialah, pecah sempadan akan mewujudkan hakmilik yang berasingan bagi setiap bahagian tanah yang telah dipecah sempadan namun masih dibawah pemilikan yang sama. Manakala pecah bahagian pula akan mewujudkan hakmilik yang berasingan bagi setiap bahagian tanah yang telah dipecah bahagi dan mengakibatkan penamatan pemilikan bersama ke atas tanah. Dalam lain perkataan, pecah bahagian akan menyebabkan setiap pemilik tanah yang berkongsi pemilikan atas sebidang tanah sebelumnya akan mendapat bahagian masing-masing dan akan memegang dokumen hakmilik-hakmilik berasingan bagi setiap bahagian pemilik masing-masing.

Pecah bahagian ialah satu proses yang membolehkan mana-mana sebidang tanah bermilik yang dimiliki oleh dua atau lebih orang pemilik-pemilik bersama dipecah bahagi untuk membolehkan setiap pemilik memperoleh kuasa ke atas tanah berkenaan di bawah hakmilik yang berasingan. Bahagian tanah yang diperoleh pemilik-pemilik bersama daripada bahagian yang belum dipecah bahagi adalah seberapa hampir dengan peratus pemilikannya terhadap tanah berkenaan.¹⁴ Sebagai contoh, satu hakmilik yang berkeluasan 10 ekar dipegang oleh Ali dan Abu. Mereka kemudiannya bersetuju untuk memecah bahagian kepada Lot A dan Lot B di mana Lot A dipegang oleh Ali dan Lot B pula dipegang oleh Abu. Hasilnya, Ali dan Abu tidak lagi berkongsi pemilikan tanah di bawah dokumen hakmilik yang sama. Maka Ali akan mempunyai dan memiliki geran hakmilik yang baru diisukan atau dikeluarkan oleh Pejabat Tanah bagi tanah Lot A manakala geran hakmilik yang baru bagi tanah Lot B dimiliki oleh Abu.

Namun begitu, sekiranya terdapat dua orang atau lebih pemilik bersama yang tidak bercadang untuk memecah bahagi tanah mereka, maka maksud pecah bahagian, pemilik bersama berkenaan boleh meneruskan pemilikan bersama mereka di bawah satu dokumen hakmilik yang berasingan daripada pemilik-pemilik lain yang telah memecah bahagian tanah mereka.

Syarat dan Keperluan Kelulusan Pecah Bahagian Tanah

Seksyen 141 KTN telah menetapkan beberapa peruntukan syarat bagi kelulusan pecah bahagian tanah yang perlu dipatuhi dalam setiap permohonan yang dibuat iaitu:

- i. Kebenaran daripada pemilik-pemilik bersama yang lain bagi melaksanakan pecah bahagian tanah, samada mereka menyertai pecah bahagian tersebut atau tidak. Walau bagaimanapun, sekiranya pemilik merupakan pemegang syer majoriti, maka syarat ini boleh digugurkan menerusi peruntukan Seksyen 141A KTN.
- ii. Keluasan bahagian tanah yang diperolehi oleh pemilik tanah setelah pecah bahagian yang dilakukan adalah berkadar seberapa hampir dengan bahagiannya yang tak dipecahkan dalam seluruh tanah itu.
- iii. Syarat-syarat yang ditetapkan oleh Seksyen 136 untuk pecah sempadan adalah terpakai secara *mutatis mutandis*; seksyen berkenaan adalah terpakai bagi tujuan seksyen ini dengan pengubahsuaian maksud pecah sempadan kepada pecah bahagian tanah. Walau bagaimanapun, Seksyen 136(1)(e) adalah tidak terpakai.
- iv. Bagi tujuan pecah bahagian tanah kategori pertanian, PBN mempunyai kuasa untuk mengenenpikan peruntukan Seksyen 136(1)(h) berkenaan keperluan penyediaan jalan akses bagi setiap lot yang dipecah bahagian.

