

KONSEP URUSNIAGA
DIBAWAH KANUN TANAH NEGARA,1965

PENGENALAN:

Esei ringkas ini disediakan untuk tatapan wargakerja INSTUN bertujuan untuk menerangkan beberapa konsep asas mengenai urusan tanah sepertimana yang terdapat didalam Kanun Tanah Negara,1965 (selepas ini, KTN) seperti pindahmilik, pajakan, gadaian dan ismen selaras dengan slogan 'Didikan Sepanjang Hayat'.

A. JENIS URUSNIAGA

1. Jenis-jenis urusan yang utama dibawah KTN ialah:-
 - (a) pindahmilik,
 - (b) pajakan dan tenansi,
 - (c) gadaian dan lien,
 - (d) ismen.
2. Jenis-jenis urusan yang memerlukan pendaftaran ialah pindahmilik, pajakan, gadaian dan ismen. Selagi tidak didaftarkan urusan-urusan itu tidak berkuatkuasa dan orang/badan yang untuknya dibuat urusan itu tidak boleh menjalankan kuasa-kuasanya dibawah undang-undang.

3. Pemberian tenansi tidak memerlukan pendaftaran. Untuk melindungi kepentingannya, ia boleh memohon untuk dicatitkan tuntutannya dibawah Seksyen 316 KTN.
4. Lien bukanlah satu urusanniaga yang didaftarkan. Lien diwujudkan apabila tuanpunya tanah menyerahkan kepada orang lain dokumen hakmilik keluarannya (dhk) sebagai jaminan untuk sesuatu pinjaman . Orang yang menerima dan menyimpan dhk dipanggil pemegang lien dan untuk melindungi kepentingannya ia boleh memohon dimasukkan kaveat pemegang lien.
5. Ismen adalah hak yang diberi oleh seorang tuanpunya tanah kepada seorang tuanpunya tanah yang lain untuk menikmati secara berfaedah tanahnya, menurut peruntukan undang-undang. Untuk menguatkuasakan pemberian ini, suratcara itu perlulah didaftarkan.

B. SURATCARA.

1. Kesemuanya ada 14 jenis suratcara urusanniaga yang perlu didaftarkan dibawah Kanun Tanah Negara.
2. Suratcara-suratcara berkenaan ialah:-
 - (i) pindah milik tanah, syer atau pajakan. (Borang 14A)
 - (ii) pindah milik gadaian. (Borang 14B)
 - (iii) pajakan tanah. (Borang 15A)
 - (iv) pajakan kecil tanah (Borang 15B)
 - (v) penyerahan balik pajakan (Borang 15 C)

- (vi) gadaian untuk menjamin pembayaran wang pokok.
(Borang 16A)
- (vii) gadaian untuk menjamin pembayaran wang bermasa. (Borang 16 B)
- (viii) menempohkan gadaian (Borang 16 C)
- (ix) perakuan jualan oleh Mahkamah (Borang 16 F)
- (x) perakuan jualan oleh Pentadbir (Borang 16 I)
- (xi) melepaskan gadaian (Borang 16 N)
- (xii) pemberian ismen (Borang 17 A)
- (xiii) pemberian ismen berbalas sokong (Borang 17 B)
- (xiv) melepaskan ismen (Borang 17 C)

C. Pindahmilik.

1. Apa yang boleh dipindahmilik ?

- (a) kesemua tetapi tidak sebahagian mana-mana tanahmilik.
- (b) kesemua tetapi tidak sebahagian mana-mana syer yang tidak dipecahkan keatas tanahmilik.
- (c) mana-mana pajakan tanahmilik.
- (d) mana-mana gadaian.
- (e) mana-mana tenansi yang dikecualikan daripada pendaftaran.

2.1 Kuasa-kuasa yang diberi diatas adalah tertakluk kepada sekatan-sekatan berikut:-

- (a) larangan atau batasan yang dikenakan oleh KTN atau mana-mana undang-undang bertulis pada masa itu berkuatkuasa.

- (b) mana-mana sekatan kepentingan yang berkuatkuasa pada masa itu yang berkaitan dengan tanah berkenaan .
- (c) jika ianya pajakan, gadaian dan tenansi, tertakluk kepada peruntukan yang ditetapkan.
- (d) sekatan pindah milik tanah pertanian yang kurang daripada 2/5 hektar.
- (e) sekatan pindahmilik tanah ladang tanpa kebenaran Lembaga Ladang.
- (f) sekatan keatas warganegara asing.

