

HAKMILIK TANAH –PEGANGAN BEBAS – DULU DAN KINI

Sinopsis

Esei ini ditulis adalah bertujuan untuk menerangkan tentang konsep hakmilik tanah yang terdapat didalam Kanun Tanah Negara (selepas ini dirujuk sebagai KTN). Pada tanggapan masyarakat umum terdapat dua bentuk hakmilik yang dikeluarkan iaitu hakmilik pegangan bebas (freehold) dan hakmilik pajakan (leasehold). Kedua-dua hakmilik ini mempunyai ciri-ciri yang tersendiri.

KTN telah berkembang pesat sejak penggubalannya, tanggapan umum tentang tanah freehold dan leasehold masih lagi tidak berubah walaupun undang-undang berkaitan dengan hakmilik ini telah berubah. Rencana ini cuba untuk memberi perspektif sebenar apakah itu hakmilik freehold dan leasehold mengikut undang-undang masa kini. Pendekatan yang digunakan didalam penulisan rencana ini adalah berbentuk naratif-sederhana sesuai dengan matlamat iaitu untuk memberikan satu ~~overview~~ringkas mengenai hakmilik tanah yang terkandung didalam KTN.

Sejarah Hakmilik Tanah

Sebelum penjajahan British, tanah pertanian diberi kepada hamba rakyat oleh pihak Istana untuk diusahakan dengan syarat sebahagian daripada hasil tanah tersebut diberikan kepada pihak Istana. Berikutan dengan Perjanjian Pangkor dan beberapa siri perjanjian yang lain Negeri-Negeri Melayu telah mula menerima kemasukan dan campurtangan pentadbiran pihak British.

Agenda utama penjajah dikala itu ialah untuk membuka tanah lading terutamanya ladang getah dan juga membuka kawasan-kawasan perlombongan bijih timah. Untuk tujuan ini pihak penjajah telah pun membawa masuk ramai pendatang dari luar terutama dari benua kecil India dan China dimana kisah-kisah mereka ini telah pun menjadi sebahagian dari sejarah Tanah Melayu. Demi memastikan kesejahteraan dan keselamatan pendatang ini, pihak Istana dengan nasihat penjajah British telah menjanjikan satu jaminan keatas harta benda yang dimilikki iatu melalui satu surat hakmilik milik. Dari itu lahirkan konsep surat hakmilik keatas tanah-tanah yang dimilikki.

Bermula dengan penggubalan Peraturan Am Tanah di Perak (1879), Selangor (1882), Negeri Sembilan (1887) dan Pahang (1888) dan juga Peraturan Pendaftaran Hakmilik disekitar tahun yang sama maka wujudlah sistem pemberimilikan tanah yang berdasarkan kepada surat hakmilik.

Kemudian pada tahun 1911 set undang-undang ini telah digabungkan menjadi dua iaitu Enakmen Tanah dan Enakmen Pendaftaran Hakmilik Tanah ekoran dari wujudnya pembentukan Negeri-Negeri Melayu Bersekutu.. Melalui undang-undang ini, tanah . tanah yang dimilikki oleh rakyat biasa direkodkan didalam Mukim Register yang diuruskan Pejabat Tanah dan tanah ladang, lombong dan Bandar yang biasanya dipegang oleh Pegawai Ekspatriat British dan kaum Cina direkodkan didalam Buku Daftaran Pendaftar yang diurus di Pejabat Pendaftar Hakmilik. Juga hartanah adalah terletak kepada pihak Pemerintah dan boleh diberimilik selama lamanya atau pun pajakan selama 999 tahun. Tanah desa kurang dari 100 ekar terletak dibawah kawalan Pejabat Tanah manakala tanah Bandar, pekan dan

tanah desa melebihi 100 ekar dan tanah estet terletak dibawah jagaan Pejabat Pendaftar. Justru lahirlah Hakmilik Pejabat Tanah (EMR) dan Hakmilik Pejabat Pendaftar (CT).

Kedua-dua undang-undang ini kemudian digabungkan menjadi Kanun Tanah 1926 berkuatkuasa pada tahun 1928 dan lebih dikenali sebagai Cap 138 dengan sedikit perbezaan dimana tanah tidak lagi diberi pajakan selama 999 tahun sebaliknya 99 tahun. Kanun ini kemudiannya diterima pakai oleh Negeri . Negeri Melayu yang lain.

