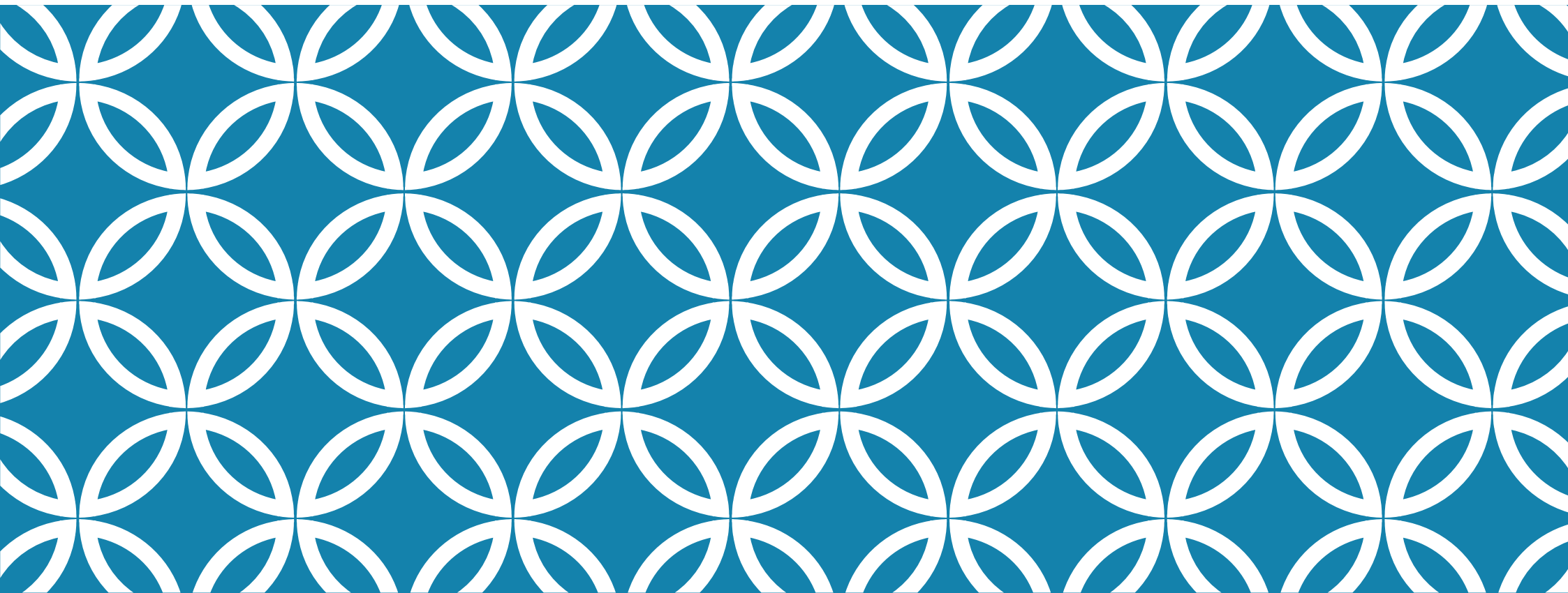




# URUSNIAGA DAN BUKAN URUSNIAGA TANAH

Md Zairi Ariffin Bin Md Zali  
Bahagian Pendaftaran  
PPTG WPKL

# UNDANG-UNDANG TANAH MALAYSIA

3 undang-undang tanah utama

| Undang-Undang / Akta               | Negeri                             |
|------------------------------------|------------------------------------|
| Kanun Tanah Negara 1965 (KTN)      | Semenanjung Malaysia dan WP Labuan |
| Sabah Land Ordinance Cap. 68 (SLO) | Sabah                              |
| Sarawak Land Code 1958 (SLC)       | Sarawak                            |

## **SISTEM TORRENS**

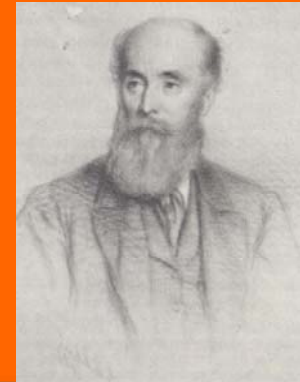
## SISTEM TORRENS

**Suatu Sistem Pendaftaran Tanah.**

**Diwujudkan berasaskan sistem pentadbiran Tanah Australia yang diperkenalkan oleh Sir Robert Torrens – Real Property Act 1858.**

**Pendaftaran menjamin ketidakboleh sangkalan hakmilik kecuali dalam keadaan-keadaan tertentu.**

**Diperkenalkan di Malaysia melalui Kanun Tanah Negara 1965.**



# UNDANG-UNDANG TANAH MALAYSIA

Sistem Torrens

2 Prinsip

## CERMIN

Maklumat di atas hakmilik  
menunjukkan maklumat pemilik  
dan hartanah

## TABIR

Maklumat di atas hakmilik  
adalah sah. Tiada keperluan  
semak maklumat sejarah.

