

UNDANG-UNDANG TANAH DI MALAYSIA

MUHAMMAD FATHI YUSOF
UNIVERSITI TEKNOLOGI MALAYSIA .



E-BOOK

UNDANG-UNDANG TANAH DI MALAYSIA

MUHAMMAD FATHI BIN YUSOF
UNIVERSITI TEKNOLOGI MALAYSIA

Format kutipan (citation):

Muhammad Fathi Yusof (2016). *Undang-undang Tanah di Malaysia*. Retrieved from <http://razakschool.utm.my/fathi/>



Best Brains Asia Publications

Gombak, SELANGOR

Mei 2017

fathiyusof@gmail.com

fathi@utm.my

hak cipta MUHAMMAD FATHI YUSOF

KANDUNGAN

KANDUNGAN	i
PRAKATA	iv
1.0 PENGENALAN	1
1.1 Sejarah dan latarbelakang undang-undang tanah	1
1.2 Struktur perundangan dan pentadbiran tanah	4
1.3 Sistem Torren	6
1.4 Ciri-ciri undang-undang tanah Malaysia	7
2.0 BENTUK PEMUNYAAN TANAH	11
2.1 Kedudukan Pihak Berkuasa Negeri	11
2.2 Pengertian tanah	12
2.3 Lekapan dan catel	13
2.4 Tahap pemilikan dan penikmatan tanah	16
2.5 Beberapa istilah berkaitan	20

3.0	PELUPUSAN TANAH DI MALAYSIA	26
3.1	Kuasa pelupusan Pihak Berkuasa Negeri	26
3.2	Pemberimilikan	29
3.3	Lesen Pendudukan Sementara	36
3.4	Perizaban dan permit	40
4.0	URUSNIAGA TANAH	46
4.1	Bentuk urusan tanah	46
4.2	Pindahmilik	47
4.3	Pajakan dan penyewaan	51
4.4	Gadaian	58
4.5	Lien	66
4.6	Jualjanji	67
5.0	PENDAFTARAN URUSNIAGA	76
5.1	Keperluan pendaftaran	76
5.2	Maksud pendaftaran	76
5.3	Prosedur pendaftaran	77
5.4	Kesan Pendaftaran:hak milik tak boleh sangkal	78

5.5	Pengecualian kepada hak milik tak boleh sangkal	79
5.5.1	Pengecualian berasaskan statut	79
5.5.2	Pengecualian ekuiti	82
5.5.3	Pengecualian berasaskan undang-undang Islam dan adat	83
5.5.4	Pengecualian berasaskan kuasa PBN	85
6.0	HAK KE ATAS TANAH ORANG LAIN	89
6.1	Pengenalan	89
6.2	Ismen	89
6.3	Hak lalu lalang Pentadbir Tanah	93
6.4	Hak lalu lalang pembaktian	96
7.0	HALANGAN URUSNIAGA	102
7.1	Maksud dan peranan kaveat	102
7.2	Keveat Persendirian	103
7.3	Kaveat Pendaftar	107
7.4	Keveat Pemegang Lien	108
7.5	Kaveat Amanah	109
7.6	Perintah Larangan	109

SENARAI KES
ISTILAH

PRAKATA

Undang-undang Tanah amat penting untuk difahami bukan sahaja oleh peguam atau pelajar undang-undang, bahkan ia perlu juga dikuasai oleh ejen hartanah, pengurus hartanah, penilai, pegawai-pegawai di pejabat tanah, bank dan kerajaan tempatan serta mereka yang terlibat untuk urusan tanah. Bahkan ilmu berkaitan undang-undang tanah juga penting untuk masyarakat awam yang tentunya terlibat dalam pembelian rumah atau tanah atau penyewaan, gadaian dan lain-lain. Kandungan buku ini diolah secara mudah dan jelas bagi membantu pembaca memahami undang-undang tanah dengan baik dan cepat.

Skop undang-undang tanah sebenarnya agak luas mencakupi soal skop pemiikan tanah, pengertian tanah, pelupusan, urusan tanah, pendaftaran, hak bersampingan, pengambilan balik tanah, hak milik strata, perlucuthakkan, dan lain-lain. Modul pengajaran ini tidak menyentuh semua aspek berkaitan kerana ia sebenarnya di buat untuk matapelajaran Undang-undang Tanah bagi pelajar-pelajar Diploma Penilaian Universiti Teknologi Malaysia. Sebahagian

daripada tajuk-tajuk dalam undang-undang tanah dibincangkan dalam mata pelajaran lain iaitu Undang-undang Pembangunan Hartanah. Modul untuk matapelajaran in akan diterbitkan sedikit masa lagi, *insyaallah*.

Undang-undang Tanah di Malaysia mengalami perubahan yang agak cepat dari semasa ke semasa. Oleh yang demikian amat penting untuk para penulis dan pendidik mengenalpasti perubahan yang ada dan dimasukkan dalam penulisan serta pengajaran. Penulis buku ini cuba untuk mengambilkira perubahan-perubahan yang berlaku itu di samping memastikan kandungannya menepati keperluan semasa. Namun demikian, jika terdapat kekurangan dan kesilapan, penulis amat mengalu-alukan sebarang komen dan pandangan. Mudah-mudahan sumbangan kecil penulis ini dapat memberikan manfaat buat pelajar-pelajar dan mereka yang berminat untuk menahami undang-undang tanah, dan seterusnya mendapat ganjaran daripada Allah SWT.

Akhir sekali penulis ingin mengucapkan ribuan terima kasih kepada pihak Universiti Teknologi Malaysia terutamanya Program Pengajian Diploma dan Penerbitan UTM, serta rakan-rakan setugas yang banyak membantu. Penghargaan dan ingatan berterusan buat isteri tersayang Ros Izanuri Jamaludin

serta anak-anak penyejuk mata Farhah Rusyda, Abdullah Muslih serta Mus'ab Umayr yang banyak mendorong dan memahami penulis selama ini. Begitu juga buat ayahbonda Haji Yusof bin Ismail dan Hajjah Wan Aisyah Wan Ahmad dan mertua Haji Jamaludin Ahmad dan Hajjah Ros Puteh.

Muhammad Fathi Yusof
Program Pengajian Diploma
Universiti Teknologi Malaysia
fathi@utm.my
Tel: 0136669669, 0326154634

1.0

PENGENALAN UNDANG-UNDANG TANAH

1.1 Sejarah dan latarbelakang undang-undang tanah

Pada hari ini undang-undang tanah di Malaysia pada umumnya berasaskan Sistem Torren yang diperkenalkan oleh penjajah British. Undang-undang ini dilaksanakan melalui Kanun Tanah Negara 1965(KTN). KTN berkuatkuasa di seluruh negara kecuali di Sabah dan Sarawak. Sebelum penjajahan British, negeri-negeri Melayu sudah memiliki sistem perundangan yang tersendiri berasaskan undang-undang adat dan Islam. Oleh yang demikian, sejarah perkembangan undang-undang tanah di Malaysia boleh dibahagikan kepada dua fasa iaitu fasa pemakaian undang-undang Islam dan adat dan fasa pemakaian undang-undang Inggeris.

Pemakaian undang-undang Islam dan adat

Sebelum kedatangan penjajah, negeri-negeri Melayu mengamalkan undang-undang adat yang terdiri dari adat temenggung dan adat perpatih. Adat perpatih diamalkan di Negeri Sembilan dan beberapa daerah di Melaka, sementara negeri-negeri lain mengamalkan adat temenggung.

Apabila Tanah Melayu menerima pengaruh Islam pada abad ke 15, undang-undang Islam berkaitan dengan tanah mula diterimapakai di negeri-negeri Melayu. Kedatangan Islam ini menjadikan undang-undang tanah adat yang diamalkan di negeri-negeri Melayu disesuaikan dengan hukum Islam. Perlaksanaan undang-undang Islam di dalam undang-undang tanah terserlah melalui kenyataan Maxwell HB di dalam kes *Sharip lwn Mitchell* (1870) Leic. 466:

‘Sudah diketahui umum iaitu mengikut undang-undang Melayu lama atau undang-undang adat Melaka bahawa raja memiliki semua tanah di dalam negeri; setiap orang berhak mengerjakan dan menduduki tanah hutan dan tanah mati tertakluk kepada syarat menyerahkan satu persepuluh daripada hasil tanah itu kepada raja’

Konsep yang dinyatakan di atas bertepatan dengan prinsip undang-undang tanah Islam seperti yang berkaitan dengan hukum pemilikan tidak mutlak, hukum menghidupkan tanah yang mati

(*ihya' al-mawat*), hukum satu persepuluh cukai tanah (*'usyur*). Di samping itu ciri-ciri lain undang-undang tanah adat seperti kuasa raja untuk mengambil kembali tanah yang tidak diusahakan, konsep harta sepencarian dan jualjanji juga menepati ajaran Islam. Tegasnya, sebelum zaman penjajahan Barat, negeri-negeri di tanah Melayu telah mengamalkan undang-undang tanah adat yang berasaskan syariat Islam.

Perlaksanaan undang-undang Islam ini berakhir apabila penjajah British memperkenalkan undang-undang yang diimport dari luar. Di Melaka undang-undang tanah adat dimansuhkan dengan pelaksanaan sistem suratikatan Inggeris pada tahun 1861. Di negeri-negeri Melayu Bersekutu pelaksanaan undang-undang tanah adat ditamatkan melalui sistem Residen dan penguatkuasaan Peraturan Tanah Am seawal tahun 1882. Sementara di Negeri-negeri Tidak Bersekutu pelaksanaan undang-undang Islam dan adat berakhir dengan penguatkuasaan Enekmen Tanah bermula pada 1909 di Kedah.

Pemakaian undang-undang Inggeris

Pada era penjajahan British, negeri-negeri di Malaysia berada dalam empat sistem sosio-politik yang berbeza iaitu, Negeri-negeri Selat, Negeri-negeri Melayu Bersekutu (NMB), Negeri-negeri Melayu Tidak

Bersekutu (NMTB) dan Negeri-negeri di Borneo iaitu Sabah dan Sarawak. Setiap kelomok negeri ini mengalami perubahan undang-undang tanah berbeza.

Bagi Negeri-negeri Selat, pelaksanaan undang-undang *common law* Inggeris dan ekuiti bermula melalui Piagam Keadilan yang pertama, untuk Pulau Pinang pada tahun 1807. Melaka dan Singapura pula tertakluk kepada undang-undang Inggeris mulai tahun 1826 melalui Piagam Keadilan yang kedua. Piagam-piagam Keadilan ini telah menyebabkan Negeri-negeri Selat menerimapakai undang-undang tanah yang berasaskan sistem Suratikatan Inggeris (*English Deed system*). Sistem suratikatan ini terus diterimapakai sehingga ia dimansuhkan melalui Akta Kanun Tanah Negara (Hak Milik Pulau Pinang dan Melaka) 1963, dan digantikan dengan sistem Torren melalui penguatkuasaan Kanun Tanah Negara 1965 (KTN).

Bagi NMB, undang-undang Inggeris secara umumnya mula berkuatkuasa melalui sistem Residen bermula di Perak melalui Perjanjian Pangkor pada tahun 1873. Secara khususnya, undang-undang tanah yang berasaskan sistem Torren mula dilaksanakan oleh British bermula di Selangor pada tahun 1882 melalui Peraturan Tanah Am. British melaksanakan sistem Torren melalui beberapa peringkat:

1. Peraturan Tanah Am yang seragam dan dikuatkuasakan di Selangor (1882), Negeri Sembilan (1887), Pahang (1888) dan Perak (1897).
2. Peraturan Pendaftaran Hak Milik yang seragam dan dilaksanakan di Selangor (1891), Perak dan Pahang (1897) dan Negeri Sembilan (1898)
3. Enakmen Tanah NMB 1911 dan Enakmen Pendaftaran Hak Milik NMB 1911 berkuatkuasa dan memansuhkan semua undang-undang negeri yang berasingan terdahulu.
4. Kanun Tanah 1928 yang memansuhkan kedua-dua enakmen terdahulu.

Kanun Tanah 1928 ini terus berkuatkuasa di semua NMB sehingga ia dimansuhkan melalui penguatkuasaan Kanun Tanah Negara 1965.

Bagi NMTB, penguasaan British melalui perlantikan Penasihat di Kedah, Kelantan dan Terengganu bermula pada tahun 1909 melalui perjanjian antara British dan Siam. Undang-undang tanah Inggeris yang berasaskan sistem Torren diperkenalkan secara berasingan di negeri-negeri berkenaan. Undang-undang tersebut adalah Enakmen Tanah 1910 di Johor, Enakmen Tanah 1906 (dipinda pada tahun 1912) dan Enakmen Konsesi 1909 di Kedah, Enakmen Tanah 1926 di Kelantan, Enakmen Tanah 1929 di Terengganu dan Enakmen Tanah 1938 di Perlis. Enakmen-enakmen terus berkuatkuasa di negeri

masing-masing sehingga ia dimansuhkan melalui penguatkuasaan Kanun Tanah Negara 1965.

Bagi Sabah dan Sarawak, Inggeris turut memperkenalkan undang-undang tanah melalui penguatkuasaan beberapa ordinan. Sehingga kini kedua-dua negeri ini melaksanakan undang-undang tanah yang berasingan dengan negeri-negeri lain di Malaysia. Sarawak mempunyai undang-undang sendiri iaitu Kanun Tanah Sarawak (Cap 81) yang juga berasaskan sistem Torren. Namun demikian, Sabah tertakluk kepada Ordinan Tanah Sabah (Cap 68) yang tidak berasaskan sistem Torren.

Kedudukan Undang-undang Tanah Sekarang

Pada hari ini terdapat tiga undang-undang tanah yang berbeza di negeri-negeri di Malaysia berdasarkan latarbelakang sejarah. Pertama, Kanun Tanah Negara 1965 yang berkuatkuasa di seluruh Semenanjung Malaysia, Kanun Tanah Sarawak (Cap 81) untuk Sarawak dan Ordinan Tanah Sabah (Cap 68) untuk Sabah. Bagi menyesuaikan pelaksanaan KTN dengan undang-undang tanah berasaskan sistem suratikatan yang sedia ada di Pulau Pinang dan Melaka maka Parlimen telah meluluskan satu undang-undang penyelarasan yang dikenali sebagai Akta KTN (Hak Milik Pulau

Pinang dan Melaka) 1963 yang hanya berkuatkuasa di dua negeri terbabit.

Semua negeri termasuk Pulau Pinang, Melaka dan Sarawak mengamalkan sistem Torren kecuali Sabah. Oleh yang demikian prinsip-prinsip sistem Torren terutamanya prinsip hak milik tidak boleh sangkal tidak berkuatkuasa di Sabah.

1.2 Struktur perundangan dan pentadbiran tanah di Malaysia

Struktur perundangan berkaitan hal ehwal tanah

Perlembagaan Persekutuan melalui Perkara 74 dan Senarai 2 (Senarai Negeri) dalam Jadual Kesembilan memperuntukkan bahawa urusan tanah termasuk di bawah bidangkuasa perundangan dan pentadbiran kerajaan negeri. Namun demikian, Perkara 76(4) secara khusus memberi kuasa kepada kerajaan Persekutuan melalui Parlimen untuk membuat undang-undang yang berkaitan dengan tanah bagi tujuan penyelarasan dan persamaan undang-undang. Oleh yang demikian kerajaan Persekutuan telah menggunakan kuasa ini dengan memperkenalkan beberapa undang-undang berkaitan dengan tanah seperti Kanun Tanah Negara.

Di samping itu terdapat juga undang-undang persekutuan lain yang berkaitan dengan urusan tanah, seperti Akta Pengambilan Tanah 1984, Akta Hak Milik Strata 1985, Akta Kawalan Sewa 1966 (telah dimansuhkan melalui Akta Kawalan Sewa (Pemansuhan) 1997) dan Akta KTN (Hak Milik Tanah Pulau Pinang dan Melaka) 1963. Namun demikian, terdapat juga undang-undang negeri yang berkaitan dengan tanah terus kekal berkuatkuasa di bawah bidangkuasa kerajaan negeri terutamanya enakmen-enakmen yang berkaitan dengan tanah rizab Melayu.

Bidangkuasa kehakiman

Walau pun urusan tanah di bawah kerajaan negeri, pertikaian yang berkaitan dengan undang-undang tanah perlu dikemukakan kepada mahkamah biasa yang di bawah bidangkuasa kerajaan persekutuan. Mahkamah syariah tidak mempunyai bidangkuasa untuk mengendalikan kes yang berkaitan dengan tanah kecuali jika ia menyentuh secara langsung bidangkuasa Mahkamah Syariah seperti yang disenaraikan dalam Senarai Negeri, Jadual Kesembilan, Perlembagaan Persekutuan.

Dalam kes *G. Rethinasamy lwn Majlis Agama Islam Pulau Pinang*, 5 KANUN (2) [JUN 1993] 88, mahkamah memutuskan bahawa, kes yang melibatkan pertikaian hak milik tanah wakaf adalah di bawah

bidangkuasa Mahkamah sivil bukannya mahkamah syariah atas alasan antara lain kerana terdapat persoalan-persoalan yang hanya boleh diputuskan oleh mahkamah sivil seperti yang berkaitan dengan kesan pendaftaran hak milik, estoppel dan lain-lain.

Struktur pentadbiran hal ehwal tanah

Walau pun kuasa perundangan berkaitan dengan tanah secara umumnya telah diambil alih oleh kerajaan Persekutuan, kuasa pentadbiran tanah masih kekal di tangan kerajaan negeri. Seksyen 40 KTN secara jelas memperuntukkan bahawa Pihak Berkuasa Negeri (PBN) mempunyai hak ke atas semua tanah yang termasuk di dalam sempadan negeri masing-masing. PBN diberi kuasa untuk melupuskan tanah tersebut mengikut kaedah yang ditetapkan oleh undang-undang seperti KTN, Enakmen Perlombongan (Cap 147) dan Akta Perhutanan Negara 1984. Segala urusan pentadbiran yang berkaitan dengan tanah juga perlu dilakukan melalui kuasa PBN.

Istilah PBN merujuk kepada Raja atau Gebenor yang perlu bertindak mengikut nasihat Majlis Mesyuarat Negeri di dalam melaksanakan tugas dan kuasa yang ditetapkan oleh KTN. Dari sudut pentadbiran, setiap negeri terdapat Jabatan Tanah dan Galian Negeri yang menguruskan segala urusan berkaitan dengan pentadbiran tanah seperti pelupusan, pendaftaran urusniaga, meluluskan kaveat,

menguruskan pengambilan tanah dan lain-lain. Jabatan ini juga diwujudkan di peringkat daerah bagi memudahkan urusan pentadbiran tanah yang dikenali sebagai Pejabat Tanah Daerah.

Di samping itu, kerajaan Persekutuan berperanan sebagai penasihat dan penyelarasa kepada kerajaan negeri. Tanggungjawab ini dilaksanakan melalui peranan Majlis Tanah Negara yang ditubuhkan melalui Perlembagaan Persekutuan. Majlis yang dipengerusikan oleh Perdana Menteri ini turut dianggotai oleh semua Menteri-menteri Besar dan Ketua-ketua Menteri. Ia berperanan sebagai penyelarasa dan penasihat kepada kerajaan negeri di dalam menentukan kelicinan perjalanan pentadbiran tanah. Di samping itu ia juga berkuasa meluluskan sebarang cadangan untuk meminda undang-undang berkaitan dengan tanah.

Bagi melancarkan penyelarasan urusan tanah di peringkat Persekutuan, terdapat Jabatan Tanah Persekutuan di bawah Kementerian Tanah dan Pembangunan Koperasi. Jabatan Tanah Persekutuan ini berkerjasama rapat dengan agensi berkaitan di peringkat negeri seperti Jabatan Tanah dan Galian Negeri dalam melaksanakan peranannya.

1.3 Sistem Torrens

Sistem Torrens diperkenalkan oleh penjajah British bagi meningkatkan kecekapan dan keberkesanan pentadbiran tanah. Sistem Torrens ini menjadikan pendaftaran sebagai elemen penting di dalam membuktikan fakta material berkaitan dengan hak dan kepentingan seseorang ke atas tanah. Fakta material ini termasuk nama pemilik, butir-butir mengenai tanah, luas kawasannya, lokasi, pelan ukur dan had sempadannya.

Terdapat dua prinsip kembar yang berkaitan dengan sistem Torrens iaitu 'Prinsip Cermin' dan 'Prinsip Tabir'. Prinsip Cermin bermaksud maklumat di dalam daftar hak milik adalah seperti cermin yang dapat menunjukkan segala maklumat yang penting dan perlu mengenai tanah kepada mana-mana pihak yang memerlukan maklumat seperti bakal pembeli atau bakal pemegang gadaian.

Prinsip yang kedua iaitu Prinsip Tabir pula bermaksud daftar hak milik berperanan sebagai tabir iaitu mana-mana pihak yang terlibat dengan transaksi berkaitan dengan tanah hanya perlu bergantung kepada maklumat yang terdapat di dalam daftar hak milik tidak perlu menyelak tabir untuk mencari maklumat lebih jauh sebaliknya.

Dua prinsip kembar ini mewujudkan konsep ‘hak milik tak boleh sangkal’ (*indefeasibility of title*). Konsep ini diiktiraf secara jelas oleh KTN seperti yang dinyatakan di dalam S. 340(1).

Dalam kes *Teh Bee Iwn K. Maruthamuthu* [1977] 2 MLJ 7, Mahkamah Persekutuan telah memutuskan bahawa di dalam sistem Torrens, ‘pendaftaran adalah segala-galanya’. Ini bermaksud, maklumat yang terdapat dalam dokumen daftaran menunjukkan segala-galanya berkaitan dengan tanah tersebut. Maklumat-maklumat lain adalah lemah dan tidak dapat menyangkal atau menandingi kekuatan bukti dan hujah yang terdapat pada dokumen daftaran hak milik.

Ini bermakna, pihak yang terlibat tidak perlu menyiasat atau berusaha menentukan kesahihan maklumat berkaitan dengan tanah sebagaimana yang terdapat pada dokumen daftaran hak milik. Membenarkan siasatan ke atas hak seseorang pemilik berdaftar merupakan amalan yang salah kerana ia akan menjejaskan maksud dan tujuan pendaftaran.

Namun demikian, kemuktamadan pendaftaran adalah berbentuk *prima facie*. Ia masih boleh dicabar berdasarkan alasan yang wajar sebagaimana yang diperuntukkan oleh undang-undang. Cabaran-

cabaran ini hanya dibenarkan sebagai pengecualian kepada konsep 'hak milik tak boleh sangkal'. Sebahagian dari pengecualiannya terkandung di dalam s 304(2) KTN.

1.4 Ciri-ciri undang-undang tanah di Malaysia

Sebagaimana yang telah dibincangkan, ciri utama undang-undang tanah di Malaysia yang berasaskan sistem Torrens ini adalah 'pendaftaran adalah segala-galanya'. Di samping itu terdapat beberapa ciri-ciri tambahan kepada undang-undang tanah di Malaysia seperti berikut:

1. Pendudukan haram tidak dibenarkan

KTN tidak mengiktiraf pendudukan di atas tanah yang tidak dimiliki sendiri secara sah tanpa kebenaran samada tanah itu milik kerajaan atau milik perseorangan.

2. Tiada hak menerusi pemegangan tanah walau pun selama mana

Tempoh pemegangan tanah yang lama, ketekunan pengusaha tanah, dan kesungguhan pengusaha tanah membangunkan tanah

tidak dapat menentukan hak seseorang pemegang tanah termasuk pemegang lesen pendudukan sementara (LPS/TOL)

3. Pemakaian prinsip ekuiti

Prinsip ekuiti yang berasaskan undang-undang Inggeris diterima di dalam undang-undang tanah di Malaysia. Prinsip ini membenarkan pihak yang menuntut hak untuk mendapatkan hak atau kepentingannya walau pun tanpa hak atau kepentingannya tidak didaftarkan. Penerimaan prinsip ini terbukti di dalam kes *Mahadevan s/o Mahalingam lwn Manilal & Sons (M) Sdn. Bhd.* [1984] 1 CLJ 286.

4. Pemakaian undang-undang adat

Beberapa prinsip undang-undang adat seperti jualjanji dan harta sepencarian diiktiraf di dalam undang-undang tanah di Malaysia. Dalam kes *Robert lwn Umi Kalthom* [1966] 1 MLJ 163, mahkamah telah memutuskan pemindahan hak milik berasaskan prinsip harta sepencarian.

5. Pengambilan tanah oleh kerajaan

Terdapat Akta Pengambilan Tanah 1960 yang membolehkan kerajaan mengambil tanah untuk maksud tertentu dengan pembayaran pampasan yang wajar kepada pemilik tanah.

6. Pengembalian tanah kepada negeri

Tanah beri milik boleh kembali menjadi milikan PBN dalam keadaan tertentu seperti apabila tanah pajakan telah tamat tempohnya, kecuali jika tempoh pajakan telah disambung semula. Begitu juga jika pemiliknya meninggal dunia dan tidak meninggalkan waris. PBN juga boleh melucuthakkan/merampas tanah apabila berlaku pelanggaran syarat yang ditentukan di atas tanah itu.

7. Pengiktirafan hak milik strata

KTN turut memperuntukkan kuasa PBN untuk mengeluarkan dokumen hak milik strata untuk bangunan bertingkat seperti kompleks pejabat, pangsa puri dan kondominium. Terdapat Akta Hak Milik Strata 1985 yang mengendalikan secara khusus peraturan berkaitan dengan hak milik strata.

8. Tanah Rizab Melayu/Tanah Adat

Undang-undang tanah mewujudkan perlindungan khusus untuk kaum bumiputera melalui peruntukan Tanah Rizab Melayu/ Tanah Adat yang dinyatakan di dalam Perlembagaan. Peraturan secara terperinci berkaitan dengan TRM ini terkandung di dalam enakmen-enakmen negeri yang berbeza di antara satu negeri dengan negeri yang lain.

2.0

BENTUK PEMUNYAAN TANAH

2.1 Kedudukan Pihak Berkuasa Negeri

Dalam sistem federalisme di Malaysia, urusan tanah terletak di bawah bidangkuasa kerajaan negeri yang disebut di dalam Kanun Tanah Negara (KTN) sebagai Pihak Berkuasa Negeri(PBN). Kuasa kerajaan negeri ini terkandung di dalam Senarai Kedua, Jadual Kesembilan Perlembagaan Persekutuan.

Sehubungan dengan itu, semua tanah pada dasarnya dimiliki oleh PBN. Seksyen 40 KTN secara jelas memperuntukkan bahawa semua tanah di dalam negeri dan semua galian dan batuan yang terkandung di dalam tanah terletak hak hanya kepada PBN.

Seksyen 5 KTN pula mentakrifkan ‘tanah kerajaan’ sebagai semua tanah di dalam sesebuah negeri termasuk dasar sungai, tepi pantai dan dasar laut, yang terletak di dalam sempadan negeri atau

kawasan perairan negeri selain dari tanah bermilik, tanah rizab, tanah lombong dan hutan simpan. Tanah bermilik adalah tanah yang telah diberikan oleh PBN kepada pemunya tertentu melalui satu hak milik berdaftar. Tanah rizab adalah mana-mana tanah yang dirizabkan atau diperuntukkan khas untuk tujuan awam mengikut seksyen 62. Manakala tanah lombong adalah yang sudah tertakluk kepada sijil lombong atau pajakan lombong yang dikeluarkan oleh pihak berkuasa kepada mana-mana badan atau individu yang berhak. Tanah hutan simpan pula adalah tanah yang diwartakan sebagai hutan simpan menurut undang-undang yang berkuatkuasa seperti pewartaan di bawah seksyen 7 Akta Hutan Simpanan 1984 bagi melindungi khazanah alam.

Hak dan penguasaan kerajaan negeri atau PBN ini diperkuat lagi dengan peruntukan seksyen 41-45 yang secara jelas memberikan kuasa kepada PBN untuk melupuskan tanah. Pelupusan boleh dibuat samada melalui pemberimilikan, perizaban, pemberian lesen dan pemberian permit. PBN juga berhak mengenakan syarat ke atas tanah yang dilupuskannya.

Di samping itu PBN juga mempunyai kuasa untuk melucuthakkan atau merampas tanah jika pemunya tanah berkenaan tidak mematuhi syarat atau tidak membayar cukai tahunan (s. 130). PBN

juga berhak mendapat penyerahan semula (s.195) dan perkembalian (s.46 dan 351).

PBN juga adalah kuasa tunggal yang berhak untuk melakukan pengambilan tanah berdasarkan Akta Pengambilan Tanah 1960 walau pun tanah itu ingin diambil untuk kegunaan kerajaan Persekutuan atau mana-mana badan atau agensi di bawahnya. Bagi pemilikan hak milik strata atau hak milik ke atas blok-blok bangunan pecah bahagi, PBN juga mempunyai kuasa untuk meluluskan hak milik strata dan mengawalselia pengurusan bangunan yang dipecah bahagi berdasarkan Akta Hak Milik Strata 1985.

Di samping itu, PBN juga diberi kuasa untuk membahagikan kawasan negeri kepada daerah-daerah, seterusnya kepada daerah kecil dan mukim, serta meminda sempadan mana-mana daerah, daerah kecil, mukim, bandar atau pekan (s.11).

2.2 Pengertian tanah

Maksud tanah menurut undang-undang adalah berbeza dari maksud tanah yang biasa difahami. Skop pengertian tanah lebih menjurus kepada sifatnya sebagai harta tanah atau harta tak alih iaitu harta yang tidak boleh dialih-alihkan dari satu tempat ke tempat lain. Seksyen 5 KTN mentakrifkan perkataan 'tanah' sebagai:

- a. permukaan bumi dan semua benda yang membentuk muka bumi itu.
- b. tanah di bawah permukaan bumi dan semua benda yang terkandung di dalamnya.
- c. semua tumbuhan dan hasil semulajadi samada di atas atau di bawah permukaan bumi
- d. semua benda yang melekat atau terikat/terpasang secara tetap samada di atas atau di permukaan bumi.
- e. tanah yang diliputi air.

