

**SISTEM KAVEAT
DIBAWAH KANUN TANAH NEGARA 1965**

Pengenalan.

Sebagaimana yang telah diterangkan didalam siri ke 4, urusan tanah didalam KTN dapat dibahagikan kepada empat aktiviti yang utama iaitu :-

- (a) Pindahmilik,
- (b) Pajakan Dan Tenansi,
- (c) Gadaian dan lien dan
- (d) Ismen.

Urusniaga yang dilakukan dengan cara yang menepati peruntukan-peruntukan didalam KTN dan didaftarkan dengan sempurna akan mendapat perlindungan hakmilik yang tidak boleh disangkal dibawah Seksyen 340 KTN. Seksyen ini menjamin keesahan urusanniaga yang didaftarkan dan ia tidak boleh dicabar oleh mana-mana pihak **kecuali** jika terbukti terdapat tipu muslihat, salah nyata dan penggunaan borang serta kenyataan yang tidak betul.

Apabila kepincangan ini telah timbul maka pihak yang terlibat dan teraniaya terpaksa mencari satu jalan bagi melindungi kepentingan masing-masing. Satu mekanisma telah dibentuk didalam KTN bagi menangani fenomena ini iaitu mekanisma **Kaveat**. Kaveat merupakan satu alat pengurusan yang mudah dan murah yang disediakan oleh KTN untuk melindungi kepentingan pihak-pihak tertentu.

Secara am, kaveat membawa maksud ‘amaran atau awas’ ataupun dengan kata-kata lain bermaksud ‘tidak boleh dibuat apa-apa tindakan keatas tanah ini tanpa pengetahuan sipemasuk kaveat’.

Fungsi_Fungsi Kaveat.

- 1 .Alat Penghalang. Kaveat menghalang pemilik tanah daripada membuat uruniaga.
2. Alat Pelindung. Kaveat melindungi kepentingan sipemasuk kaveat buat sementara waktu sehingga tuntutan beliau di selesaikan di Mahkamah.
- 3.Alat Notis. Kaveat bertindak sebagai notis, amaran kepada orang ramai menyatakan si pemasuk kaveat mempunyai kepentingan keatas tanah berkenaan.

Walaubagaimanapun, kaveat ini hanyalah bersifat sementara sahaja dan belum lagi muktamad, ia merupakan tahanan sementara menantikan kata putus daripada pihak Mahkamah.

Jenis- Jenis Kaveat.

Terdapat empat jenis kaveat iaitu :-

- (a) Kaveat Pendaftar,
- (b) Kaveat Persendirian,
- (c) Kaveat Pemegang Lien dan
- (d) Kaveat Amanah.

Apa yang boleh dikaveat.

- (a) keseluruhan tanah,
 - (b) syer yang tak dipecahkan dan
 - (c) kepentingan keatas tanah
- Bermaksud pada suratan hakmilik tanah dicatat kenyataan mengenai kewujudan kaveat ini.

Kavet Pendaftar.

Keadaan Dan Tujuan.

Kaveat Pendaftar dimasukkan oleh Pendaftar atas salah satu sebab berikut:-

- (a) Untuk mengelak penipuan dalam urusanniaga seperti frod, salah nyata dan salah penggunaan borang.
- (b) Untuk melindungi kepentingan-kepentingan:-
 - (i) Kerajaan Persekutuan dan Kerajaan Negeri dari segi tuntutan hutang , hasil tanah tertunggak dan pembayaran balik pinjaman.
 - (ii) kanak-kanak, orang kurang siuman atau orang yang diketahui tidak ada di Negara pada masa itu.
- (c) Untuk menjamin pembayaran balik pinjaman kepada kerajaan Persekutuan dan Negeri seperti pinjaman perumahan.
- (d) Untuk membetulkan kesalahan-kesalahan yang berlaku didalam dokumen hakmilik atau suratcara lain yang ada kaitan dengan tanah dan kepentingannya. S. 320(1).

Siapa Yang Boleh Memohon.

- (a) Wakil Jabatan Persekutuan,
- (b) Wakil Jabatan Negeri,
- (c) Pemegang Amanah Raya,
- (d) Pemegang Amanah.

Kesan Kesan Kavet Pendaftar.