“The register is everything” – *Teh Bee v K. Maruthamuthu*

**PENGENALAN KEPADA KANUN  
TANAH NEGARA 1965**

## PEMAKAIAN KANUN TANAH NEGARA 1965



Semua Negeri di  
Semenanjung  
menggunakan  
Kanun Tanah Negara  
sejak 1 Januari 1966

## UNDANG-UNDANG LAIN

Sabah menggunakan Sabah Land Ordinance (Cap. 68)

Sarawak menggunakan Sarawak Land  
Code (Cap.81)

Labuan menggunakan Kanun Tanah Negara sejak  
1 Januari 2010.



# KATEGORI HAKMILIK



# JENIS HAKMILIK

Terdapat dua jenis hakmilik tanah iaitu :-

- i. Hakmilik tetap
- ii. Hakmilik sementara.

Hakmilik Tetap dan Hakmilik Sementara boleh terdiri dari hakmilik Pejabat Pendaftar (PTG) atau hakmilik Pejabat Tanah.

## PERBEZAAN HAKMILIK SEMENTARA DAN HAKMILIK TETAP

Hakmilik Sementara memberi hak yang sama (seperti disebut dalam seksyen 92 KTN) seperti Hakmilik Tetap kecuali tanah yang dipegang dibawahnya tidak boleh dipecah sempadan, dipecah bahagi dan penyatuan tanah.

Pengeluaran Hakmilik Sementara ini akan membolehkan tuan punya tanah membuat pindahmilik, gadaian atau pajakan sebelum kerja ukur diselesaikan.

# JENIS HAKMILIK

- a) Hakmilik Pejabat Pendaftar didaftarkan oleh Pendaftar Hakmilik di Pejabat Pendaftar (dikenali sebagai Pejabat Tanah dan Galian dan hanya satu di setiap negeri – ibu negeri)
- b) Hakmilik Pejabat Tanah didaftarkan oleh Pentadbir Tanah bagi satu-satu daerah (satu di setiap daerah atau daerah kecil).

# PENEMPATAN HAKMILIK

**Hakmilik Pejabat Pendaftar iaitu:**

- i. Tanah bandar atau tanah pekan,**
- ii. Mana-mana tanah desa yang lotnya lebih 4 hektar,**
- iii. Mana-mana bahagian pantai pasang surut atau dasar laut,**
- iv. Mana-mana lot tanah desa yang luasnya kurang 4 hektar tetapi PBN mengarahkan tanah tersebut dipegang oleh Pejabat Pendaftar (proviso seksyen 77(3)).**

# PENEMPATAN HAKMILIK

**Hakmilik Pejabat Tanah iaitu:**

- i. Mana-mana tanah desa yang luasnya kurang 4 hektar,**
- ii. Semua tanah yang dipegang di bawah Akta Tanah (Kawasan Penempatan berkelompok), 1960.**