Berdasarkan takrifan di atas, undang-undang tanah Malaysia menerima pakai prinsip Inggeris *quic quid plantatur solo solo cedit*. Prinsip ini bermaksud ‘setiap apa yang melekap pada tanah dikira sebagai tanah’. Beberapa keputusan mahkamah menunjukkan bahawa prinsip undang-undang Inggeris ini diterima pakai di dalam menentukan maksud tanah, khususnya apabila melibatkan pertikaian berkaitan tafsiran ‘lekapan’ dan ‘catel’.

2.3 Lekapan dan catel.

Lekapan adalah sesuatu yang melekat atau terpasang secara kekal pada tanah atau pada lekapan lain sehingga ia dianggap sebahagian

dari tanah. Catel pula adalah sesuatu yang diletakkan pada tanah atau pada lekapan tetapi ia tidak dianggap sebagaimana dari tanah. Misalnya, sebuah bangunan batu yang didirikan di atas sebidang tanah dianggap sebagai lekapan dan ia termasuk dalam takrif tanah. Sementara sebuah almari pakaian yang diletakkan di atas lantai biasanya dianggap sebagai catel dan ia tidak termasuk dalam takrif tanah.

Penentuan samada sesuatu itu adalah lekapan atau catel adalah penting di dalam undang-undang tanah kerana ia mempengaruhi bebrapa perkara umpamanya:

- a. Hak pembeli ke atas tanah yang dibeli. Jika sesuatu itu dianggap sebagai lekapan, maka penjual perlu menyerahkannya bersama-sama tanah yang dibeli.
- b. Hak pemegang gadaian untuk turut melelong sesuatu yang dianggap sebagai lekapan bersama-sama dengan tanah apabila penggadai gagal membayar cukai.

Jika terdapat pertikaian untuk menentukan samada sesuatu itu lekapan atau catel, mahkamah akan terlebih dahulu melihat kepada kandungan perjanjian antara kedua belah pihak. Jika terdapat penetapan di dalam perjanjian, maka penetapan itu akan diterima pakai. Contohnya jika di dalam perjanjian jual beli rumah tercatat

bahawa almari pakaian adalah termasuk dalam perkara yang dijual bersama-sama tanah, maka almari itu dianggap sebagai 'lekapan' dalam konteks perjanjian tersebut. Prinsip ini diputuskan di dalam kes *MBf Finance Bhd lwn Global Pacific Textile Industries Sdn. Bhd.* [1993] 4 CLJ 379.

Jika tidak terdapat penentuan di dalam kontrak, mahkamah akan menggunakan ujian-ujian tertentu bagi menentukan samada sesuatu itu catel atau lekapan. Terdapat dua ujian yang penting menurut undang-undang Inggeris yang diterimapakai oleh mahkamah di Malaysia iaitu:

- a. Ujian Tahap Pelekatan, iaitu jika sesuatu benda itu terletak dengan sendirinya di atas tanah atau lantai bangunan, ia *prima facie* kekal sebagai catel. Sebaliknya jika sesuatu benda itu telah dilekatkan atau dipasang pada dinding atau lantai sesuatu bangunan, maka ia *prima facie* menjadi lekapan walau pun tahap pelekatan itu adalah sedikit. Ujian ini tidak muktamad kerana ia tertakluk kepada ujian kedua iaitu Ujian Tujuan Pelekatan. Ujian Tahap Pelekatan ini dijelaskan oleh Hakim Blackburn di dalam kes *Holland & Anor. Lwn Hodgson & Anor.* [1872] L. R. 7 C. P. 328 yang menyebut:

“Barangkali kaedah yang sebenar ialah sesuatu benda yang hanya terletak di atas tanah tidak menjadi sebahagian daripada tanah, melainkan hal keadaan menunjukkan ada niat menjadikannya sedemikian. Beban pembuktian terletak pada mereka yang mendakwa benda yang sedemikian rupa telah hilang sifatnya sebagai catel. Sebaliknya jika sesuatu benda itu telah dilekatkan ke tanah atau bangunan, walaupun sedikit sahaja, ia telah menjadi sebahagian daripada tanah, melainkan hal keadaan menunjukkan ada niat untuk mengekalkan keadaannya sebagai catel. Beban pembuktian terletak pada mereka yang mendakwa bahawa ia masih kekal sebagai catel.”

- b. Ujian Tujuan Pelekatan. Ia boleh dilihat dari dua sudut iaitu yang pertama, jika sesuatu itu dilekatkan dengan tujuan untuk menjadikannya kekal, maka ia adalah lekapan, tetapi jika ia dilekatkan bukan untuk menjadikannya kekal, maka ia dianggap sebagai catel. Untuk niat dan tujuan ini, mahkamah terpaksa melihat kepada perkara yang zahir, contohnya kadar kekuatan sesuatu itu dilekatkan atau alat yang digunakan untuk melekatkannya. Oleh itu jika berlaku kerosakan pada benda yang dirosakkan apabila ditanggalkan dari dinding, lantai atau tanah, maka ia perlu

dianggap sebagai lekapan. Sudut yang kedua adalah jika sesuatu itu dilekatkan untuk meningkatkan tahap penggunaan atau untuk menaikkan nilai tanah secara keseluruhan, maka ia dianggap sebagai lekapan. Sebaliknya jika ia dilekatkan semata-mata untuk menyempurnakan kegunaan atau memudahkan seseorang menikmati catel itu sendiri, maka ia dianggap sebagai catel.

Terdapat beberapa kes yang telah diputuskan oleh mahkamah melibatkan penentuan samada sesuatu itu adalah lekapan atau catel. Kes-kes ini berkaitan dengan penentuan maksud 'tanah' di bawah KTN. Di antara perkara yang diputuskan sebagai lekapan oleh mahkamah adalah:

- a. Tangki minyak petrol yang ditanah di bawah permukaan bumi dalam kes *Shell Co. Ltd. Lwn. Commissioner of Fedaral Capital* [1964] 30 MLJ 302
- b. Tangki minyak kelapa sawit yang dibina di atas permukaan bumidalam kes *Socfin Ltd. Lwn Chairman, Klang Town Council* [1964] 30 MLJ 332
- c. Jentera yang dipasang dilantai kilang dalam kes *Goh Chong Hin lwn Consolodated Malay Rubber* [1024] 5 FMSLR 86
- d. Mesin cetak yang dilekatkan dilantai kilang dalam kes *Wiggins Teape lwn Bahagian Trading* [1980] 2 MLJ 45

- e. Rumah kediaman yang ber dinding papan tetapi berlantai simen dalam kes *Kartar Singh lwn Pappa* [1954] MLJ 193
- f. Tempat duduk di panggung wayang, patung-patung manusia yang disusun ditaman sebagai perhiasan tetap, tempat duduk yang diperbuat daripada batu dan tembikar yang disusun sebagai hiasan taman, kandang anjing, langsir dan potret yang dilekatkan pada dinding sebagai hiasan tetap.

Sebaliknya di antara perkara yang diputuskan oleh mahkamah catel adalah langsir yang dilekatkan pada dinding semata-mata untuk pameran dan mudah ditonton, batu-bata dan ketulan batu yang dilonggokkan di perkarangan rumah pembina bangunan, bangkai burung yang telah dikeraskan dan disimpan di dalam kotak kaca, gambar yang disangkut pada dinding dan saluran paip yang dipasang di atas tanah jiran.

Di samping itu terdapat beberapa perkara yang turut mempengaruhi penentuan samada sesuatu itu lekapan atau catel. Umpamanya, jika sesuatu lekapan itu pada adat atau kebiasaanya boleh dialih-alihkan, maka ia dianggap sebagai catel. Di dalam kes *Kiah bt Hanapiah lwn Som bt Hanapiah* [1953] MLJ 82 Mahkamah memutuskan bahawa rumah kampung daripada kayu yang didirikan di atas tiang adalah catel kerana pada adatnya ia boleh dialih-

alihkan. Dalam kes ini responden adalah salah seorang cucu kepada si mati Hassan bin Musa. Waktu dia masih hidup, dia telah mendirikan sebuah rumah papan atas sebidang tanah dan apabila selesai dia memberikan kepada responden. Selepas kematiannya, perayu yang menjadi pemunya tanah berkenaan telah menduduki rumah berkenaan. Beliau enggan menyerahkan rumah itu kepada responden walau pun diminta. Mahkamah memutuskan bahawa rumah itu milik responden kerana ia boleh dialih-alihkan.

Apabila sesuatu itu sudah dianggap sebagai lekapan, maka ia tidak boleh ditanggalkan ketika berlaku perpindahan hak atau kepentingan kerana ia termasuk di dalam nilai tanah. Contohnya seorang penjual tanah tidak boleh menanggalkan lekapan yang ada pada tanah tersebut sebelum menjualkan tanah yang dijual itu, kecuali jika kedua-dua belah pihak membuat persetujuan sebaliknya.

Namun begitu peraturan ini tidak terpakai dalam urusan sewa. Penyewa boleh menanggalkan lekapan yang dilekatkan ketika tanah itu disewa dengan syarat ia tidak menyebabkan kerosakan besar kepada tanah atau bangunan yang disewa, dan penanggalan itu juga mesti dilakukan sebelum tamat tempoh sewa atau pajakan. Ini kerana seseorang penyewa biasanya melekatkan sesuatu dengan

niat untuk kegunaan sementara, iaitu sepanjang tempoh penyewaannya.

2.4 Tahap pemilikan dan penikmatan tanah

Maksud pemilikan tanah dirujuk secara luas iaitu meliputi hak dan kepentingan pemunya tanah, penerima pajakan tanah rizab, atau pemegang lesen untuk menduduki tanah kerajaan. Mereka dianggap sebagai pemilik tanah dan mempunyai hak penggunaan dan penikmatan sebagaimana yang dinyatakan dalam s. 44 dan s. 45 KTN.

Seksyen 44 memperuntukkan tiga hak pemilik tanah iaitu:

- a. Hak menggunakan dan menikmati secara eksklusif seluas mana ruang udara di atas permukaan tanah dan seluas mana tanah dipermukaan itu, setakat yang perlu dan munasabah untuk penggunaan dan penikmatan tanah itu.
- b. Hak menggunakan dan menikmati tanah itu dalam keadaan tanah itu mendapat sokongan dari tanah-tanah berhampiran dalam keadaan yang asal dan hak semulajadi lain yang berkaitan
- c. Hak keluar masuk ke tanah itu dari tempat awam seperti jalan dan sungai.

Seksyen 45 pula menyediakan hak-hak tambahan seperti hak untuk mengeluarkan, mamindahkan atau menggunakan bahan-bahan batubatu dan menebang, mengambil atau membinasakan hasil hutan dengan syarat hak tersebut digunakan di dalam kawasan tanah yang dimilikinya sahaja.

Hak menggunakan ruang udara

Hak penggunaan dan penikmatan ruang udara dan bawah tanah di bawah s 44(a) ini adalah tidak mutlak kerana ia tertakluk kepada syarat bahawa penggunaan itu setakat yang perlu dan munasabah. Pada umumnya pemunya tanah boleh mendakwa mana-mana pihak yang mencerooboh ruang udaranya. Walau pun seluruh udara di atas tanah pada dasarnya hak eksklusif pemunya, namun ia tidak boleh mendakwa kapal terbang atau helicopter yang melalui ruang udara di dalam sempadan tanahnya sewenag-wenangnya. Ini kerana di dalam s. 44 KTN terdapat peruntukan bahawa hak penikmatan tanah itu adalah setakat 'yang perlu dan munasabah' sahaja.

Menurut seksyen 19(1) Akta Penerbangan Awam 1969 pula, tiada sebarang tindakan undang-undang di atas kesalahan mencerooboh atau kacauganggu boleh diambil ke atas penerbangan kapal terbang

jika ia terbang pada ketinggian yang munasabah dengan mengambilkira faktor keadaan angin, cuaca dan segala keadaan sekeliling, dan jika penerbangan itu menurut peraturan yang ditetapkan. Pengecualian kepada hak penikmatan ruang udara ini dibuat bagi mengimbangi di antara kepentingan individu dan kepentingan masyarakat.

Dalam kes *Lacroix lwn The Queen* [1954] 4 DLR 470 (Kanada), seorang pemunya tanah menuntut gantirugi dari kerajaan kerana pembinaan laluan udara di atas tanah kepunyaannya. Mahkamah memutuskan bahawa tuntutananya mesti ditolak kerana dia gagal membuktikan kehilangan apa-apa hak terhadap hartanya akibat dari kewujudan laluan udara itu. Mahkamah berpendapat bahawa hak ke atas laluan udara terhad setakat kemampuan pemilik tanah menggunakannya bagi tujuan penggunaan dan penikmatan tanahnya.

Dalam kes *Swetland lwn Curtis Airports Corporation* [1932] 55 F 2nd 201 (Amerika Syarikat), defendan membeli sebidang tanah berhampiran dengan tanah plaintiff untuk membina lapangan terbang. Plaintiff mendakwa bahawa pembinaan lapangan terbang itu menjejaskan kemungkinan tanah itu untuk dimajikan sebagai kawasan perumahan pada masa hadapan. Di Mahkamah Rayuan, hakim telah memutuskan bahawa kapal terbang yang melalui ruang

udara tidak boleh dianggap sebagai satu pencerobohan. Oleh itu defendan berhak membina lapangan terbang itu, tetapi mereka tidak boleh membinanya di satu tempat di mana operasinya yang biasa akan menghalang plaintif daripada menggunakan dan menikmati tanahnya. Berhubung dengan lapisan udara yang tidak mungkin diduduki oleh plaintif Mahkamah berpendapat bahawa dia tidak berhak ke atasnya melainkan untuk menghalang orang lain menggunakan ruang tersebut sehingga mengganggu penikmatan ke atas tanahnya. Jika berlaku gangguan remedi untuknya adalah berasaskan kacau ganggu, bukannya pencerobohan.

Hak sokongan tanah

Hak sokongan pada tanah yang berasaskan s 44(b) ini bermaksud hak untuk mendapat sokongan tanah secara berterusan dari tanah-tanah bersebelahan. Ini bermakna pemilik tanah yang berjiran mempunyai tanggungjawab untuk memastikan ia terus kekal dan tidak terhakis atau runtuh.

Namun begitu hak ini tertakluk kepada syarat bahawa tanah tersebut di dalam keadaan semulajadi atau asli. Jika tanah itu telah diubahsuai sehingga mengubah struktur kekuatan tanah, maka ia tidak berhak untuk menuntut hak sokongan dari tanah berjiran. Ini kerana tanah yang telah diubah suai dari keadaan asal mempunyai

kemungkinan lebih besar untuk runtuh dari tanah yang dikekalkan pada kedudukan yang asal.

Dalam kes *Madam Chah Siam Iwn Chop Choy Kong Kongs* [1939] MLJ Rep 187, plaintif menduduki kawasan bekas lombong dan menggunakan tanahnya untuk menternak ikan. Defendan pemunya tanah bersebelahan telah menjalankan kegiatan mencari bijih di suatu kawasan yang amat hampir dengan sempadan kolam kepunyaan plaintif. Akibat dari kerja-kerja itu, kolam ikan plaintif telah runtuh dan beliau mengalami kerugian besar akibat kehilangan ikan ternakannya. Plaintif menuntut gantirugi dan mendakwa defendan bersalah kerana kehilangan hak sokongan tanahnya dengan melakukan kegiatan melombong. Mahkamah menolak tuntutan plaintif kerana tanah yang dikorek tidak berhak mendapat sokongan tanah kerana ia bukan lagi berada pada kedudukan semulajadi. Tambahan pula kolam itu diisi dengan jumlah air yang banyak yang mengakibatkan tekanan ke atas tanah itu dan melemahkan lagi struktur tanah plaintif.

Di samping itu, seseorang yang menuntut gantirugi berasaskan hak sokongan tanah perlu membuktikan bahawa kehilangan sokongan tersebut berpunca dari aktiviti yang dilakukan oleh pihak yang dikenankan tindakan. Jika di dapati bahawa kehilangan sokongan tanah berpunca dari pihak yang lain seperti pemilik terdahulu, maka

pihak yang kehilangan sokongan tidak boleh mengambil tindakan ke atas pemilik baru. Ini kerana hak sokongan tanah adalah hak yang perlu dikekalkan bukan hak yang perlu disediakan. Hak ini tidak mengenakan tanggungjawab positif ke atas pemilik tanah berjiran untuk menyediakan hak sokongan tanah tetapi sebaliknya hak ini mengenakan tanggungjawab negatif iaitu pemilik berjiran dilarang dari melakukan tindakan yang menyebabkan kehilangan hak sokongan tanah. Ini bermakna, pemilik berjiran tidak boleh dikenakan tindakan selagi belum dibuktikan bahawa kehilangan sokongan itu berpunca dari dirinya.

Dalam kes *Guan Soon Tin Mining lwn Ampang Estate Ltd.* [1973] 1 MLJ 25 , responden adalah pemilik sebidang tanah yang dibangunkan sebagai kawasan perumahan sementara perayu pula adalah penerima pajakan tanah lombong. Tanah lombong yang dipajakkan oleh perayu telah beroperasi sekian lama sebelum digunakan oleh perayu pada 1966. Akibat hujan lebat, tanah responden telah runtuh dan mengakibatkan kerugian yang besar. Responden mendakwa perayu bertanggung di atas keruntuhan tanah tersebut kerana dia tidak menjaga hak sokongan tanahnya. Responden mendakwa bahawa aktiviti melombong oleh perayu telah menyebabkan tanahnya kehilangan sokongan tanah. Mahkamah memutuskan bahawa perayu tidak bertanggung di atas keruntuhan tanah. Ini kerana terdapat bukti bahawa hakisan

yang berlaku adalah berpunca dari kolam lombong yang telah digali oleh pihak lain sebelum perayu memulakan aktiviti melombong. Responden gagal membuktikan bahawa hakisan tanah berpunca dari tindakan perayu.

Dalam kes *Wong Seng Lee & Ors lwn. Ting Siik Lay* [1997] 2 CLJ 205, mahkamah memutuskan bahawa hak sokongan tanah adalah wujud bersama-sama dengan hak milik dan ia juga boleh dituntut di Sarawak berasaskan common law kerana Kanun Tanah Sarawak tidak mempunyai peruntuka sebagaimana seksyen 44(1)(b) KTN. Hak ini terikat secara semulajadi bersama-sama tanah bukannya perlu diwujudkan melalui ismen atau seumpamanya. Mahkamah juga memutuskan bahawa pihak yang menuntut hak sokongan tanah boleh mendapat injuksi sementara bagi menghalang defendan daripada meneruskan kerja-kerja yang boleh menghilangkan hak sokongan itu sementara mahkamah membuat keputusannya yang muktamad.

2.5 Beberapa istilah berkaitan

1. *Harta alih (moveable property) dan harta tak alih/harta tanah (immoveable property)*

Harta tanah adalah harta yang tidak boleh dialihkan iaitu tanah dan semua yang melekat padanya. **Harta alih** adalah harta lain dari harta tanah termasuklah barang-barang dan catel

2. Milikan(possession) dan pemunyaan(ownership)

Pemunyaan bermakna hak milik ke atas sesuatu, samada harta alih atau hartanah. Contohnya pemunya tanah yang sah dan berdaftar yang memiliki tanah itu melalui pemberimilikan oleh PBN atau melalui urusan pindahtanah dengan individu lain.

Umumnya pemunyaan termasuk:

- a. hak eksklusif untuk menggunakan sesuatu
- b. hak untuk melupuskannya
- c. hak untuk memilikinya/mendudukinya
- d. hak untuk memindahkannya selepas meninggal dunia

Milikan menggambarkan sesuatu yang lebih rendah kepentingannya dari pemunyaan. Milikan bermakna sesuatu yang berada di tangan atau di dalam pemilikan/penguasaan seseorang walaupun ia bukan hak miliknya. Contohnya: penyewa tanah, penerima pajakan dan pemegang lesen pendudukan sementara (LPS)

Pemilik mempunyai kepentingan ke atas tanah tersebut walau pun tidak mempunyai hak milik yang sah. Oleh yang demikian pemilik boleh mengambil tindakan ke atas pencerobohan oleh mana-mana pihak jika pencerobohan itu memberi kesan kepada kepentingannya. Jika pencerobohan itu memberi kesan dan kerosakan yang berkekalan pemunya turut boleh mengambil tindakan undang-undang.

3. Hak milik (title) dan kepentingan (interest)

Hak milik tanah dibuktikan melalui Dokumen Daftaran Hakmilik dan Dokumen Keluaran Hakmilik. **Kepentingan** menggambarkan sesuatu yang lebih rendah dari pemunyaan. Mengikut KTN, ia termasuklah penyewa, pemegang gadaian, atau isemen berdaftar.

4. Kepentingan berasaskan undang-undang dan kepentingan berasaskan ekuiti

Kepentingan berasaskan undang-undang adalah kepentingan yang wujud secara sah dan rasmi berdasarkan peruntukan yang termaktub di dalam undang-undang yang berkaitan. Ia juga disebut kepentingan berdaftar. Contoh: sewa berdaftar yang dibuat di bawah KTN.

Kepentingan berasaskan ekuiti adalah kepentingan yang tidak berdaftar yang lebih lemah dari kepentingan berasaskan undang-undang. Contoh: gadaian yang tidak berdaftar.

5. Pelupusan dan urusaniaga

Pelupusan adalah pemberian hak-hak tertentu yang berkaitan dengan tanah samada secara kekal atau sementara oleh PBN kepada individu atau badan-badan

Urusniaga adalah urusan yang dilakukan ke atas tanah di antara individu-individu atau badan-badan, samada swasta atau awam.

3.0 PELUPUSAN TANAH DI MALAYSIA

3.1 Kuasa pelupusan Pihak Berkuasa Negeri

Oleh kerana tanah pada asalnya adalah milik kerajaan negeri, maka kerajaan negeri melalui Pihak Berkuasa Negeri (PBN) mempunyai kuasa penuh untuk melakukan pelupusan tanah. Kuasa pelupusan PBN amat luas dan tidak terhad. Seksyen 42 secara jelas memperuntukkan bahawa kerajaan negeri mempunyai kuasa untuk:

- a. memberi milik tanah (s. 76)
- b. merizabkan tanah Kerajaan (s. 62) dan memberi pajakan tanah rizab (s. 63)
- c. mengeluarkan lesen pendudukan sementara (LPS) di atas tanah Kerajaan, tanah rizab dan tanah lombong (s. 65)
- d. mengeluarkan permit bagi pengeluaran bahan batuan daripada mana-mana tanah selain dari hutan simpanan (s.70)

- e. mengeluarkan permit penggunaan ruang udara di atas tanah Kerajaan dan tanah simpanan (s.75A)

Walau bagaimana pun PBN tidak boleh melupuskan tanah untuk tujuan melombong atau untuk mengambil hasil hutan daripadanya. PBN juga tidak boleh membenarkan pengeluaran bahan batuan untuk mendapatkan logam atau galian. KTN juga melarang pemberimilikan tanah pertanian yang kurang daripada dua perlima hektar kepada lebih daripada satu pihak kecuali dalam kes luarbiasa.

Seksyen 43 menyenaraikan pihak-pihak yang layak untuk menerima pelupusan iaitu:

- a. orang dewasa
- b. perbadanan yang mempunyai kuasa di bawah perlembagaan masing-masing untuk memegang hak milik tanah seperti syarikat, badan berkanun dan koperasi.
- c. Raja-raja, kerajaan, organisasi dan pihak yang berhak memiliki tanah di bawah Ordinan Keistimewaan Diplomatik dan Konsular, 1957.
- d. Badan-badan yang diberikan kuasa secara nyata untuk memegang tanah di bawah mana-mana undang-undang bertulis.

Pihak yang menerima pelupusan tidak boleh mencabut apa-apa logam atau galian kecuali melalui hak yang diberikan oleh Akta Perlombongan dan akta-akta lain yang berkaitan. Mereka juga tidak boleh membawa keluar bahan batuan dan hasil hutan dari sempadan tanah masing-masing melainkan melalui permit khas yang ditetapkan di bawah KTN. Namun begitu mereka bebas untuk mengeluarkan, memindah dan menggunakan bahan batuan serta hasil hutan dalam sempadan mereka.

Setinggian dan pencerobohan

Kuasa pelupusan oleh PBN ini menjadikan sebarang pemilikan atau pendudukan tanpa melalui peraturan yang dinyatakan adalah tidak sah kecuali melalui saluran PBN. Seksyen 48 secara khusus melarang pendudukan tanah secara haram. Ia tidak mengiktiraf sebarang pemunyaan atau hak milik tanah melalui pendudukan atau pemegangan walau selama mana sekali pun. Keadaan ini menjadikan para setinggian atau pemegang LPS yang telah luput tarikh tidak dapat melindungi hak dan kepentingannya.

Di samping itu, pendudukan tanah secara haram merupakan satu kesalahan di bawah s. 425 KTN. Sesiapa yang menduduki, membina bangunan, membersihkan, membajak, menggali, menanami dan memotong kayuan atau mengeluarkan hasil atas mana-mana tanah

kerajaan, tanah rizab atau tanah perlombongan dikira melakukan kesalahan yang boleh dikenakan denda tidak melebihi RM10,000 atau dipenjarakan untuk tempoh yang tidak melebihi setahun.

Dalam kes *Sidek & 461 LL lwn Kerajaan Negeri Perak & SL* [1982] 1 MLJ 313, mahkamah telah memutuskan bahawa setingan tidak ada hak dari segi undang-undang atau ekuiti kerana s. 48 telah menghalang mereka dari mendapat sebarang hak atau kepentingan.

Dalam kes setingan dan pencerobohan, pemunya berdaftar boleh menggunakan Perintah 89, Peraturan Mahkamah Tinggi 1980 yang membolehkan permohonan dibuat dengan cara cepat dan ringkas. Dalam kes *Selayang Raya Development Sdn Bhd v. 123 Orang Yang Disenaraikan Dalam Lampiran "A" Dan Semua Orang Lain Yang Tidak Dikenali Yang Menduduki Dalam 130 Bangunan Atas Tanah Yang Dipegang Di Bawah Hs (M) 20996 Pt No 34799 Mukim Batu Daerah Gombak* [2001] 7 CLJ 624, Pejabat Tanah dan Daerah Gombak memberimilik tanah kepada Baiduri Trade Sdn Bhd yang kemudiannya menjual tanah itu kepada plaintiff. Para defendan telah menduduki tanah itu yang dikenali sebagai Kampung Selayang Bahagia tanpa kebenaran Baiduri Trada, plaintiff, Pejabat Tanah atau mana-mana pihak berkuasa. Namun begitu mereka mendakwa bahawa mereka mempunyai hak berasaskan ekuiti kerana mereka telah tinggal sejak tahun 1970-an dan pada tahun

1973 mereka dimaklumkan oleh Senator Ibrahim Yakob bahawa kerajaan Selangor berhasrat untuk membina kampong sepanjang jalan berhampiran dan memberikan harapan bahawa mereka akan diberikan hak milik tetapi dengan syarat mereka perlu menubuhkan cawangan parti politik tertentu terlebih dahulu. Mereka telah memenuhi harapan itu dengan menubuhkan tiga parti seperti yang dikehendaki. Mereka juga mendakwa mendapat harapan melalui janji yang diberikan oleh beberapa pemimpin lain sepanjang tempoh pendudukan mereka. Defendan mendakwa bahawa janji yang dibuat oleh pihak berkuasa itu dan disertai dengan kemudahan asas yang diberikan merupakan keizinan daripada pihak berkuasa untuk mereka terus tinggal atas tanah berkenaan. Hujah ini ditolak oleh mahkamah atas alasan bahawa plaintif adalah pemunya berdaftar yang mempunyai hak yang tidak boleh disangkal. Defendan pula tidak boleh menggunakan alasan ekuiti kerana mereka melakukan kesalahan menduduki tanpa hak di bawah KTN. Janji yang dibuat oleh 'kerajaan' dalam fakta kes ini pula tidak boleh dianggap janji PBN menurut KTN kerana ia tidak melibatkan tindakan Sultan melalui nasihat daripada Majlis Mesyuarat Negeri. Oleh yang demikian mahkamah membenarkan permohonan plaintif mengikut Perintah 89, Peraturan Mahkamah Tinggi 1980.

Walau bagaimana pun dalam kes *Bohari Taib & LL lwn Pengarah Tanah & Galian Selangor* [1991] 1 CLJ 647, mahkamah membezakan antara setinggan biasa yang tidak ada sebarang hak dengan orang yang menduduki tanah dengan kebenaran yang tersirat atau nyata daripada pemunya tanah. Dalam kes ini pendudukan oleh perayu telah bermula lama. Mereka mula merayu pada antara tahun 1971 hingga 1976. Pada tahun 1980 Majlis Mesyuarat Negeri Selangor telah meluluskan pemberimilikan kepada para perayu. Pada tiga tahun pertama, Lesen Pendudukan Sementara telah dikeluarkan kepada mereka, dengan jaminan hak milik berasingan akan diberikan selepas itu. Namun demikian selepas penamatan LPS pada tahun 1984, hak milik yang sah tidak dikeluarkan. Pihak responden kemudiannya membuat tuntutan agar mahkamah mengarahkan perayu keluar dari tanah berkenaan berasaskan Perintah 89, Peraturan Mahkamah Tinggi 1980. Dengan meneliti fakta kes, mahkamah memutuskan bahawa Perintah 89 tidak boleh diterimapakai dalam kes ini kerana perayu adalah bukan setinggan biasa tetapi sebaliknya pihak yang menduduki tanah dengan harapan untuk mendapat hak milik yang sah. Mereka juga mempunyai asas yang kuat untuk menuntut hak milik yang sah. Oleh yang demikian, rayuan mereka diterima oleh mahkamah.