Selain Seksyen 141 KTN kelulusan permohonan bagi pecah bahagian ini juga tertakluk kepada peruntukan Seksyen 142 KTN. Sebarang permohonan untuk kelulusan pecah bahagian mana-mana tanah perlu dikemukakan secara bertulis menggunakan Borang 9B dan disertai dengan perkara-perkara berikut iaitu:

- i. Apa-apa bayaran (fee) yang dikenakan kepada pemohon oleh PBN untuk maksud pecah bahagian tanah.
- ii. Satu pelan tanah menurut skala yang cukup yang menunjukkan butiran berkenaan pecah bahagian yang dicadangkan serta sebilangan salinan pelan berkenaan sebagaimana yang dikehendaki oleh Pentadbir Tanah.
- iii. Jika dikehendaki oleh Pentadbir Tanah, maka pemohon perlu mengemukakan bersama satu salinan mana-mana kelulusan atau keizinan perancangan pembangunan yang telah diperolehi daripada pihak berkuasa perancangan di bawah Seksyen 136(1)(c) KTN.
- iv. Semua keizinan bertulis mengenai permohonan sepertimana dalam perenggan (e); dan

- v. Keizinan bertulis terhadap permohonan oleh mana-mana tuanpunya bersama yang tidak menyertai permohonan tersebut, dengan syarat bahawa dalam kes permohonan di bawah seksyen 141A, keizinan tersebut tidak diperlukan.

Setelah menerima permohonan tersebut, Pentadbir Tanah hendaklah mengendorskan suatu nota mengenai permohonan pecah bahagian tersebut di atas dokumen hakmilik daftaran tersebut. Pengeluaran hakmilik kepada bahagian-bahagian individu seterusnya akan dibuat apabila tiada bantahan dikemukakan secara bertulis dalam tempoh 28 hari dari tarikh penyampaian notis.

Pecah bahagian tanah oleh pemegang syer majoriti dan pemegang syer minoriti

Sekiranya seorang pemohon yang hendak melaksanakan pecah bahagian merupakan pemegang syer majoriti dalam bahagian tanah, maka proviso di bawah Seksyen 141A KTN boleh digunakan dan kebenaran daripada pemilik-pemilik bersama tanah yang lain tidak diperlukan. Sebelum ini, sekiranya pemohon atau pemohon-pemohon merupakan pemegang syer minoriti pemilikan ke atas tanah yang dicadangkan pecah bahagian tanah gagal memperoleh kebenaran daripada pemilik majoriti tanah, maka peruntukan Seksyen 145 KTN berhubung campur tangan mahkamah bagi memudahkan penamatan kepunyaan bersama boleh digunakan. Walaupun demikian, Seksyen 141A KTN yang baru dipinda pada tahun 2007 telah membenarkan tuan punya syer minoriti untuk membuat permohonan bagi pecah bahagian tanah tanpa mendapatkan persetujuan daripada tuanpunya-tuanpunya bersama tanah yang lain. Pindaan ini dibuat bagi memudahkan permohonan pecah bahagian tanah.

Sungguhpun terdapat peruntukan yang menyatakan bahawa permohonan pemegang syer majoriti tidak perlu mendapatkan keizinan pemegang syer minoriti di bawah Seksyen 141A KTN, namun secara praktikalnya, Pengarah Tanah atau Pentadbir Tanah kadangkala tidak akan membuat kelulusan permohonan pecah bahagian tanah tanpa keizinan kesemua pihak pemegang syer yang lain walaupun mereka adalah pemegang syer minoriti. Di bawah Kanun Tanah Negara 1965, telah termaktub peruntukan yang khusus mengenai pecah bahagian tanah dan memperuntukkan dua (2) cara bagaimana sesuatu pecah bahagian tanah boleh dilaksanakan iaitu pertama melalui persetujuan oleh kesemua tuanpunya tanah bersama (*“agreed and consent by co-proprietors themselves”*) sepertimana tertera di dalam Seksyen 141 (1) (a) Kanun tersebut. Manakala kaedah kedua adalah melalui kuasa Mahkamah untuk memudahkan penamatan kepunyaan bersama terhadap tanah tersebut sepertimana yang difikirkannya adil demi kebaikan dan kepentingan pemilik-pemilik bersama untuk membolehkan kepunyaan bersama itu ditamatkan dan ia dinyatakan secara khusus di dalam Seksyen 145 (1) (a) Kanun tersebut yang memperuntukkan seperti berikut :-