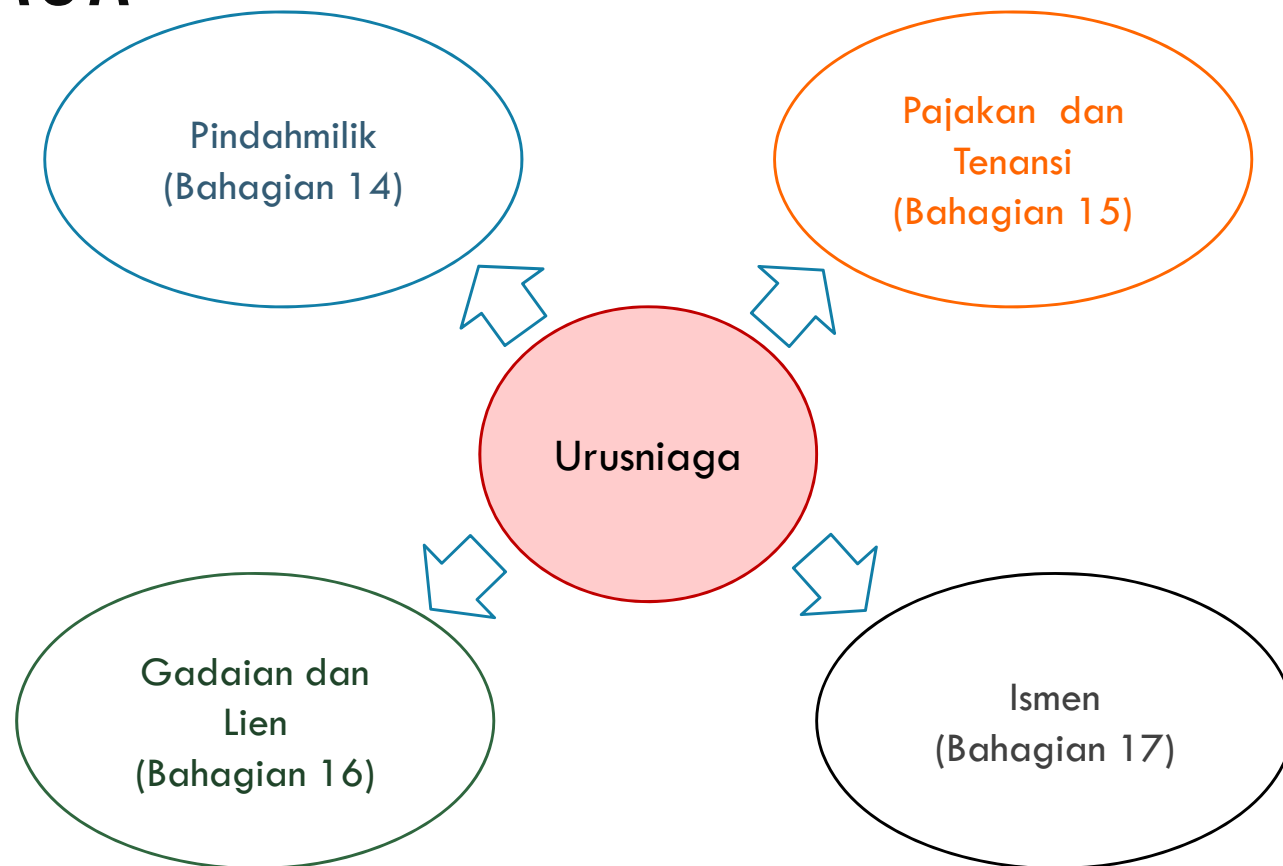
# JENIS – JENIS HAKMILIK

|                      | Hakmilik KTN                                                                                  | Hakmilik Sblm KTN                                                                                                                                 |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>H/M Pendaftar</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>•HS(D)</li><li>•Geran</li><li>•Pajakan Negeri</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>•CT(Certificate of Title)</li><li>•Grant of Land</li><li>•State Lease</li><li>•Agricultural Lease</li></ul> |

# JENIS – JENIS HAKMILIK

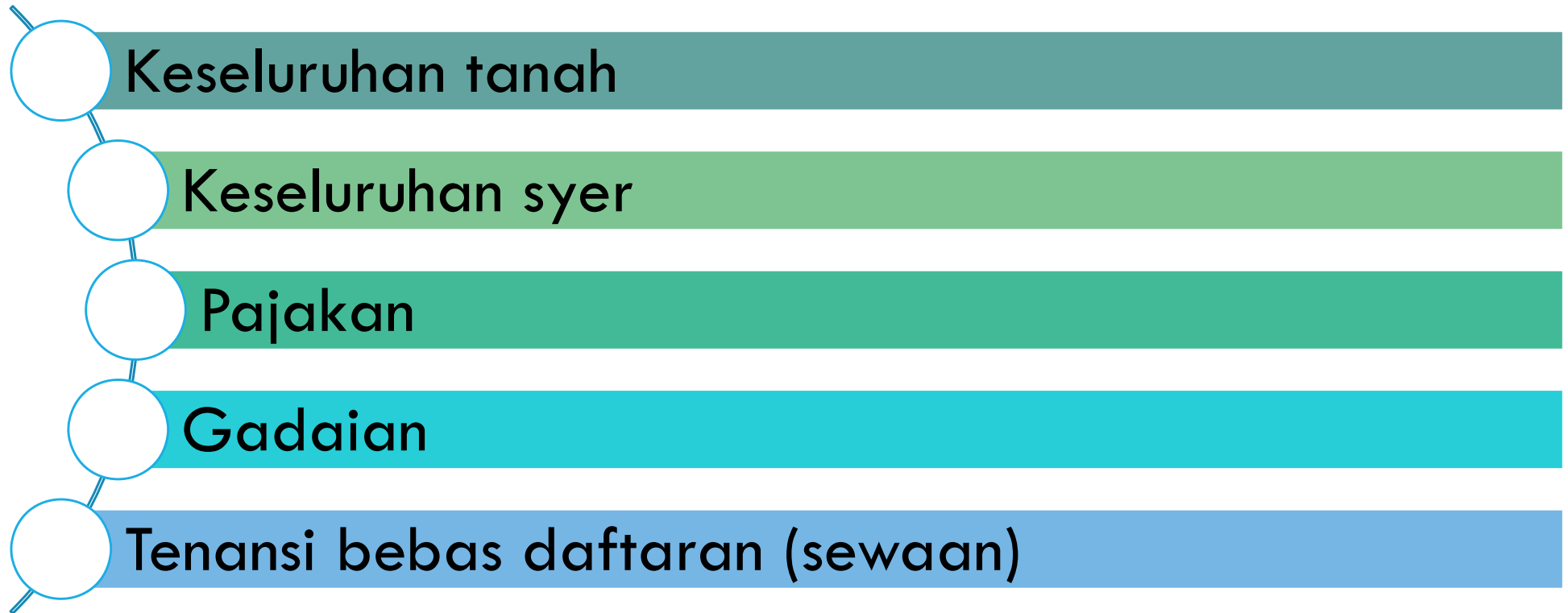
|                | Hakmilik KTN                                                                                       | Hakmilik Sblm KTN                                                                      |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>H/M PTD</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>•HS(M)</li><li>•Geran Mukim</li><li>•Pajakan Mukim</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>•EMR (Extract/Entry of Mukim Register)</li></ul> |

