

JENIS-JENIS HAKMILIK

1. Apa itu hakmilik tanah

1.1 Hakmilik ialah hasil terakhir kepada pemberimilikan atau pindahmilik. Ia menjadi bahan bukti keempunyaan tanah. Pada asanya hakmilik mengandungi dua maklumat iaitu siapa tuan punya dan dimana tanah ia miliki. Disamping itu juga terdapat maklumat lain yang terkandung didalamnya untuk tujuan tertentu misalnya jumlah cukai tahunan, syarat-syarat dan sekatan-sekatan yang dikenakan bertujuan untuk mengingatkan tuan punya tentang perkara yang boleh dan tidak boleh dilakukan. Tidak semua syarat dan sekatan yang dikenakan tercatat dalam hakmilik kerana ada juga syarat dan sekatan yang termaktub dalam undang-undang sahaja. Sebarang urusan yang berkaitan dengan pindahmilik, pajakan, gadaian, isemen dan turunmilik atas sebab kematian dimasukkan untuk menunjukkan siapa tuan punya dan pihak-pihak berkepentingan pada masa itu. Selain itu, kaveat, perintah larangan, nota perampasan, pengambilan tanah secara paksa atau maklumat lain dianggap perlu dimasukkan untuk menjadi makluman kepada pihak-pihak yang hendak berurusan dengan tanah tentang bebanan yang ada dan perkara lain berhubung hakmilik tersebut.

1.2 Dalam pendaftaran tanah, sesuatu tanah dikenal pasti melalui satu rujukan ukur (misalnya nombor lot, mukim, daerah). Sebelum hakmilik tetap didaftarkan tanah itu diukur dan tanda-tanda sempadan ditanam di atasnya. Pelan tanah disediakan dan diperakukan oleh Pengarah Ukur Negeri. Pelan tanah yang telah diakui itu kemudian dipindahkan ke borang hakmilik tetap. Sementara menunggu hakmilik tetap dikeluarkan maka hakmilik

sementara disediakan. Oleh itu terdapat dua jenis hakmilik iaitu hakmilik tetap dan hakmilik sementara.

2. Hakmilik Pejabat Pendaftar dan Hakmilik Pejabat Tanah

- 2.1 Hakmilik Tetap dan Hakmilik Sementara boleh terdiri dari hakmilik Pejabat Pendaftar atau hakmilik Pejabat Tanah. Hakmilik Pejabat Pendaftar didaftarkan oleh Pendaftar Hakmilik di Pejabat Pendaftar (satu disetiap negeri – ibu negeri) dan hakmilik Pejabat Tanah didaftarkan oleh Pentadbir Tanah bagi satu-satu daerah (satu di setiap daerah atau daerah kecil).
- 2.2 Menurut seksyen 77(3) KTN, hakmilik yang dipegang oleh Pejabat Pendaftar dan Pejabat Tanah boleh dibahagikan mengikut keadaan dan keluasan tanah seperti berikut:

2.2.1. 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)).

2.2.2. 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.

3. Hakmilik Tetap (HT) dan Hakmilik Sementara (HS)

- 3.1 HS memberi hak yang sama (seperti disebut dalam seksyen 92 KTN) seperti HT kecuali tanah yang dipegang dibawahnya tidak boleh dipecah sempadan, dipecah bahagi dan disatukan tanah. Pecah bahagian bangunan juga tidak dibolehkan sekiranya ia terletak di atas tanah yang dipegang di bawah HS melainkan tanah telah diukur dengan sempurnanya dan pelan akui berkenaan dengannya telah diluluskan oleh PUN. Sempadan tanah bagi tanah di bawah HS adalah sementara melainkan telah ditetapkan dengan pengukuran terdahulu.
- 3.2 Tujuan diadakan HS untuk membolehkan tanah diberimilik sebelum diukur atau untuk membolehkan hakmilik dikeluarkan sebelum pengukuran bagi tiap-tiap bahagian tanah apabila berlaku pecah sempadan, pecah bahagian dan penyatuan. Pengeluaran HS ini akan membolehkan tuan punya tanah membuat pindahmilik, gadaian atau pajakan sebelum kerja ukur diselesaikan.
- 3.3 Dahulunya KTN menghendaki pemohon yang diluluskan pemberimilikan tanah membuat permohonan HS sebelum HS boleh didaftarkan. Sekarang tuan punya tidak lagi perlu berbuat demikian kerana pindaan pada KTN menghendaki supaya HS didaftarkan sebaik sahaja semua hasil tanah yang kena bayar telah dibayar.