“Kuasa Mahkamah untuk memudahkan penamatan kepunyaan bersama.

- (1) **Jika sekiranya dalam kes mana-mana tanah yang terletak kepada tuanpunya bersama –**
 - (a) **Mana-mana dari tuanpunya bersama itu mahupun tidak akan menyertai, atau juga, tidak memberi keizinan bagi perbuatan, satu permohonan untuk pecah-bahagian di bawah Bab ini, atau ...”.**

Oleh yang demikian, bagi situasi permohonan pecah bahagian oleh pemegang syer majoriti yang tidak mendapat keizinan pemegang syer yang lain dan tidak mendapat kelulusan daripada Pengarah Tanah atau Pentadbir Tanah, pemakaian Seksyen 145 KTN perlu diambil sebagai alternatif sepertimana di dalam kes *Ku Yan bte Ku Abdullah v Ku Idris bin Ku Ahmad & Ors*.¹⁵

Di dalam kes tersebut, Plaintiff memegang 5/7 bahagian yang tidak dibahagikan dalam sebidang tanah di negeri Kedah. Defendan memegang bakinya. Plaintiff memohon kepada Pentadbir Tanah untuk tanah dipecah bahagian. Permohonan tersebut walau bagaimanapun, telah ditolak oleh Mahkamah Tinggi untuk mendapatkan perintah pemecahan milik tanah itu. Plaintiff membuat permohonan sedemikian kepada Mahkamah Tinggi di bawah Seksyen 145 Kanun Tanah Negara 1965 dengan menunjukkan satu pelan cadangan yang baru. Defendan berhujah bahawa mahkamah tidak ada bidang kuasa untuk mempertimbangkan permohonan itu memandangkan terdapat satu pelan cadangan yang baru yang mana plaintiff harus mohon kepada Pentadbir Tanah untuk memecah milik tanah itu menurut Seksyen 141A KTN sebelum perkara tersebut boleh dipertimbangkan oleh Mahkamah.

Mahkamah telah memutuskan menolak bantahan defendan tersebut dengan menyatakan bahawa:

- 1) Seksyen 141A KTN itu tidak mewajibkan seseorang tuannya tanah bersama yang memegang syer majoriti di dalam sebidang tanah memohon kepada Pentadbir Tanah untuk kebenaran memecah milik tanah itu; ia cuma merupakan satu seksyen yang bersifat '*permissive*'.
- 2) Seseorang tuan tanah bersama yang memegang syer majoriti di dalam sebidang tanah oleh kerana itu tidak dihalang daripada memohon kepada Mahkamah Tinggi di bawah Seksyen 145(1) KTN itu untuk pemilikan bersama itu ditamatkan dan tanah itu dipecah milik di bawah Seksyen 145 atas alasan bahawa seseorang tuan tanah bersama itu enggan turut atau memberi persetujuan membuat permohonan untuk memecah bahagian.