# URUSNIAGA



## B.14: PINDAHMILIK TANAH

■ Apa yang boleh dipindahmilik



## B.14: PINDAHMILIK TANAH

### ■ Kuasa Pindahmilik tertakluk kepada sekatan

- 
- Larangan atau batasan yang dikenakan oleh KTN atau mana-mana undang bertulis lain
  - Sekatan Kepentingan Atas Tanah. “Tanah ini tidak boleh dipindahmilik tanpa kebenaran Pihak Berkuasa Negeri”
  - Pajakan, Gadaian atau Tenansi
  - Sekatan pindahmilik tanah pertanian yang kurang daripada 2/5 hektar (1 ekar)
  - Sekatan ke atas Warga/Badan Asing-Mesti mendapat kebenaran daripada PBN terlebih dahulu

# CONTOH BORANG PINDAHMILIK

Borang KTN\Borang 14A PINDAHMILIK.pdf

# PROSEDUR PEROLEHAN HARTA

Carian  
Hakmilik,  
Kebankrapan  
& Syarikat

Perjanjian Jual  
Beli &  
Tandatangan  
Borang  
Pindahmilik  
Tanah (14A)

Permohonan  
Kebenaran  
Pindahmilik  
(jika berkaitan)

Duti Setem  
Borang 14A di  
LHDN

Serahan di  