4. Hakmilik Tetap Pejabat Pendaftar

- 4.1 Menurut seksyen 85, di dalam proses penyediaan HT, dokumen-dokumen yang disediakan ialah Dokumen Hakmilik Daftar (DHD) dan Dokumen Hakmilik Keluaran (DHK). Setiap lot tanah mesti didaftarkan dengan satu hakmilik sahaja.

- 4.2 Seksyen 86 memperuntukan dua jenis borang hakmilik bagi hakmilik Pejabat Pendaftar iaitu Geran Negeri dalam Borang 5BK dan Pajakan Negeri dalam Borang 5CK. Geran Negeri dikeluarkan untuk tanah yang diberimilik selama-lamanya dan Pajakan Negeri bagi tanah yang diberimilik bagi satu tempoh beberapa tahun. DHK adalah salinan kepada DHD dan kedua-dua hendaklah mengandungi pelan tanah yang telah disahkan oleh PUN.
- 4.3 Menurut seksyen 158 KTN, Pendaftar hendaklah menyenggara dua siri buku iaitu daftar Geran Negeri dan daftar Pajakan Negeri dan tiap-tiap Geran Negeri dan Pajakan Negeri hendaklah dibukukan mengikut siri berkenaan dan dinomborkan secara berturutan didalamnya.
- 4.4 Selain Geran dan Pajakan Negeri yang didaftarkan di bawah KTN, terdapat juga hakmilik Pejabat Pendaftar yang didaftarkan di bawah undang-undang terdahulu. Di negeri-negeri yang dahulunya merupakan Negeri-Negeri Melayu Bersekutu, iaitu Pahang, Perak, Selangor dan Negeri Sembilan terdapat daftar-daftar yang *Grants of Lands, Lease of State land* dan *Certificates of Title*. Seksyen 160 KTN, memperuntukan bahawa hakmilik-hakmilik yang terdapat dalam daftar-daftar ini masih boleh digunakan untuk maksud KTN seperti pendaftaran urusan dan lain-lain sehingga ia di sambung dalam borang-borang hakmilik yang berkenaan seperti diperuntukan oleh KTN.

5. Hakmilik Tetap Pejabat Tanah

- 5.1 Menurut peruntukan seksyen 85 KTN juga, hakmilik Pejabat Tanah turut terdiri daripada dua dokumen DHD dan DHK. Hakmilik Pejabat Tanah bagi pegangan desa di bawah Akta Tanah (Kawasan Penempatan Berkelompok), 1960, membenarkan lebih daripada satu lot didaftarkan bagi satu hakmilik. Namun bagi tanah-tanah lain hanya satu lot sahaja didaftarkan bagi satu hakmilik.
- 5.2 Seksyen 87 juga memperuntukan dua jenis borang bagi hakmilik Pejabat Tanah iaitu Geran Mukim dalam Borang 5DK dan Pajak Mukim dalam Borang 5EK. Geran Mukim ialah untuk tanah diberimilik selama-lamanya dan Pajak Mukim untuk tanah yang diberimilik bagi satu tempoh beberapa tahun. DHK adalah salinan DHD dan kedua-dua hendaklah mengandungi pelan tanah yang telah disahkan oleh PUN.
- 5.3 Seksyen 159 KTN memperuntukan bahawa tiap-tiap Mukim dalam sesuatu Daerah, PT hendaklah membuka dua siri buku yang dikenali sebagai Buku Daftar Mukim. Satu siri sebagai Geran Mukim sementara siri yang satu lagi untuk Pajak Mukim. Tiap-tiap Geran Mukim dan Pajak Mukim yang disediakan oleh PT hendaklah dibukukan mengikut siri berkenaan dan disediakan dengan menggunakan lembaran berasingan dan dinomborkan secara berturutan di dalamnya.
- 5.4 Terdapat juga beberapa daftar disediakan di bawah undang-undang terdahulu. Di negeri-negeri yang dahulunya Negeri-Negeri Melayu Bersekutu daftar tersebut ialah Daftar Mukim (EMR). Seksyen 160 KTN juga memperuntukan bahawa hakmilik-hakmilik ini masih boleh terus digunakan.