Prinsip ini turut diterima pakai dalam beberapa kes seperti kes *Tekad Urus Sdn Bhd lwn Penduduk-penduduk Yang Menduduki*

Kawasan Yang Dipanggil Desa Perwira [2004] 2 CLJ 516 dan kes *Shaheen Abu Bakar v. Perbadanan Kemajuan Negeri Selangor*, [1999] 1 CLJ 74.

3.2 Pemberimilikan

Sebagaimana yang telah dibincangkan. Pelupusan adalah tindakan Pihak Berkuasa Negeri melepaskan hak atau kepentingannya ke atas tanah kepada individu-individu yang layak. Pada dasarnya, kuasa pelupusan PBN boleh dibahagikan kepada dua iaitu:

- a. pelupusan dengan pemberimilikan
- b. pelupusan selain dari pemberimilikan.

Pelupusan dengan pemberimilikan boleh dilakukan samada dengan memberikan hak milik kekal atau hak milik pajakan. Sementara pelupusan selain dari pemberimilikan terdiri daripada pemberian tanah rizab, pemberian LPS, pemberian permit pengeluaran batuan dan penggunaan ruang udara.

Pemberimilikan adalah pemberian tanah oleh PBN kepada individu-individu atau badan-badan. Peruntukan berkaitan pemberimilikan ini dinyatakan secara khusus di dalam Bahagian Lima KTN (s. 76 – 92). Pemberimilikan boleh dibuat melalui dua bentuk (s. 76):

- a. Pemberimilikan bertempoh iaitu tidak lebih dari 99 tahun. Bentuk pemegangan tanah secara ini juga dikenali sebagai pemegangan pajakan/sementara (*leasehold*).
- b. Pemberimilikan untuk selama-lamanya. Pemegangan ini dikenali sebagai pemegangan kekal/bebas (*freehold*) Bentuk ini hanya diberikan dalam keadaan tertentu sahaja iaitu:
 - i. jika Kerajaan Persekutuan memerlukannya
 - ii. PBN berpuashati bahawa tanah itu akan digunakan untuk tujuan awam, atau
 - iii. PBN berpuashati ada keadaan khas yang memerlukan pemberian selama-lamanya.

Bentuk pemberimilikan secara pegangan pajakan atau pegangan sementara adalah satu-satunya bentuk pemberimilikan yang biasa dibuat kepada individu atau perbadanan terutama selepas pindaan kepada KTN semenjak 25 Mac 1985. Sebelum tarikh berkenaan, kerajaan biasanya memberimilik tanah secara pegangan kekal kepada individu dan badan-badan. Namun demikian, bagi mengurangkan tanggungan kerajaan akibat pembayaran pampasan yang tinggi apabila berlaku pengambilan bali tanah, maka kerajaan mengutamakan pemberimilikan secara pemegangan sementara.

Pemunya tanah yang memiliki tanah secara pemegangan sementara terpaksa mengembalikan semula tanah itu kepada PBN berdasarkan seksyen 46, apabila tamat tempoh pajakan. Seksyen 47 pula menyebut bahawa semua bangunan kekal yang ada atas tanah terbabit akan menjadi milik PBN dan PBN tidak perlu membayar apa-apa pampasan atas nilai tanah dan bangunan terbabit. Di samping itu PBN juga tidak terikat untuk menyambung kembali pemberimilikan berkenaan apabila tamat tempoh pegangan pajakan.

Pemberimilikan hanya boleh dibuat ke atas tanah kerajaan, bukannya tanah lombong, hutan simpan atau tanah berimilik. Dalam kes *Tan Chiw Thoo Iwn Tee Kim Kuay*, [1997] 1 CLJ 541 dua hak milik diberikan kepada dua individu yang berbeza. Responden menerima hak milik pada September 1968 manakala perayu menerima pada Disember 1972. Mahkamah memutuskan bahawa, hak milik responden tidak boleh dipertikaikan kemuktamadannya. Hak milik perayu pula tidak sah kerana sewaktu pemberimilikan dibuat tanah itu bukan lagi tanah kerajaan bahkan ia menjadi tanah berimilik.

Prosedur pemberimilikan

Pemberimilikan biasanya bermula dengan permohonan oleh individu atau badan yang berminat untuk memiliki tanah terbabit. Pihak Pejabat Tanah atau Penjabat Pendaftaran akan menilai samada pemunya layak atau tidak memiliki tanah berkenaan. Pemohon akan dimaklumkan sama ada mereka berjaya tau tidak mendapat tanah berkenaan. PBN mempunyai pilihan sama ada untuk terus meluluskan pemberimilikan atau mendahului pemberimilikan dengan lesen pendudukan sementara dalm tempoh tertentu sebelum memberimilik secara sepenuhnya. Lesen yang diberikan itu sebahai 'tempoh percubaan' untuk menilai kesungguhan pemohon untuk memanfaatkan tanah mengikut tujuan ia diberikan.

Apabila PBN bersetuju untu memberimilik secara penuh, satu notis dibawah Borang A berdasarkan seksyen 81 dan 82 akan dihantar kepada pemohon. Menurut notis tersebut, pemohon tanah berimilik perlu menjelaskan beberapa bayaran seperti berikut:

- a. cukai tahunan bagi tahun pertama (s. 76 (1) (b) & s. 81(1)(a))
- b. premium (sekali sahaja) melainkan dikecualikan (s. 76 (1) (c) & s. 81(1)(b))
- c. bayaran yuran ukur (s. 81(1)(c))

d. bayaran berkaitan persediaan dan pendaftaran dokumen (s. 81(1)(a))

Seksyen 81(1) menyenaraikan bahawa bayaran-bayaran yang perlu dikemukakan apabila pemberimilikan diluluskan. Seksyen 81(2) pula menetapkan bahawa PBN perlu mengemukakan notis melalui borang 5A bagi meminta pemohon untuk menjelaskan bayaran berkenaan dalam tempoh yang dinyatakan. Jika pemohon gagal membayar wang yang ditetapkan dalam tempoh yang dinyatakan dalam borang 5A, maka s 81(2) menganggap bahawa 'kelulusan PBN untuk pemberimilikan itu hendaklah dengan itu luput'.

Timbul satu persoalan iaitu, adakah PBN mempunyai kuasa untuk terus mendaftarkan pemberimilikan jika pemohon membayar selepas tamat tempoh yang dinyatakan dalam borang 5A.

Dalam kes *Teh Bee Iwn K. Maruthamuthu* [1977] 2 MLJ 7, mahkamah memutuskan bahawa PBN tetap mempunyai kuasa untuk mendaftarkan pemberimilikan walau pun pembayaran dibuat selepas tamat tempoh yang ditetapkan. Dalam kes ini PBN telah meluluskan permohonan pemberimilikan tanah walau pun pemohon tidak mematuhi peruntukan s. 81(2) KTN. Pemohon diminta untuk menjelaskan bayaran premium dalam tempoh 3 bulan. Sebaliknya beliau hanya membayar premium tersebut

selepas tamat tempoh iaitu 10 bulan selepas luput tarikh. Menurut peruntukan s. 81(2), jika pemohon gagal membayar dalam tempoh yang ditetapkan, kelulusan PBN untuk pemberimilikan itu dianggap luput. Namun demikian PBN tetap meneruskan pemberimilikan itu dengan membuat pendaftaran hak milik. Di Mahkamah Tinggi, hakim telah memutuskan bahawa PBN telah bertindak ultra vires apabila mendaftarkan pemberimilikan tersebut. Mahkamah Tinggi berpendapat bahawa tindakan PBN itu adalah tidak sah kerana peruntukan s. 81(2) adalah satu mandatory dan sebarang pengabaian kepada peruntukan itu akan menjejaskan kesahihan pemberimilikan. Rayuan dibuat ke Mahkamah Persekutuan. Mahkamah persekutuan membenarkan rayuan tersebut. Mahkamah berpendapat bahawa ketidakpatuhan kepada peruntukan undang-undang yang berkaitan dengan cara pemberimilikan tanah kerajaan tidak menjejaskan hak milik apabila pendaftaran telah pun dilakukan. Ini kerana hak milik yang diperolehi melalui pemberimilikan ini tidak boleh disangkal apabila pendaftaran telah dibuat. Peruntukan s 81(2) bukanlah bersifat mandatory dan ia tidak menghalang PBN untuk terus mendaftarkan pemberimilikan tersebut.

Tarikh sebenar pemberimilikan berkuatkuasa adalah tarikh ia didaftarkan, bukan tarikh kelulusan. Hak pemunya tanah hanya

akan berkuatkuasa apabila pemberimilikan itu didaftarkan oleh PBN.

Dalam kes *Dr. Ti Teow Siew & LL Iwn Pendaftar Geran-geran Tanah Negeri Selangor* [1982] 1 MLJ 38, Mahkamah telah memutuskan bahawa tarikh berkuatkuasa pemberimilikan adalah pada tarikh pendaftaran hak milik tanah itu oleh PBN, bukan pada tarikh kelulusan. Ini bermakna jika bayaran cukai tanah yang perlu dibayar bermula dari tahun pemberimilikan bukannya tahun permohonan diluluskan.

Dokumen hak milik

Dokumen hak milik adalah dokumen yang membuktikan hak berdaftar seseorang pemunya tanah. Ia juga mengandungi segala perkara dan maklumat yang penting berkaitan dengan tanah seperti geran atau pajakan, peringkat negeri mukim, pelan tanah, keluasan, nombor lot dan lain-lain.

Pada peringkat awal pendaftaran dibuat, terdapat 2 bentuk dokumen hakmilik tanah yang boleh dikeluarkan di bawah KTN iaitu (s. 77(1)&(2)):

- a. dokumen hak milik muktamad/tetap – hanya boleh diberikan selepas kawasan sebenar dan sempadan terperinci telah ditentukan dengan jelas.
- b. dokumen hak milik sementara – hak milik ini diberikan secara sementara selepas pemberimilikannya telah diluluskan oleh PBN sementara menunggu proses pengukuran dan penyediaan pelan bagi menentukan kawasan sebenar dan sempadan terperinci.

Hak milik muktamad pula terbahagi kepada 2 iaitu (s.77 (3)):

- a. hak milik Pejabat Pendaftaran – iaitu hak milik yang dibuat melalui Pejabat Pengarah Tanah dan Galian di peringkat negeri. Hak milik jenis ini adalah untuk tanah bandar dan tanah pekan; lot tanah desa melebihi 4 hektar; dan bahagian pinggir laut atau dasar laut.
- b. Hak milik Pejabat Tanah – iaitu hak milik yang dibuat melalui Pejabat Tanah di peringkat daerah . Hak milik jenis ini adalah untuk mana-mana lot tanah desa yang tidak melebihi 4 hektar, tertakluk kepada ketetapan PBN dan peruntukan s. 11 Akta Tanah (Kawasan Penempatan Beramai) 1960.

Berdasarkan pembahagian di atas, pada umumnya dokumen hak milik terdiri daripada empat jenis iaitu:

- a. 'Geran' di bawah Borang 5B iaitu bagi tanah pegangan kekal di bawah hak milik Pejabat Pendaftaran
- b. 'Pajakan Negeri' di bawah Borang 5C iaitu bagi tanah pegangan sementara di bawah hak milik Pejabat Pendaftaran
- c. 'Geran Mukim' di bawah Borang 5D iaitu bagi tanah pegangan kekal di bawah hak milik Pejabat Tanah
- d. 'Pajakan Mukim' di bawah Borang 5E iaitu bagi tanah pegangan sementara di bawah hak milik Pejabat Tanah

Dokumen hak milik yang di bawah hak milik muktamad sama ada yang dibuat oleh Pejabat Pendaftaran atau Pejabat Tanah, juga boleh dikategorikan mengikut tempat dokumen itu disimpan iaitu:

- a. dokumen hak milik daftaran iaitu dokumen hak milik yang disimpan di Pejabat Pendaftaran atau Pejabat Tanah. (s. 85-88)
- b. dokumen hak milik keluaran iaitu dokumen hak milik yang dikeluarkan kepada pemunya tanah untuk dipegang olehnya. (s. 85, 90)

Dokumen hak milik adalah satu dokumen yang muktamad dan tidak boleh disangkal seperti yang diperuntukan di bawah seksyen 92. Ketidakbolehsangkalan hak milik (*indefeasibility of title*) ini terbukti berasaskan peruntukan undang-undang Kanun Tanah Negara

seperti seksyen 89 dan 340, serta diperkukuhkan di dalam beberapa kes mahkamah.

Penjenisan tanah, syarat dan sekatan kepentingan

Setiap tanah yang diberimilik tertakluk kepada dua perkara utama menurut s.76 iaitu jenis penggunaan tanah (s. 52) dan syarat dan sekatan kepentingan (Bahagian 7 – s. 103-129).

Penjenisan tanah boleh dilihat dalam dua bentuk iaitu penjenisan lokasi tanah dan penjenisan kegunaan tanah. Bagi penjenisan lokasi tanah, s. 51 membahagikan tanah kepada:

- a. tanah yang melebihi ketinggian pinggir laut dan
- b. tanah tepi pantai dan dasar laut.

Seksyen 76 memperuntukkan bahawa PBN tidak boleh membuat pelupusan tanah tepi pantai atau dasar laut untuk satu tempoh melebihi 99 tahun. Di samping itu, bagi tanah yang melebihi ketinggian pinggir laut ia dipecahkan pula kepada:

- a. tanah bandar
- b. tanah pekan
- c. tanah desa

Penentuan sempadan tanah Bandar, pekan dan desa ini terletak di bawah bidangkuasa PBN. Seksyen 11 memperuntukkan bahawa PBN melalui pemberitahuan dalam warta boleh membahagikan negeri kepada daerah, daerah kecil, dan mukim; serta boleh mengubah atau meminda sempadan daerah, daerah kecil, mukim, bandar dan pekan. Mana-mana tanah yang tidak diwartakan sebagai tanah Bandar dan pekan adalah termasuk tanah desa.

Selain itu, bagi penjenisan penggunaan tanah pula, seksyen 52 mengkategorikan tanah kepada:

- a. tanah pertanian
- b. tanah bangunan
- c. tanah perindustrian

Penjenisan penggunaan tanah ini mempunyai beberapa peranan. Antaranya untuk memudahkan perancangan pembangunan, penentuan cukai tanah, penentuan kadaran dan lain-lain. Peranan penjenisan penggunaan tanah yang terpenting adalah bagi memudahkan penentuan syarat tersirat. Setiap kategori tanah tertakluk kepada syarat tersirat penggunaan tanah yang ditetapkan dalam Kanun Tanah Negara dan mana-mana undang-undang bertulis lain.

Setiap tanah bermilik tertakluk kepada syarat dan sekatan kepentingan. Syarat adalah perkara-perkara yang mengikat penggunaan tanah samada dalam bentuk kewajipan yang mesti dipenuhi atau larangan. Sekatan kepentingan adalah sekatan yang dikenakan bagi kepentingan yang ada pada tanah berkenaan seperti larangan ke atas pemunya untuk melakukan pecah bahagian, pecah sempadan, penyatuan, pajakan, gadaian, dan urusanniaga lain.

Sekatan kepentingan boleh dikuatkuasakan oleh pihak yang pihak yang berkaitan dengan mengenenpikan tindakan yang bertentangan dengan sekatan itu. Sementara syarat pula boleh dikuatkuasakan oleh PBN melalui prosedur dan langkah-langkah tertentu seperti denda, arahan remedi dan perlucuthakkan.

Terdapat syarat nyata dan syarat tersirat. Syarat nyata adalah syarat yang dinyatakan secara jelas di dalam dokumen hak milik, instrumen urusanniaga atau perjanjian. Dalam konteks pemberimilikan, syarat nyata adalah syarat yang tertulis dalam dokumen hak milik.

Syarat tersirat pula adalah syarat yang tidak dinyatakan didalam dokumen hak milik, instrumen urusanniaga atau perjanjian, tetapi ia tetap mengikat pihak yang terlibat. Syarat tersirat dapat difahami

melalui peruntukan undang-undang atau melalui kebiasaan. Kanun Tanah Negara menyenaraikan syarat tersirat yang terpakai untuk semua jenis tanah dan syarat tersirat mengikut kategori. Antara syarat tersirat yang terpakai untuk semua jenis tanah adalah:

- a. Pemunyaan tanah tertakluk kepada hak PBN untuk memasuki tanah terbabit untuk tujuan tertentu berdasarkan seksyen 57.
- b. Pemunya tanah bertanggungjawab untuk memastikan tanda sempadan tidak musnah, rosak, dialih atau dicabut.

Bahagian 7 (s. 103-129) KTN menyenaraikan beberapa syarat tersirat dengan merujuk kepada kategori penggunaan tanah seperti yang telah dibincangkan di atas. Contohnya s. 115 memperuntukkan syarat bahawa bagi tanah pertanian, tiada sebarang bangunan boleh didirikan kecuali sebuah bangunan atau bangunan untuk tujuan pertanian.

Dari sudut pelaksanaan dan penguatkuasaan pula, syarat terbahagi kepada tiga iaitu:

- a. Syarat yang menghendaki pelaksanaan berterusan. Misalnya pemunya perlu memastikan sentiasa ada tanaman atas tanah pertanian.
- b. Syarat yang tertakluk kepada tempoh tetap. Misalnya pemunya perlu memastikan permulaan penanaman mesti

- dibuat dalam tempoh dua belas bulan dari tarikh pemberimilikan.
- c. Syarat kompleks iaitu syarat yang mengandungi lebih daripada satu tanggungjawab.

Pemunya yang menerima pemberimilikan akan terus dapat menikmati tanah tersebut selama mana ia dianggap sebagai pemilik yang sah. Pemunyaannya yang berdaftar adalah muktamad dan tidak boleh disangkal. Namun demikian PBN berhak untuk melakukan penyitaan/penyahhakkan (*forfeiture*) jika pemunya tidak mematuhi syarat atau tidak membayar cukai sewa tahunan.

3.3 Lesen Pendudukan Sementara

Lesen pendudukan sementara (LPS) atau *Temporary Occupational License* (TOL) adalah lesen atau kebenaran untuk menduduki tanah dalam tempoh yang sementara. Ia bukan satu hak milik atau pajakan. Ia bersifat terhad dari segi masa iaitu hanya sah dalam tahun ia dikeluarkan, dan akan tamat pada 31 Disember tiap-tiap tahun, melainkan jika ia ditamatkan lebih awal oleh PBN. Ia juga terhad dari segi penikmatan dan penggunaan tanah. Pemegang lesen tidak mempunyai hak untuk memindah milik, mewariskan secara pusaka atau menghadiahkan kepada pihak lain. PBN juga

boleh menghadkan penggunaannya dengan mengenakan syarat-syarat nyata pada lesen tersebut.

S. 65 memperuntukkan bahawa PBN boleh mengeluarkan LPS ke atas mana-mana tanah negeri, tanah lombong dan tanah rizab. S. 66 pula memperuntukkan kuasa Pentadbir Tanah untuk mengeluarkan LPS. Lesen ini tidak boleh dikeluarkan bagi kawasan sungai. S. 67 menetapkan tempoh, syarat dan bentuk LPS. Pentadbir Tanah boleh memperbaharui LPS sebanyak 3 kali tanpa perlu melalui keizinan khas dari PBN. Pembaharuan seterusnya memerlukan kebenaran bertulis dari PBN. S. 68 pula melarang pindahmilik LPS. Lesen ini juga akan terhapus dengan kematian individu atau penggulungan syarikat pemegang lesen. S. 68A membenarkan PBN mengenakan deposit ke atas pemegang LPS. S. 69 pula mewujudkan LPS berbeza untuk pengeluaran batuan dalam tempoh 5 tahun.

LPS biasa dikeluarkan melalui Borang 4A. Borang ini menyenaraikan tujuan-tujuan LPS iaitu termasuklah penanaman, kediaman persendirian, pertunjukan awam, perniagaan atau sebagainya. Tujuan-tujuan ini boleh dihadkan oleh pentadbir tanah. Jadual borang ini pula menetapkan syarat lain iaitu ia tidak boleh digunakan untuk tujuan lain selain dari apa yang ditentukan, tidak boleh digunakan untuk menanam tanaman kekal, atau membina bangunan kekal. LPS boleh dibatalkan dengan serta merta tanpa

pampasan jika pemegang melanggar syarat. Jika pembatalan dibuat tanpa pelanggaran syarat, PBN perlu membayar pampasan kepada pemegang lesen. LPS khas pula dikeluarkan melalui Borang 4B. LPS khas ini adalah untuk pengambilan, pengeluaran dan pemprosesan batuan di bawah s. 69.

Apa yang menarik, PBN mempunyai kuasa untuk memberikan lesen yang berasingan kepada dua orang atau lebih bagi satu tanah untuk kegunaan yang berbeza.

Dalam kes *Mohamed Iwn Kunji Mohidin* [1967] 1 MLJ 96, responden diberikan LPS pada tahun 1956 untuk tujuan memetik buah kelapa dari pokok yang terdapat di atas tanah sebidang tanah. Selepas itu PBN mengeluarkan LPS kepada perayu untuk tujuan menternak ayam di atas tanah yang sama. Perayu kemudiannya menebang sebahagian dari pokok kelapa di situ. Responden memohon gantirugi di atas kehilangan sumber pendapatannya akibat penebangan pokok itu. Mahkamah memutuskan bahawa LPS yang diberikan kepada perayu adalah sah walau pun ia dibuat di atas tanah yang sama. Ini kerana LPS itu diluluskan untuk tujuan yang berbeza. Responden berhak mendapat gantirugi setakat kehilangan sumber pendapatannya sahaja bukan ke atas kehilangan pokok kelapa itu, kerana pokok-pokok tersebut bukan miliknya.

Walau pun LPS hanya memberikan kebenaran untuk menduduki, pemegangnya mempunyai hak penggunaan dan penikmatan tanah sebagaimana yang diperuntukkan di bawah s. 44 dan 45 KTN. Ini bermakna pemegang LPS mempunyai hak untuk mendapat sokongan tanah, hak menggunakan ruang udara dan bawah tanah serta hak keluar masuk. Pemegang LPS juga boleh menikmati hak sampingan untuk mendapatkan hasil batuan dan hutan sebagaimana yang diperuntukkan di dalam s. 45.

Hak menjual dan memindahmilik LPS

Seksyen 68 secara jelas melarang pindahmilik LPS. Mahkamah dengan tegas melarang pindahmilik atau penjualan lesen atau bangunan yang didirikan di atas tanah LPS.

Dalam kes *Hee Cheng Iwn Krishnan* [1955] MLJ 103, plaintif telah menuntut remedi perlaksanaan spesifik atau gantirugi akibat dari kemungkiran kontrak jual beli rumah di atas tanah LPS. Mahkamah menolak permohonan tersebut kerana kontrak itu dianggap tidak sah dan bertentangan dengan s. 24 Akta Kontrak 1950.

Hak untuk membuat penyewaan

Berbeza dengan hak untuk memindahmilik, mahkamah membenarkan pemegang LPS untuk menyewakan premis atau bangunan yang didirikan di atas tanah LPS.

Dalam kes *Govindaraju Iwn Krishnan* [1962] MLJ 334, pemegang LPS telah menyewakan 2 bilik kepada defendan. Penyewaan ini kemudiannya ditamatkan dengan satu notis bertulis, tetapi defendan enggan keluar dari rumah itu. Dia mendakwa bahawa penyewaan tersebut menyalahi undang-undang dan tidak dapat berkuatkuasa kerana dibuat di atas tanah LPS. Hakim telah menolak hujah tersebut dan menegaskan bahawa penyewaan sebahagian dari rumah itu bukan satu pindahmilik LPS dan ia tidak dihalang oleh undang-undang.

Dalam kes *Tindok Besar Estate Sdn Bhd Iwn Tinjar Co.* [1979] 2 MLJ 229, Mahkamah telah membenarkan penyewaan di atas tanah LPS. Lee Hun Hoe HB memutuskan bahawa:

‘Walau pun LPS tidak boleh dipindahmilik, undang-undang tidak menghalang penyewaan sebuah rumahh yang didirikan di atas tanah LPS. Penyewaan sedemikian tidak boleh dianggap pindahmilik lesen tersebut dan tidak boleh dianggap salah.’

Hak untuk mempusakai

Oleh kerana LPs hanya satu lesen, ia tidak boleh diwarisi oleh keluarga pemegang lesen yang meninggal dunia.

Dalam *Papoo Iwn Veeriah* [1965] 1 MLJ 127, balu dan pentadbir harta si mati (bekas pemegang LPS) telah membuat permohonan di mahkamah untuk mendapatkan perintah memindah milik kepadanya harta si mati iaitu sebuah rumah yang dibina di atas tanah LPS. Hakim Good yang menolak permohonan tersebut menjelaskan bahawa LPS hanyalah satu lesen untuk menduduki dan tidak lebih dari itu. Lesen itu adalah untuk kegunaan sendiri dan ia 'mati' bersama-sama pemegangnya.

Hak untuk bertindak ke atas penceroboh

Kebenaran untuk menduduki tanah yang diberikan kepada pemegang LPS turut memberikan hak untuk bertindak ke atas penceroboh.

Dalam *Julaikha Bivi Iwn Mydin* [1961] MLJ 310, plaintif seorang pemegang LPS memohon mahkamah memerintah defendan keluar dari tanahnya. Plaintif mendakwa bahawa defendan telah menceroboh tanah yang didudukinya. Defendan talah menduduki

tanah tersebut sebelum plaintif menerima LPS. Mahkamah memutuskan bahawa permohonan itu adalah berasas dan defendan boleh diperintah keluar.

Hak untuk mendapat pembaharuan lesen

Sebagaimana pemberian LPS, pembaharuan lesen juga tertakluk kepada budibicara PBN. Ini bermakna pemegang LPS tidak mempunyai hak mutlak untuk pembaharuan lesen.

Dalam kes *Teh Bee Iwn K. Maruthamuthu* [1977] 2 MLJ 7, pemegang LPS telah menduduki sebidang tanah selama lebih 20 tahun. PBN kemudiannya memberikan tanah itu kepada orang lain. Hakim telah memutuskan bahawa pemegang LPS tidak mempunyai hak berdasarkan undang-undang atau ekuiti ke atas hak milik tanah selain dari hak untuk menduduki sebagaimana yang ditentukan oleh lesen itu. PBN tidak mempunyai kewajipan untuk memperbaharui lesennya bagi mana-mana tahun berikutnya.

Pencerobohan bekas pemegang lesen.

Apabila LPS sudah luput dan tidak diperbaharui, bekas pemegangnya perlu keluar dari tanah itu. Jika tidak dianggap sebagai penceroboh. Tetapi oleh kerana penceroboh itu adalah

bekas pemegang LPS, maka pihak berkuasa perlu mengemukakan notis yang munasabah untuk mengosongkan tanah itu dan menindahkan barang kepunyaannya.

Dalam *Public Prosecutor Iwn Yap Tai* [1947] MLJ 50, responden adalah bekas pemegang LPS yang masih menduduki tanah kerajaan. Kerajaan telah mengarahkannya keluar namun dia enggan. Di peringkat rayuan, mahkamah telah memutuskan bahawa responden adalah penceroboh namun demikian ia hendaklah diberi notis yang munasabah untuk mengosongkan rumah dan memindahkan barang-barangnya.

3.4 Perizaban dan permit

Selain dari pemberimilikan dan LPS, PBN juga boleh melakukan pelupusan melalui:

- a. memberi pajakan tanah rizab
- b. memberi permit pengeluaran dan pemindahan bahan batuan
- c. memberi permit penggunaan ruang udara

Seksyen 62 memperuntukkan kuasa PBN untuk merizabkan tanah kerajaan bagi apa-apa maksud awam seperti untuk membina

jalanraya, lebuhraya, parit dan tali air. S. 63 pula membenarkan PBN untuk memberi pajakan tanah rizab tersebut mana-mana bahagiannya bagi tempoh tidak melebihi 21 tahun. S. 64 memperuntukkan bahawa perintah rizab mana-mana tanah bagi maksud awam boleh dibatalkan oleh PBN pada bila-bila masa samada untuk keseluruhan atau mana-mana bahagian dari tanah tersebut.

Seksyen 70 memperuntukkan kuasa kepada PBN untuk memberikan permit bagi mengeluarkan dan memindahkan bahan batuan dari mana-mana tanah negeri, tanah berimilik, tanah lombong dan tanah rizab kepada pihak ketiga. Bahan batuan ditakrifkan dalam s. 5 sebagai mana-mana batu, marmar, batu kerikil, tanah merah, tanah gambut, tanah gembur, tanah liat, Lumpur, tanah berumpur, batu karang, kulit kerang atau baja di dalam atau atas tanah, termasuk bati-bata, kapur, simen atau benda-benda lain yang dihasilkan daripadanya. S. 71 mewajibkan pemberian permit itu mendapat persetujuan dari pemilik tanah atau pegawai yang menguruskan tanah rizab. S. 72 memperuntukkan bahawa semua permit adalah sah bagi tahun ia dikeluarkan dan terus berkuatkuasa sehingga akhir tahun yang sama, malainkan diperuntukkan sebaliknya. S. 73 menetapkan bahawa permit tidak boleh dipindah milik dan akan luput dengan kematian pemegangnya.

Peruntukan s. 75A hingga 75G pula berkaitan dengan kuasa PBN untuk mengeluarkan permit bagi satu tempoh tidak melebihi 21 tahun kepada mana-mana orang untuk membina, menyelenggara dan menduduki satu bangunan di atas tanah kerajaan atau tanah rizab. Pengeluaran permit itu tertakluk kepada pembayaran tahunan dan terma serta syarat lain sebagaimana yang ditentukan oleh PBN. Permit ini tidak boleh diserahkan kecuali dengan izin PBN. Ia boleh dibatalkan serta merta tanpa pampasan jika berlaku pelanggaran syarat oleh pemegang permit.