Pejabat Tanah

Kemaskini  
maklumat  
pemilikan di  
agensi  
berkaitan

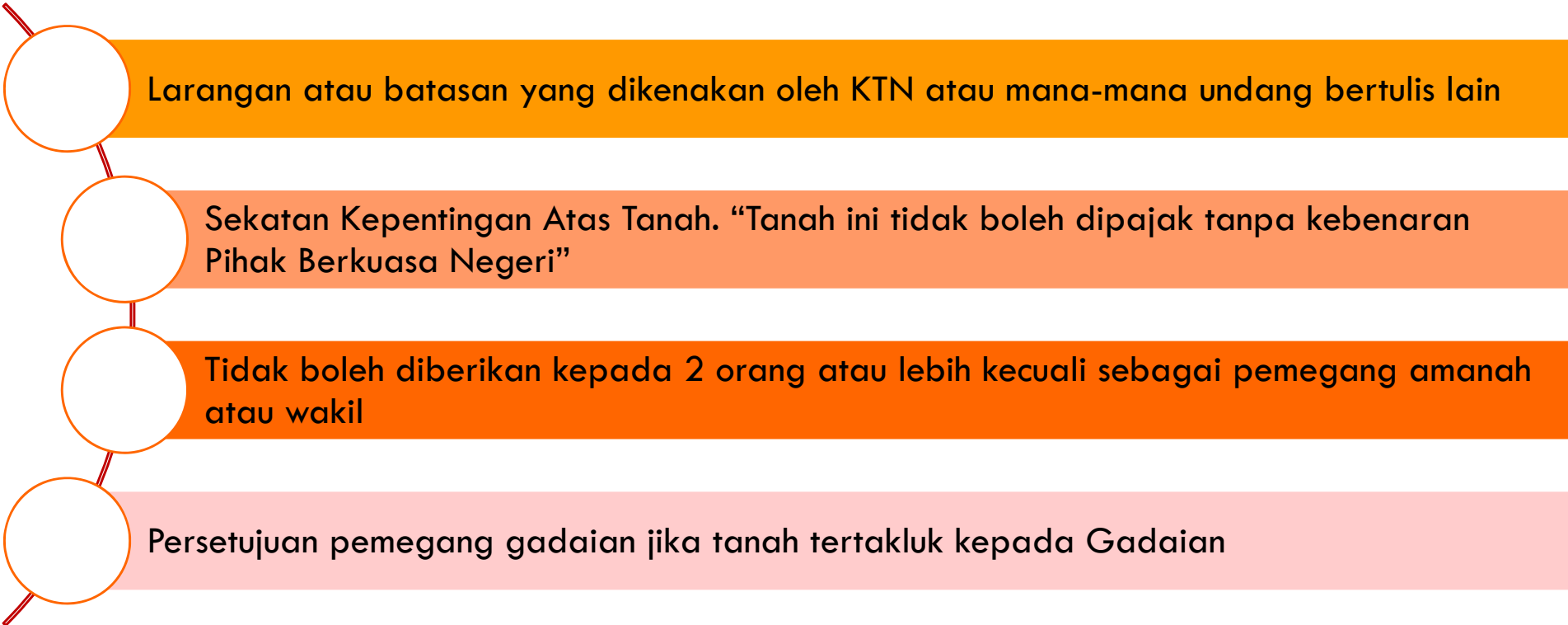
## B.15: PAJAKAN TANAH

### ■ Ciri-ciri pajakan

- Tuanpunya tanah boleh memberi pajakan keseluruhan atau sebahagian tanah
- Tempoh melebihi 3 tahun
- Tempoh maksima 99 tahun bagi pajakan keseluruhan tanah
- Tempoh maksima 30 tahun bagi pajakan sebahagian tanah
- Pajakan sebahagian tanah perlu disertakan dengan pelan

## B.15: PAJAKAN TANAH

- Kuasa memberi pajakan tertakluk kepada sekatan



Larangan atau batasan yang dikenakan oleh KTN atau mana-mana undang bertulis lain

Sekatan Kepentingan Atas Tanah. “Tanah ini tidak boleh dipajak tanpa kebenaran Pihak Berkuasa Negeri”

Tidak boleh diberikan kepada 2 orang atau lebih kecuali sebagai pemegang amanah atau wakil

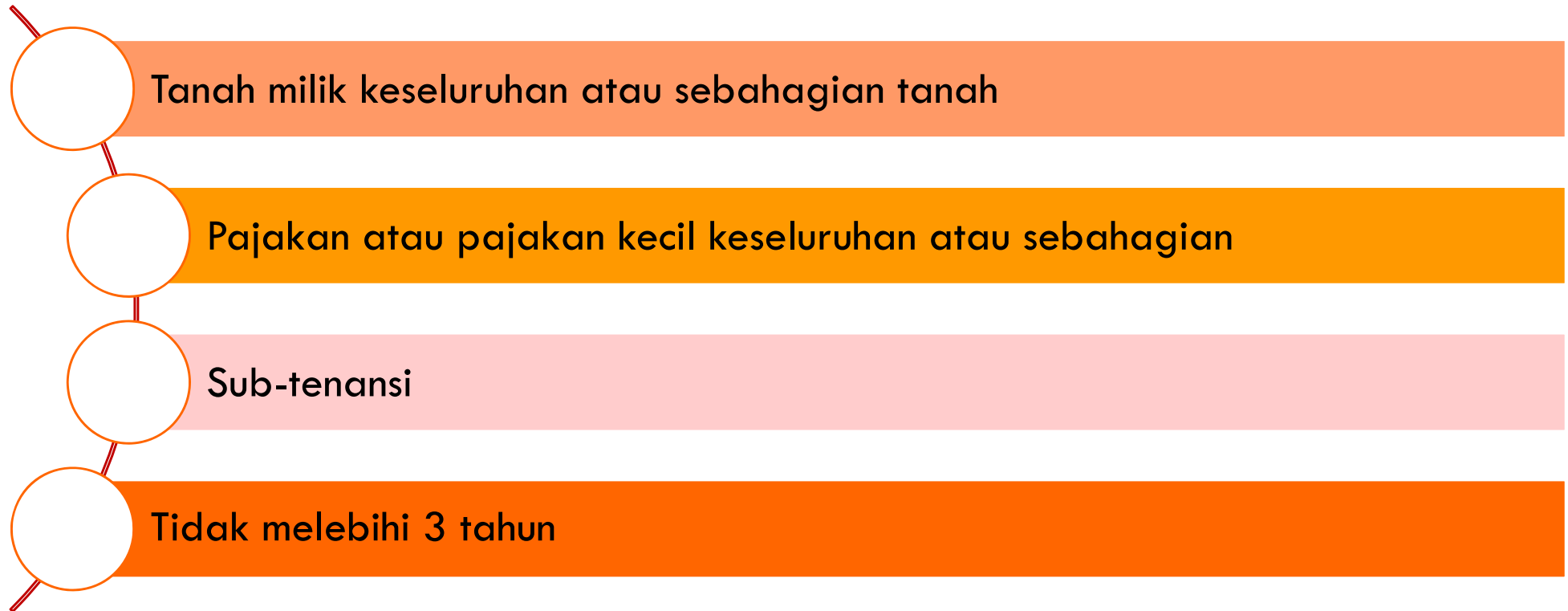
Persetujuan pemegang gadaian jika tanah tertakluk kepada Gadaian