Prinsip yang sama telah diaplikasikan di dalam kes *Aishah bte Mohd Saman & Ors lwn Kalsom bte Hj Mohamad Nor*.¹⁶ Di dalam kes ini, plaintiff-plaintif telah memasuki satu perjanjian usaha sama ('JVA') untuk membangunkan sebidang tanah. Defendan yang merupakan pemilik bersama tanah terlibat enggan untuk menandatangani JVA tersebut. Plaintiff-plaintif selepas itu memohon kepada pentadbir tanah untuk memecah bahagi tanah tersebut tetapi defendan enggan menandatangani borang-borang yang berkaitan untuk pecah bahagi tanah tersebut. Defendan juga enggan memilih antara dua bahagian dari tanah tersebut yang ditawarkan kepadanya dan menegaskan bahawa beliau tidak terikat untuk memilih daripada pilihan plaintiff. Plaintiff-plaintif telah memohon kepada mahkamah untuk mengarahkan defendan memilih satu daripada beberapa bahagian tanah yang ditawarkan kepadanya, kegagalan yang mana akan menyebabkan mahkamah untuk membuat pilihan bagi pihaknya. Hakim di dalam kes ini telah membuat keputusan bahawa mahkamah mempunyai bidang kuasa bagi mendengar permohonan tersebut. Sungguhpun begitu, mahkamah telah menolak permohonan plaintiff.

Selain daripada kedua-dua kes yang telah dilaporkan (*reported*), pemakaian prinsip yang serupa juga boleh diteliti daripada dua kes yang lain yang tidak pernah dilaporkan (*unreported*).

Di dalam kes *Din bin Saad, Rashid bin Ali & 6 yang lain lawan Embun bin Dahaman*¹⁷. Fakta ringkas kes ini adalah seperti berikut:

Kelapan-lapan pemohon dan responden merupakan tuanpunya-tuanpunya bersama bagi satu geran hakmilik bersama terhadap sebidang tanah yang berkeluasan 1.447 Hektar di Behor Pulai, Perlis. Bahagian responden adalah yang terbesar keluasannya bagi perbandingan keluasan milik individu. Namun sekiranya kelapan-lapan bahagian pemohon dicampurkan bersama-sama maka keluasan bahagian mereka semua adalah majoriti berbanding dengan keluasan bahagian milik responden. Kesemua pemohon telah mencadangkan kepada responden melalui pelan cadangan yang disediakan untuk tujuan permohonan pecah bahagian tanah mereka. Responden langsung tidak memberikan kerjasama dan tidak bersetuju serta menolak dengan pelan cadangan tersebut untuk tujuan permohonan pecah bahagian tanah mereka. Pemohon pertama dan kedua bersama-sama dengan 6 orang pemohon yang lain telah bersetuju untuk memajukan bahagian tanah mereka dengan projek perumahan pada masa depan. Hal ini berlaku disebabkan sejak beberapa tahun tanah tersebut telah terbengkalai tanpa dapat diusahakan untuk menanam padi disebabkan bahagian hadapan yang terletak di tepi jalan utama telah didakwa milik bahagian responden dan ianya telah diusahakan oleh anak responden sebagai tempat perniagaan. Responden tidak membenarkan pemohon-pemohon selaku tuanpunya-tuanpunya bersama yang sah dan berhak untuk menggunakan atau mengakses jalan ke tanah belakang tanah tersebut yang telah dipersetujui bersama secara lisan sebagai milik para pemohon di atas tanah tersebut. Pelbagai usaha telah dilakukan oleh para pemohon agar responden turut bersetuju dengan cadangan pecah bahagian ke atas tersebut di mana bahagian hadapan adalah milik responden manakala bahagian belakang pula adalah milik para pemohon namun ianya gagal dipersetujui bersama oleh responden yang mana responden tetap enggan membenarkan akses laluan diberikan kepada para pemohon untuk ke bahagian belakang tanah tersebut. Peguam responden telah menghujahkan dari sudut prosedur bahawa mahkamah berbidang kuasa memutuskan kes tersebut memandangkan permohonan telahpun sebelum ini dibawa ke Pejabat Tanah. Hakim Yang Arif telah membenarkan permohonan para pemohon dengan memutuskan pecah bahagian tanah tersebut seperti yang dicadangkan di dalam pelan cadangan oleh para pemohon dengan laluan jalan ke bahagian belakang tanah tersebut dengan melalui Taman Sri Embun yang terletak di sebelah tanah tersebut.