4.0 URUSNIAGA TANAH

4.1 Bentuk urusan tanah

Urusniaga tanah atau *land dealings* adalah satu bentuk hubungan urusan antara pemunya tanah atau sesiapa yang ada hak ke atas tanah dengan individu lain. Contohnya yang melibatkan perpindahan hak milik yang disebut sebagai pindahmilik, sewa, pajakan dan sebagainya. Urusniaga boleh berlaku sama ada dengan melibatkan balasan atau tanpa balasan. Contoh urusanniaga tanpa balasan ialah pindahmilik tanah dari seorang bapa ke pada anaknya tanpa sebarang bayaran. Walau bagaimanapun kebanyakan urusanniaga adalah melibatkan balasan.

Seksyen 5 mentakrifkan urusanniaga sebagai apa-apa transaksi mengenai tanah bermilik yang dikuatkuasakan di bawah kuasa-kuasa yang diberikan oleh Penggal IV, dan apa-apa transaksi yang serupa yang dikuatkuasakan di bawah peruntukan mana-mana undang-

undang tanah terdahulu, tetapi tidak termasuk mana-mana kaveat atau perintah larangan. Urusniaga yang diperuntukkan di dalam Penggal IV KTN adalah pindahmilik, pajakan dan sewa, cagaran dan lien, serta isemen. Sementara kaveat dan perintah larangan tidak dianggap sebagai urusniaga kerana ia sebenarnya adalah sekatan atau halangan urusniaga.

Pada prinsip umumnya, setiap urusniaga mesti didaftarkan. Oleh yang demikian, pihak yang ingin melakukan urusniaga tanah bukan sahaja memerlukan dokumen kontrak, bahkan juga perlu mendaftarkan urusniaga mereka kepada Pejabat Tanah atau Pejabat Pendaftaran. KTN memperuntukkan secara jelas empat jenis urusniaga yang mesti didaftarkan iaitu pindahmilik, pajakan, gadaian dan isemen. S. 206 menetapkan bahawa urusniaga-urusniaga ini dilakukan melalui suratcara yang ditetapkan.

Walau bagaimana pun, terdapat beberapa pengecualian kepada keperluan pendaftaran ini. Umpamanya, KTN memperuntukkan 2 urusniaga yang tidak perlu pendaftaran iaitu sewa bebas daftaran dan lien. Di samping itu KTN mengiktiraf urusniaga-urusniaga ekuiti seperti hakmilik ekuiti, pajakan ekuiti, penyewaan dan lesen bergandingan dengan ekuiti dan gadaian ekuiti. Namun demikian KTN tidak mengiktiraf isemen kecuali jika ia didaftarkan.

Seksyen 205 menetapkan bahawa urusan ini hanya boleh dilakukan oleh pihak yang layak untuk menerima pelupusan tanah di bawah s. 43. Mereka adalah orang dewasa, perbadanan, raja dan kerajaan serta badan yang diberi kuasa oleh undang-undang untuk memiliki tanah.

Urusniaga ini juga tertakluk kepada syarat bahawa ia tidak boleh mewujudkan satu bahagian tanah pertanian yang tidak dibahagi kurang dari dua perlima hektar.

4.2 Pindah milik

Pindah milik adalah urusan perpondahan hak milik tanah daripada satu-satu pihak kepada pihak lain. Pindah milik ini berlaku sama ada akibat jual beli tanah atau dalam kes pemberian tanah tanah tanpa balasan seperti hibah kepada anak, cucu atau seumpamanya.

Seksyen 214 membenarkan pindah milik seperti berikut:

- a. Kesemua, tapi bukan sebahagian mana-mana tanah bermilik
- b. Kesemua, tapi bukan sebahagian mana-mana bahagian dalam tanah bermilik yang belum dibahagikan, iaitu bagi pemunyaan bersama.

- c. Mana-mana pajakan tanah berimilik
- d. Mana-mana gadaian; dan
- e. Mana-mana sewa bebas daftaran

Berdasarkan peruntukan di atas, KTN tidak membenarkan pindahmilik sebahagian tanah dalam satu-satu lot. Jika seseorang pemunya tanah ingin memindahmilik sebahagian sahaja tanahnya dan mengekalkan pegangan atas sebahagian tanah, maka dia mempunyai dua pilihan:

- a. memohon pecah sempadan dan memindahmilik bahagian yang telah dipecahkan, atau
- b. memohon pindahmilik tanah itu kepada dirinya dan orang yang ingin diberikan hak milik. Kesannya tanah itu mempunyai dua pemunya bersama.

Dalam kes *Peter Lai Khee Chin & SL Iwn Collector of Stamp Duties* [1973] 2 MLJ 33, perayu pertama telah menghadihkan satu bahagian tanah miliknya kepada isterinya. Hadiah ini dilaksanakan dengan dia memindahkan milik semua kepentingannya dalam tanah tersebut kepada dirinya sendiri dan isterinya, berkongsi bersama setengah bahagian tiap-tiap seorang. Hakim Gill memutuskan bahawa pindahmilik dibuat tidak bercanggah dengan s 214(1)(a). Dalam kes ini pemberian pindahmilik dibuat keatas keseluruhan tanah bukan sebahagian. S 208 (c) khususnya tidak

melarang pindahmilik kepada dua orang atau lebih pemilik tanah. Peruntukan 214(a) tidak menghalang pindah milik di atas kerana peruntukan itu sebenarnya bertujuan untuk mengelakkan dari berlakunya pemecahan tanah dan pembentukan sempadan tanah secara rambang.

Bagi tanah yang dipunyai secara bersama pula, mana-mana pemunya bersama boleh memindahmilik bahagiannya tanpa melibatkan persetujuan pemunya bersama yang lain kecuali jika keizinan itu sudah ditetapkan dalam kontrak. Bahagian yang dipindahmilik itu mesti dipindahkan secara keseluruhan, bukannya sebahagian sahaja.

Seksyen 214 menetapkan bahawa setiap pindah milik tertakluk kepada larangan atau batasan yang ditetapkan oleh undang-undang seperti Enakmen Tanah Rizab Melayu dan sekatan-sekatan yang diperuntukan di dalam KTN seperti s 205 (2) dan (3). Ia juga tertakluk kepada sekatan kepentingan dan halangan urusanniaga yang berkuatkuasa ke atas tanah tersebut seperti kaveat dan sebagainya. Kaveat adalah sekatan yang dimasukkan oleh mana-mana pihak yang menuntut hak atau kepentingan bagi menghalang pemunya daripada mengurusniaga dengan tanahnya. Jika pemunya berhasrat untuk meneruskan urusanniaga beliau terpaksa berusaha untuk memotong kaveat berkenaan melalui tindakan undang-undang.

Kanun Tanah Negara juga membenarkan pindahmilik pajakan, gadaian dan sewa. Pindahmilik ini dilakukan oleh penerima pajak, pemegang gadaian dan penyewa. Bagi pindahmilik pajakan, ia juga dikenali sebagai penyerahhakkan (*assignment*). Pindahmilik ketiga-tiga perkara ini menjadikan pihak yang menerima pindahmilik mengambil alih semua tanggungan dan hak yang terdapat pada pajakan, gadaian dan sewa. Di samping itu sewa dan gadaian tidak boleh dipindahmilik kepada dua orang atau perbadanan atau lebih melainkan sebagai pemegang amanah atau wakil.

Prosedur pindahmilik

Kebiasaannya pindahmilik bermula dengan kontrak antara pihak-pihak yang terlibat. Selepas kontrak ditandatangani, pihak-pihak berkenaan perlu mendaftarkan urusan berkenaan. KTN menetapkan bahawa semua pindahmilik kecuali pindahmilik sewa bebas daftaran, mesti dilaksanakan dengan melalui suratcara yang ditentukan oleh KTN. Suratcara ini didaftarkan kepada PBN untuk berkuatkuasa.

Pindahmilik tanah berimilik (s. 215(1)), bahagian tanah berimilik (s. 217(10)), atau tanah pajakan yang belum dibahagikan (s.218(1)) dilakukan dengan menggunakan Borang 14A. Pindahmilik gadaian

pula dilakukan melalui Borang 14B. Dalam borang pindahmilik berkenaan, mereka perlu menyatakan samada pindahmilik itu dilakukan dengan balasan wang, balasan selain wang atau tanpa balasan. Jika ada balasan mereka perlu nyatakan nilai balasan.

Pindahmilik sewa bebas daftaran pula boleh dilakukan secara lisan atau bertulis tanpa melibatkan apa-apa suratcara. Kelonggaran ini diberikan kerana urusan sewa itu sendiri boleh dilakukan tanpa sebarang suratcara khas. Walau bagaimana pun, pihak yang menerima pindah milik boleh memohon catitera ke atas dokumen hak milik di bawah seksyen 213 untuk melindungi kepentingannya.

Kesan pindahmilik

Apabila pendaftaran pindahmilik telah dibuat, hak milik dan kepentingan ke atas tanah yang terlibat akan berpindah kepada penerima atau pemilik baru. Penerima juga tertakluk kepada:

- a. apa-apa pajakan, gadaian atau kepentingan lain yang berdaftar yang masih berkuatkuasa;
- b. apa-apa penyewaan bebas daftaran di bawah s 213
- c. semua syarat dan sekatan kepentingan yang sedang berkuatkuasa ke atas tanah itu sebagaimana yang dicatat atau dirujuk di dalam dokumen hak milik berdaftar

Seksyen 216(2) dan 217(3) memperuntukkan bahawa jika tanah bermilik atau bahagian tanah yang belum dibahagikan itu, yang mana berkaitan, dipindahmilik tertakluk kepada mana-mana pajakan, gadaian atau penyewaan yang dikecualikan, setiap syarat nyata atau tersirat yang terkandung dalam pajakan, gadaian atau penyewaan tersebut hendaklah juga terus berkuatkuasa dan mengikat penerima pindahmilik seolah-oleh ia menjadi satu pihak kepadanya.

Kontrak jual beli tanah

Walau pun terdapat pindahmilik untuk tujuan hadiah atau pembahagian harta, tujuan utama pindahmilik biasanya adalah untuk urusan jual beli tanah. Urusan jual beli tanah melibatkan kontrak di antara dua pihak iaitu penjual dan pembeli. Untuk tujuan itu pembeli biasanya akan mendapatkan khidmat peguam untuk menasihati dan menyediakan dokumen pembelian tanah berkenaan. Peguam terbabit biasanya akan melakukan siasatan atau pencarian di Pejabat Tanah untuk mendapat maklumat sebenar berkaitan dengan tanah itu.

Peguam kemudiannya akan mengemukakan draf perjanjian untuk mendapat persetujuan pihak yang lain. Setelah draf perjanjian itu

dipersetujui maka satu dokumen perjanjian rasmi dibuat dan ditandatangani oleh kedua-dua belah pihak. Pembayaran biasanya dilakukan selepas kontrak ditandatangani. Ini diikuti dengan proses pendaftaran suratcara pindahmilik di Pejabat Tanah.

Penjual sebagai pemegang amanah kosong

Penjual menjadi 'pemegang amanah kosong' (*bare trustee*) kepada pembeli sementara hak milik tanah berpindah kepada pembeli.

Dalam kes *Ong Chat Pang & SL Iwn. Valiappa Chettiar [1971] 1 MLJ 224*, mahkamah memutuskan bahawa apabila penjual telah melakukan segala-galanya yang perlu untuk memindah hak miliknya kepada pembeli setelah pembeli menyerahkan bayaran sepenuhnya kepada penjual, maka kedudukan penjual adalah sebagai pemegang amanah kosong (*bare trustee*) kepada pembeli

Kewujudan amanah kosong ini bermula apabila pembeli telah melakukan segala yang perlu untuk menyempurnakan kontrak pembelian tanah tersebut. Amanah kosong ini hanya wujud apabila pembayaran penuh telah dibuat kepada penjual tanah terbabit.

Pembeli sebagai pemilik ekuiti

Apabila pembeli telah membayar harga tanah tersebut seluruhnya, beliau dianggap sebagai pemilik ekuiti (*equitable owner*) ke atas tanah tersebut mengikut kontrak penjualan tanah.

Dalam *Munah lwn Fatimah* [1968] 1 MLJ 54, mahkamah memutuskan bahawa pembeli yang sedang menunggu hak milik yang sah dilindungi sebagai pemilik ekuiti ke atas tanah tersebut. Haknya untuk diberikan hak milik sebenar tidak boleh dihalang walau pun jika ia melibatkan penagguhan dan tempoh masa yang lama.

4.3 Pajak dan Penyewaan

Pajakan dan sewa adalah urusan niaga apabila seorang pemilik tanah memberi kepada seorang lain satu kepentingan dalam tanahnya bagi satu tempoh tertentu. Kepentingan yang dimaksudkan termasuk hak untuk menguasai harta berkenaan, menggunakannya untuk tanaman, tempat tinggal dan sebagainya. Walau bagaimana pun ia tidak menyebabkan berlaku perpindahan hak milik.

Pajakan (*lease*) dibezakan dengan sewa (*tenancy*) berdasarkan tempoh kontrak. Berdasarkan Kanun Tanah Negara sewa boleh

dibuat sehingga tempoh tiga tahun. Ini bermakna tempoh pajakan mesti lebih daripada tiga tahun. Pajakan berlu didaftarkan menggunakan suratcara tertentu sedangkan sewa boleh dilakukan tanpa perlu pendaftaran.

Pada umumnya sewa dan pajakan perlu memenuhi ciri-ciri berikut:

- a. Penerima pajakan atau penyewa mempunyai hak eksklusif ke atas tanah terbabit dalam tempoh pajakan dan sewa. Hak eksklusif bermaksud penerima pajakan atau penyewa boleh menidakkan hak orang lain, termasuk tuan tanah untuk memasuki atau menggunakan tanah itu sementara pajakan masih wujud. Hak ini juga membolehkan penerima pajak mengambil tindakan ke atas penceroboh.
- b. Pihak-pihak yang berkontrak berniat untuk menjadikannya pajakan atau sewa. Dalam hal ini pajakan dan sewa perlu dibezakan dengan lesen iaitu kebenaran untuk memasuki atau menduduki sesuatu tanah. Hubungan sebagai pembeli dan penjual yang masih dalam proses jualbeli juga tidak mewujudkan pajakan atau sewa kecuali dengan niat yang jelas.
- c. Pajakan dan sewa mestilah mempunyai tempoh yang tertentu atau tempoh yang boleh ditentukan. Tempoh ini boleh ditentukan sama ada secara tetap atau berkala. Tanpa

penentuan tempoh, sesuatu kontrak adalah terbatal kerana tiada ketentuan.

Pihak tuan tanah yang memberikan pajakan disebut pemberi pajak (*lessor*) sementara pihak yang menerimanya disebut penerima pajak (*lessee*). Dalam urusan sewa pula mereka dikenali sebagai tuan tanah (*landlord*) dan penyewa (*tenant*).

Jenis-jenis pajakan dan sewa

Terdapat beberapa jenis pajakan dan sewa yang dikategorikan mengikut Kanun Tanah Negara, *Common law* dan mengikut prinsip ekuiti. Berdasarkan Kanun Tanah Negara, pajakan dan sewa boleh dibahagikan kepada:

- a. Pajakan biasa oleh pemunya tanah bermilik ke atas keseluruhan atau sebahagian tanah di bawah seksyen 221 KTN iaitu bagi tempoh yang melebihi tiga tahun. Tempok maksimum adalah 99 tahun bagi pajakan atas keseluruhan tanah dan 30 tahun bagi pajakan atas sebahagian tanah.
- b. Pajakan kecil (*sub-lease*) oleh penerima pajakan atau penerima pajakan kecil ke atas keseluruhan bahagian pajakan atau sebahagiannya di bawah seksyen 222 KTN. Pajakan kecil ini mestilah melebihi tiga tahun dan tidak melebihi 30 tahun jika

pajakan kecil itu dibuat ke atas sebahagian sahaja tanah bermilik.

- c. Sewa atau sewa kecil menurut seksyen 223 boleh dilakukan oleh pemunya tanah bermilik, penerima pajakan, penerima pajakan kecil, penyewa dan penyewa kecil. Tempoh sewa dan sewa kecil tidak boleh melebihi tiga tahun. Sewa ini juga dikenali sebagai 'sewa bebas daftaran' kerana ia tidak perlu didaftarkan.

Selain daripada pembahagian yang terdapat dalam Kanun Tanah Negara, terdapat juga istilah-istilah sewa dan pajakan yang berdasarkan amalan di Malaysia yang juga merujuk kepada prinsip Common law dan kaedah ekuiti. Berikut adalah beberapa jenis pajakan dan sewa berkenaan:

1. Sewa dengan tempoh tetap (*fixed period tenancy*), iaitu sewa yang menetapkan tempoh tamat seperti setahun atau dua tahun. Sewa dengan sendirinya tamat bila berakhir tempoh berkenaan kecuali jika kedua-dua pihak bersetuju untuk menyambunginya. Penamatan awal adalah pelanggaran kontrak dan pihak yang melakukannya perlu membayar gantirugi, bahkan dalam keadaan tertentu arahan pelaksanaan khas boleh digunakan.
2. Sewa berkala (*periodic tenancy*), iaitu sewa yang dibuat secara bertempoh dan diperbaharui dari masa ke masa seperti sewa

bulanan, mingguan, tahunan atau seumpamanya. Pembaharuan boleh berlaku secara automatik apabila tamat sesuatu tempoh atau dilakukan dengan pembayaran sewa yang berulang. Penamatan sewa ini hanya boleh dibuat dengan notis dalam tempoh yang dinyatakan dalam perjanjian atau tempoh yang munasabah.

3. Sewa atas kehendak (*tenancy at will*) iaitu apabila sesuatu tanah disewa atas kehendak tuan tanah dan penyewa tidak mempunyai kepastian tentang tempoh penyewaannya. Penyewa perlu keluar dalam tempoh yang munasabah selepas menerima notis keluar daripada tuan tanah. Sesuatu sewa dengan tempoh tetap boleh berubah menjadi sewa atas kehendak apabila tempohnya telah tamat dan penyewa mendapat kebenaran daripada tuan tanah untuk terus menyewanya.
4. Sewa atas pembiaran (*tenancy on sufferance*) iaitu apabila seseorang penyewa terus menduduki tanah yang disewanya secara sah selepas tamat tempoh sewa. Tuan tanah membiarkan sahaja penyewa mendudukinya tanpa sebarang keizinan atau bantahan daripada tuan tanah. Tuan tanah berhak untuk menamatkan sewa ini bila-bila masa. Sesuatu sewa dengan tempoh tetap boleh berubah menjadi sewa atas pembiaran apabila tempohnya telah tamat dan penyewa tidak

mendapat kebenaran daripada tuan tanah untuk terus mendudukinya.

5. Sewa dengan Estoppel (*tenancy by estoppel*) berdasarkan seksyen 116 Akta Keterangan 1950. Mengikut doktrin ini apabila pemberi sewa, pemberi pajakan atau tuan tanah tidak mempunyai hak milik atau kepentingan atas harta yang disewa, tetapi bertindak untuk memberikan pajakan atau sewa atas tanah berkenaan, maka penyewa atau penerima pajak disekat (*estopped*) daripada menafikan hak milik pemberi sewa, pemberi pajakan atau tuan tanah ketika penerusan sewa. Penyewa atau penerima pajak juga disekat daripada menafikan tanggungjawabnya di bawah pajakan dan sewa, walau pun dia mengetahui kecacatan pada hak milik tuan tanah, jika dia terus menyewa dengan tuan tanah berkenaan. Contohnya dalam kes *Wee Tiang Yap Iwn Chan Chan Brothers* [1986] 1 MLJ 47 (Mahkamah Persekutuan).
6. Sewa Bergandingan Dengan Ekuiti (*tenancy coupled with an equity*), iaitu sewa yang disertai dengan harapan yang dijanjikan, dan perbelanjaan atau tenaga yang dicurahkan kerana harapan berkenaan, yang menjadikan sewa itu tidak boleh ditamatkan dengan sewenang-wenangnya. Contohnya jika seseorang menyewa sebidang tanah dan diberikan harapan dan janji untuk terus tinggal di situ dalam tempoh yang lama, lantas dia mendirikan rumah di atas tanah berkenaan, maka

tuan tanah tidak boleh menamatkan sewa berkenaan sewenag-wenangnya, kecuali jika penyewa itu melanggar kontrak. Prinsip ini dikuatkuasakan dalam kes *Devi Iwn Francis* [1969] 2 MLJ 169 dan kes *Mok Deng Chee Iwn Yap See Hoi* [1981] 2 MLJ 321.

Hak dan tanggungjawab

Hak dan tanggungjawab pihak-pihak yang melakukan pajakan dan sewa ditentukan samada secara tersirat, iaitu terdapat dalam KTN dan undang-undang lain atau secara nyata iaitu disebut secara jelas dalam perjanjian. Terma tersirat terbahagi kepada dua iaitu terma tersirat yang bersifat pilihan dan terma tersirat yang mandatori.

Seksyen 230 memperuntukkan terma tersirat mandatori iaitu yang tetap berkuatkuasa walau pun ada terma nyata yang bertentangan. Antara kandungannya ialah:

- a. Setiap pajakan mesti mengandungi syarat bahawa penerima pajak perlu membayar sewa mengikut kadar yang ditetapkan.
- b. Pihak pemberi pajakan atau tuan tanah bertanggungjawab untuk membayar semua cukai tanah yang terhutang atau akan terhutang kepada Pihak Berkuasa Negeri.

- c. Bagi pajakan kecil, pemberi pajakan kecil bertanggungjawab untuk membayar sewa bagi pajakannya dan jika dia gagal membayarnya, dan bayaran itu dilakukan oleh penerima pajakan kecil, maka penerima pajakan kecil boleh menolak jumlah sewa yang dibayar itu dengan sewa yang dia perlu bayar kepada pemberi pajakan kecil.

Seksyen 231 menetapkan peruntukan terma tersirat ke atas penerima pajakan yang hanya berkuatkuasa jika tiada peruntukan perlawanan dalam terma nyata. Antara kandungannya, penerima pajak mesti:

- a. membayar semua kadaran, cukai dan lain-lain kecuali cukai tanah dan cukai yang mesti dibayar oleh pemberi pajakan menurut undang-undang.
- b. Menjagabaiki keseluruhan harta pajakan, kecuali bagi pajakan yang melibatkan satu bahagian daripada bangunan, maka penerima pajak hanya perlu menjaga bahagian dalam bangunan yang dipajakkan sahaja.
- c. Membenarkan pemberi pajakan atau ejennya memasuki tanah berkenaan pada masa yang sesuai dengan notis yang munasabah
- d. Tidak memindahmilik, menggadai, menyewakan atau melepaskan pegangan pajakan tanpa keizinan bertulis daripada

pemberi pajakan (dan pemberi pajakan tidak boleh menahan keizinan tanpa alasan yang munasabah).

Seksyen 132 pula menyenaraikan terma-terma pilihan untuk dilaksanakan oleh pemberi pajakan, di antaranya, pemberi pajakan mesti:

- a. membenarkan penerima pajak menikmati hak eksklusif ke atas harta berkenaan dengan aman dan sentosa tanpa sebarang gangguan.
- b. Menjagabaiki bumbung, dinding utama, parit utama, tempat lalu utama dan pemasangan sepunya jika pajakan itu melibatkan sebahagian bangunan sahaja.
- c. Jika sebahagian daripada bangunan itu tidak sesuai untuk dihuni, maka pemberi pajakan perlu memotong sebahagian kadar sewa mengikut keluasan bahagian itu dan tempoh ia tidak dapat dihuni. Jika ia langsung tidak boleh dihuni dalam tempoh enam bulan, penerima pajakan boleh menamatkan pajakan itu dengan notis sebulan.

Kebanyakan perjanjian pajakan dan sewa mengandungi peruntukan opsyen iaitu satu tawaran tersedia oleh pemberi pajak atau tuan tanah kepada penerima pajakan atau penyewa untuk menyambung pajakan atau sewa apabila tamat tempohnya. Opsyen ini boleh

disertai dengan syarat sampingan seperti penerima pajakan perlu mengemukakan notis pembaharuan dalam tempoh tertentu dan syarat kenaikan bayaran sewa mengikut kiraan tertentu. Opsyen yang memberi pilihan kepada penerima pajakan dan penyewa untuk meneruskan pajakan atau tidak, mesti dikuatkuasakan, dan kegagalan mematuhiya membolehkan penerima pajakan dan penyewa membuat tuntutan ke mahkamah.

Prosedur Pajakan dan Sewa

Pajakan dan sewa kebiasaannya bermula dengan kontrak antara kedua-dua pihak. Walau bagaimana pun terdapat juga sewa dan pajakan yang dibuat tanpa perjanjian bertulis, terutamanya sewa berkala yang dibuat secara bulanan atau mingguan. Kontrak ini adalah sah dan berkuatkuasa tetapi sukar untuk dibuktikan.

Pajakan dan pajakan kecil perlu didaftarkan menggunakan borang 15A dan Borang 15B. Dalam borang ini perlu dinyatakan samada ia di buat dalam satu tempoh masa tetap atau tidak. Tarikh-tarikh permulaan dan penamatannya juga perlu dinyatakan. Pemohon juga perlu menyatakan samada sewa itu atas sebahagian atau keseluruhan tanah. Jika di buat atas sebahagian tanah, mereka perlu melampirkan pelan dan perihal bahagian yang disewakan itu.

Bagi sewa dan sewa kecil, pihak-pihak terlibat tidak perlu mendaftarkannya. Oleh itu, sewa juga dikenali sebagai ‘sewa bebas daftaran’. Namun demikian, bagi melindungi kepentingan penyewa daripada tuntutan pihak lain seperti pembeli *bona fide*, seksyen 213 (3) menyediakan mekanisme catitera ke atas dokumen hak milik. Penyewa yang sah boleh memohon kepada Pendaftar untuk membuat catitera ke atas dokumen hak milik mengikut Bab 7 Bahagian 18 KTN. Sesuatu sewa yang tidak dilindungi dengan catitera tidak akan mengikat pihak ketiga yang tidak mengetahui kewujudan sewa berkenaan.

Serahhak dan pajakan kecil

Serahhak (*assignment*) berlaku apabila seseorang penerima pajak memindahmilik (*transfer*) keseluruhan pajakannya kepada orang lain. Serahhak ini berlaku menggunakan peruntukan pindahmilik di bawah seksyen 214. Pihak penerima pajak yang membuat serahhak disebut penyerahhak (*assignor*) dan pihak yang menerima serahhak dipanggil penerima serahhak (*assignee*). Semua hak dan liabiliti penyerahhak akan berpindah sepenuhnya kepada penerima serahhak akibat daripada serahhak. Ini bermakna penyerahhak tidak lagi mempunyai apa-apa kaitan dengan pajakan berkenaan.

Penerima serahhak akan mengambil tempat sebagai penerima pajakan yang baru menggantikan penyerahhak. Beliau tertakluk kepada terma perjanjian yang dibuat antara pemberi pajakan dan penerima pajakan terdahulu atau penyerahhak, dari segi kadar sewa, tempoh sewa dan lain-lain.

Pajakan kecil (*sub-lease*) pula adalah pajakan yang dibuat oleh penerima pajak kepada pihak ketiga. Penerima pajak berkenaan disebut sebagai pemberi pajakan kecil dan pihak ketiga itu adalah penerima pajakan kecil. Penerima pajakan kecil ini juga boleh membuat pajakan kecil sekali lagi kepada pihak lain dan seterusnya. Perjanjian antara penerima pajakan atau pemberi pajakan kecil dengan pemberi pajakan yang asal (tuan tanah) adalah tidak berubah dan terus berkuatkuasa. Ini bermakna pajakan asal masih belum tamat dan segala hak dan tanggungjawab penerima pajakan pertama atau pemberi pajakan kecil terhadap tuan tanah akan terus kekal.

Jika tiada sebarang halangan dalam perjanjian, penerima pajak boleh membuat serahhak dan pajakan kecil dengan kebenaran daripada pemberi pajakan. Pemberi pajakan tidak boleh menyekat keizinan ini tanpa sebab yang munasabah. Walau bagaimana pun, pihak-pihak yang terlibat boleh membuat terma nyata bagi mengenakan syarat tertentu dalam serahhak atau pejakan kecil

atau melarang sebarang bentuk pajakan dan serahhak secara mutlak.

Dalam kes sewa, penyewa juga boleh membuat serahhak dan sewa kecil. Kanun Tanah Negara tidak menyaratkan keperluan untuk mendapatkan kebenaran tuan tanah terlebih dahulu sebelum melakukan serahhak atau sewa kecil. Ini bermakna, jika tiada sekatan yang nyata dalam perjanjian, penyewa bebas untuk melakukan serahhak atau sewa kecil dengan syarat ia tidak bertentangan dengan perjanjian yang ada.

Pindahmilik pajakan juga berlaku akibat kematian penerima pajakan atau penyewa. Wakil-wakil penerima pajakan atau penyewa yang telah meninggal dunia berhak memohon pindahmilik pajakan kepada mereka. Bagi pajakan yang berdaftar, seksyen 346 membenarkan wakil-wakil ini memohon pindahmilik sedemikian didaftarkan.

Penamatan Pajakan dan Sewa

Sesuatu pajakan dan sewa akan tamat dengan sebab-sebab berikut:

- a. Apabila tempoh pajakan itu telah tamat bagi pajakan bertempoh, melainkan kedua-dua pihak bersetuju untuk

menyambungnya atau dalam kes kewujudan opsiyen, penerima pajakan memilih untuk menyambungnya.