# CONTOH BORANG PAJAKAN

Borang KTN\Borang 15A PAJAKAN.pdf

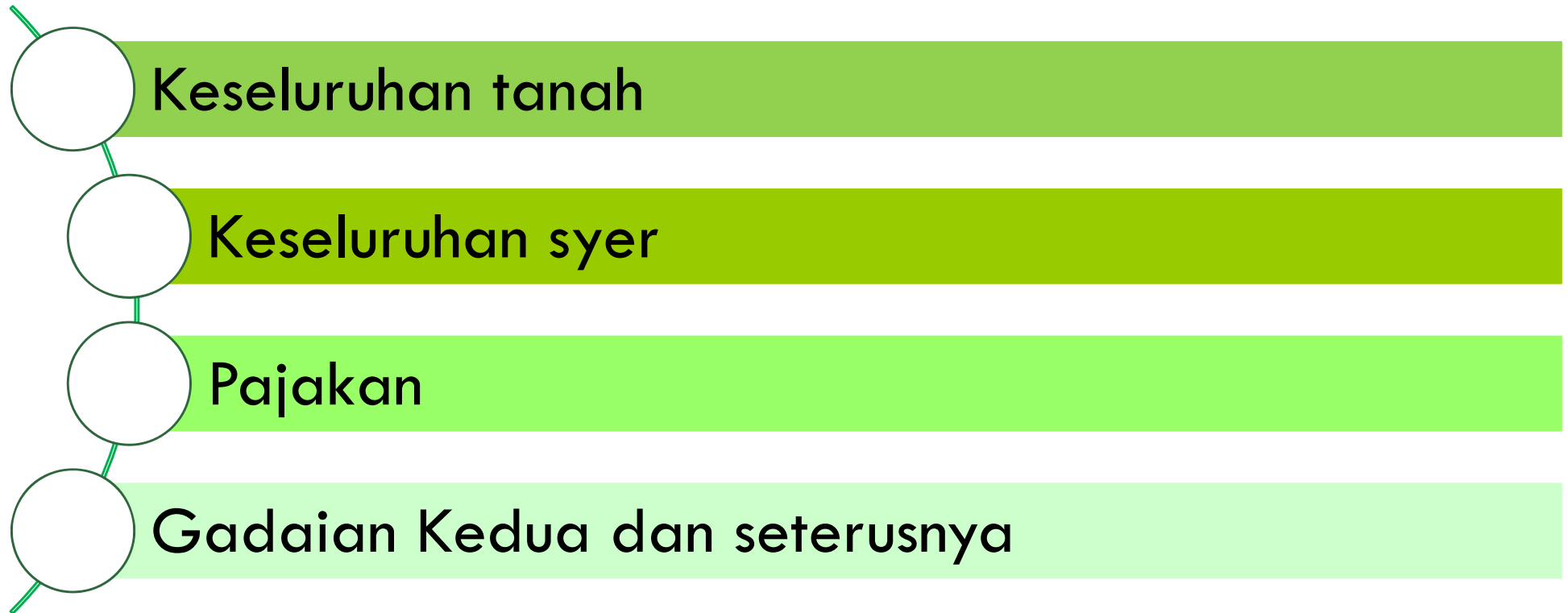
## B.15: TENANSI / SEWAAN BEBAS DAFTARAN