Seterusnya, di dalam *Ooi Eng Chong lwn Cheong Yok Kam*,¹⁸ fakta ringkas kes tersebut adalah seperti berikut:

Pemohon dan responden adalah tuan punya-tuan punya bersama bagi hakmilik yang sah di atas sebidang tanah pertanian yang ditanam dengan pokok-pokok getah yang berkeluasan sebanyak 1.7781 Hektar di Titi Tinggi jalan ke Padang Besar, Perlis di mana keluasan bahagian mereka berdua adalah sama luas iaitu $\frac{1}{2}$ bahagian masing-masing. Sepanjang menjadi tuanpunya bersama ke atas tanah tersebut, pemohon langsung tidak dapat mengakses masuk ke tanah tersebut apatah lagi untuk menikmati hasil keuntungan di atas tanah tersebut melalui penorehan pokok-pokok getah disebabkan oleh tindakan-tindakan responden yang langsung tidak membenarkan pemohon untuk memasuki tanah tersebut. Insiden ini telah berlaku sejak kian lama hingga mengancam nyawa pemohon.

Pemohon telah menerima khidmat nasihat dan bersetuju dengan cadangan daripada peguam pemohon yang mengesyorkan bagi menyelesaikan masalah ini dengan memiliki geran hakmilik yang berasingan. Dengan erti kata lain, pemohon akan memiliki geran hakmilik yang baru manakala responden juga akan memperolehi geran hakmilik berasingan yang baru. Maka pemohon telah melantik juruukur berdaftar dan bertauliah bagi membuat permohonan pecah bahagian tanah tersebut bagi geran hakmilik bersama mereka untuk didaftarkan ke Pejabat Tanah Perlis. Malangnya, permohonan tersebut tidak diluluskan oleh Pejabat Tanah Perlis disebabkan keengganan pihak responden bekerjasama bagi permohonan pecah bahagian atau pengeluaran geran berasingan tanah tersebut. Pihak Pejabat Tanah Perlis turut menyatakan bahawa kes ini perlu diselesaikan melalui prosiding dan keputusan mahkamah. Peguam pemohon telah berjaya menyakinkan hakim bersandarkan kepada penghujahan-penghujahan serta otoriti-otoriti yang dikemukakan bahawa alternatif terakhir dan terbaik bagi menyelesaikan kes ini dengan menamatkan kepunyaan bersama mereka. Akhirnya, mahkamah membuat keputusan dengan membenarkan permohonan pihak pemohon bagi pecah bahagian tanah tersebut demi keadilan dan kepentingan semua pihak yang terlibat di mana keluasan bagi kedua-dua bahagian adalah tetap sama dan tidak terjejas, kos pecah bahagian ditanggung sama rata bersama-sama serta kos permohonan ini ditanggung oleh pihak responden.

Walau bagaimanapun, terdapat keputusan kes yang berbeza telah diputuskan bagi isu yang sama. Di dalam kes *S Subramaniam & Ors v Inderjit Kaur d/o Karnail Singh & Anor*¹⁹ Hakim Mohd Hishamudin di Mahkamah Tinggi Alor Star telah memutuskan bahawa:

- 1) Mahkamah tidak mempunyai bidang kuasa untuk membuat perintah pecah bahagian oleh kerana ia adalah pemegang bahagian majoriti. Oleh yang demikian peruntukan KTN yang berkaitan adalah Seksyen 141A dibaca bersama dengan Seksyen 142 KTN.
- 2) Seksyen 145(1)(a) KTN hanya merujuk kepada suatu keadaan di mana ia adalah pemegang bahagian minoriti yang ingin memohon kepada Pentadbir Tanah menurut Seksyen 142 tetapi salah seorang tuannya berdaftar enggan bersetuju kepadanya. Pemegang bahagian minoriti kemudiannya boleh memohon kepada mahkamah menurut Seksyen 145 (1)(a).
- 3) Pemegang bahagian majoriti hanya boleh memohon di bawah Seksyen 141A dibaca dengan Seksyen 142 di mana dia tidak dikehendaki memperolehi kebenaran tuannya yang lain dan pengecualian ini dijelaskan oleh Seksyen 142(1)(e). Jika permohonan ditolak, dia boleh merayu kepada Mahkamah Tinggi terhadap penolakan itu.