- b. Penyerahan, iaitu penerima pajakan atau penyewa mengembalikan sewa berkenaan kepada pemberi pajakan atau tuan tanah dengan kerelaan kedua-dua pihak. Bagi pajakan berdaftar, penyerahan ini dibuat menggunakan Borang 15C. Jika ada gadaian dan pajakan kecil, penyerahan ini juga tertakluk kepada kebenaran pemegang gadaian dan hak-hak penerima pajakan kecil. Bagi sewa pula, penyerahan semula boleh dibuat sama ada secara lisan atau bertulis.
- c. Notis penamatan pajakan atau sewa yang sah. Sesetengah pajakan menetapkan penamatan dengan notis yang perlu dikemukakan dalam tempoh tertentu. Walau bagaimana pun notis tidak boleh digunakan untuk menamatkan pajakan atau sewa bertempoh.
- d. Cantuman antara hak pajakan dan hak perkembalian, iaitu apabila penerima pajakan dan pemberi pajakan terdiri daripada orang yang sama akibat berlaku pindahmilik. Keadaan ini berlaku umpamanya, apabila penerima pajakan membeli tanah yang dipajakkan itu.
- e. Kekecewaan atau pelaksanaan menjadi mustahil iaitu apabila penyewaan tidak boleh diteruskan akibat faktor-faktor yang diluar ikhtiar pihak-pihak yang terlibat. Contohnya tanah yang

dipajakkan itu diambil oleh kerajaan di bawah Akta Pengambilan Tanah atau seumpamanya.

- f. Penyahhakkan atau penyitaan pajakan, iaitu tindakan pemberi pajakan atau tuan tanah membatalkan pajakan apabila penerima pajak melanggar syarat, menjadi muflis atau jika ia adalah syarikat, ia mengalami penggulungan. Penyahhakkan ini boleh dibuat mengikut 234-6 KTN. Kebiasaannya ia bermula dengan notis yang menyatakan butir-butir pelanggaran, meminta agar pelanggaran itu diremidikan atau diatasi, dan meminta pembayaran tunggakan, jika ada. Jika penerima pajakan atau penyewa gagal mematuhi dalam tempoh tertentu, barulah tindakan penyahhakkan boleh dikuatkuasakan. Penyahhakkan akan menyebabkan semua kepentingan yang bergantung kepadanya seperti gadaian, pejakan kecil atau sewa, dan juga gadaian atas pajakan kecil itu.

4.4 Gadaian

Urusniaga sekuriti yang disebut di dalam KTN adalah gadaian dan lien. Jual janji adalah satu bentuk urusniaga sekuriti mengikut undang-undang adat/Islam. Namun demikian ia tidak disebut di dalam KTN. Ia hanya diiktiraf oleh mahkamah sebagai kontrak jual beli biasa.

Gadaian adalah satu urusanniaga apabila seorang pemilik tanah berimilik atau pajakan menyerahkan tanah itu kepada seorang lain sebagai sekuriti pembayaran balik sesuatu pinjaman, anuiti atau mana-mana bayaran bertempoh. Pemilik tanah atau pajakan itu disebut penggadai dan pihak yang menerima sekuriti itu dinamakan pemegang gadaian. Seksyen 5 mentakrifkan gadaian sebagai gadaian berdaftar. Ini bermakna setiap gadaian mesti didaftarkan menggunakan suratcara yang khusus. Namun begitu gadaian yang tidak berdaftar tetap diiktiraf berasaskan prinsip ekuiti. Ia diiktiraf sebagai kontrak biasa di bawah s. 206(3). Di samping itu KTN juga memperuntukkan bentuk urusanniaga sekuriti lain iaitu lien. KTN juga mengiktiraf urusanniaga sekuriti yang berasaskan undang-undang adat/Islam iaitu kontrak jual janji.

Gadaian berdaftar boleh dilakukan di bawah KTN ke atas:

- a. kesemua, tetapi tidak sebahagian tanah berimilik
- b. kesemua, tetapi tidak satu bahagian sahaja mana-mana bahagian yang belum dipecahkan dalam tanah berimilik
- c. apa-apa pajakan tanah berimilik

Gadaian tersebut dibuat samada untuk menjelaskan mana-mana hutang atau apa-apa bayaran selain hutang; atau bayaran apa-apa anuiti atau bayaran berkala. KTN membenarkan gadaian kedua

dibuat dengan ruang lingkup kuasa yang sama dengan gadaian yang pertama. Kuasa-kuasa gadaian ini tertakluk kepada:

- a. apa-apa larangan atau batasan yang dikenakan oleh KTN atau undang-undang lain
- b. apa-apa sekatan kepentingan yang mengikat tanah berkenaan
- c. jika tanah itu adalah tanah pajakan, peruntukan-peruntukan yang terdapat pada pajakan tersebut.

Selain itu, KTN memperuntukkan bahawa gadaian tidak boleh dilakukan kepada 2 orang atau perbadanan kecuali jika mereka bertindak sebagai wakil.

Gadaian berdaftar dilakukan melalui suratcara dalam Borang 16A jika ia melibatkan jaminan penjelasan hutang atau apa-apa pembayaran selain dari hutang. Tetapi jika ia melibatkan jaminan bayaran anuiti atau lain-lain jumlah berkala berlu dibuat melalui Borang 16B

Kesan gadaian berdaftar

Pendaftaran gadaian tidak menyebabkan pemindahan hak milik tanah kepada pemegang gadaian. Sebaliknya pemegang gadaian

hanya menerima kepentingan di atas tanah berkenaan. Oleh yang demikian, pemilik tanah berhak membuat sebanyak mana gadaian di atas tanahnya dengan syarat ia tidak dihalang oleh syarat-syarat tanah atau syarat gadaian yang terdahulu. Jika berlaku lebih dari satu gadaian, keutamaan gadaian bergantung kepada tarikh bermulanya gadaian. Gadaian yang awal akan mendahului gadaian yang kemudian, kecuali jika terdapat peruntukan yang sebaliknya.

Hak dan tanggungjawab kedua-dua belah pihak

Penggadai dan pemegang gadaian berhak untuk menentukan hak dan tanggungjawab masing-masing di dalam dokumen perjanjian mereka. Namun demikian, jika tidak disebut secara nyata di dalam perjanjian, maka kedua-dua pihak tertakluk kepada peruntukan yang terdapat di dalam KTN. Oleh yang demikian peruntukan di dalam perjanjian dianggap sebagai peruntukan nyata, sementara peruntukan di dalam KTN dianggap sebagai peruntukan tersirat.

Seksyen 249 menyenaraikan Syarat tersirat yang mesti dipatuhi. Syarat ini mesti berkuatkuasa dalam semua gadaian. Di antara syarat tersebut:

- a. penggadai perlu menjelaskan semua bayaran yang perlu dibayar kepada pemegang gadaian

- b. perlu membayar sewa, kadaran, cukai dan bayaran lain yang dikenakan oleh pihak berkuasa
- c. mematuhi syarat nyata dan tersirat berkaitan dengan tanah itu
- d. jika tanah itu pajakan, mematuhi semua syarat dan terma berkaitan dengan pajakan itu.

Seksyen 250 pula menyenaraikan syarat tersirat yang hanya berkuatkuasa jika tiada peruntukan berlawanan di dalam perjanjian. Ini termasuklah tanggungjawab penggadai untuk memelihara semua bangunan yang terdapat di atas tanah berkenaan, menginsuran secukupnya daripada kerosakan dan kehilangan atas nama penggadai dan pemegang gadaian bersama, dan membenarkan pemegang gadaian atau wakilnya memasuki rumah itu pada waktu yang berpatutan untuk pemeriksaan.

Seksyen 251 memasukkan syarat tersirat pilihan berkaitan dengan keizinan untuk memberi pajakan kedua. Peruntukan berkaitan menjaga baiki sebagaimana yang berkuatkuasa untuk pajakan di dalam s 233 juga terpakai berdasarkan s 252

Seksyen 218(2) membenarkan pemegang gadaian menyerahhak sesuatu gadaian yang telah dibuat kepada orang lain. S. 215 dan 216 pula membenarkan penggadai untuk memindahmilik tanah yang

digadai kepada orang lain ketika gadaian masih wujud. Biasanya pindahmilik ini dilakukan dengan kebenaran pemegang gadaian terlebih dahulu.

Pemegang gadaian atau jika melibatkan lebih dari satu maka pemegang gadaian pertama berhak untuk menyimpan dokumen hakmilik keluaran atau pendua pajakan bagi tanah yang digadaikan itu. Namun demikian hak ini tertakluk kepada persetujuan kedua belah pihak.

Gadaian tidak berdaftar

KTN tidak menghalang kewujudan gadaian tidak berdaftar. Gadaian ini dianggap sebagai gadaian ekuiti yang dapat melindungi hak pemberi pinjaman.

Dalam *Mahadevan a/l Mahalingam lwn Manilal & Sons (M) Sdn. Bhd.* [1984] 1 MLJ 266, Mahkamah Persekutuan mendapati bahawa gadaian ekuiti telah wujud berdasarkan fakta kewujudan niat bersama di antara syarikat plaintif dan defendan untuk mewujudkan gadaian bagi menjamin sejumlah pinjaman yang diberikan oleh plaintiff kepada defendan. Oleh yang demikian gadaian tersebut dianggap sebagai gadaian yang sah berasaskan ekuiti dan diiktiraf melalui s 206(3). Oleh yang demikian Mahkamah

mempunyai kuasa untuk mengarahkan pelaksanaan spesifik agar pendaftaran rasmi dibuat ke atas gadaian berkenan.

Gadaian ekuiti tidak dilindungi melalui konsep hak milik tak boleh sangkal di bawah s 340. Pemegang gadaian ekuiti juga tidak berhak mendapat remedi sebagaimana yang ditetapkan oleh KTN. Namun begitu, hak mereka tetap dilindungi di bawah Perkara 83 Peraturan Mahkamah Tinggi 1980 untuk mendapat remedi seperti pembayaran, jualan harta dan pengambilan hak milik.

Kemungkiran penggadai

Menurut S. 254 apabila berlaku pelanggaran mana-mana syarat dan pelanggaran tersebut berterusan selama satu bulan atau lebih sebagaimana yang ditentukan oleh gadaian, pemegang gadaian boleh menyampaikan Notis dalam Borang 16D kepada penggadai bagi:

- a. menyatakan bentuk pelanggaran yang telah dilakukan
- b. meminta penggadai meremedinya dalam masa sebulan atau tempoh masa lain sebagaimana yang ditentukan dalam gadaian

- c. memberi amaran kepada penggadai bahawa jika notis itu tidak dipatuhi, pemegang gadaian akan mengambil tindakan mendapatkan perintah jualan.

Apabila tempoh yang dinyatakan didalam notis itu telah luput, dan penggadai masih belum meremedikan pelanggaran syarat, maka semua jumlah wang yang perlu dibayar kepada pemegang gadaian dianggap terhutang dan perlu dijelaskan seluruhnya pada ketika itu. Sehubungan dengan itu juga, pemegang gadaian mempunyai kuasa untuk memohon mandapat perintah jualan.

Dalam *V.A.M. Hussain lwn B.P. Malaysia* [1970] 2 MLJ 69, perayu (pemilik tanah) telah membuat perjanjian dengan responden untuk memajukan tanahnya bagi membina stesen minyak. Responden telah memberikan wang pendahuluan kepada perayu. Kedua-dua pihak telah berjanji bahawa jika projek tersebut tidak dapat dilaksanakan, semua wang pendahuluan yang dibayar kepada perayu hendaklah dibayar balik. Projek tersebut tidak dapat dilaksanakan. Oleh yang demikian responden telah menyampaikan satu notis dalam Borang 16E meminta wang pendahuluannya diserahkan kembali. Perayu membantah dengan mendakwa bahawa prosedur yang betul adalah melalui Borang 16D. Mahkamah memutuskan bahawa Borang 16E telah digunakan dengan betul

kerana ia melibatkan tuntutan wang yang wajib dibayar apabila diminta.

Remedi kemungkiran penggadai

Apabila berlaku kemungkiran atau pelanggaran syarat oleh penggadai, terdapat tiga remedi yang boleh digunakan oleh pemegang pajakan untuk melunaskan pelanggaran tersebut. Remedi tersebut adalah:

- a. Remedi utama dan terpenting iaitu perintah jualan.
- b. Mengambil milikan tanah berkenaan
- c. Melantik seorang penerima

Remedi perintah jualan bermaksud perintah yang dikeluarkan oleh pihak berkuasa supaya tanah yang digadai itu dijual bagi mendapatkan wang pembayaran hutang penggadai yang tidak berbayar. KTN menyediakan remedi yang berbeza untuk tanah di bawah hak milik Pejabat Pendaftar dan hak milik Pejabat Tanah.

Bagi hak milik Pejabat Pendaftar, menurut s 256 pemegang gadaian perlu membuat permohonan ke Mahkamah Tinggi untuk mendapatkan perintah jualan. Seksyen 256(3) pula memperuntukkan bahawa apabila menerima permohonan tersebut

mahkamah mesti memerintahkan tanah atau pajakan yang digadai itu dijual setelah kemungkiran dapat dibuktikan, kecuali mahkamah berpuashati ‘terdapat sesuatu sebab sebaliknya.’

Perkataan ‘terdapat sesuatu sebab sebaliknya’ memberikan ruang kepada mahkamah untuk mempertimbangkan sama ada mahu meneruskan perintah jualan atau tidak. Namun demikian mahkamah perlu bertindak dengan penuh berhemah dengan mengambil kira pelbagai faktor. Secara umumnya, mahkamah boleh menolak permohonan untuk memberikan perintah jualan atas faktor-faktor berikut:

- a. Gadaian itu tidak muktamad atau boleh dipertikaikan kesahihannya berdasarkan seksyen 340(2) iaitu jika terdapat buki yang menunjukkan terdapat fraud, salahnyata, pemalsuan, suratcara tidak sah atau tidak lengkap, atau kepentingan tidak sah.
- b. Jika penggadai dapat membuktikan bahawa pemegang gadaian tidak mematuhi syarat-syarat asasi bagi membolehkan permohonan perintah jualan dibuat. Contohnya kegagalan mengemukakan notis dalam Borang 16D kepada penggadai, atau notis yang dikemukakan itu tidak sah.
- c. Jika penggadai dapat membuktikan bahawa arahan perintah jualan adalah bertentangan dengan undang-undang asasi dan ekuiti.

Bagi hak milik Pejabat Tanah, s 260 memperuntukkan bahawa pemegang gadaian hanya perlu membuat permohonan kepada Pentadbir Tanah di daerah berkenaan. Jika selepas siasatan dijalankan terbukti kemungkiran telah berlaku, Pentadbir Tanah hendaklah memerintahkan tanah atau pajakan berkenaan dijual, melainkan dia berpuas hati bahawa terdapat sesuatu sebab yang sebaliknya.

Dalam kes *Ragavaniado lwn Supramanaiam Chetty* (1914) 1 FMSLR 139 memutuskan bahawa jika terpadat permohonan untuk mendapatkan perintah jualan, Pemungut Hasil Tanah perlu melihat kepada tiga perkara:

- a. jumlah wang yang dituntut oleh pemegang gadaian sememangnya perlu dibayar oleh penggadai
- b. penggadai memang melakukan pelanggaran dan setakat mana pelanggaran tersebut
- c. samada jualan tersebut melibatkan sebahagian atau keseluruhan tanah berkenaan

Dalam kes *John Edgar Jones lwn Palaniappa Chetty* [1935] MLJ 175 apabila lelongan awam dibuat, tanah berkenaan telah dijual oleh pemegang gadaian sendiri dengan harga yang lebih rendah dari nilai yang terhutang. Mahkamah memutuskan bahawa seorang pembeli

samada dia seorang pemegang gadaian atau orang lain tidak terikat dengan gadaian yang berkenaan. Beliau bebas dari semua tanggungan yang timbul dari gadaian berkenaan. Mahkamah juga memutuskan bahawa penggadai bertanggungjawab untuk melunaskan baki pinjaman yang perlu dibayar selepas ditolak harga penjualan tanah yang digadai. Ini kerana gadaian hanyalah satu sekuriti yang berbentuk akujanji untuk melunaskan pinjaman yang dibuat. Kewajipan penggadai hanya akan dapat dilaksanakan dengan pembayaran balik sepenuhnya wang yang dipinjam berserta faedah.

Remedi seterusnya adalah pengambilan milikan oleh pemegang gadaian. Pemegang gadaian tidak ada hak untuk mengambil milikan tanah dibawah hak milik Pejabat Tanah, atau gadaian hanya dibuat ke atas sebahagian tanah sahaja. Dalam seadaan yang hak itu wujud, misalnya ke atas tanah bandar atau tanah kampung, yang tidak dipegang bi bawah hak mili Pejabat Tanah, hak berkenaan juga tidak boleh digunakan jika tanah tersebut diduduki oleh penggadai. Hak mengambil milikan hanya diberikan kepada pemegang gadaian pertama jika terdapat dua atau lebih pemegang gadaian ke atas sebidang tanah yang sama.

Pengambilmilikan boleh berlaku samada secara sebenar atau secara konstruktif. Secara sebenar adalah dengan pemegang gadaian

menduduki tanah berkenaan. Secara konstruktif pula berlaku apabila tanah yang digadai itu dipajakkan atau disewa oleh orang dengan izin pemegang gadaian. Dalam keadaan begini pemegang gadaian bertindak meminta penyewa tanah berkenaan menyerahkan sewa terus kepadanya dan tidak lagi kepada penggadai.

Seksyen 272 menetapkan bahawa setiap pengambilmilikan perlu dimulakan dengan notis kepada penggadai. Bagi pengambilmilikan konstruktif, notis dalam Borang 16J perlu dikemukakan kepada penyewa atau pemajak berkenaan dan satu salinan dihantar kepada penggadai. Untuk pengambilmilikan sebenar, notis dalam Borang 16K perlu dikemukakan kepada penggadai. Penggadai perlu membenarkan pengambilmilikan selepas menerima notis tersebut. Jika penggadai enggan mematuhi notis berkenaan, penggadai boleh memohon mendapat perintah pemilikan dari mahkamah.

Seksyen 273 menetapkan bahawa hak dan kepentingan pemegang gadaian akan berterusan sehingga beliau menyerahkan balik pemilikan tanah itu kepada penggadai. S 274 menetapkan bahawa pemegang gadaian berhak untuk memasuki, menduduki atau mengurus dan mengambil keuntungan dari tanah berkenaan. Namun demikian jika berlaku kerosakan kekal atau susut nilai ke

atas tanah tersebut, pemegang gadaian perlu bertanggungjawab kepada penggadai. Bahkan pemegang gadaian bukan sahaja bertanggungjawab ke atas segala wang atau pendapatan yang telah diterimanya, bahkan juga ke atas wang atau pendapatan yang sepatutnya boleh diterima olehnya.

Dalam kes *Woon Foon Hoon lwn Muthiah Chettiar* [1934] MLJ 121, defendan (pemegang gadaian) telah mendapatkan perakuan dari Pemungut Hasil Tanah bahawa penggadai telah gagal menjaga tanah dengan baik. Oleh itu, beliau mendapat kebenaran dari Pemungut untuk mengambil milikan tanah tersebut. Tanah berkenaan adalah satu estet getah seluas 35 ekar. Plaintiff (penggadai) kemudiannya telah memulakan tindakan undang-undang terhadap defendan dengan menuntut gantirugi kerana defendan telah melakukan pembaziran dengan menoreh pokok-pokok getah secara berlebihan dan juga kerana kecuaiian tidak memulakan kerja menoreh selama dua bulan selepas mengambil milikan tanah berkenaan.

Hakim Hereford memutuskan bahawa seseorang pemegang gadaian yang mengambil milikan tanah yang digadai selepas berlaku kemungkiran penggadai hendaklah memberi notis yang memadai kepada penggadai supaya dia dapat pengatur perihal urusannya

dengan sempurna. Jika notis dan peluang sedemikian tidak diberikan kepada penggadai, pemegang gadaian hendaklah mengambil alih pengurusan tanah dengan baik. Oleh yang demikian pemegang gadaian yang menguruskan tanah berkenaan perlu memikul tanggungjawab yang berat bagi mendapatkan keuntungan dan hasil dari tanah itu.

Seksyen 275 membenarkan pemegang pajakan yang mengambil milikan untuk membuat pajakan ke atas tanah tersebut. Pajakan itu boleh dibuat di dalam tempoh antara 3 hingga 14 tahunh.

Seksyen 277 pula menetapkan hasil yang diperolehi oleh pemegang gadaian yang telah mengambil milikan perlu digunakan untuk;

- a. membayar cukai atau apa-apa bayaran yang perlu dibayar kepada pihak berkuasa.
- b. membayar premium insuran yang melindungi bangunan yang ada di atas tanah berkenaan
- c. membiayai pembaikan dan pemeliharaan bangunan dan tanah
- d. menjelaskan segala bayaran yang perlu dibayar kepada pemegang gadaian
- e. jika ada baki, ia diserahkan kepada penggadai

Remedi ketiga yang boleh dilakukan pemegang gadaian untuk melunaskan kemungkiran penggadai adalah melantik seorang penerima. Remedi ini tidak diperuntukkan di bawah KTN tetapi ia wujud berasaskan syarat-syarat yang terdapat di dalam kontrak di antara pemegang gadaian dan penggadai. Biasanya, apabila tanah milik sesebuah syarikat yang ditubuhkan di bawah Akta Syarikat 1965 digadai kepada institusi kewangan sebagai sekuriti pinjaman yang diberi kepada syarikat tersebut, syarat yang terkandung di dalam dokumen gadaian mengandungi peruntukan tentang perlantikan seorang penerima apabila syarikat berkenaan melakukan kemungkiran syarat-syarat gadaian.

4.5 Lien

Lien adalah satu bentuk urusan sekuriti yang diperuntukkan di dalam KTN tetapi tidak perlu didaftarkan. (s206(2)(b)). S 281 memberikan kuasa kepada mana-mana pemunya tanah atau pemegang pajakan untuk membuat lien dengan cara men depositkan dokumen hakmilik keluaran kepada mana-mana pihak atau badan. Lien diwujudkan melalui 3 elemen iaitu:

- a. Deposit dokumen hakmilik keluaran atau pendua pajakan

- b. Deposit itu dilakukan sebagai sekutiti/jaminan kepada pinjaman wang yang dibuat. Ini bermakna perlu ada niat untuk mewujudkan lien.
- c. Masukan kaveat pemegang lien menurut s 330

Lien boleh dilakukan ke atas tanah atau pajakan. Ia juga boleh dilakukan ke atas tanah bersama yang belum dibahagikan.

Dalam kes *Paramoo lwn Zeno Ltd* [1968] 2 MLJ 230, mahkamah memutuskan bahawa niat untuk mewujudkan lien adalah penting. Niat ini tidak semestinya dinyatakan secara jelas dengan menyebutkan perkataan lien secara lisan atau tulisan. Ia boleh dibuktikan melalui fakta-fakta yang menunjukkan bahawa dokumen keluaran hakmilik telah didepositkan oleh peminjam sebagai jaminan kepada pinjaman dan bukan untuk tujuan lain.

Dalam kes *Nallammal & SL lwn Karuppanan & SL* [1993] 3 MLJ 476, mahkamah memutuskan bahawa elemen niat tidak dapat dipenuhi jika pemilikan dokumen hakmilik keluaran itu diperolehi secara fraud atau salahnyata dan pendepositan tersebut tidak mendapat kebenaran dari pemunya tanah berdaftar.

Dalam kes *Heap Huat Rubber Co Sdn Bhd lwn United Overseas Bank Ltd* [1992] 3 CLJ 1589, mahkamah memutuskan bahawa lien hanya mula berkuatkuasa secara sah apabila kaveat dimasukkan. Sebelum kaveat dimasukkan, lien belum dianggap wujud. Kaveat juga tidak semestinya dimasukkan sebaik sahaja deposit dibuat, malah ia boleh dilakukan bila-bila masa selepas itu. Sebelum kaveat dimasukkan, hak pemiutang (pemegang lien) dilindungi oleh prinsip ekuiti.

Seksyen 281(2) memperuntukkan hak pemegang lien untuk mendapatkan perintah jualan sebagaimana yang boleh dilakukan di dalam kes gadaian. Namun demikian pemegang lien perlu mendapatkan hukuman untuk jumlah wang yang terhutang terlebih dahulu sebelum memohon kepada Mahkamah bagi perintah jualan. Segala peruntukan yang terpakai untuk gadaian terpakai di dalam kes lien secara mutatis mutandis.

4.6 Jualjanji

Jual janji adalah satu transaksi jual beli yang turut mempunyai elemen urusaniaga sekuriti. Pada zahirnya jual janji adalah kontrak jual beli tanah, tetapi tujuan sebenarnya adalah untuk menjadikan tanah itu sebagai sekuriti bagi mendapatkan wang untuk tempoh

tertentu. Ia adalah satu urusanniaga yang berasaskan adat Melayu dan didorong oleh semangat Islam. Ini kerana urusan jualjanji dibuat oleh tuan tanah yang ingin meminjam wang di dalam tempoh. Oleh kerana Islam tidak membenarkan riba, maka pemberi pinjaman biasanya keberatan untuk memberikan pinjaman tanpa ada apa-apa pulangan. Sebagai alternatifnya, konsep jual janji diperkenalkan bagi memenuhi kehendak kedua-dua belah pihak.

Urusniaga jualjanji adalah seperti berikut:

- a. Pemilik tanah (penjual) membuat perjanjian menjual tanah kepada pemberi pinjaman (pembeli).
- b. Perjanjian tersebut menyatakan harga tanah yang perlu dibayar oleh pembeli. Ia juga menetapkan harga yang sama yang perlu dibayar oleh penjual jika beliau ingin membeli semula tanah yang telah dijual itu dalam tempoh yang ditentukan.
- c. Dalam tempoh tersebut, pembeli boleh memasuki, mengusahakan tanah itu dan mendapatkan hasilnya, tetapi pembeli tidak boleh menjualkannya kepada pihak ketiga selagi tempoh yang ditetapkan itu belum tamat. Jika penjual ingin terus duduk di atas tanah itu, maka dia boleh membayar sewa pada kadar yang dipersetujui oleh pembeli.

- d. Apabila penjual sudah memiliki wang yang cukup iaitu sama jumlahnya dengan wang yang diterima ketika menjual tanah itu, maka dia boleh membeli kembali tanah itu selagi tempoh masa belum tamat. Jika dia tidak memiliki wang menjelang tamat tempoh, beliau boleh meminta agar tempoh itu dilanjutkan dengan syarat ia mesti mendapat persetujuan pembeli.
- e. Jika tempoh telah tamat dan tidak disambung, pembeli berhak untuk terus memiliki tanah itu. Ini dikenali sebagai jual putus.

Secara umumnya tiada peruntukan jelas di dalam KTN atau mana-mana undang-undang yang menyentuh tentang jual janji di Malaysia. Mahkamah di Malaysia mengambil sikap yang berubah-ubah apabila berdepan dengan kes yang berkaitan dengan jual janji. Pada peringkat awal, jual janji pernah diiktiraf transaksi yang berasaskan adat Melayu yang berpaksikan Islam. Bahkan terdapat negeri yang mengkanunkan peraturan berkaitan dengan jual janji di dalam enekmen-enekmen negeri.

Namun demikian akibat dari penerimaan sistem Torren yang mengutamakan pendaftaran terutamanya bermula dengan kes *Haji Abdul Rahman lwn Hassan* [1917] AC 207, urusan jualjanji ini tidak lagi diiktiraf sebagai urusan yang sah.

Di dalam kes ini Majlis Privy tidak menganggap urusan jual janji sebagai urusan berasaskan adat tetapi sebaliknya menganggapnya sebagai kontrak yang berkuatkuasa berasaskan prinsip ekuiti.

Sehubungan dengan itu Majlis Privy menolak kesahihan kontrak jual janji dengan alasan prinsip ekuiti yang berasal dari undang-undang Inggeris tidak boleh dipakai di dalam konteks kes tersebut kerana undang-undang tanah berasaskan sistem Torren amat mengutamakan pendaftaran.

Mahkamah juga memutuskan bahawa perjanjian untuk menjual semula tanah kepada tuan tanah yang asal adalah tidak dapat berkuatkuasa kerana perjanjian itu hanya berkuatkuasa sebagai penjualan tanah yang biasa sahaja. Oleh yang demikian penghutang (tuan tanah) tidak berhak untuk menuntut kembali tanah itu dari pembeli sebagaimana yang dipersetujui di dalam perjanjian.

Selepas kes Haji Abdul Rahman, mahkamah mempunyai pandangan yang berbeza-beza. Ada hakim yang mengikuti sepenuhnya

keputusan Majlis Privy dan ada juga hakim yang cuba mengelak dari mengikuti sepenuhnya keputusan tersebut.

Kekeliruan ini berterusan sehingga munculnya kes *Mahadevan s/o Mahalingam lwn Manilal & Sons* [1984] 1 MLJ 266 dimana Tun Salleh Abas HB telah menjelaskan kedudukan sebenar kes Haji Abdul Rahman.

Mahkamah memutuskan bahawa keputusan majlis Privy itu tidak menghalang wujudnya gadaian berasaskan ekuiti. Ini kerana peruntukan di dalam KTN tidak setegas peraturan di dalam s 4 Peraturan Pendaftaran Hak Milik 1891 yang dirujuk oleh Majlis Privi di dalam kes *Haji Abdul Rahman*.

Walau pun kes ini tidak membincangkan jual janji secara langsung, keputusan yang dibuat oleh Tun Salleh Abas HB ini membuka pintu kepada pengiktirafan jual janji sebagai satu transaksi yang sah.