■ Apa yang boleh disewakan



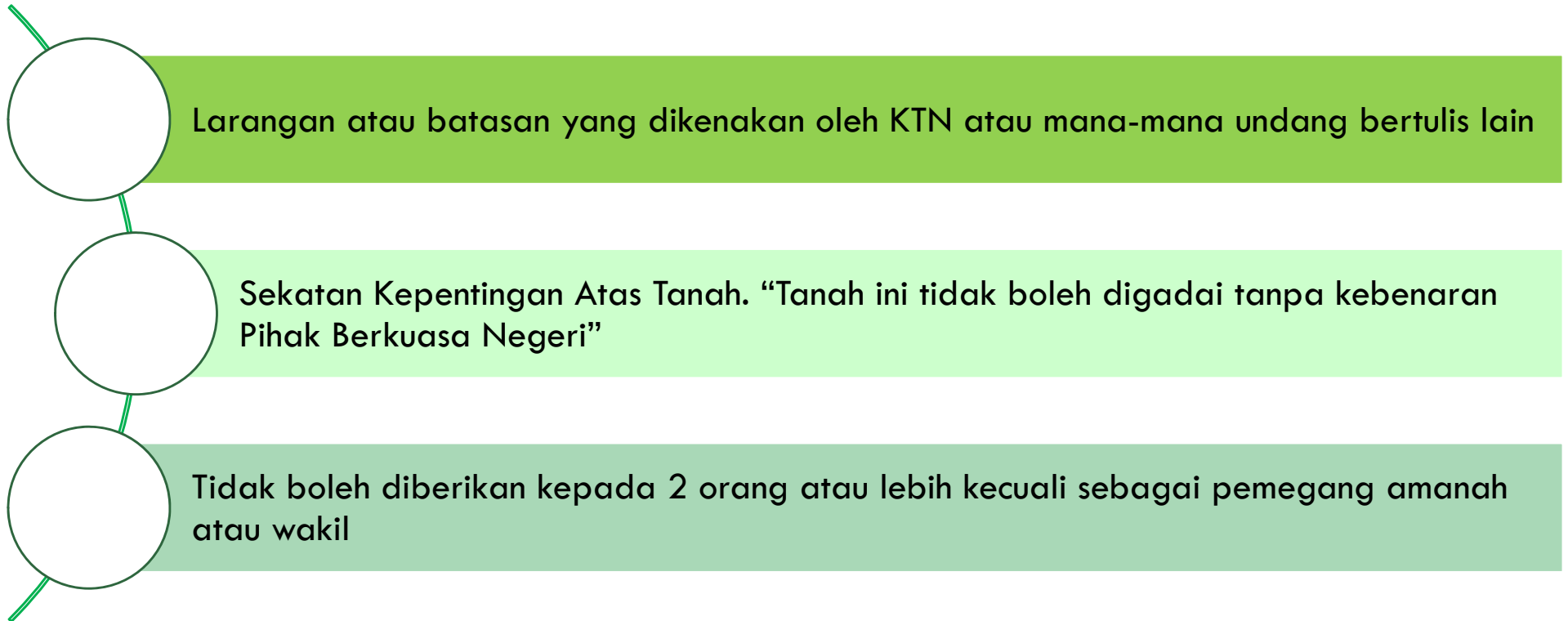
## B.16: GADAIAN

■ Apa yang boleh digadaikan?



## B.16: GADAIAN

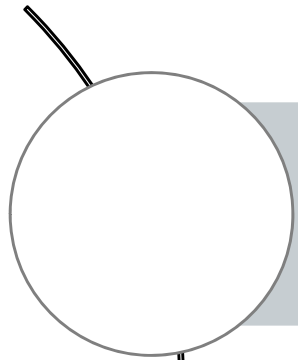
- Kuasa Pindahmilik tertakluk kepada sekatan



