

# Waspada, teliti status sebelum beli tanah lot

Oleh Sr Sulaiman Saheh



Pengarah Penyelidikan Hartanah Rahim & Co International Sdn Bhd

**Hartanah** sememangnya menjadi salah satu pelaburan pilihan yang boleh memberi keuntungan. Bentuk hartanah yang boleh dilabur datang dalam pelbagai bentuk sama ada secara tidak langsung melalui saham amanah pelaburan hartanah ataupun secara langsung dengan pembelian terus sebuah rumah, unit kedai, bangunan industri mahupun sebidang tanah

pertanian atau tanah pembangunan.

Didapati semakin ramai juga yang mula membeli tanah-tanah lot, yang lazimnya tanah-tanah yang dahulunya digunakan untuk pertanian yang kini diubah syarat dan dipecah bahagi kepada tanah-tanah lot kediaman.

Ada yang bertindak sedemikian sebagai satu cara alternatif untuk membina rumahnya sendiri dengan kos yang lebih efektif, dan ada juga yang berhasrat untuk membina rumah persaraan di kawasan-kawasan yang lebih tenang daripada kesibukan bandar.

Dalam pada itu, ada yang berjaya membuat pelaburan terbabit, tetapi ada juga yang rugi dan terperangkap kerana tidak dapat mengambil alih hak milik tanah itu ataupun berjaya mendapatkannya tetapi tidak dibenarkan untuk digunakan bagi hasrat dan tujuan pelaburan asal.

Pemilikan dan pentadbiran hartanah di Malaysia adalah berasaskan sebuah sistem pentadbiran dan rekod pemilikan hartanah yang dipanggil

Sistem Torrens.

Di Semenanjung Malaysia, undang-undang hartanah adalah tertakluk kepada Kanun Tanah Negara (KTN). Melalui sistem ini, hak milik dan kepentingan di dalam sesebuah hartanah diiktiraf dan didaftarkan secara rasmi dan tidak boleh disangkal. Di dalam bahasa Inggeris, ia dipanggil 'indefeasible'.

Pendaftaran hak milik ini didokumenkan sebagai geran hak milik, yang lazimnya disebut sebagai 'geran'. Sebenarnya geran-geran ini mempunyai pelbagai jenis yang berkaitan dengan butiran sesebuah hak milik, pegangan dan perincian hartanah itu sendiri.

Juga, pemberi milikan hartanah dikendalikan sama ada sebagai Hakmilik Pentadbir Tanah yang disimpan di Pejabat Tanah dan Daerah (PTD), ataupun Hakmilik Pendaftar Negeri yang disimpan di Pejabat Tanah dan Galian (PTG).

Bagi kedua-dua jenis berkenaan, ada pula jenis pegangan sama ada ia adalah pegangan bebas (freehold) atau pajakan (leasehold) selama tempoh tertentu seperti 60 tahun atau 99 tahun lazimnya.

## Pastikan status hak milik

Dokumen atau geran hak milik akan mengandungi butiran hak milik yang mutlak berkenaan pemilik berdaftar yang sah, bahagian/kepentingan yang dimiliki, tarikh hak milikan, rekod pindah milik yang terdahulu, lokasi hartanah, kategori guna tanah, tempoh hak milik atau jenis pegangan, syarat-syarat nyata kepada hak milikan tanah itu, sekatan-sekatan kepentingan serta lokasi tepat tanah itu sendiri.

Dalam mempertimbangkan sesebuah pelaburan sebidang tanah, pertama sekali, bakal pelabur harus memastikan status hak milikan tanah itu benar dan sah menurut gerannya.

Ini bukan saja untuk mengesahkan dari segi kewujudan fizikal plot tanah terbabit atau lokasinya bersama akses, tetapi juga adanya dokumen

hak milik tanah plot berkenaan.

Tanpa geran ini, sebarang urusan niaga tidak dapat dilaksanakan dengan lancar dan pembeli tidak mempunyai sebarang hak undang-undang ke atas tanah terbabit.

Jika anda menghadapi kesukaran untuk mendapatkan salinan geran tanah, kemungkinan besar ia berisiko sebagai kes penipuan dan dinasihatkan supaya berhati-hati.

Setelah geran diperolehi, kenal pasti sama ada geran itu mengandungi nama tunggal atau berbilang nama. Jika tunggal, pemindahan pemilikan boleh dilaksanakan secara langsung dan lancar.

Jika berbilang, ini menunjukkan bahawa tanah terbabit mempunyai berbilang pemilik dan anda mungkin akan perlu berkongsi hak milikan melainkan jika keseluruhan kepentingan hak milikan itu dibeli sekali gus.

Jika hak milik yang diniagakan adalah bukan sepenuhnya, seperti separuh atau suku atau apa-apa pecahan yang lain, ini bermakna sebarang keputusan atau kemajuan ke atas tanah itu harus mendapat persetujuan menyeluruh daripada semua pemilik.

Ini juga termasuk pembahagian keuntungan yang diperoleh daripada penjualan tanah berkenaan kelak.

Seterusnya, lakukan pemeriksaan teliti butiran-butiran yang dinyatakan dan kesahihan butiran terbabit. Ini membabitkan semakan dengan Pejabat Tanah berkenaan yang berkaitan dan juga nasihat profesional seperti daripada perunding hartanah, peguam, penilai, perancang bandar atau juruukur yang berdaftar.

## Periksa butiran

Pemeriksaan butiran-butiran ini akan membantu anda mengetahui potensi dan limitasi plot tanah yang dimiliki dari segi pembangunan dan nilai harga pasaran.

Adalah penting juga untuk memastikan perkara-perkara yang berkaitan dengan pengezonan tanah, bentuk

tanah dan akses kepada tanah.

Pemilik disyorkan untuk merujuk kepada Kanun Tanah Negara 1965 berhubung kriteria dan batasan yang terkini bagi urusan-urusan transaksi dan pemilikan tanah yang pastinya akan dirujuk juga oleh penasihat-penasihat professional yang bertauliah yang disebutkan tadi.

Selain dari segi undang-undang, satu pertimbangan penting yang sering terlepas pandang adalah akses ke plot tanah yang dibeli atau diwarisi. Ini bukan saja merujuk kepada penyediaan jalan atau laluan yang boleh digunakan, tetapi juga kedudukan plot tanah orang lain yang telah menjadi penghalang laluan, menambah pula risiko pencerobohan.

Dalam situasi ini, anda akan bergantung kepada orang lain untuk mendapatkan akses kepada plot tanah anda walaupun telah memin-dah milik secara sah dan rasmi.

Ini terutamanya bagi plot-plot tanah yang terletak di kawasan seperti kampung dan kawasan pedalaman di mana rangkaian jalan raya terhad dan plot tanah berlapis antara satu sama lain.

Pelaburan hartanah sebagai satu bentuk aset kekal yang berpotensi dari segi kenaikan nilai dalam jangka masa panjang serta kestabilannya adalah satu pelaburan yang baik.

Namun, apabila membuat pelaburan terbabit, seperti membuat mana-mana keputusan pelaburan, seseorang pelabur itu harus mengambil langkah-langkah telus untuk memastikan pelaburan itu adalah yang sah dan dapat mencapai objektif dan hasrat pelaburannya.

Walaupun masih ada lagi pelbagai faktor yang harus dikaji dan diperhalusi dalam merealisasikan hasrat berkenaan, catatan di atas hanya sekadar menyentuh secara kasar pertimbangan sewaktu hendak melabur khususnya bagi yang berniat untuk membeli tanah-tanah lot yang semakin menjadi pilihan.