Apabila Tanah Melayu diambang kemerdekaan Suruhanjaya Chick telah mencadangkan supaya undang-undang tanah di Tanah Melayu diseragamkan dan penekanan yang sama dibuat oleh Suruhjaya Reid yang memgubal Perlembagaan Persekutuan lantas pada tahun 1965 KTN telah digubal dan mula berkuatkuasa diseluruh Semenanjung pada tahun 1966 dengan mengambil Cap 138 sebagai acuan utamanya.

Ciri-Ciri Baru Hakmilik Tanah

1. Kepentingan Hakmilik.

Hakmilik yang didaftarkan bagi sebidang tanah adalah sebagai bukti pegangan dimana tercatat namanya didalam hakmilik berkenaan. Hakmilik yang didaftarkan menggambarkan perihal tanah tersebut, tempat, luas, kedudukan, sempadan-sempadan, tuannya dan apa-apa kepentingan lain yang diwujudkan ke atas tanah berkenaan.

2. Faktor-Faktor Yang Menentukan Hakmilik

Dibawah Kanun Tanah Negara terdapat banyak perkara yang menentukan jenis hakmilik. Perkara-perkara tersebut ialah:-

TEMPAT ; samaada tanah tersebut terletak di **BANDAR, PEKAN ATAU DESA**. Ciri-ciri ini telah digunakan didalam **Cap 138**.

KELUASAN; jika tanah tersebut terletak di kawasan Desa, samaada keluasannya lebih atau kurang dari 4.0 hektar (10 ekar). Berbeza dengan Cap 138 yang menyatakan tanah desa seluas 100 ekar.

TEMPOH PEGANGAN; samaada tanah itu diberi milik untuk selama-lamanya atau untuk satu tempoh. Biasanya selama 99 tahun.

Disamping itu, dari pejabat yang akan mendaftarkan hakmilik tanah juga bertanggung jawab didalam penentuan hakmilik dan ianya terbahagi kepada dua iaitu:-**Hakmilik PEJABAT PENDAFTAR** :- ia didaftarkan oleh **PENDAFTAR HAKMILIK**. (Satu Pejabat Pendaftar bagi satu negeri) Hakmilik **PEJABAT TANAH**:- ia didaftarkan oleh **PENTADBIR TANAH** (Satu Pejabat Tanah bagi satu Daerah)

3.0 Hakmilik Pejabat Pendaftar

Hakmilik Pejabat Pendaftar didaftarkan bagi tanah-tanah seperti berikut:-

- a) Tanah Bandar
- b) Tanah Pekan
- c) Tanah Desa yang luasnya lebih dari 4.0 hektar
- d) Tanah tepi pantai atau dasar laut

- e) Tanah Desa yang luasnya kurang dari 4.0 hektar tetapi pada pandangan Pihak Berkuasa Negeri perlu dikeluarkan dalam bentuk hakmilik Pejabat Pendaftar.

3.1 Hakmilik Pejabat Tanah.

Hakmilik Pejabat Tanah pula didaftarkan bagi tanah-tanah berikut:-

- a) Tanah Desa yang luasnya kurang dari 4.0 hektar
- b) Tanah yang diluluskan di bawah Akta Tanah (Kawasan Penempatan Berkelompok) 1960, tanpa mengambil kira keluasannya walaupun melebihi 4.0 hektar

4.0 Hakmilik Sementara

Bagi tanah yang telah diluluskan pemberimilikan tetapi belum diukur halus mengikut peruntukan Kanun Tanah Negara, tanah tersebut akan didaftarkan dalam bentuk **HAKMILIK SEMENTARA** bergantung kepada jenis tanah tersebut samaada ia didaftarkan dalam bentuk hakmilik sementara bersamaan dengan hakmilik Pejabat Pendaftar atau hakmilik sementara bersamaan dengan hakmilik Pejabat Tanah. Konsep hakmilik ini tidak ada didalam Cap 138, ianya baru diperkenalkan didalam KTN.