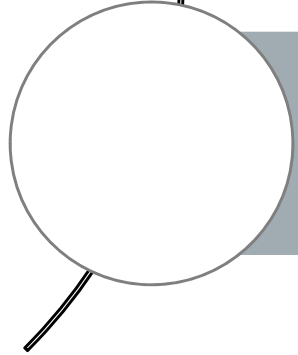
# CONTOH BORANG GADAIAN

Borang KTN\Borang 16A GADAIAN.pdf

## B.17: ISMEN

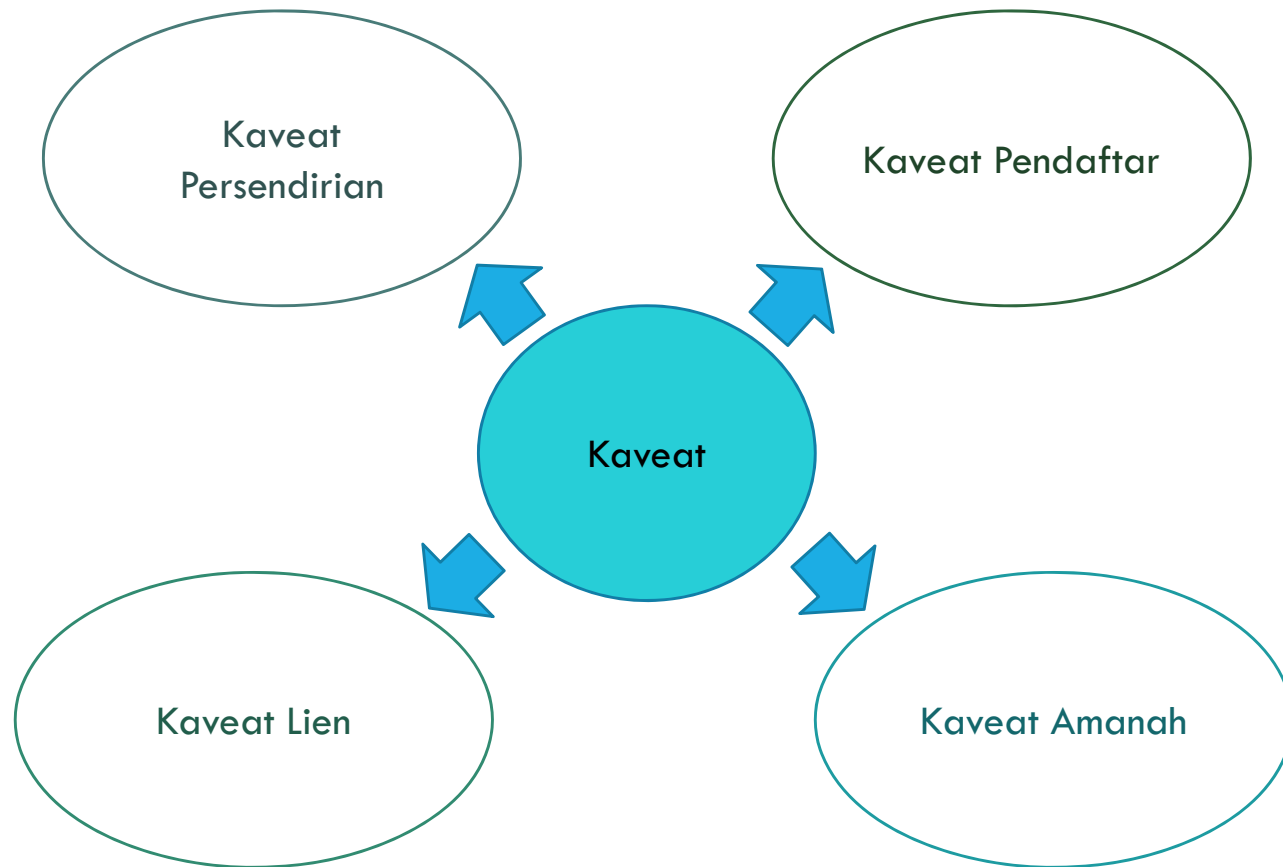


Urusniaga melibatkan 2 tanah bagi mendapatkan faedah ke atas tanah



Tanah menanggung dan tanah menguasai

# BUKAN URUSNIAGA - KAVEAT



# KAVEAT

## Tujuan

- Menghalang tuannya tanah/bahagian/kepentingan untuk membuat urusniaga
- Melindungi kepentingan pengkaveat sehingga tuntutan beliau diselesaikan
- Amaran kepada pihak lain

# KAVEAT

- Apa yang boleh dikaveat



# KAVEAT PENDAFTAR

## Sebab pemasukan

- Mengelak penipuan dan frod.
- Melindungi kepentingan Kerajaan Persekutuan dan Kerajaan Negeri.
- Melindungi kepentingan kanak-kanak, orang kurang siuman atau orang yang diketahui tiada dalam Negara pada masa itu.
- Menjamin bayaran hutang kepada Kerajaan Persekutuan atau Kerajaan Negeri
- Membetulkan kesalahan dalam dokumen hakmilik atau suratcara.

## Tempoh kuatkuasa

- Dimasukkan oleh Pendaftar.
- Kuatkuasa sehingga dibatalkan oleh Pendaftar.

# KAVEAT PENSENDIRIAN

## Siapa yang layak memohon

- Mana-mana orang atau badan yang menuntut hak ke atas tanah/syer/kepentingan

## Tempoh kuatkuasa

- 6 tahun; atau
- Sehingga ditarik balik oleh Pengkaveat dalam Borang 19G; atau
- Sehingga dibatalkan di bawah seksyen 326/327 KTN oleh Pendaftar/Mahkamah

## Dokumen yang perlu diserahkan

- Borang Kaveat Persendirian (19B)
- Surat Akuan Berkanun
- Fi RM300 setiap hakmilik

# CONTOH BORANG KAVEAT PERSENDIRIAN

[Borang KTN\19B kAVEAT.pdf](#)

[Borang KTN\Borang 19G TARIKBALIK KAVEAT.pdf](#)

# KAVEAT AMANAH

## Siapa yang layak memohon

- Pemegang amanah yang berdaftar
- Orang atau badan yang mula-mulanya dipindahkan tanah/syer/kepentingan kepada pemegang-pemegang amanah
- Orang atau badan oleh siapa kepentingan diwujudkan yang memihak kepada pemegang amanah

## Tempoh kuatkuasa

- Sehingga ditarik balik oleh pemegang amanah **dan** semua orang atau badan yang berhak mendapat faedah di bawah amanah itu.

## Dokumen yang perlu diserahkan

- Borang Kaveat Amanah (19E)
- Fi RM100 setiap hakmilik

# KAVEAT LIEN

## Siapa yang layak memohon

- Orang atau badan yang mempunyai dokumen hakmilik asal tanah atau pajakan pendua sebagai dokumen sekuriti bagi pinjaman

## Tempoh kuatkuasa

- Sehingga ditarik balik oleh pemegang kaveat lien

## Dokumen yang perlu diserahkan

- Borang Kaveat Lien (19D)
- Fi RM100 setiap hakmilik

# CONTOH BORANG KAVEAT PEMEGANG LIEN

Borang KTN\Borang 19D KAVEAT LIEN.pdf



TERIMA KASIH