D. PAJAKAN

1. Ciri-ciri pajakan ialah:-

- (a) tuan punya mana-mana tanahmilik boleh memberikan pajakan keatas kesemua atau mana-mana bahagiannya.
- (b) tiap-tiap pajakan yang diberikan mestilah untuk tempoh yang melebihi 3 tahun.
- (c) berhubung dengan pajakan kesemua tanah, tempoh maksima ialah 99 tahun.
- (d) mengenai pajakan sebahagian sahaja, tempoh maksima ialah 30 tahun.
- (e) mengenai pajakan sebahagian tanah, pelan dan perihal yang mencukupi bagi membolehkan bahagian itu dikenali dengan tepat hendaklah dikembarkan didalam suratcara.

2. Kuasa-kuasa yang diberi diatas adalah tertakluk kepada sekatan-sekatan berikut:-
 - (a) larangan atau batasan yang dikenakan oleh KTN atau mana-mana undang-undang bertulis pada masa itu berkuatkuasa.
 - (b) mana-mana sekatan kepentingan yang berkuatkuasa pada masa itu yang berkaitan dengan tanah berkenaan .
 - (c) pajakan tidak boleh diberikan kepada dua orang atau lebih melainkan sebagai pemegang amanah atau wakil.
 - (d) sekatan keatas warganegara asing.
 - (e) jika tanah itu tertakluk kepada gadaian, persetujuan pemegang gadaian perlu didapatkan terlebih dahulu.

E. TENANSI BEBAS DAFTARAN

1. Apa yang boleh ditenansikan?
 - (a) tanah milik keatas kesemua bahagian atau sebahagian daripada tanah.
 - (b) pemegang pajakan atau pajakan kecil keatas keseluruhan pajakan atau sebahagian daripadanya.
 - (c) oleh pemegang tenansi dengan cara memberi sub-tenansi.
2. Kuasa yang diberi tertakluk kepada sekatan yang berikut:-
 - (a) larangan atau batasan yang dikenakan oleh KTN atau mana-mana undang-undang bertulis pada masa itu berkuatkuasa.

- (b) mana-mana sekatan kepentingan yang berkuatkuasa pada masa itu yang berkaitan dengan tanah berkenaan .
- (c) tenansi tidak boleh diberikan kepada dua orang atau lebih melainkan sebagai pemegang amanah atau wakil.
- (d) sekatan keatas warganegara asing.
- (e) jika tanah itu tertakluk kepada gadaian, persetujuan pemegang gadaian perlu didapatkan terlebih dahulu.
- (f) dilindungi dibawah S. 316 KTN.

F. GADAIAN.

1. Apa yang boleh digadai?

- (a) mana-mana tanahmilik tetapi tidak sebahagian daripadanya boleh digadaikan.
- (b) mana-mana pajakan tanahmilik tetapi tidak sebahagian daripada tanah yang dipajak itu boleh digadaikan.
- (c) gadaian kedua dan kemudiannya .

2. Kuasa –kuasa diatas adalah tertakluk kepada sekatan-sekatan yang berikut:-

- (a) larangan atau batasan yang dikenakan oleh KTN atau mana-mana undang-undang bertulis pada masa itu berkuatkuasa.

- (b) mana-mana sekatan kepentingan yang berkuatkuasa pada masa itu yang berkaitan dengan tanah berkenaan .
 - (c) gadaian tidak boleh diberikan kepada dua orang atau lebih melainkan sebagai pemegang amanah atau wakil.
 - (d) sekatan keatas warganegara asing.
 - (e) jika gadaian pajakan, peruntukan yang dinyatakan didalamnya yang perlu dipatuhi.
3. Lien seakan-akan sama dengan gadaian. Pemilik tanah menyerahkan hakmilik tanah sebagai jaminan bagi pembayaran pinjaman. Sipeminjam menyimpan hakmilik tersebut. Untuk melindungi kepentingan sipeminjam, beliau akan memasukkan kaveat pemegang lien.

G. Ismen.

- 1. Ismen merupakan satu bentuk urusniaga dimana hak yang diberi oleh seorang pemilik (pertama) kepada pemilik yang lain (kedua) untuk mendapatkan faedah keatas tanah
- 2. pemilik yang pertama. Tanah pemilik pertama dikenali sebagai tanah servien dan tanah pemilik kedua dipanggil tanah dominan.
- 3. Kuasa ismen tertakluk kepada sekatan-sekatan berikut:-
 - (a) larangan atau batasan yang dikenakan oleh KTN atau mana-mana undang-undang bertulis pada masa itu berkuatkuasa.
 - (b) mana-mana sekatan kepentingan yang ada pada masa itu tanah berkenaan tertakluk.

(c) sekatan keatas warganegara asing.

Sekian.tq.