Namun demikian, perlu dijelaskan bahawa rasional campurtangan mahkamah dalam permohonan pecah bahagian tanah ini seperti yang diputuskan dalam kes *Ku Yan, Aishah, Din bin Saad* dan *Ooi* adalah demi menjaga prinsip keadilan. Ini adalah kerana hak-hak bagi setiap tuannya atau pemilik bersama tanah mesti dan senantiasa dipatuhi oleh mereka. Maka prinsip-

prinsip asas bagi tanah kepunyaan atau milikan bersama mesti dipatuhi dan diimplimentasikan sepertimana yang tertera di dalam Seksyen 343(1) tentang “Hak berkenaan kepunyaan bersama” yang mana di dalam Seksyen 343(1)(b) menyatakan bahawa:

“mereka kepunyaan bersama bolehlah pada bila-bila masa memohon untuk pecah-bahagian tanah itu di bawah bab 2 Bahagian Sembilan, tetapi, selama mana kepunyaan bersama mereka berterusan, hendaklah masing-masingnya berhak kepada milikan dan kenikmatan keseluruhannya”.

Kesimpulan

Pindaan kepada KTN melalui Akta Kanun Tanah Negara (Pindaan) 2007 memberi impak yang agak signifikan kerana membenarkan pecah bahagian tanah kategori “pertanian” atau kepada syarat yang menghendaki kegunaannya untuk maksud “pertanian” tidak lagi tertakluk kepada keluasan minimum 2/5 hektar. Melalui Akta ini juga, permohonan pecah bahagian boleh dikemukakan oleh mana-mana tuanpunya tanah bersama tanpa mengira majoriti syer yang dimiliki olehnya atau tanpa mendapat persetujuan daripada tuanpunya bersama yang lain. Usaha ini diharap dapat membantu tuan punya-tuan punya tanah lebih berdaya saing untuk memajukan tanah-tanah yang berkeluasan kecil agar ia tidak terbiar begitu sahaja.

¹ Sood T.K, et al. 1987. *Land Law in Malaysia : Cases and commentary*. Singapore: Butterworths.

² Ibid.

³ Lihat Seksyen 136(1)(a) KTN.

⁴ Lihat Seksyen 136(1)(b) KTN.

⁵ Lihat Seksyen 136(1)(c)(ii) KTN.

⁶ Lihat Seksyen 136(1)(c)(i) KTN.

⁷ Lihat Seksyen 136(1)(c)(iii) KTN.

⁸ Lihat Seksyen 136(1)(d) KTN.

⁹ Lihat Seksyen 136(1)(e) KTN.

¹⁰ Lihat Seksyen 136(1)(f) KTN.

¹¹ Lihat Seksyen 136(1)(g) KTN.

¹² Lihat Seksyen 136(1)(h) KTN.

¹³ Lihat Seksyen 138 KTN.

¹⁴ Lihat Seksyen 140 KTN.

¹⁵ [1991] 3 MLJ 439, [1991] 3 CLJ 73.

¹⁶ [2000] 7 MLJ 488.

¹⁷ Saman Pemula No. 24-68-2005 Mahkamah Tinggi Kangar, Perlis (Hakim Dato’ Hasan Lah).

¹⁸ Saman Pemula No. 24-13-2007 Mahkamah Tinggi Kangar, Perlis (Hakim Dato’ Zamani A. Rahim) 6 Mac 2008.

¹⁹ [1997] 3 MLJ 366.