6. Hakmilik Sementara Bersamaan Dengan Pejabat Pendaftaran

- 6.1 HS(D) didaftarkan untuk tanah yang akhirnya akan dipegang di bawah Geran Negeri (Borang 5BK) atau Pajakan Negeri (Borang 5CK). Menurut seksyen 177(2) KTN, HS(D) dalam Borang 11AK terdiri daripada DHD dan DHK. DHK merupakan salinan DHD.
- 6.2 Mengikut seksyen 179(2) KTN, bagi HS(D), Pendaftar hakmilik hendaklah menyediakan dan menyenggara daftar berasingan bagi tiap-tiap daerah dalam Negeri itu dan tiap-tiap daftar tersebut mengandungi suatu siri buku berhubung tanah di dalam daerah itu yang dipegang dalam bentuk HS(D). Setiap DHD yang disediakan olehnya dalam Borang 11AK untuk didaftarkan hendaklah menggunakan lembaran berasingan, diberi nombor berturutan, dalam buku mengikut daftar berkenaan. Amalan menggunakan dua siri daftar HS (satu untuk tanah yang diberimilik selama-lamanya dan yang satu lagi untuk tanah yang diberimilik bagi suatu tempoh beberapa tahun) adalah tidak sesuai.
- 6.3 Perhatian hendaklah diberikan kepada keluasan tanah seperti yang ditunjukkan dalam pelan setiap HS perlulah mempunyai keluasan yang dapat membentuk satu lot selepas diukur oleh Jabatan Ukur. Kesilapan pernah berlaku pada masa lampau di mana hakmilik didaftarkan dengan keluasan tanah yang tidak tepat membentuk satu lot kerana tanah yang hendak diberimilik terletak dalam dua mukim, atau sebahagian tanah ialah tanah bandar atau tanah pekan sementara sebahagian lagi tanah desa.

7. Hakmilik Sementara Bersamaan Dengan Pejabat Tanah

- 7.1 HS(M) didaftarkan bagi tanah yang akhirnya akan dipegang di bawah Geran Mukim (Borang 5DK) atau Pajakan Mukim (Borang 5EK). Menurut seksyen 177(2) KTN, HS(M) dalam Borang 11BK terdiri daripada DHD dan DHK.
- 7.2 Mengikut seksyen 179(3) KTN, bagi HS(M), PT hendaklah menyediakan dan menyelenggara daftar berasingan bagi tiap-tiap Mukim dalam daerahnya dan setiap daftar sedemikian akan mengandungi suatu siri buku berkenaan tanah dalam Mukim yang dipegang dalam bentuk HS(M). Setiap DHD dalam Borang 11BK hendaklah disediakan dalam lembaran berasingan dan dinomborkan berturutan dalam buku mengikut daftar berkenaan.
- 7.3 Seperti dalam hal HS(D), keluasan tanah yang ditunjukkan dalam setiap pelan HS(M) hendaklah mencukupi untuk membentuk satu lot selepas diukur.

8. Hakmilik Sambungan

- 8.1 Hakmilik sambungan wujud dalam keadaan dimana hakmilik perlu disambung sama ada hakmilik itu hakmilik tetap atau hakmilik sementara.
- 8.2 Seksyen 166(1) KTN memperuntukkan keadaan-keadaan di mana hakmilik tetap sambungan dikeluarkan bagi mana-mana tanah secara keseluruhan. Ianya ialah seperti berikut:

- (a) di mana PH atau PT memutuskan bahawa ruang untuk membuat kemasukan-kemasukan seterusnya dalam DHD tidak mencukupi (seksyen 166(1)(a)(i) KTN);
- (b) di mana PH atau PT memutuskan bahawa DHD tidak dapat lagi digunakan disebabkan keadaan fizikalnya (seksyen 166(1)(a)(ii) KTN);
- (c) di mana PH atau PT membuat keputusan yang serupa seperti di (a) dan (b) di atas berhubung dengan DHK (seksyen 166(1)(b) KTN);
- (d) di mana DHK tidak disampaikan walaupun telah diminta berbuat demikian dalam notis atau notis-notis mengikut seksyen 15 KTN (seksyen 166(1)(b) KTN);
- (e) di mana DHK Hilang, musnah sebahagian atau keseluruhan atau secara salah enggan menyerahkannya dan telah ada permohonan untuk pengeluaran hakmilik sambungan (seksyen 166(1)(d) KTN);
- (f) di mana timbul keperluan untuk mengeluarkan hakmilik sambungan apabila adanya penyerahan balik sebahagian tanah atau pengukuran semula sempadan semulajadi (seksyen 166(1)(e) KTN);
- (g) di mana tanah bermilik telahpun sebahagiannya termakan oleh laut atau mana-mana sungai (seksyen 166(1)(f) KTN);
- (h) di mana satu dokumen hakmilik mempunyai lebih daripada satu lot (seksyen 166(1)(g) KTN);
- (i) di mana sebahagian tanah berbaki daripada pengambilan tanah yang telah diukur semula (seksyen 166(1)(h) KTN);
- (j) di mana PH atau PT memutuskan bahawa ada keperluan untuk mengeluarkan hakmilik berbilang muka (seksyen 166(1)(i) KTN);

- (k) di mana PT membuat nota dalam HDH bahawa hakmilik itu akan menjadi sebahagian daripada daftar-daftar hakmilik-hakmilik daerah baru (seksyen 166(1)(j) KTN);
- 8.3 Berhubung dengan keadaan-keadaan pada perenggan 8.2(g), (h) dan (i) diatas, hakmilik sambungan bukannya bagi keseluruhan tanah. Dalam keadaan pada perenggan 8.2 (f), seksyen 166(1)(f) KTN menyatakan bahawa tindakan PH/PT dalam mengeluarkan hakmilik sambungan bagi keseluruhan tanah. Berhubung dengan keadaan-keadaan dalam seksyen 166(1)(g) hingga (i), PH/PT membuatnya seakan-akan ia mengeluarkan hakmilik sambungan kepada tanah keseluruhannya.
- 8.4 seperti yang diperuntukan dalam seksyen 187(1) KTN, HS sambungan bagi tanah secara keseluruhan juga akan didaftarkan dalam keadaan seperti pada perenggan 8.2 (a) dan (b) di atas berhubung dengan hakmilik tetap.

9. Hakmilik Berbilang Muka

- 9.1 Proviso seksyen 158(1) dan seksyen 159(2) KTN, ada menyatakan berkenaan hakmilik berbilang muka. Kuasa untuk menggunakan hakmilik berbilang muka bagi Mukim diperolehi daripada seksyen 159(1) KTN. Ini bertujuan untuk memberi lebih ruang bagi memasukan ingatan-ingatan, nota-nota dan kemasukan-kemasukan lain dalam hakmilik. Hakmilik-hakmilik berbilang muka hendaklah tidak dicampurkan dengan hakmilik-hakmilik lain. Berhubung dengan hakmilik Pejabat Pendaftar berbilang muka, dua siri buku hendaklah dibuka, iaitu daftar hakmilik Geran berbilang muka dan daftar hakmilik Pajak Negeri berbilang muka. Bagi hakmilik Pejabat Tanah berbilang muka, PT

hendaklah membuka dua siri buku iaitu yang dipanggil Geran Mukim berbilang muka dan Pajakan Mukim berbilang muka.

- 9.2 Selain daripada hakmilik berbilang muka seperti yang tersebut diatas, KTN juga memperuntukan bagi daftar hakmilik sementara berbilang muka (proviso seksyen 177(1) dan 187(1).
- 9.3 Di bawah Sistem Pendaftaran Tanah Berkomputer (SPTB), hakmilik berbilang muka ini sudah tidak lagi disenggarakan.