Dalam kes yang berikutnya *Ahmad Omar lwn Haji Salleh* [1987] 338, mahkamah telah berdepan dengan kes yang berkaitan dengan jual janji. Isu dalam kes ini adalah samada perjanjian ini merupakan kontrak jual janji seperti yang didakwa oleh plaintif (penjual) atau

jual beli terus seperti yang didakwa oleh defendan (pembeli). Hakim Mohamed Dzaidin memutuskan bahawa tanah itu dipindahmilik mengikut urusan jua janji dan bukan kontrak jua terus. Oleh yang demikian mahkamah bersetuju dengan permohonan plaintiff untuk mendapatkan kembali tanah tersebut dengan bayaran yang ditetapkan.

5.0 PENDAFTARAN URUSNIAGA

5.1 Keperluan pendaftaran

Sebagaimana yang telah dinyatakan di dalam bab yang lalu, sistem Torren yang diamalkan di Malaysia amat menitik beratkan pendaftaran. Pendaftaran menjadi tulang belakang kepada undang-undang tanah di Malaysia. Melalui pendaftaran sesuatu hak itu dianggap sebagai konklusif dan tidak boleh disangkal. Sistem pendaftaran ini penting bagi menyesuaikan dengan undang-undang adat berasaskan Islam yang sedia diamalkan dan mengatasi masalah pentadbiran tanah cara lama iaitu melalui sistem suratikatan. Sistem suratikatan menimbulkan kecelaruan dan kesamaran di dalam menentukan hak dan kepentingan di atas sesuatu tanah.

Seksyen 206 secara tegas memperuntukkan bahawa setiap urusan niaga mesti didaftarkan melalui suratcara yang ditentukan dan mengikut prosedur yang ditetapkan. Apabila ia didaftarkan secara

sah, maka pemiliknya mempunyai hak milik tak boleh sangkal (*indeasibility of title*).

5.2 Maksud Pendaftaran

Berdasarkan s 304, pendaftaran urusan niaga adalah satu tindakan oleh Pendaftar yang membuat satu memorial dengan tangan serta menggunakan meterainya ke atas daftar dokumen hak milik dan ke atas suratcara urusan niaga yang berkaitan. Memorial tersebut hendaklah mengandungi satu kenyataan ringkas mengenai suratcara berkenaan, identiti pihak-pihak berkaitan, nombor yang dipakai dalam buku Buku Penyerahan, rujukan fail, masa dan tarikh pendaftaran itu mula berkuatkuasa.

Dalam kes *Muhammad bin Buyong Iwn Pemungut Hasil Tanah, Gombak & LL* [1982] 2 MLJ 53, mahkamah memutuskan bahawa sesuatu pendaftaran itu berkuatkuasa apabila satu memorial dengan tangan dan meteri dibuat ke atas dokumen hakmilik dan suratcara pendaftaran urusan niaga.

5.3 Prosedur Pendaftaran

Sebelum sesuatu urusan niaga itu didaftarkan oleh pihak Pendaftar, beberapa prosedur dan formaliti sebagaimana yang ditentukan oleh

KTN perlu dipenuhi. Secara ringkasnya prosedurnya adalah seperti berikut:

- a. Seksyen 207 menetapkan bahawa suratcara yang digunakan adalah borang-borang standard seperti yang terdapat pada Jadual 1 KTN.
- b. Seksyen 208 menetapkan bahawa setiap suratcara tersebut mengandungi maklumat-maklumat asas seperti nama penuh, alamat, pekerjaan dan taraf perkahwinan.
- c. Seksyen 209 pula menetapkan bahawa tanah itu mengandungi maklumat yang perlu dan benar berkaitan dengan tanah seperti kawasan pentadbiran, nombor lot, nombor hak milik dan lain-lain.
- d. Seksyen 210 menetapkan keperluan suratcara itu dilaksanakan iaitu ditandatangani dan dimeterai pihak yang mengurusniaga
- e. Seksyen 211 pula menetapkan keperluan suratcara itu ditandatangani dan dimeterai oleh saksi yang berkelayakan
- f. Seksyen 293 menetapkan agar bayaran pendaftaran mesti dijelaskan pada waktu penghantaran
- g. Seksyen 294 menetapkan agar suratcara disetemkan mengikut Ordinan Setem 1949
- h. Seksyen 294 juga menetapkan borang tersebut dihantar bersama-sama dokumen lain yang perlu.

- i. Seksyen 292 dokumen itu diserahkan di Pejabat Tanah atau Pejabat Pendaftaran mengikut kesesuaian dan waktu penyerahan akan dicatat oleh Pendaftar

Berikut adalah beberapa tindakan berkaitan pendaftaran yang dilakukan oleh Pendaftar:

- a. Seksyen 295 Pendaftar perlu menyelenggarakan Buku Perserahan yang mencatatkan segala dokumen berkaitan dengan penyerahan suratcara urusan niaga.
- b. Seksyen 292/300 Pendaftar perlu mencatatkan waktu dan tarikh penerimaan borang tersebut. Waktu dan tarikh ini penting kerana ia akan dianggap sebagai waktu dan tarikh pendaftaran (s 304(1))
- c. Seksyen 301 Pendaftar perlu memastikan bahawa suratcara tersebut layak untuk didaftarkan
- d. Seksyen 301A Pendaftar memastikan segala cukai tanah telah dijelaskan
- e. Seksyen 302 mengadakan siasatan ke atas tanah tersebut, jika difikirkan perlu tetapi tertakluk kepada beberapa sekatan di bawah s 303
- f. Seksyen 304, jika suratcara tersebut telah menepati syarat, Pendaftar boleh mendaftarkannya dengan cara

membuat memorial dengan tangan dan meteri ke atas dokumen hakmilik dan suratcara urusan niaga

- g. Seksyen 298 jika suratcara tidak memenuhi syarat, Pendaftar boleh menagguhkan tak lebih 14 hari supaya pemohon membuat pembetulan. Jika pembetulan tidak dibuat atau pembetulan tidak memenuhi syarat, permohonan boleh ditolak.

5.4 Kesan Pendaftaran: hak milik tak boleh sangkal

KTN menetapkan bahawa pendaftaran menyebabkan berlakunya pindahmilik, gadaian dan pajakan yang sah dan berkuatkuasa. Hak dan kepentingan yang berlaku melalui pendaftaran tidak boleh disangkal. Maksud 'hak milik tak boleh disangkal' atau *indefeasibility of title* adalah hak dan kepentingan terbabit adalah dijamin oleh undang-undang dan pada asasnya tidak lagi boleh dicabar, disangkal atau dihilangkan. Ia juga menunjukkan kemuktamadkan pendaftaran. Ini berasaskan s 89, 340 dan 341 KTN.

Seksyen 89 menyebut bahawa dokumen hakmilik adalah keterangan muktamad berkaitan dengan hak milik, syarat dan sekatan kepentingan tanah. S 340 pula secara khususn menyebut tentang kesahihan sesuatu urusan niaga tanah. Hak ini dikukuhkan lagi

dengan s 341 yang menjamin bahawa hak milik berdaftar tidak boleh dicabar oleh pemilikan bertentangan walau seberapa lama sekali pun.

Dalam kes *Teh Bee Iwn K. Maruthamuthu* [1977] 2 MLJ 7, mahkamah memutuskan bahawa apabila PBN telah mendaftarkan hak milik seseorang melalui pemberimilikan, kesahihan hak milik tersebut tidak lagi boleh dicabar walau pun PBN tidak mematuhi beberapa peruntukan di dalam KTN.

Namun demikian, peruntukan-peruntukan di atas tetap tertakluk kepada beberapa pengecualian yang menyebabkan kemuktamadan ini pada hakikatnya masih boleh dicabar dan dipertikaikan.

5.5 Pengecualian kepada hak milik tak boleh sangkal

Terdapat empat bentuk pengecualian:

- a. Pengecualian berasaskan statut
- b. Pengecualian ekuiti
- c. Pengecualian lain yang berasaskan adat dan undang-undang Islam
- d. Pengecualian berasaskan kuasa PBN

5.5.1 Pengecualian berasaskan statut

Pengecualian berasaskan statut bermaksud pengecualian yang dinyatakan secara jelas di dalam peruntukan undang-undang khususnya KTN sendiri. S 340(2) telah memperuntukkan 6 situasi yang menjadikan sesuatu pendaftaran itu boleh dicabar:

- a. Fraud
- b. Salahnyata
- c. Pemalsuan
- d. Suratcara tidak lengkap
- e. Suratcara terbatal
- f. Pemilikan tidak sah

a. Fraud

Fraud yang dimaksudkan adalah fraud sebenar iaitu melibatkan ketidakjujuran yang dilakukan sebelum atau pada masa pendaftaran. Ia dilakukan dengan tujuan yang dirancang dan sengaja berniat untuk menipu seseorang yang diketahui mempunyai hak ke atas tanah itu. Hanya fraud sebenar yang mengecualikan hak milik tak boleh sangkal. Fraud konstruktif tidak dapat menafikan hak milik tak boleh sangkal.

Dalam kes *Tai Lee Finance Co. Sdn. Bhd. Lwn Official Assignee & LL* [1983] 1 MLJ 81 FC, sebuah syarikat pemaju perumahan telah menjual beberapa lot tanah dalam projeknya kepada beberapa orang pembeli. Syarikat itu juga menggadaikan tanah yang sama kepada sebuah syarikat kewangan. Persoalannya adakah syarikat kewangan selaku pemegang gadaian dianggap terlibat dalam perbuatan fraud terhadap pembeli kerana ketika gadaian didaftarkan dia mengetahui bahawa lot-lot tanah berkenaan telah pun dijual kepada pembeli. Mahkamah telah memutuskan bahawa pemegang gadaian tidak terlibat dengan fraud dan menegaskan bahawa fraud bermaksud kelakuan atau perbuatan tidak jujur dan bukan hanya sekadar fraud konstruktif dan fraud ekuiti.

Dalam kes *Tara Rajaratnam lwn Datuk Jagindar Singh & LL* [1983] 2 MLJ 127, plaintiff bersetuju untuk memindahkan milik tanahnya kepada defendan kedua sebagai sekuriti sebagai sekuriti pinjaman sebanyak RM 220 000. Defendan berjanji akan menyerahkan kembali tanah tersebut apabila plaintiff telah membayar kembali RM 220 000 dalam tempoh setahun. Defendan juga berjanji tidak akan memindahmilik tanah itu kepada sesiapa dalam tempoh setahun itu. Sebaliknya 18 hari selepas perjanjian dibuat, defendan kedua telah memindahmilik tanah itu kepada defendan ketiga dan seterusnya kepada sebuah syarikat yang dimiliki oleh defendan pertama. Tanah itu kemudiannya dipecahkan kepada 70 lot dan

dijual kepada awam. Selepas menyedari penipuan defendan-defendan, plaintif mengambil tindakan agar mahkamah mengisytiharkan pindahmilik itu tidak sah kerana ada unsur fraud. Mahkamah mendapati bahawa fakta kes menunjukkan bahawa terdapat unsur penipuan yang telah dirancang dan dibuat dengan sengaja. Ini mewujudkan fraud sebenar yang boleh membatalkan pendaftaran.

b. Salahnyata

Menurut *Common Law* Inggeris, salahnyata terdiri dari salahnyata berunsur fraud (*fraudulent misrepresentation*) dan salahnyata ikhlas (*innocent misrepresentation*). Dalam undang-undang kontrak salahnyata ikhlas sudah memadai untuk menjadikan kontrak boleh batal. Tetapi salahnyata di bawah KTN ini adalah berbeza. Salahnyata yang dimaksudkan di bawah KTN adalah salahnyata berunsur fraud sahaja bukan salahnyata yang ikhlas. Oleh itu maksud salahnyata di sini adalah hampir sama dengan maksud fraud. Kebanyakan kes yang melibatkan fraud juga dikaitkan dengan salahnyata.

c. Pemalsuan

Pemalsuan bermaksud tindakan memalsukan suratcara pendaftaran. Dalam kes *Ong Lock Cho Iwn Quek Shin & Sons Ltd.* Pemunya tanah memberikan dokumen hakmilik keluaran kepada

peguam untuk urusan gadaian kepada pihak tertentu. Dendan cara memalsukan suratcara gadaian, peguam itu telah menggadaikan tanah itu kepada orang lain. Mahkamah memutuskan bahawa gadaian tersebut adalah tidak sah kerana terdapat unsur pemalsuan.

d. Suratcara tidak lengkap

Surat cara tidak lengkap adalah suratcara yang tidak mematuhi prosedur yang ditetapkan oleh KTN. Umpamanya suratcara yang tidak disertai dengan tandatangan yang sempurna, tidak ada penyaksian dan sebagainya. Peruntukan berkaitan suratcara yang tidak lengkap ini biasanya dibaca bersama dengan peruntukan berkaitan suratcara tidak sah.

e. Suratcara tidak sah

Suratcara tidak sah adalah suratcara yang tidak boleh berkuatkuasa contohnya jika terdapat sekatan kepentingan, larangan atau halangan oleh mana-mana peruntukan undang-undang seperti Enekmen Tanah Rizab Melayu.

Contohnya ialah suratcara yang dilakukan oleh kanak-kanak. Ia bertentangan dengan s 42(2) dan 43 KTN serta s 12 Akta Kontrak 1950 yang malarang urusanniaga oleh kanak-kanak. Akta Umur Dewasa 1971 menetapkan umur dewasa pada umur 18 tahun.

Dalam kes *Tan Hee Juan lwn The Boon Keat* [1934] MJL 96, defendan didapati telah melakukan dua urusanniaga pindahmilik ketika dalam umur kanak-kanak. mahkamah memutuskan bahawa suratcara yang disempurnakan oleh defendan sewaktu kanak-kanak adalah batal.

Dalam kes *Puran Singh lwn Kehar Singh & SL*, mahkamah memutuskan bahawa suratcara pindahmilik yang ditandatangani oleh seorang wkil yang bertindak mengikut surat kuasa wakil yang tidak sah adalah tidak lengkap dan batal.

f. Pemilikan tidak sah

Pemilikan tidak sah bermaksud pemunyaan seseorang itu diperolehi secara tidak sah oleh kerana halangan undang-undang seperti apabila ia bercanggah dengan undang-undang berkaitan dengan tanah rizab Melayu. Ia juga termasuk urusanniaga yang bertentangan dengan sekatan kepentingan dan halangan urusanniaga seperti kaveat dan perintah larangan.

5.5.2 Pengecualian ekuiti

Walau pun pendaftaran adalah elemen yang penting di dalam sistem Torren, undang-undang Malaysia tetap mengiktiraf hak dan kepentingan ekuiti yang timbul berasaskan tanggungjawab kontrak. Menurut s. 206(3) kewajipan pendaftaran tidak menjejaskan operasi mana-mana kontrak urusanniaga yang berkaitan tanah bermilik atau apa-apa kepentingan dalamnya.

Peruntukan ini bermaksud, walau pun KTN mewajibkan pendaftaran urusanniaga, kewajipan ini tidak menyebabkan kontrak urusanniaga tanah menjadi batal. Kontrak urusanniaga tanah yang tidak disusuli dengan pendaftaran tetap dianggap sah dan berkuatkuasa sebagai satu kontrak. Pihak-pihak yang berkontrak itu boleh mendapatkan hak berasaskan peruntukan undang-undang yang relevan seperti Akta Kontrak 1950, Akta Relief Spesifik 1950 dan Peraturan Mahkamah Tinggi 1980. Ini bermakna walau pun hak mereka tidak didaftarkan mengikut kehendak KTN, mereka tetap mempunyai hak untuk mendapatkan hak ke atas pemilik berdaftar dengan syarat mereka mempunyai bukti yang kukuh bagi menyokong tuntutan mereka.

Antara bentuk-bentuk hak dan kepentingan ekuiti yang diiktiraf oleh mahkamah adalah hak milik ekuiti, gadaian ekuiti, lien ekuiti, pajakan ekuiti dan sewa bergandingan dengan ekuiti.

Dalam kes *Mahadevan a/l Mahalingam lwn Manilal & Sons (M) Sdn. Bhd.* [1984] 1 MLJ 266, Mahkamah Persekutuan memutuskan bahawa gadaian yang tidak berdaftar di antara syarikat plaintif dan defendan dianggap sebagai gadaian yang sah berasaskan ekuiti dan diiktiraf melalui s 206(3). Oleh yang demikian Mahkamah mempunyai kuasa untuk mengarahkan pelaksanaan spesifik agar pendaftaran rasmi dibuat ke atas gadaian berkenan. Gadaian ekuiti tidak dilindungi melalui konsep hak milik tak boleh sangkal di bawah s 340. Pemegang gadaian ekuiti juga tidak berhak mendapat remedi sebagaimana yang ditetapkan oleh KTN. Namun begitu, hak mereka tetap dilindungi di bawah Perkara 83 Peraturan Mahkamah Tinggi 1980 untuk mendapat remedi seperti pembayaran, jualan harta dan pengambilan hak milik.

5.5.3 Pengecualian berasaskan undang-undang Islam atau adat

Seksyen 4(1) menyebut antara lain bahawa kecuali setakat mana yang diperuntukkan dengan nyata sebaliknya, KTN tidak boleh menyentuh mana-mana undang-undang yang pada masa itu berkuatkuasa mengenai pemegangan adat. Peruntukan ini sedikit

sebanyak memberikan ruang kepada penerimaan undang-undang adat dan Islam walau pun dalam skop yang agak terhad.

Tiga bentuk kepentingan berasaskan adat dan undang-undang Islam yang utama adalah jual janji, harta sepencarian dan wakaf. Jual janji adalah satu bentuk urusan jua beli tanah bagi tujuan sekuriti seperti yang dibincangkan di dalam bab yang lalu.

Harta sepencarian

Harta sepencarian adalah satu prinsip yang berasaskan adat temenggung dan diterima pakai di dalam undang-undang kekeluargaan Islam di negeri-negeri dalam Malaysia. Ia bermaksud harta yang diperolehi oleh suami atau isteri sepanjang tempoh perkahwinan yang perlu dibahagikan di antara mereka selepas berlaku perceraian. Menurut konsep harta sepencarian mana-mana pasangan tetap berhak kepada harta sepencarian walau pun dia tidak berkerja. Ini bermaksa seseorang isteri yang menjadi surirumah tetap berhak mendapat sebahagian dari harta suaminya jika mereka bercerai dengan syarat harta tersebut diperolehi dalam tempoh perkahwinan.

Dalam kes *Robert alias Kamarulzaman lwn Umi Kalsom* (1966) 1 MLJ 163, sepasang suami isteri membeli sebuah rumah di Setapak

dengan harga \$50,000 dengan sumbangan dari suami sebanyak \$40,000 dan baki \$10,000 dibayar oleh isteri. Rumah itu didaftarkan di atas nama isteri. Apabila bercerai, Robert menuntut bahagiannya berasaskan nisbah sumbangan yang diberikan. Mahkamah membuat keputusan berasaskan prinsip harta sepencarian dengan mengarahkan harga rumah tersebut dibahagi dua di antara plaintiff dan defendan.

Dalam kes *Tengku Anun Zaharah lwn Dato' Dr. Hussein*, Jernal Hukum Jilid III Bah. 1, Sept. 1983, 125, defendan (bekas suami) adalah seorang hartawan yang memiliki antara lain 6 bidang tanah, 6 lot rumah kedai di Wisma Central, beberapa buah rumah dan kenderaan. Plaintiff menuntut sebuah rumah, sebuah kereta dan beberapa harta lain di bawah harta sepencarian. Defendan mendakwa bahawa plaintiff tidak memberikan apa-apa sumabangan dalam usaha mendapatkan harta benda tersebut kerana plaintiff adalah seorang suri rumah. Mahkamah memutuskan bahawa walau pun plaintiff tidak menyumbang secara langsung dalam pemerolehan harta, namun plaintiff tetap berperanan penting sebagai isteri yang memberikan ketenangan jiwa, kedamaian dan sokongan moral kepada suami sehingga membolehkan defendan memperolehi harta tersebut. Harta sepencarian tidak dilihat dari sudut usaha memperolehi secara sempit sebaliknya melihat kepada peranan kedua-dua suami dan

isteri yang berkongsi hidup selama mereka dalam ikatan perkahwinan. Oleh yang demikian, Mahkamah membenarkan tuntutan harta sepencarian plaintiff termasuk 3 ekar tanah yang didaftarkan di atas nama defendan.

Wakaf

Wakaf daripada perkataan Bahasa Arab yang bermaksud berhenti atau menahan. Dari sudut syarak ia bermaksud harta yang diperuntukkan untuk manfaat umat, di mana hak miliknya ditahan, iaitu tidak boleh dipindah-pindah dan manfaatnya boleh digunakan untuk kepentingan umum. Persoalannya, adakah sesuatu tanah yang sudah diisytiharkan sebagai tanah wakaf boleh dipindahmilik secara?

Menurut seksyen 4(2) Kanun Tanah Negara, tiada apa jua dalam KTN menyentuh peruntukan-peruntukan... (e) mana-mana undang-undang buat masa itu berkuatkuasa berhubung dengan wakaf dan baitul-mal. Peruntukan ini bermaksud peraturan yang terdapat dalam KTN tidak akan berkuatkuasa ke atas undang-undang berkaitan dengan wakaf. Oleh yang demikian, seksyen 340 yang memperuntukan tentang kemuktamadan pendaftaran juga tidak berkuatkuasa jika ia bertentangan dengan undang-undang yang menyentuh soal wakaf.

Dalam kes *G. Rethinasamy lwn Majlis Agama Islam Pulau Pinang* [JUN 1993] 5 KANUN (2) 88, mahkamah memutuskan bahawa hak milik plaintiff ke atas sebidang tanah yang merupakan tanah wakaf adalah tidak sah kerana tanah tersebut tidak boleh dijual beli mengikut seksyen 105 Enakmen Pentadbiran Agama Islam Pulau Pinang yang berkaitan dengan hak ke atas tanah wakaf.

5.5.4 Pengecualian berasaskan kuasa PBN

Sebagaimana yang telah dibincangkan, PBN adalah pihak yang mentadbir urusan berkaitan dengan tanah. Walau pun tanah telah diberikan hak milik secara sah kepada individu atau badan, masih terdapat ruang yang membolehkan PBN bertindak mengatasi kemuktamadan hak milik itu. Ini bermakna hak milik tak boleh sangkal tertakluk kepada kuasa kuasa tertentu PBN.

Antara kuasa PBN yang mengatasi hak milik tak boleh sangkal adalah kuasa untuk pengambilan semula tanah di bawah Akta Pengambilan Tanah 1985. PBN berhak membuat pengambilan tanah dengan alasan menurut s. 3 akta itu, yang sukar diupertikaikan oleh pemunya atau pihak yang berkepentingan. Namun demikian PBN bertanggungjawab untuk membayar pampasan yang wajar akibat pengambilan itu.

PBN juga berhak melakukan penyahhakkan (penyitaan) ke atas tanah yang didapati melanggar syarat atau jika pemunya tidak membayar cukai sewa seperti yang ditetapkan oleh PBN. Kuasa PBN ini terdapat di bawah seksyen 130-134. Di samping itu PBN juga mempunyai kuasa untuk menguatkuasakan hak lalu lalang Pentadbir Tanah ke atas mana-mana tanah yang mengunci tanah lain dari mendapat akses ke tempat awam. Dengan adanya hak lalu lalang ini, pemunya tanah berdaftar tidak mempunyai kebebasan untuk menikmati tanah tersebut walau pun haknya adalah berdaftar.

Kesimpulannya, walaupun pendaftaran adalah elemen yang sangat penting dalam sistem Torren yang diamalkan di Malaysia, namun terdapat beberapa ruang yang menjadi pengecualian kepada prinsip hak milik tak boleh sangkal ini. Peraturan ini bagi menyesuaikan undang-undang dengan suasana persekitaran dan keperluan semasa.

6.0

HAK KE ATAS TANAH ORANG LAIN

6.1 Pengenalan

Undang-undang Kanun Tanah Negara menyediakan beberapa peruntukan bagi membenarkan pemilik tanah untuk menggunakan tanah orang lain terutamanya tanah yang berjiran untuk tujuan tertentu seperti untuk tujuan mendapat akses ke tempat awam. Hak ini dianggap sebagai hak yang penting memandangkan terdapat tanah yang terkunci atau tersekat dari mendapat laluan ke tempat awam. Hak ini boleh wujud secara persetujuan bersama seperti ismen atau melalui kuatkuasa undang-undang oleh PBN iaitu dengan Hak Lalu-lalang Pentadbit Tanah. Ia juga wujud melalui pembaktian iaitu hak lalu-lalang awam pembaktian.

6.2 Ismen

Ismen ditakrifkan oleh s. 282 sebagai apa-apa hak yang diberikan oleh seorang pemunya kepada seorang yang lain, untuk kenikmatan

berfaedah dari tanahnya menurut peruntukan di bawah KTN. Faedah yang dimaksudkan itu dihuraikan dalam s. 283 sebagai hak untuk membuat sesuatu ke atas tanah itu seperti hak untuk melalui di atas tanah servien; juga hak untuk melarang dari melakukan sesuatu ke atas tanah servien, seperti melarang pemilik servien dari membina bangunan di atas tanah yang ditentukan dalam sempadan ismen.

Tanah yang mendapat faedah dari mana-mana ismen disebut tanah dominan (tanah menguasai) dan tanah yang dipunyai oleh pihak yang memberikan ismen dikenali sebagai tanah servien (tanah menanggung). Pemilik bagi tanah-tanah itu dikenali sebagai pemilik dominan dan pemilik servien.

Ciri-ciri

Ciri-ciri asas ismen disebut di dalam kes yang terkemuka iaitu kes *Re Ellenborough Park*, iaitu:

- a. terdapat hak milik dominan dan hak milik servien.
- b. Terdapat hak yang dinikmati oleh pemilik dominan ke atas tanah pemilik servien
- c. Pemilik tanah dominan dan pemilik tanah servien terdiri dari orang yang berbeza.
- d. Hak yang diberikan hendaklah boleh menjadi perkara ismen.

Disamping ciri-ciri di atas terdapat beberapa ciri-ciri lain yang menentukan bentuk ismen seperti yang diterimapakai di dalam undang-undang tanah Malaysia iaitu:

- a. ia terdiri samada dari hak berbentuk positif iaitu hak yang membenarkan pemilik dominan melakukan sesuatu ke atas tanah pemilik servien; atau hak berbentuk negatif iaitu hak yang melarang pemilik servien dari melakukan sesuatu ke atas tanahnya demi untuk kebaikan dan kepentingan pemilik dominan (s. 283(1))
- b. Hak itu tertakluk kepada sekatan iaitu ia tidak membolehkan pemilik dominan mengambil apa-apa dari tanah servien, dan ia juga tidak boleh menjejaskan hak milik eksklusif pemilik tanah servien (s. 283(2))
- c. Ismen hanya diberikan dengan izin pemilik servien. Pemberian tersebut mesti dibuat secara nyata. Ini bermakna ia tidak boleh wujud dengan cara penggunaan lama walau selama mana tempoh penggunaan itu telah berlaku. (s.284(1))
- d. Pemberi ismen iaitu pemilik servien mesti pemunya berdaftar kepada tanah servien. Penerima pajak, penyewa dan pemegang lesen tidak layak memberikan ismen. (s. 282)
- e. Ismen boleh diberikan samada secara bertempoh atau selama-lamanya. (s. 286(2))

- f. Hak ismen mesti ditentukan dengan jelas. Hak itu adalah seperti hak untuk lalu lalang, hak untuk membenarkan ruang di atas tanah digunakan, larangan dari membuna bangunan yang boleh menghalang aliran angin dan sebagainya. Bentuk hak itu disebut di dalam Jadual III, Borang 17A.
- g. Di samping itu ismen juga turut memberikan hak tambahan setakat mana yang perlu dan munasabah untuk menggunakan hak ismen dengan berkesan (s.286)

Pendaftaran

Setiap isemen mesti didaftarkan seperti yang diperuntukkan di bawah s. 286. Terdapat dua borang pendaftaran ismen iaitu Borang 17A untuk biasa dan Borang 17B bagi ismen berbalas sokongan dinding kongsi. Ia juga boleh mengandungi persetujuan untuk mengenakan bayaran tertentu sebagai balasan kepada hak ismen.

Isemen yang tidak didaftarkan adalah tidak sah walau pun terdapat perjanjian di antara kedua belah pihak. Peruntukan s. 206(3) tidak dapat membantu untuk menguatkuasakan isemen yang tidak berdaftar. Ini bermakna KTN tidak mengiktiraf isemen dalam bentuk ekuiti.

Dalam kes *Datin Siti Hajar lwn Murugasu* [1070] 2 MLJ 153, Hakim Syed Agil Barakbah memutuskan bahawa KTN tidak mengiktiraf ismen yang tidak berdaftar walau pun ia dibuat di dalam perjanjian bertulis dan telah diamalkan sekian lama oleh kedua-dua belah pihak.

Kesan

Ismen mengikat pihak lain yang mengambil alih hak milik ke atas tanah itu. Umpamanya jika pemilik servien menjual tanah itu kepada pihak ketiga, pihak ketiga itu juga terikat dengan ismen yang sedia ada itu. Ini kerana ismen adalah kekal bersama-sama dengan tanah sehingga ia terbatal atau dibatalkan menurut undang-undang. (s.215(3)(a)). Ismen juga turut boleh dinikmati oleh pihak lain yang menerima pindahmilik tanah pemilik dominan (s. 215(2)/s.287). Ismen juga turut boleh dinikmati oleh pemegang pajakan, penyewa dan pemegang gadaian (s. 287). Bahkan mereka boleh mengambil tindakan perlu bagi menguatkuasakan ismen.