5.0 Hakmilik Tetap

5.1 Apabila sesuatu tanah telah diukur halus dan keluasannya yang muktamad telah ditentukan, maka tanah tersebut akan didaftarkan **HAKMILIK TETAP**, dengan membawa maksud keluasannya telah ditetapkan.

5.2 Bagi hakmilik Pejabat Pendaftar terdapat dua jenis hakmilik tetap

iaitu:-

- a) **GERAN NEGERI** dalam BORANG 5BK bagi tanah yang diberimilik untuk SELAMA-LAMANYA.
- b) PAJAKAN NEGERI dalam BORANG 5CK bagi tanah yang diberimilik untuk SESUATU TEMPOH.

5.3 Bagi hakmilik Pejabat Tanah juga terdapat dua jenis hakmilik tetap

iaitu:-

- a) **GERAN MUKIM** dalam BORANG 5DK bagi tanah yang diberimilik untuk SELAMA-LAMANYA.
- b) PAJAKAN MUKIM dalam BORANG 5EK bagi tanah yang diberimilik untuk SESUATU TEMPOH.

Apakah Hakmilik Pegangan Bebas ?

Dulu (1966 – 1984)

Daripada ciri ciri hakmilik yang telah dibincangkan diatas, sesuatu tanah berhakmilik pegangan bebas mestilah terdiri daripada **hakmilik tetap** dengan taraf pemberimilikan untuk **selama-lamanya** dan **bebas** dari sebarang bebanan dan **sekatan kepentingan**. Justru Geran Negeri (Hakmilik Pejabat Pendaftar) dan Geran Mukim (Hakmilik Pejabat Tanah) adalah hak milik pegangan bebas.

Kini. (1984 – 2009)

Pada tahun 1984 melalui warta kerajaan Akta A 587 KTN telah dipinda. Pemberimilikan hakmilik tanah untuk individu dan badan tidak lagi diberi milik secara selama-lamanya lagi malahan secara bertempoh dengan tempoh yang tertentu sahaja. Jadi tuan-tuan akan mendapati hakmilik didalam bentuk

Geran Mukim dan Geran Negeri yang dikeluarkan selepas ini akan mempunyai tempoh pegangan yang tertentu. Ini bermakna syarat asas hakmilik pegangan bebas itu telah **tidak dipatuhi** dan juga bermakna hakmilik sebegini bukanlah hakmilik pegangan bebas lagi.

Isu

- 1.0 Penggunaan perkataan hakmilik pegangan bebas secara meluas oleh pemaju-pemaju perumahan didalam iklan dan kain rentang sesuatu sekim perumahan yang bakal dimajukan dengan harapan dapat menarik minat ramai bakal pembeli. Pembeli yang tidak peka akan terperangkap dengan strategi ini. Ada baiknya bakal pembeli membuat semakan yang terperinci dengan Pejabat Tanah atau Pejabat Pendaftar Hakmilik Tanah untuk mengetahui status hakmilik tanah rumah yang bakal dibeli samada hakmilik pegangan bebas atau hakmilik pajakan.
- 2.0 Hakmilik pegangan bebas mempunyai nilai pasaran yang lebih tinggi berbanding hakmilik pajakan. Pada kebiasaannya melebihi 100% daripada hakmilik pegangan pajakan. Ramai bakal pembeli mahu hartanya dipegang dibawah hakmilik pegangan bebas. Perlu juga diketahui bahawa hakmilik tanah diluar rizab Melayu adalah lebih tinggi nilainya daripada hakmilik tanah didalam kawasan rizab Melayu.
- 3.0 Justru tanggapan umum mengenai tanah pegangan bebas telah berubah dengan perubahan undang-undang semasa. Hakmilik tanah perlu dikaji dengan lebih teliti lagi dengan mengambil kira baki tempoh atau hayat hakmilik yang masih berbaki lagi sebelum urusan pembelian dapat dilakukan.

Kesimpulan

Semak dahulu status tanah/rumah yang hendak dibeli. Lantik seorang Peguam bagi menguruskan perolehan hartanah tersebut. Selalu berhubung dengan Pemaju dan Pejabat Tanah dimana hartanah tersebut terletak. Sikap prihatin anda mungkin dapat membantu anda.daripada ditipu. Jika ada masalah bertanyalah.

Wallahualam.