10. Hakmilik Jika Wujud Daerah Baru

- 10.1 Peruntukan Seksyen 11(ca), PBN boleh mengubah atau meminda sempadan mana-mana Daerah, daerah Kecil, Bandar atau Mukim.
- 10.2 Pentadbir Tanah Daerah Baru hendaklah membuat catatan di dalam DHK dan DHD tanah yang termasuk , seperti berikut :-

Hakmilik ini menjadi hakmilik daerah baru.....(nama daerah baru) yang diwartakan melalui P.U.....dalam warta kerajaan, jilid.....No.....Bertarikhhb.....19.....bertarikh.....PT Daerah“

- 10.3 Pentadbir Tanah Daerah baru hendaklah secepat mungkin memberi tahu tuan tanah yang terlibat (notis 2B) supaya mengemukakan DHK, catatan yang sama seperti didalam DHD hendaklah dibuat dalam DHK berkenaan.

- 10.4 Hakmilik sambungan hendaklah mengikut siri nombor yang baru mengikut daerah baru yang berkenaan. Hakmilik ini akan disimpan di Pejabat Tanah Daerah baru. Hakmilik asal yang dibatalkan disimpan di Pejabat Tanah asal.
- 10.5 Hakmilik Pejabat Pendaftar yang terlibat ke dalam daerah baru, pendaftar tidak perlu mendaftarkan hakmilik sambungan kerana sudah memadai dengan membuat catatan di dalam DHD dan DHK.
- 10.6 Semasa tempoh peralihan iaitu sebelum hakmilik sambungan didaftarkan semua ingatan, kemasukan, catatan dan *endorsement* yang berkaitan dan perkara-perkara lain hendaklah dibuat di dalam DHD yang disimpan di Pejabat Tanah asal oleh PT Pejabat Tanah baru.

11. Hakmilik Gantian

- 11.1 DHD sama ada berhubung dengan hakmilik tetap (termasuk DHD bagi hakmilik subsidiari atau hakmilik strata) atau berhubung dengan HS perlu digantikan dalam keadaan-keadaan berikut:
- (a) jika ianya hilang;
 - (b) jika ianya musnah sebahagian atau keseluruhan;
 - (c) jika mana-mana kemasukan dalamnya tidak boleh dibaca sama ada sebahagian atau keseluruhan.
- 11.2 Peruntukan-peruntukan berhubung dengan pengantian DHD (termasuk DHD bagi hakmilik subsidiari atau hakmilik strata) berhubung HT terkandung dalam seksyen 175A hingga 175F KTN. Seksyen 187A KTN memperuntukan tentang penggantian DHD berhubung HS. Peruntukan-peruntukan ini telah dimasukkan dalam

KTN dan berkuatkuasa mulai daripada 16 Ogos 1974 melalui Akta KTN (Pindaan), 1974 (Akta A264).

12. Hakmilik Pendua

12.1 Hakmilik pendua ialah DHK yang dikeluarkan bagi menggantikan DHK yang telah hilang, rosak, penuh atau keadaan fizikalnya tidak membenarkan ia digunakan lagi atau notis Borang 2B seksyen 15 tidak dihiraukan oleh pemegang hakmilik.

13. Salinan Dokumen Hakmilik Keluaran

13.1 Mengikut seksyen 343(2) KTN, DHK tanah yang dipegang oleh tuan punya – tuan punya bersama hendaklah disimpan oleh PH atau PT bergantung kepada sama ada hakmilik itu hakmilik Pejabat Pendaftar atau hakmilik Pejabat Tanah. Ini berlaku jika tidak ada persetujuan di antara mereka berkenaan siapa yang hendak menyimpannya.

13.2 Apabila DHK berada dalam simpanan PH atau PT maka tuan punya bersama boleh memohon mengikut seksyen 343(3) KTN bagi salinan DHK untuk dikeluarkan kepadanya.

14. Rumusan

14.1 Seksyen 78(3) KTN menjelaskan tentang betapa pentingnya hakmilik. Tanah yang telah diluluskan untuk pemberimilikan atau pindahmilik masih terus dimiliki oleh pemilik asal sehingga hakmilik tersebut didaftarkan atas nama tuan punya yang baru.