Kemungkiran pemilik servien

Apabila ismen telah didaftarkan pemilik servien mempunyai tanggungjawab untuk melaksanakan ismen dengan membenarkan pemilik dominan menggunakan tanahnya untuk manfaat yang

ditentukan oleh ismen. Jika pemilik servien gagal melakukan demikian terdapat beberapa tindakan yang boleh dilakukan oleh pemilik dominan untuk menguatkuasakan ismen:

- a. pemilik dominan boleh menghentikan kemungkiran itu dengan bertindak menghalang sekatan yang menghalang penikmatan ismen. Tindakan ini hanya boleh dilakukan setakat yang perlu bagi perlaksanaan ismen sahaja.
- b. Pemilik dominan boleh menuntut gantirugi
- c. Pemilik dominan boleh memohon injunksi dari mahkamah bagi melarang pemilik servien dari melakukan kemungkiran ismen.

Tindakan untuk menguatkuasakan ismen ini boleh dilakukan oleh pemilik dominan dan sesiapa sahaja yang berhak untuk menikmati ismen seperti pemegang gadaian, penerima pajak dan penyewa.

Penamatan

Sesuatu ismen akan tamat melalui cara-cara berikut:

- a. Pelepasan (s.289): iaitu apabila pemilik dominan melepaskan hak ismen. Ia perlu mendapat izin penyewa,

- penerima pajak dan pemegang gadaian jika ada. Pelepasan dibuat melalui Borang 17C.
- b. Cantuman (s.290): iaitu apabila tanah dominan dan tanah servien dimiliki oleh orang yang sama. Penamatan ismen akan berlaku dengan syarat tanah dominan tidak tertakluk kepada penyewaan, pajakan atau gadaian dan tanah servien tidak tertakluk kepada pajakan, penyewaan dan pemegang gadaian yang telah mengambilmilikan.
 - c. Pembatalan oleh Pendaftar (s. 291): iaitu dengan menggunakan alasan-alasan berikut:
 - i. Ia telah dihapuskan kerana cantuman
 - ii. Tempoh ismen tamat
 - iii. Ismen telah ditinggalkan
 - iv. Ismen menjadi usang

6.3 Hak lalu lalang Pentadbir Tanah

Hak lalu lalang Pentadbir Tanah adalah satu hak yang membolehkan PBN, pemunya tanah berimilik lain atau orang awam untuk melalui di atas tanah berimilik untuk mendapat akses ke tempat awam, hutan simpanan, tanah rizab atau tanah untuk mengambil batuan. Tempat awam yang dimaksudkan adalah tepi pantai, sungai, stesyen keretapi, jalan awam atau seumpamanya.

Terdapat dua bentuk hak lalu lalang Pentadbir Tanah iaitu:

- a. hak lalu lalang Pentadbir Tanah persendirian iaitu hak yang diberikan untuk faedah PBN sahaja atau hak yang diberikan untuk faedah mana-mana pemunya tanah bermilik yang ditentukan. Ia juga turut boleh digunakan oleh pihak yang mendapat kebenaran secara nyata atau tersirat.
- b. Hak lalu lalang Pentadbir Tanah awam iaitu hak yang diberikan untuk faedah awam.

Hak lalu lalang Pentadbir Tanah boleh wujud samada menyambung antara tempat persendirian dengan tempat awam atau menyambung antara dua tempat awam.

Ciri-ciri

Berbeza dengan ismen yang diwujudkan melalui persetujuan antara pemunya tanah, hak lalu lalang Pentadbir Tanah pula diwujudkan oleh PBN melalui Pentadbir Tanah ke atas tanah bermilik. Ini bermakna ia adalah hak yang dikuatkuasakan oleh PBN ke atas pemunya tanah, bukan hak yang diberikan mana-mana pihak. Oleh yang demikian keengganan pemunya tanah untuk membenarkan hak lalu lalang Pentadbir Tanah ini tidak menjejaskan kesahihannya.

Hak dan tanggungjawab yang timbul daripada hak lalu lalang Pentadbir Tanah ini wujud bersama-sama tanah dan pengikat pemunya atau pemilik tanah walau pun selepas berlaku pindah milik.

Pemunya tanah yang digunakan untuk hak lalu lalang Pentadbir Tanah ini berhak untuk mendapat pampasan yang ditentukan oleh Pentadbir Tanah.

Prosedur

Bagi hak lalu lalang Pentadbir Tanah persendirian, prosedur bermula dengan permohonan yang dibuat melalui Borang 28A oleh PBN, pemunya tanah atau penduduk kepada Pendaftar. Permohonan itu kemudiannya dihantar kepada Pentadbir Tanah. Bagi hak lalu lalang Pentadbir Tanah awam prosedur bermula apabila Pentadbir Tanah berpendapat bahawa kewujudan satu hak lalu lalang awam menjadi mustahak.

Menurut, peruntukan seksyen 390 (2) apabila menerima permohonan hak lalu lalang persendirian atau merasakan hak lalu lalang awam menjadi mustahak, Pentadbir Tanah seterusnya perlu mengadakan siasatan atau penyelidikan bagi mengkaji kesesuaiannya. Peruntukan ini memberikan dua pilihan kepada

Pentadbir Tanah iaitu sama ada mengadakan siasatan (*enquiry*) atau penyelidikan (*investigation*) bagi mendapatkan maklumat sama ada kewujudan hak lalu lalang itu perlu atau tidak. Siasatan yang dimaksudkan di sini adalah satu pertemuan antara pihak-pihak yang berkepentingan dengan Pentadbir Tanah untuk memberikan peluang kepada mereka menjelaskan pandangan dan bantahan mereka. Siasatan ini penting jika maklumat yang diperolehi melalui penyelidikan tidak memadai untuk membuat pertimbangan.

Dalam kes *Thankam De Silva lwn Pentadbir Tanah Daerah Larut dan Matang, Taiping* [1995] 4 CLJ 584, mahkamah mendapati bahawa keputusan yang dibuat oleh Pentadbir Tanah adalah sah dan berkuatkuasa walau pun beliau tidak membuat siasatan kerana fakta-fakta yang diperolehi melalui penyiasatan dalaman sudah memadai untuk membuat keputusan. Jika diadakan siasatan sekalipun, mereka akan menerima fakta-fakta yang sama sahaja.

Setelah Pentadbir Tanah berpuashati bahawa hak lalu lalang itu adalah wajar, maka Pentadbir Tanah akan membuat satu perintah bagi mewujudkan hak lalu lalang Pentadbir Tanah itu. Perintah tersebut perlu menyatakan dengan jelas berkaitan tanah, tempat awam dan jalan terbabit. Ia juga perlu menyatakan syarat dan sekatan jika ingin ditetapkan.

Setelah perintah dikeluarkan, satu memorial dimasukkan ke dalam dokumen hak milik daftaran dan dokumen hakmilik keluaran. Memorial ini penting bagi menunjukkan kewujudan hak lalu lalang Pentadbir Tanah kepada sesiapa sahaja yang berurusniaga dengan tanah berkenaan.

Pentadbir Tanah akan mengadakan hak lalu lalang Pentadbir Tanah ini jika didapati bahawa ianya adalah wajar dan munasabah. Pentadbir Tanah mempunyai budibicara untuk menentukan samada sesuatu hak lalu lalang Pentadbir Tanah itu perlu atau tidak. Dalam melaksanakan budibicaranya, Pentadbir Tanah perlu memastikan bahawa ia dilakukan dengan alasan yang munasabah dan sesuai.

Dalam kes *Si Rusa Inn Sdn Bhd & LL lwn Pemungut Hasil Tanah Port Dickson & LL* [1987] 1 MLJ 147, Pemungut Hasil Tanah (Pentadbir Tanah) telah menerima permohonan untuk mengadakan satu hak lalu lalang Pentadbir Tanah persendirian bagi mendapat akses ke tepi pantai dengan melalui tanah milik plaintif. Pihak Pemungut Hasil Tanah meluluskan permohonan itu dan mewujudkan satu hak lalu lalang Pentadbir Tanah bagi kemudahan untuk sampai ke tepi pantai. Plaintif tidak berpuas hati dengan keputusan tersebut dan telah mengemukakan tuntutan agar mahkamah membatalkan hak lalu lalang Pentadbir Tanah tersebut dengan alasan bahawa ia adalah tidak wajar dan tidak mustahak. Fakta kes menunjukkan

bahawa pemohon sebenarnya mempunyai laluan lain yang sedia ada untuk sampai ke tepi pantai. Walau bagaimana pun laluan tersebut adalah lebih jauh berbanding jalan melalui tanah plaintif. Mahkamah telah meluluskan tuntutan plaintiff dan membatalkan hak lalu lalang Pentadbir Tanah tersebut dengan alasan bahawa Pemungut Hasil Tanah telah gagal melaksanakan budi bicara berdasarkan s. 390(3) dengan tepat iaitu meluluskan hak lalu lalang Pentadbir Tanah hanya apabila didapati hak tersebut adalah wajar. Mahkamah berpendapat bahawa hak lalu lalang persendirian tidak boleh dibuat semata-mata untuk keselesaan sebaliknya ia hanya boleh diluluskan jika ia berbentuk keperluan yang penting dan segera.

Dalam kes *Taat Yik Plantation Sdn Bhd lwn Pentadbir Tanah Hilir Perak & LL* [2001] 3 CLJ 916, pihak plaintif memohon agar mahkamah membatalkan arahan Pentadbir Tanah yang mewujudkan hak lalu lalang ke atas tanah plaintiff untuk kegunaan defendan kedua. Mahkamah memutuskan bahawa terdapat jalan air melalui Sungai Perak untuk lalu lalang dan pengangkutan. Pihak defendan tidak berjaya menunjukkan bahawa laluan air itu tidak selamat dan tidak sesuai untuk kegunaan defendan kedua. Mahkamah juga berpendapat kegagalan Pentadbir Tanah untuk mengemukakan sebab-sebab keperluan mewujudkan hak lalu lalang dan kegagalan untuk mengambilkira pertimbangan-pertimbangan

penting seperti soal keselamatan tanah plaintiff juga menjadikan hak lalu lalang itu tidak sah. Mahkamah juga menegaskan bahawa arahan defendan pertama perlu ditolak kerana beliau gagal melaksanakan prinsip keadilan semulajadi apabila tidak memberi peluang kepada plaintiff untuk memberikan pendapatnya berkaitan dengan permohonan terbabit.

Dalam kes *Che Nik Bakar Iwn Pentadbir Tanah, Kuala Krai* [1997] 5 CLJ 93, mahkamah membenarkan hak lalu lalang walau pun terdapat jalan lain yang sedia ada kerana jalan yang sedia ada itu terlalu berbukit dan curam. Dalam kes ini mahkamah mengambil kira soal keutamaan kepada kepentingan awam berbanding kepentingan persendirian dalam membuat keputusan. Oleh kerana jalan yang berkenaan telah pun digunakan oleh banyak pihak sejak sebelum pemberimilikan kepada plaintiff, maka keperluannya tidak boleh dinafikan.

Penamatan

Hak lalu lalang Pentadbir Tanah akan ditamatkan oleh Pentadbir Tanah jika didapati bahawa pihak yang diberikan hak tersebut melanggar syarat yang ditetapkan atau jika mendapati bahawa hak tersebut sudah tidak mustahak lagi. Pembatalan itu akan dibuat selepas mengadakan siasatan lanjut bagi mengesahkan alasan

pembatalan itu. Ia dilakukan dengan memotong memorial yang telah dibuat di atas dokumen hakmilik daftaran dan dokumen hakmilik keluaran.

6.4 Hak lalu lalang pembaktian

Selain daripada ismen dan hak lalu lalang pentadbir tanah, mahkamah di Malaysia mengiktiraf hak lalu lalang awam secara pembaktian (*public right of way by dedication*). Hak ini adalah hak orang awam untuk melalui merentasi tanah milik persendirian dengan asas bahawa ia telah digunakan sekian lama tanpa sebarang bantahan oleh pemunya tanah. Hak ini adalah untuk kegunaan awam tanpa mengkhususkan kepada mana-mana pihak tertentu. Bagi membuktikan kewujudan hak ini pihak yang mendakwa kewujudannya perlu menunjukkan terdapat pembaktian.

Pembaktian dapat ditunjukkan melalui fakta kes yang dapat menunjukkan bahawa:

- a. Tanah itu digunakan oleh orang awam untuk laluan.
- b. Penggunaan itu telah berlaku sejak sekian lama sehingga pemunya tanah menyedari bahawa orang ramai menganggap bahawa tanah itu dibaktikan untuk kegunaan ramai, dan pemunya tidak pernah mengambil apa-apa tindakan untuk membetulkan tanggapan ini.

- c. Dapat diandaikan bahawa pemunya telah memberikan hak lalu-lalang itu.

Dalam kes *Lye Thean Soo & LL Iwn Syarikat Warsaw* [1990] 3 MLJ 369, berdasarkan fakta-fakta kes mahkamah mendapati bahawa laluan pada tanah perayu telah dibaktikan sekian lama untuk laluan orang ramai. Pihak responden berjaya membuktikan kewujudan pembaktian dengan mendapatkan saksi-saksi yang menjelaskan tentang penggunaan laluan berkenaan.

Hak lalu lalang awam secara pembaktian ini berbeza daripada ismen kerana ia adalah untuk kegunaan awam bukan persendirian dan tidak melibatkan pihak-pihak seperti pemunya servien dan pemunya dominan. Ia tidak perlu persetujuan bertulis atau pendaftaran sebagaimana ismen, kerana ia berkuatkuasa berdasarkan keputusan mahkamah yang bersandarkan kepada fakta kes.

Hak ini juga berbeza dengan hak lalu lalang Pentadbir Tanah kerana ia tidak memerlukan kelulusan Pentadbir Tanah, walau pun elemen keperluan perlu wujud bagi kedua-dua hak. Prinsip pembaktian ini berasaskan kaedah Common law bukannya mengikut KTN sebagaimana hak lalu-lalang Pentadbir Tanah.

7.0 HALANGAN URUSNIAGA

7.1 Maksud dan peranan kaveat

Terdapat dua halangan urusanniaga yang ditetapkan oleh Kanun Tanah Negara 1965 iaitu kaveat dan perintah larangan. Kaveat adalah halangan urusanniaga yang terpenting. Kaveat adalah satu bentuk sekatan yang menghalang pemilik tanah daripada membuat apa-apa urusanniaga berhubung dengan tanahnya. Ia adalah satu halangan yang dikeluarkan secara rasmi oleh PBN bagi melindungi kepentingan pihak-pihak yang menuntut hak bersabit dengan tanah berkenaan.

Pada umumnya fungsi kaveat adalah seperti berikut:

- a. untuk menyekat pemilik berdaftar daripada membuat sebarang urusanniaga berhubung dengan tanahnya

- b. untuk melindungi kepentingan pengkaveat samada ke atas kepentingan yang terbukti ada, kepentingan yang dikatakan ada (tetapi belum dibuktikan) atau kepentingan yang belum zahir, sehingga tuntutan ke atas pemilik berdaftar diputuskan oleh mahkamah. Namun demikian kaveat tidak mengukuhkan tuntutan itu.
- c. sebagai satu notis kepada umum bagi memaklumkan tuntutan pengkaveat di atas tanah itu dan memaklumkan bahawa pemunya berdaftar tertakluk kepada kepentingan yang dilindungi oleh kaveat itu. Dengan itu, mereka yang ingin berurusniaga dengan pemunya tanah perlu berhati-hati bagi mengelakkan kerugian dan kesulitan.
- d. untuk membekukan status quo pihak-pihak bertelingkah sehingga hak dan kepentingan mereka diputuskan oleh mahkamah.

Sesuai kaveat akan menyebabkan kebebasan penanggung kaveat iaitu pemilik tanah untuk berurusniaga dengan tanahnya adalah tersekat sehingga mahkamah membuat keputusan. Kaveat dikeluarkan secara *ex parte* oleh Pendaftar yang bertindak secara pentadbiran tanpa campurtangan mahkamah. *Ex parte* bermaksud cara sesuatu keputusan itu dibuat dengan melibatkan satu pihak sahaja. Ini bermakna sesuatu kaveat itu boleh dikeluarkan walaupun tanpa asas yang kukuh dan keterangan yang mencukupi,

dengan syarat dokumen-dokumen yang dikemukakan oleh pemohon adalah memadai dan mengikut peraturan. Jika tuan tanah tidak berpuas hati dengan kaveat itu, dia boleh bertindak untuk memohon pembatalan dan menuntut gantirugi.

Oleh kerana kaveat menyekat kebebasan pemunya berdaftar, maka ia adalah salah satu pengecualian kepada prinsip 'hak milik tak boleh sangkal'. Terdapat empat jenis kaveat yang diperuntukkan oleh KTN iaitu kaveat pendaftar, kaveat persendirian, kaveat pemegang lien dan kaveat amanah.

7.2 Kaveat Persendirian

Kaveat Persendirian adalah kaveat yang paling penting dan paling banyak digunakan didalam realiti urusan hartanah. Ia adalah kaveat yang dimasukkan oleh Pendaftar di atas permintaan sesiapa sahaja yang mendakwa mempunyai kepentingan di atas tanah terbabit.

S. 323 menjelaskan pihak-pihak yang dianggap mempunyai kepentingan-kepentingan yang membolehkannya memohon kaveat persendirian, iaitu:

- a. mana-mana orang atau badan yang menuntut hakmilik atau apa-apa kepentingan yang boleh didaftar, kepada mana-

- mana tanah bermilik atau mana-mana hak kepada hakmilik atau kepentingan sedemikian.
- b. Mana-mana orang atau badan yang menuntut yang ia berhak mendapat faedah di bawah mana-mana amanah yang melibatkan apa-apa tanah atau kepentingan sedemikian
 - c. Penjaga atau orang yang mewakili mana-mana remaja yang menuntut sebagai berhak seperti yang disebutkan dalam perenggan (b).

Perenggan (a) di atas memberikan maskud yang amat luas. Perkataan 'mana-mana hak kepada hakmilik atau kepentingan sedemikian' telah meluaskan skop peranan kaveat persendirian iaitu ia bukan sahaja melindungi kepentingan yang boleh daftar, bahkan juga melindungi kepentingan yang berlindung di bawah s. 206(3) KTN. Secara ringkasnya perenggan (a) meliputi:

- a. pihak yang menuntut hak milik boleh daftar ke atas tanah tersebut contohnya seorang pembeli tanah yang telah membayar semua harga belian dan telah menandatangani permohonan pindahmilik.
- b. pihak yang menuntut kepentingan boleh daftar ke atas tanah tersebut contohnya seorang bakal penerima pajak yang telah membuat kontrak pajakan dan telah mendaftarkan urusan pajakan kepada PBN.

- c. pihak yang menuntut apa-apa hak kepada hak milik sedemikian seperti seorang pembeli salah satu lot tanah yang belum dipecah-bahagi dan hanya bergantung kepada perjanjian jual beli.
- d. pihak yang menuntut apa-apa hak kepada kepentingan sedemikian seperti seorang yang mendakwa mempunyai kepentingan sebagai pemegang gadaian tidak berdaftar di atas tanah yang dikaveatkan.

Dalam kes *Inter Continental Mining Co. Sdn Bhd lwn Societe Des Etains De Bayas Tudjun* [1974] 1 MLJ 145, mahkamah memutuskan bahawa perjanjian pajakan kecil yang tidak menepati peruntukan undang-undang dan tidak boleh didaftarkan tetap dapat mewujudkan hak ekuiti yang membolehkan keveat dimasukkan.

Dalam kes *Pok Kew Chai lwn Yeah Thian Seng* [1975] 1 MLJ 220, mahkamah memutuskan bahawa penerima pajakan yang tidak didaftarkan kerana tidak mendapat persetujuan pemegang gadaian tetap boleh memohon kemasukan kaveat persendirian berasaskan hak sebagai penerima pajakan ekuiti.

Dalam kes *Sing Lian Express Sdn Bhd lwn Soh Kim Tee* [1974] 2 MLJ 1, mahkamah memutuskan bahawa opsyen pembelian tanah yang memberikan hak kepada responden untuk membeli tanah penjual

dalam tempoh tertentu merupakan kepentingan yang boleh dikaveatkan. Dalam kes ini kepentingan ini dikuatkan lagi dengan fakta bahawa responden telah menunjukkan keinginan untuk membeli dengan menyatakan kesediaan memberikan wang pendahuluan dan membuat deraf perjanjian.

Dalam kes *Macon Engineers Sdn Bhd lwn Goh Hooi Yin* [1976] 2 MLJ 53, mahkamah membenarkan kaveat yang dimasukkan untuk melindungi pembeli yang hanya membayar wang deposit bagi melindungi haknya di bawah kontrak. Mahkamah menganggap bahawa selagi ada perjanjian yang sah, pembeli tanah berhak untuk mendapatkan kaveat bagi melindungi kepentingannya.

Dalam kes *C. Chi Liung & Son Sdn Bhd lwn Chong Fah & Sons Sdn Bhd* [1974] 2 MLJ 111, mahkamah memutuskan bahawa seorang yang mendakwa bahawa tanah yang pernah menjadi miliknya telah dipindahkan secara fraud berhak untuk melindungi kepentingannya dengan kaveat.

Perenggan (b) pula membolehkan benefisiari amanah memohon kemasukan kaveat bagi melindungi kepentingannya. Benefisiari amana adalah pihak yang berhak untuk mendapat faedah dari mana-mana amanah.

Perenggan (c) pula membolehkan penjaga atau wakil kanak-kanak yang menjadi benefisiari amanah boleh memohon kemasukan kaveat bagi pihak kanak-kanak berkenaan.

Prosedur

Pihak yang ingin mendapatkan kaveat persendirian perlu menggunakan Borang 19B dengan menyatakan alasan-alasan permohonan berserta dengan dokumen-dokumen yang perlu bagi menyokong alasan berkenaan. Dia juga perlu menyatakan samada kaveat itu bertujuan untuk mengikat tanah itu keseluruhannya atau hanya kepentingan tertentu sahaja. Bayaran fee dan surat akuan berkanun juga perlu dikemukakan bersama-sama permohonan.

Pendaftar yang menerima permohonan tersebut mencatatkan penerimaan dan 'hendaklah secepat mungkin selepas itu' memasukkan kaveat ke atas tanah itu. Pemasukan kaveat dibuat dengan membuat endorsan di atas dokumen hakmilik daftaran, ditandatangani, dimateri oleh Pendaftar dengan perkataan 'Kaveat Persendirian'. Terdapat juga catatan berkaitan bentuk sekatan, pemohon, tempoh kuatkuasa dan nombor rujukan. Pendaftar kemudiannya menyampaikan notis pemberitahuan atas Borang 19A kepada tuan tanah yang terikat dengannya.

Apabila terdapat permohonan kemasukan kaveat yang memenuhi kehendak undang-undang, Pendaftar tidak mempunyai pilihan untuk menolaknya. Ini bermakna Pendaftar bertanggungjawab untuk memasukkan kaveat dengan syarat permohonan itu adalah lengkap dan mematuhi prosedur yang ditetapkan. Tindakan Pendaftar ini adalah bersifat pentadbiran semata-mata dan dia tidak mempunyai budibicara untuk menilai kewajaran kaveat tersebut.

Kesan

Kaveat persendirian mewujudkan sekatan ke atas sebarang pendaftaran urusan niaga, tuntutan sewa bebas daftaran dan pemasukan kaveat pemegang lien. Kesan kaveat adalah untuk seluruh tanah yang berkenaan. Namun demikian pindaan terbaru telah membenarkan kaveat dimasukkan ke atas sebahagian sahaja tanah yang ditentukan oleh pemohon. Perubahan ini dapat mengelakkan dari kelambatan dan kesulitan pembangunan hartanan akibat dari kaveat yang melibatkan sebahagian kecil dari keseluruhan tanah.

Kaveat persendirian hanya menghalang urusan niaga yang dimohon selepas tarikh kuatkuasa kaveat. Ia tidak dapat menghalang

pendaftaran bagi urusan yang dimohon sebelum tarikh kuatkuasa kaveat.

Penamatan

Sesuatu kaveat persendirian boleh tamat dengan beberapa cara iaitu:

- a. Penarikan balik iaitu apabila kaveat ditarik balik oleh pemohon atau wakilnya melalui Borang 19D (s.325)
- b. Pembatalan oleh Pendaftar apabila Pendaftar memotong kaveat tersebut berdasarkan s.326. Pembatalan dengan cara ini berlaku atas permohonan dari pemunya tanah terjejas akibat dari kewujudan kaveat. Pihak tersebut boleh memohon kepada Pendaftar dengan menggunakan Borang 19H. Pendaftar kemudiannya menghantar kepada pemohon kaveat satu notis cadangan pembatalan kaveat dalam Borang 19C. Setelah notis dihantar, kaveat persendirian tersebut akan tamat apabila habis tempoh dua bulan dari tarikh notis tersebut, kecuali jika terdapat perintah Mahkamah yang meminta agar tempoh tersebut dipanjangkan. Dalam masa yang sama, pihak yang menerima notis iaitu pemohon kaveat boleh mendapatkan permohonan dari mahkamah agar melanjutkan dari masa ke masa tempoh kuatkuasa kaveat itu.

- c. Pembatalan oleh Mahkamah iaitu dengan permohonan dari mana-mana pihak yang menghadapi kesulitan akibat dari kewujudan kaveat persendirian.
- d. Luput tarikh iaitu apabila sampai tempoh enam tahun dari tarikh kaveat itu berkuatkuasa.

7.3 Kaveat Pendaftar

Kaveat Pendaftar adalah kaveat yang dimasukkan sendiri oleh Pendaftar melalui kuasa budibicaranya sendiri apabila didapati kemasukan kaveat itu adalah perlu atau mustahak. Antara tujuan utama kaveat Pendaftar adalah untuk menghalang penipuan atau fraud. Kaveat ini juga digunakan untuk melindungi kepentingan kerajaan Persekutuan, kerajaan negeri serta pihak yang kurang upaya dan berada di luar negara. Di samping itu kaveat Pendaftar juga boleh digunakan untuk memastikan pembayaran cukai atau apa-apa tunggakan yang perlu dibayar kepada kerajaan Persekutuan dan kerajaan negeri.

Prosedur

Pendaftar tidak perlu menunggu permohonan dari mana-mana pihak untuk memasukkan kaveat Pendaftar. Ia boleh dimasukkan dengan inisiatif Pendaftar sendiri iaitu dengan menggunakan

Borang 19F. Pendaftar kemudiannya mengemukakan notis melalui Borang 19A kepada pemunya tanah bagi memaklumkan kewujudan kaveat tersebut.

Kesan

Berbeza dengan kaveat persendirian, kaveat Pendaftar dapat menghalang pendaftaran, pemasukan atau catitera mana-mana urusanniaga atau kaveat pemegang lien walau pun permohonannya telah dibuat sebelum tarikh kuatkuasa kaveat. Ini bermakna ia mempunyai kesan ke belakang dengan syarat pendaftaran tersebut belum diluluskan lagi.

Penamatan

Kaveat Pendaftar hanya boleh ditamatkan oleh Pendaftar iaitu dengan kehendak sendiri, atas permohonan pemunya tanah atau atas perintah mahkamah. Perintah mahkamah yang dimaksudkan adalah perintah yang dibuat berasaskan s.418 iaitu rayuan ke atas keputusan Pendaftar dalam tempoh 3 bulan dari tarikh keputusan dibuat.

7.4 Kaveat Pemegang Lien

Kaveat pemegang lien berperanan untuk melindungi kepentingan pemegang lien. Pemegang lien adalah orang yang menerima dokumen hakmilik keluaran yang didepositkan (diserahkan) oleh penghutang sebagai cagaran pinjaman. (s.281)

Prosedur

Pemegang lien memohon kepada Pendaftar melalui Borang 19D, diakusaksi, dilampirkan dengan dokumen hakmilik keluaran atau pajakan pendua, dan bayaran. Pendaftar akan membuat catatan masa penerimaan, masukkan kaveat dan hantar notis (B 19A) kepada tuan tanah. Jika ada kaveat persendirian, kaveat Pendaftar, keveat anamah atau perintah larangan, kaveat pemegang lein tidak dapat dimasukkan

Kesan

Kesan kaveat pemegang lien adalah sama dengan kesan keveat persendirian iaitu menghalang sebarang bentuk urusanniaga ke atas tanah tersebut bermula dari tarik kaveat berkuatkuasa. Jika kaveat tidak dimasukkan, sesuatu lien itu akan diiktiraf sebagai lien ekuiti.

Pemegang lien tetap boleh melaksanakan haknya dengan memasukkan kaveat.

Dalam kes **Mercantile Bank Ltd lwn Official Assignee** [1969] 2 MLJ 196, Mahkamah memutuskan bahawa pemegang lien yang tidak memasukkan kaveat tetap dilindungi di bawah prinsip ekuiti dengan syarat bahawa terdapat niat dan deposit dokumen hakmilik keluaran.

Penamatan

Kaveat pemegang lien tamat dengan sebab-sebab berikut:

- a. ditarik balik oleh pemegang lien
- b. dibatalkan oleh Pendaftar bila hutang telah dibayar sepenuhnya
- c. bila tanah dijual melalui perintah jualan

7.5 Kaveat Amanah

Kaveat amanah adalah kaveat yang dimasukkan bagi melindungi harta amanah. Ia boleh dimasukkan oleh:

- a. pemegang amanah
- b. pihak yang mula-mula memindahmilik harta itu kepada pemegang amanah, atau

- c. pihak yang mewujudkan apa-apa kepentingan untuk faedah pemegang amanah

Kaveat amanah mempunyai kesan yang sama dengan kaveat persendirian. Namun demikian kaveat amanah hanya boleh dibatalakan oleh Pendaftar atas permintaan pemegang amanah dan semua benefisiari.