Kavet Pendaftar mencegah berlakunya perkara-perkara yang berikut:

- (i) Pendaftaran suratcara urusanniaga,
- (ii) Kemasukan mana-mana kaveat Pemegang Lien tetapi membenarkan kemasukan kaveat Persendirian dan Pemegang Amanah,

Kaveat Persendirian

Siapa Yang Layak Memohon

Kaveat Persendirian yang menepati kehendak KTN iaitu dari segi borang, pengakusaksian dan fee boleh dimasukkan oleh Pendaftar atas permohonan orang atau badan yang berikut:-

- (a) Mana-mana orang atau badan yang **menuntut hak** keatas tanah milik atau kepentingan berdaftar,
- (b) Mana-mana orang atau badan yang menuntut ianya berhak mendapat faedah dibawah **mana-mana amanah** yang melibatkan tanah atau kepentingan dan
- (c) Penjaga atau orang yang mewakili mana-mana remaja (minor) yang menuntut sebagai berhak mendapat faedah dibawah mana-mana amanah yang melibatkan tanah atau kepentingan . S. 323(1).

Kesan-kesan kaveat Persendirian melarang perkara-perkara berikut:

- (i) Pendaftaran suratcara urusaniaga dan juga pendaftaran sijil jualan tanah berkenaan,
- (ii) kemasukan endosan berkenaan tuntutan bebas daftaran dan
- (iii) kemasukan kaveat pemegang lien.

Kaveat Pemegang Lien.

Kemasukan:

Permohonan untuk memasukkan kaveat hendaklah disertakan dengan dokumen hakmilik keluaran atau pendua pajakan berserta dengan bayaran yang ditetapkan. Apabila menerima permohonan, Pendaftar hendaklah mencatat masa penerimaan dan secepat mungkin ;

- (a) memasukkam kaveat yang dipohon dan
- (b) melantarkan Borang 19 A kepada pemilik tanah atau pemegang pajakan.

Pemasukkan kaveat ini hendaklah berkuatkuasa dengan pengendosan diatas dokumen yang berkenaan, ditandatangani dan dimeterikan beserta dengan kenyataan menyatakan :

- (a) samada kaveat ini mengikat tanah,
- (b) nama orang atau badan yang memasukkan kaveat,
- (c) masa kuatkuasa dan
- (d) rujukan fail berkenaan.

Kesan Kaveat Pemegang Lien.

Kaveat ini yang mengikat tanah melarang perkara berikut;

- (a) pendaftaran suratcara urusaniaga,
- (b) pendaftaran perakuan jualan,
- (c) pemasukan kaveat pemegang lien yang berikutnya.

Kaveat Pemegang Amanah.

Latar belakang.

Seksyen 5 KTN mentakrifkan ‘amanah’ sebagai amanah tidak termasuk ‘wakaf yang wujud selaras dengan prinsip-prinsip undang-undang Islam’. Kaveat amanah boleh dimasukkan oleh Pendaftar keatas mana-mana tanah atau kepentingan yang dipegang oleh mana-mana orang atau badan ‘sebagai pemegang amanah’ atas permohonan:-

- (i) pemegang amanah pada masa itu mengenai mana-mana tanah atau kepentingan.
- (ii) orang atau badan yang mula-mulanya memindahmilikkan mana-mana tanah atau kepentingan kepada pemegang amanah.
- (iii) orang atau badan yang mengwujudkan apa-apa kepentingan untuk faedah pemegang amanah.

Permohonan daripada pihak (ii) dan (iii) hendaklah disertakan dengan suratcara yang mewujudkan kepentingan yang berkenaan. Permohonan hendaklah dibuat didalam borang 19 E.

Kesan Kaveat Amanah.

Kaveat amanah melarang samada secara mutlak atau tertakluk kepada syarat-syarat pendaftaran , pengendosan, pemasukkan atau mana-mana dari yang berikut:-

- (i) Pendaftaran suratcara urusaniaga yang melibatkan secara langsung harta amanah.
- (ii) Pemasukan catitan mengenai tuntutan kepada faedah sesuatu tenansi dikecualikan daftaran mengenai tanah/kepentingan itu.
- (iii) Pemasukan kaveat pemegang lien mengenai tanah/kepentingan itu.

Kesimpulan

Keluaran akhir bagi proses pemberimilikan tanah ialah pengeluaran hakmilik tanah. Hakmilik tanah adalah merupakan satu dana/aset yang penting kepada pemiliknya dan diakui kekebalannya dibawah Perlembagaan Persekutuan. Urusniaga tanah yang berlaku setiap hari maka sudah tentu terdapat beberapa masalah yang timbul seperti tipu daya,salah tafsir perjanjian,penggunaan boring yang tak betul dll semasa melakukan urusaniaga. Justru, KTN menyediakan satu mekanisma perlindungan bagi mencegah salah laku semasa mengurusniaga iaitu sistem kaveat. Alat pengurusan ini adalah mudah,telus dan murah. Janganlah teragak-agak untuk menggunakannya bila keadaan memerlukan.

Sekian. Tq.