7.6 Perintah Larangan

Perintah larangan adalah satu arahan yang dibuat oleh mahkamah yang mempunyai bidangkuasa, mengikut peraturan mahkamah, untuk melarang penghutang penghakiman daripada melaksanakan apa-apa urusan berhubung dengan tanahnya atau kepentingan dalam tanahnya, sebagaimana yang disebut dalam perintah itu.(s.334). Berbeza dengan kaveat perintah larangan melibatkan arahan dari mahkamah dan ia hanya melibatkan kes hutang penghakiman, iaitu tunggakan pembayaran hutang yang disahkan oleh mahkamah.

Prosedur

Selepas selesai tuntutan kepada penghutang penghakiman, pemiutang penghakiman memohon kepada mahkamah agar mengeluarkan perintah larangan ke atas tanah milik penghutang

penghakiman. Mahkamah kemudiannya akan mengeluarkan perintah larangan tersebut. Satu salinan perintah larangan perlu dihantar kepada Pendaftar. Seterusnya, Pendaftar akan memasukkan perintah larangan atas tanah dengan endorsan pada dokumen hakmilik dan meterai serta catatan tertentu. Sesuatu perintah larangan tidak dapat berkuatkuasa tanpa kemasukan oleh Pendaftar (s. 335)

Kesan

Perintah larangan melarang segala bentuk pendaftaran, endorsan dan kemasukan segala jenis urusan yang dibuat selepas perintah larangan berkuatkuasa.

Penamatan

Perintah larangan tamat dengan sebab-sebab berikut:

- a. luput selepas tempoh 6 bulan dari tarikh mula dibuat kecuali jika dilanjutkan oleh mahkamah
- b. dibatalkan oleh mahkamah
- c. apabila ada pindahmilik yang dilaksanakan oleh pegawai mahkamah di bawah 337(1)
- d. apabila terdapat perakuan jualan oleh mahkamah di bawah s 259(3) dan 265(4)

8.0

HAK MILIK STRATA

8.1 KONSEP HAK MILIK STRATA

1. Perlukah saya membayar cukai pintu setelah membayar *management fund*?

Ya. Cukai pintu adalah cukai yang dikenakan ke atas hartanah yang terletak di kawasan Majlis seperti kediaman, perniagaan dan perindustrian. Kuasa mengutip cukai pintu di peruntukkan di dalam bahagian XV Akta Kerajaan Tempatan (Akta Kerajaan Tempatan (Akta 171) yang diluluskan oleh Parlimen/Kerajaan Persekutan pada tahun 1976.

2. Mengapa perlu adanya hakmilik strata?

Hakmilik strata adalah bukti pemilikan bagi tujuan urusan niaga. Contohnya pindahmilik, gadaian, cagaran dan pembahagian

pusaka.

3. Apa tanggungjawab utama pemilik petak?

- a) Membayar caruman kumpulan wang pengurusan;
- b) Mematuhi undang-undang kecil yang sedang berkuatkuasa;
- c) Menghadiri Mesyuarat Agung Tahunan dan Mesyuarat Agung Luar Biasa
- d) Mematuhi apa-apa arahan yang dikeluarkan oleh pihak berkuasa awam / tempatan berhubung dengan petak yang dimilikinya.

4. Apa larangan terhadap pemilik petak?

- a) Menggunakan petak untuk maksud yang menyalahi undang-undang;
- b) Menggunakan bahan api yang mendatangkan asap atau bau busuk;
- c) Membuang atau menjatuhkan apa-apa kotoran atau sampah di kawasan harta bersama;
- d) Memelihara apa-apa binatang dalam petaknya yang menyebabkan keguasaan / kemarahan pemilik petak lain.

5. Apa itu skim strata?

Skim strata merupakan suatu pembangunan hartanah yang membahagikan bangunan atau tanah kepada petak-petak, petak aksesori dan harta bersama serta telah ditetapkan sistem pengurusan bagi skim tersebut. Contohnya rumah pangsa, pangsapuri, kondominium, townhouse dan rumah-rumah dalam skim komuniti berpagar.

6. Apa itu petak aksesori?

Petak aksesori adalah petak lain yang digunakan secara eksklusif oleh tuan punya petak hakmilik strata. Contohnya, tempat letak kereta yang hanya boleh digunakan secara eksklusif oleh pemilik petak.

7. Apa itu Perbadanan Pengurusan?

Perbadanan Pengurusan adalah sebuah badan korporat yang boleh mendakwa dan didakwa. Ia wujud di bawah Akta Hakmilik Strata 1985 dan tidak perlu didaftarkan dengan Pendaftar Syarikat atau Pendaftar Pertubuhan. Ia mempunyai hak turun-temurun (perpetual succession).

8. Apa itu kumpulan wang caruman (management fund)?

Kumpulan wang caruman ini diuruskan oleh Perbadanan Pengurusan. Ia termasuk yuran pengurusan / caj perkhidmatan harta bersama, premium insuran kebakaran, akaun khas dan lain-lain.

9. Apa itu harta bersama?

Harta bersama adalah merujuk kepada mana-mana bahagian lot yang tidak terkandung dalam mana-mana petak. Contohnya tempat letak kereta pelawat, lif, tangga, tangki paip utama dan pondok pegawai keselamatan

10. Apa hak-hak pemilik petak?

- a) Membuat urusan seperti pindahmilik, memajak, menggadai, memecah dan menyatukan petak-petak yang dimilikinya;
- b) Mengundi dalam Mesyuarat Agung Tahunan (AGM) dan di mesyuarat agung luar biasa yang dibuat oleh Perbadanan Pengurusan;
- c) Hak ke atas harta bersama mengikut unit syer yang diperuntukkan;
- d) Hak ke atas sokongan, perkhidmatan seperti bekalan air,

pembentungan, sistem perparitan, bekalan elektrik, pungutan sampah dan perkhidmatan lain;
e) Hak untuk meneliti rekod dan akaun Perbadanan Pengurusan.

8.2 PENGURUSAN HAK MILIK STRATA

1. **Apakah perbezaan di antara Akta Pengurusan Strata 2013 dengan Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013 (Akta A1450)**

Akta Hakmilik Strata 1985 merangkumi tatacara permohonan dan pendaftaran hakmilik strata iaitu daripada *vacant possession* sehingga perbadanan pengurusan ditubuhkan manakala pengurusan bangunan berstrata diletakan di bawah Akta Pengurusan Strata.

2. **Saya membeli sebuah apartment sebelum kuatkuasa pindaan Akta A1450, Adakah saya boleh mendapat hakmilik strata serentak dengan *Vacant Possession*?**

Konsep hakmilik strata serentak dengan *Vacant Possession* tidak terpakai bagi pembeli yang membeli petak sebelum kuatkuasa

pindaan A1450.

- 3. Saya membeli sebuah petak kediaman yang belum siap (pembangunan berfasa) namun dijangka siap selepas kuatkuasa Akta ini. Adakah saya layak untuk mendapat hakmilik strata serentak dengan *vacant possession*?**

Tidak, konsep hakmilik strata serentak dengan *vacant possession* hanya terpakai bagi perjanjian jual beli (termasuk pembangunan berfasa) yang ditandatangani selepas kuatkuasa Akta.

- 4. Apakah yang pembeli boleh lakukan apabila Pemaju/tuan tanah dah digulungkan tetapi hakmilik strata belum dipohon?**

Pembeli-pembeli boleh menghubungi 'liquidator' untuk membuat permohonan pecah bahagi bangunan. Namun, sekiranya 'liquidator' tidak mempunyai peruntukkan untuk menanggung kos permohonan, segala kos akan ditanggung oleh para pembeli.

- 5. Adakah selepas kuatkuasa pindaan, permohonan pecah bahagi bangunan hendaklah menggunakan Borang 1 yang baru?**

Ya.

6. Bilakah tempoh wajib bagi memohon hakmilik strata melalui pindaan yang dicadangkan ini?

Terdapat 5 keadaan bagi mewajibkan permohonan hakmilik strata dilaksanakan iaitu :

- a) Bagi keadaan konsep aliran kerja baru yang perjanjian jual beli dan peringkat super structure terjadi selepas tarikh kuatkuasa pindaan akta, tempoh masa wajib membuat permohonan strata adalah 3 bulan dari tarikh peringkat super structure.
- b) Bagi keadaan perjanjian jual beli dilakukan sebelum tarikh kuatkuasa pindaan akta dan CCC/CFO dikeluarkan selepas tarikh kuatkuasa pindaan akta, tempoh masa wajib memohon strata adalah 3 bulan dari tarikh CFO/CCC dikeluarkan.
- c) Bagi bangunan yang dijual atau dikeluarkan CCC/CFO selepas kuatkuasa pindaan akta, tempoh wajib memohon strata adalah 3 bulan dari mana-mana yang lebih terkemudian.
- d) Bagi keadaan perjanjian jual beli dan CCC/CFO dikeluarkan sebelum tarikh kuatkuasa pindaan akta, tempoh wajib memohon strata adalah 3 bulan dari tarikh pewartaan akta.

e) Bagi keadaan CCC/CFO dikeluarkan sebelum tarikh kuatkuasa pindaan akta tetapi perjanjian jual beli dilakukan selepas tarikh kuatkuasa pindaan akta, tempoh wajib bagi memohon strata adalah 3 bulan dari tarikh perjanjian jual beli dilakukan.

7. Bilakah tempoh wajib mohon CPSP bagi kes bangunan telah dijual dan siap sebelum pindaan dikuatkuasakan? (sebelum kuatkuasa pemakaian)?

Dalam tempoh 3 bulan selepas kuatkuasa pindaan.

8. Apakah yang dimaksudkan dengan Peringkat Struktur Utama?

Mengikut tafsiran Peringkat Struktur Utama bermaksud peringkat di mana penyiapan kerja-kerja bangunan sebagaimana yang diperakui mengikut undang-undang kecil yang berkaitan yang dibuat di bawah Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 [Akta 133]

9. Berapakah tempoh yang diberikan kepada pemaju / tuan tanah untuk memohon hakmilik strata daripada peringkat penyiapan struktur utama (super structure)?

- a) Tuan tanah/pemaju perlu mengemukakan Pelan Cadangan Strata kepada JUPEM dalam tempoh 3 bulan (tambahan 1 bulan rayuan) dari tarikh penyiapan peringkat *super structure*.
- b) Tuan tanah/pemaju seterusnya perlu mengemukakan permohonan hakmilik strata kepada PTG Negeri dalam tempoh 1 bulan (tambahan 1 bulan rayuan).

10. Bolehkah permohonan CPSP dibuat bagi keadaan di mana petak utama telah siap namun petak aksesori yang akan dihubungkan dengan petak utama tersebut masih belum siap? Adakah peringkat G12 (super structure) telah tercapai?

Peringkat G12 (super structure) hanya akan tercapai bila struktur utama bangunan telah siap. Bagi kes petak aksesori (tempat letak kereta) yang tidak melibatkan pembinaan struktur, permohonan CPSP masih boleh dibuat.

11. Adakah permohonan pecah bahagi bangunan bagi kes bangunan telah dijual dan siap sebelum pindaan dikuatkuasakan akan menggunakan aliran kerja yang baru selepas kuatkuasa Akta?

Ya, dalam peruntukan peralihan, pengecualian menggunakan aliran kerja yang baru hanya bagi kes yang sedang dalam tindakan untuk diluluskan, atau yang telah diluluskan tetapi hakmilik strata belum dikeluarkan.

- 12. Bagi isu pembinaan blok-blok pada tahap yang berbeza, bilakah permohonan sijil cadangan pelan strata perlu dikemukakan sekiranya ada di antara blok telah mencapai perakuan struktur utama.**

Permohonan sijil cadangan pelan strata boleh dikemukakan setelah semua blok mencapai peringkat struktur utama dengan syarat perbezaan di antara bangunan adalah tidak ketara (dalam tempoh 3 bulan kesemua blok mencapai peringkat struktur utama).

- 13. Di peringkat manakah formula unit syer dapat ditentukan berdasarkan konsep baru aliran kerja pengeluaran hakmilik strata?**

Berdasarkan konsep aliran kerja baru, formula unit syer ditentukan lebih awal iaitu selepas kelulusan pelan bangunan.

14. Apakah yang dimaksudkan dengan Sijil Formula Unit Syer (SiFUS)?

SiFUS adalah satu perakuan oleh PTG Negeri sebagai salah satu pra syarat permohonan hakmilik strata. SiFUS akan dikeluarkan oleh PTG Negeri setelah pemilik asal/pemaju menyelesaikan syarat-syarat tanah.

15. Apakah Jadual Petak?

Mengikut Seksyen 6 (1) Akta Pengurusan Strata 2013, pemaju tidak boleh menjual petak-petak tanpa memfailkan Jadual Petak terlebih dahulu ke Pesuruhjaya Bangunan.

Jadual petak mengandungi :

- a) Pelan lokasi, tingkat dan tandaan seperti Seksyen 9 AHS
- b) Petak, harta bersama dan petak aksesori
- c) Perakuan JUBL bahawa skim boleh dipecah bahagi
- d) Perakuan Arkitek/Jurutera bahawa bangunan / petak tanah yang dibina akan mengikut pelan yang diluluskan.

16. Bolehkah disyaratkan agar pemaju melantik Jurukur Tanah Berlesen semasa pelan bangunan dikemukakan untuk kelulusan?

Di dalam Pindaan AHS, Jurukur Tanah Berlesen dan Arkitek hendaklah dilantik sebelum permohonan SiFUS. Walau

bagaimanapun sekiranya Jurukur Tanah Berlesen dan Arkitek dilantik lebih awal iaitu semasa pelan bangunan dikemukakan atau disediakan ianya lebih sesuai agar jadual petak yang disediakan adalah selari dengan pelan bangunan.

17. Pembangunan perumahan diikat dengan Jadual H bagaimanakah dengan pembangunan komersil? bagaimanakah dengan Jadual Petak.

Permohonan untuk memfailkan Jadual Petak mensyaratkan keperluan nombor Sijil Formula Unit Syer. Jadual Petak digunakan untuk semua pembangunan, oleh yang demikian SiFUS juga digunakan untuk semua pembangunan.

18. Pindaan Akta Hakmilik Strata 2013 telah mengeluarkan Bahagian berkaitan perbadanan pengurusan. Di manakah pemilik petak/perbadanan pengurusan boleh membuat rujukan berkenaan perbadanan pengurusan selepas ini?

Pemilik petak/perbadanan pengurusan boleh membuat pertanyaan terus kepada Pesuruhjaya Bangunan selaras dengan wartanya Akta Pengurusan Strata 2013.

19. Bilakah perbadanan pengurusan susidiari boleh ditubuhkan?

Perbadanan pengurusan susidiari boleh ditubuhkan selepas penubuhan perbadanan pengurusan tertakluk kepada suatu resolusi kompresensif yang dijalankan di bawah Akta Pengurusan Strata 2013.

20. Adakah perbadanan pengurusan subsidiari terlibat dengan perbadanan pengurusan induk?

Perbadanan Pengurusan subsidiari bertanggung jawab kepada perbadanan pengurusan induk.

21. Permohonan untuk mewujudkan Perbadanan pengurusan subsidiari perlu dikemukakan kepada siapa?

Perbadanan pengurusan perlu mendapatkan satu resolusi komprehensif sebelum mewujudkan harta bersama terhadap dan perbadanan pengurusan subsidiari. Permohonan untuk menubuhkan perbadanan pengurusan subsidiari perlu dikemukakan kepada PTG menggunakan Borang 9 AHS.

22. **Siapakah yang mengeluarkan Perakuan Perbadanan Pengurusan Subsidiari?**

Perakuan Perbadanan Pengurusan Subsidiari dikeluarkan oleh Pengarah Tanah dan Galian Negeri.

23. **Bagaimanakah aliran kerja bagi konsep baru pengeluaran hakmilik strata dan *vacant possession* (VP) secara serentak?**

a) Konsep baru ini mencadangkan agar perkara-perkara berikut dipatuhi sebelum kelulusan pelan bangunan boleh diberikan:

- i. Pemilik tanah / pemaju telah membuat lantikan juruukur berlesen
- ii. Pemilik tanah / pemaju telah mendepositkan bayaran upah ukur ke Lembaga Juruukur Tanah
- iii. Pemilik tanah / pemaju telah menetapkan formula kiraan unit syer
- iv. Segala isu atau masalah berkaitan tanah telah diselesaikan di peringkat Kebenaran Merancang

b) Setelah pengeluaran lesen dan permit jualan, pemilik tanah / pemaju bolehlah menjual serta memulakan pembinaan.

c) Dalam tempoh 3 bulan (tambahan 1 bulan rayuan) selepas *Principal Submitting Person* (PSP) mengesahkan bahawa projek telah mencapai peringkat *super structure*,

tuan tanah/pemaju perlu mengemukakan Pelan Cadangan

Strata kepada JUPEM.

d) JUPEM seterusnya akan menyemak pelan tersebut dalam tempoh 1 bulan dan sekiranya diperakukan sebagai teratur, JUPEM akan mengeluarkan CPSP kepada

tuan tanah/pemaju.

e) Tuan tanah/pemaju seterusnya diberi tempoh selama 1 bulan (tambahan 1 bulan rayuan) untuk mengemukakan permohonan hakmilik strata kepada PTG Negeri.

f) PTG Negeri dan JUPEM seterusnya akan memproses permohonan tersebut dan mendaftarkan hakmilik strata ke atas nama tuan tanah/pemaju dalam tempoh 2 bulan.

24. Apakah perbezaan konsep aliran kerja baru pengeluaran hakmilik strata berbanding konsep lama?

a) Tempoh masa pengeluaran hakmilik strata yang lebih pendek.

b) Hakmilik strata akan didaftarkan di atas nama pemilik tanah / pemaju serentak dengan penyerahan pemilikan kosong (vacant possession), selaras dengan konsep baru pengeluaran hakmilik strata.

c) Pemilik tanah / pemaju perlu membuat lantikan jurukur berlesen, deposit ukur ke Lembaga Jurukur Tanah dan penentuan formula unit syer ke OSC sebelum kelulusan

pelan bangunan.

d) Pemohonan semakan pelan cadangan strata dikemukakan kepada JUPEM lebih awal iaitu selepas peringkat penyiapan super structure berbanding amalan semasa di mana

permohonan dikemukakan selepas Sijil Layak Menduduki (CFO) atau Sijil Penyiapan dan Pematuhan (CCC) dikeluarkan.

e) Permohonan hakmilik strata perlulah dengan tanah berstatus hakmilik tetap. Permohonan hakmilik strata di atas tanah berstatus hakmilik sementara tidak lagi dibenarkan.

f) Gadaian perlu dilepaskan terlebih dahulu sebelum permohonan diterima.

25. Bolehkah permohonan pecah bahagi bangunan dibuat walaupun hakmilik tanah masih berstatus hakmilik sementara (QT)?

Pindaan 2013 memperuntukkan permohonan pecah bahagi bangunan hanya boleh dibuat setelah hakmilik tetap (FT) diperolehi.

26. Apakah yang perlu dibuat oleh Pejabat Pengarah Tanah dan Galian (PTG) sekiranya permohonan Sijil Formula Unit Syer (SiFUS) didapati mempunyai masalah sejak awal dan tidak dapat diluluskan?

Sijil Formula Unit Syer (SiFUS) mengandungi elemen Jadual Petak dan Pelan Bangunan yang telah diluluskan. Sehubungan itu, sekiranya pihak PTG mendapati maklumat-maklumat tersebut tidak selari, maka pihak PTG boleh menolak permohonan tersebut.

- 27. Siapakah yang bertanggungjawab untuk menguatkuasakan kegagalan pemaju / tuan tanah memohon hakmilik strata pada peringkat penyiapan *super structure*?**

Pengarah Tanah dan Galian (PTG) Negeri yang berkenaan.

- 28. Jika pemilik tanah sudah diambil tindakan penguatkuasaan pada peringkat penyiapan *super structure* kerana gagal memohon hakmilik strata, adakah pemaju/ tuan tanah boleh dikenakan tindakan penguatkuasaan lagi jika lewat/ tidak mengemukakan permohonan hakmilik strata ke PTG?**

Ya, Pihak pemaju / tuan tanah masih boleh dikenakan tindakan jika gagal mengemukakan permohonan hakmilik strata ke PTG.

ISTILAH**Bahasa Inggeris****Bahasa Malaysia**

alienate

bermilik

amalgate

menyatukan

assign

menyerahhak

attestation

penyaksian

auction

lelong

beneficiary

benefisiari

bona fide purchaser

pembeli *bona fide*

boundary mark

tanda sempadan

breach

pelanggaran/kemungkiran

caveat

kaveat

certificate of sale

perakuan jualan

charge	gadaian
chargee	pemegang gadaian
chargor	penggadai
chattel	catel
collector	pemungut
condition	syarat
conclusive	muktamad
co-proprietor	pemilik bersama
consolidation of title	penyatuan hak milik
country land	tanah desa
covenant	waad
dealing	urusniaga
demise	pemberian pajakan
deposit of title	simpanan dokumen hak milik
documen of title	dokumen hak milik

dominant land	anah dominan
easement	ismen
equity	ekuiti
executor	wasi
final title	hakmilik tetap
fixtures	lekapan
forfeiture	penyahhakkan
form	borang
forgery	emalsuan
fraud	fraud
gazette	warta
grant in perpetuity	geran kekal
immoveable property	harta tak alih
indefeasibility	tak boleh sangkal
injunction	injunksi
issue document of title	dokumen hakmilik keluaran

judgement debt	hutang penghakiman
land revenue	hasil tanah
lease	pajakan
license	lesen
memorial	memorial
mining land	tanah lombong
moveable property	harta alih
option	opsyen
power of attorney	surat kuasa wakil
prohibitory order	perintah larangan
proprietor	pemunya
purchaser	pembeli
qualified title	hak milik sementara
real property	hartanah
register document of title	dokumen hakmilik daftaran

registrar	pendaftar
rent	sewa, cukai
reserved land	tanah rizab
reversion	perkembalian
restriction in interest	sekatan kepentingan
revocation	pembatalan
security	cagaran
servient land	tanah servien
specific performance	perlaksanaan khas
state	negeri
surrender	penyerahan balik
survey	ukur
temporary occupation license	lesen pendudukan sementara
tenancy exempt from registration	sewa bebas daftaran
title	hak milik
town land	tanah bandar

transfer	pindahmilik
trespass	penceroohan
trust	amanah
village land	tanah pekan
void	batal
voidable	boleh batal

SENARAI KES

Ahmad Omar lwn Haji Salleh [1987] 338: ms.69

Bohari Taib & LL lwn Pengarah Tanah & Galian Selangor [1991] 1 CLJ 647;
ms. 28

Che Nik Bakar lwn Pentadbir Tanah, Kuala Krai [1997] 5 CLJ 93: ms.96

Datin Siti Hajar lwn Murugasu [1070] 2 MLJ 153: ms. 91

Devi lwn Francis [1969] 2 MLJ 169: ms. 54

Dr. Ti Teow Siew & LL lwn Pendaftar Geran-geran Tanah Negeri Selangor
[1982] 1 MLJ 38: ms. 32

G. Rethinasamy lwn Majlis Agama Islam Pulau Pinang [JUN 1993] 5 KANUN
(2) 88: ms.85

G. Rethinasamy lwn Majlis Agama Islam Pulau Pinang, 5 KANUN (2) [JUN
1993] 88: ms. 5

Goh Chong Hin lwn Consolodated Malay Rubber [1024] 5 FMSLR 86: ms. 15

Govindaraju lwn Krishnan [1962] MLJ 334: ms. 38

Guan Soon Tin Mining lwn Ampang Estate Ltd. [1973] 1 MLJ 25: ms.19

Haji Abdul Rahman lwn Hassan [1917] AC 207: ms.: ms.68

- Heap Huat Rubber Co Sdn Bhd lwn United Overseas Bank Ltd [1992] 3 CLJ 1589: ms.66
- Hee Cheng lwn Krishnan [1955] MLJ 103: ms. 38
- Holland & Anor. lwn Hodgson & Anor. [1872] L. R. 7 C. P. 328: ms. 14
- John Edgar Jones lwn Palaniappa Chetty [1935] MLJ 175: ms.63
- Julaikha Bivi lwn Mydin [1961] MLJ 310: ms. 39
- Kartar Singh lwn Pappa [1954] MLJ 193: ms. 15
- Kiah bt Hanapiah lwn Som bt Hanapiah [1953] MLJ 82: ms. 16
- Lacroix lwn The Queen [1954] 4 DLR 470: ms. 17
- Madam Chah Siam lwn Chop Choy Kong Kongsi [1939] MLJ Rep 187: ms. 18
- Mahadevan a/l Mahalingam lwn Manilal & Sons (M) Sdn. Bhd. [1984] 1 MLJ 266: ms.8, 69, 83
- MBf Finance Bhd lwn Global Pacific Textile Industries Sdn. Bhd. [1993] 4 CLJ 379.: ms. 14
- Mohamed lwn Kunji Mohidin [1967] 1 MLJ 96: ms. 37
- Mok Deng Chee lwn Yap See Hoi [1981] 2 MLJ 321: ms.54
- Munah lwn Fatimah [1968] 1 MLJ 54: ms.51

- Muhammad bin Buyong lwn Pemungut Hasil Tanah, Gombak & LL [1982] 2 MLJ 53: ms.77
- Nallammal & SL lwn Karuppanan & SL [1993] 3 MLJ 476: ms.66
- Ong Chat Pang & SL lwn. Valiappa Chettiar [1971] 1 MLJ 224: 50
- Ong Lock Cho lwn Quek Shin & Sons Ltd.: ms. 81
- Papoo lwn Veeriah [1965] 1 MLJ 127: ms. 39
- Paramoo lwn Zeno Ltd [1968] 2 MLJ 230: ms.66
- Peter Lai Khee Chin & SL lwn Collector of Stamp Duties [1973] 2 MLJ 33: ms. 48
- Public Prosecutor lwn Yap Tai [1947] MLJ 50: ms. 40
- Puran Singh lwn Kehar Singh & SL: ms.82
- Ragavaniado lwn Supramanaiam Chetty (1914) 1 FMSLR 139: ms.63
- Robert alias Kamarulzaman lwn Umi Kalsom (1966) 1 MLJ 163: ms. 84
- Selayang Raya Development Sdn Bhd v. 123 Orang Yang Disenaraikan Dalam Lampiran "A" Dan Semua Orang Lain Yang Tidak Dikenali Yang Menduduki Dalam 130 Bangunan Atas Tanah Yang Dipegang Di Bawah Hs (M) 20996 Pt No 34799 Mukim Batu Daerah Gombak [2001] 7 CLJ 624: ms. 28

Shaheen Abu Bakar v. Perbadanan Kemajuan Negeri Selangor, [1999] 1 CLJ 74: ms. 29

Sharip lwn Mitchell (1870) Leic. 466: ms. 1

Shell Co. Ltd. Lwn. Commissioner of Federal Capital [1964] 30 MLJ 302: ms. 15

Si Rusa Inn Sdn Bhd & LL lwn Pemungut Hasil Tanah Port Dickson & LL [1987] 1 MLJ 147: ms.95

Sidek & 461 LL lwn Kerajaan Negeri Perak & SL [1982] 1 MLJ 313: ms. 27

Socfin Ltd. Lwn Chairman, Klang Town Council [1964] 30 MLJ 332: ms. 15

Swetland lwn Curtis Airports Corporation [1932] 55 F 2nd 201 (Amerika Syarikat): ms.18

Taat Yik Plantation Sdn Bhd lwn Pentadbir Tanah Hilir Perak & LL [2001] 3 CLJ 916: ms.95

Tai Lee Finance Co. Sdn. Bhd. Lwn Official Assignee & LL [1983] 1 MLJ 81 FC: ms.80

Tan Hee Juan lwn The Boon Keat [1934] MLJ 96: ms.81

Tan Chiw Thoo lwn Tee Kim Kuay, [1997] 1 CLJ 541: ms. 30

Tara Rajaratnam lwn Datuk Jagindar Singh & LL [1983] 2 MLJ 127: ms.80

Thankam De Silva lwn Pentadbir Tanah Daerah Larut dan Matang, Taiping [1995] 4 CLJ 584.: ms. 94

Teh Bee lwn K. Maruthamuthu [1977] 2 MLJ 7: ms. 31

Tekad Urus Sdn Bhd lwn Penduduk-penduduk Yang Menduduki Kawasan Yang Dipanggil Desa Perwira [2004] 2 CLJ 516: ms. 29

Tengku Anun Zaharah lwn Dato' Dr. Hussein, Jernal Hukum Jilid III Bah. 1, Sept. 1983, 125: ms. 84

Tindok Besar Estate Sdn Bhd lwn Tinjar Co. [1979] 2 MLJ 229: ms. 38

Wee Tiang Yap lwn Chan Chan Brothers [1986] 1 MLJ 47: ms. 53

Wiggins Teape lwn Bahagian Trading [1980] 2 MLJ 45: ms. 15

Wong Seng Lee & Ors lwn. Ting Siik Lay [1997] 2 CLJ 205: ms.19

Woon Foon Hoon lwn Muthiah Chettiar [1934] MLJ 121: ms.65

V.A.M. Hussain lwn B.P. Malaysia [1970] 2 MLJ 69: ms.62

SENARAI RUJUKAN

Perlembagaan Persekutuan

Kanun Tanah Negara 1965

Kamus istilah undang-undang, Dewan Bahasa dan Pustaka, 1997

Judith E. Sihombing, *National Land Code: A Commentary*, Malayan Law Journal, K.L. 1981

Teo Keang Sood & Khaw Lake Tee, *Land Law in Malaysia: Cases and Commentary*, Butterworths, Malaysia 1995

Haji Saleh Haji Buang, *Sistem Torren Malaysia*, Dewan Bahasa dan Pustaka, 1992

Mohd Ridzuan Awang, *Konsep Undang-undang Tanah Islam: Pendekatan Perbandingan*, Al Rahmaniah, K.L., 1987

Visu Sinnadurai, *Jualbeli Hartanah di Malaysia*, DBP, 1996