

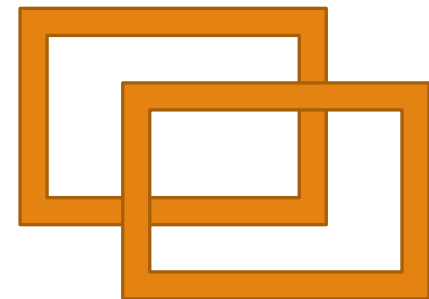
# PENGENALAN ESMEN

HAK YANG DIBERI OLEH SESEORANG PEMILIK TANAH (PERTAMA) KEPADA PEMILIK TANAH YANG LAIN (KEDUA) UNTUK MENDAPAT FAEDAH KE ATAS TANAH PEMILIK PERTAMA. TANAH PEMILIK PERTAMA DIKENALI SEBAGAI TANAH SERVIEN, MANAKALA PEMILIK TANAH KEDUA DIKENALI SEBAGAI TANAH DOMINAN.

---

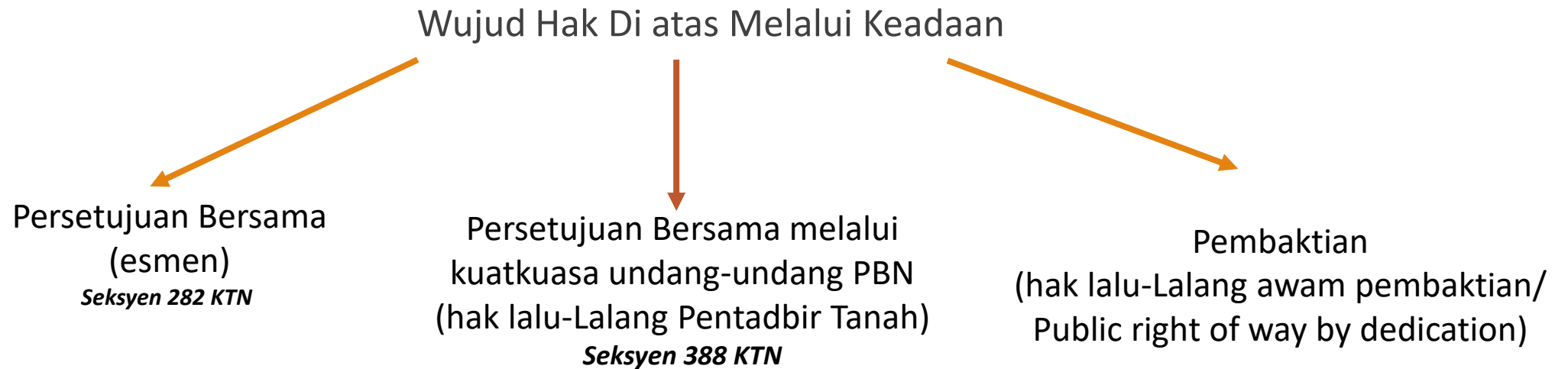
ROW : Right Of Way

---



**Kanun Tanah Negara (KTN)** menyediakan beberapa peruntukan bagi membenarkan pemilik tanah untuk menggunakan tanah orang lain, terutama tanah yang berjiran bagi tujuan mendapat akses ke tempat awam.

---



# Esmen

---

## Seksyen 282 KTN 1965

Hak yang diberi oleh seseorang pemilik tanah (pertama) kepada pemilik tanah yang lain (kedua) untuk mendapat faedah ke atas tanah pemilik pertama. Tanah pemilik pertama dikenali sebagai tanah servien, manakala pemilik tanah kedua dikenali sebagai tanah dominan.

**Tanah Dominan ( Tanah Menguasai )**

- Tanah yang mendapat yang mendapat faedah dari mana-mana esmen.

**Tanah servient ( Tanah menanggung )**

- tanah yang dipunyai oleh pihak yang memberi esmen.

**\*pemilik bagi tanah-tanah itu dikenali sebagai PEMILIK DOMINAN & PEMILIK SERVIEN**

# Faedah esmen

---

- ❖ Hak untuk melalui di atas tanah Servien
- ❖ Hak untuk melarang dari melakukan sesuatu ke atas tanah servien seperti melarang servien dari membina bangunan di atas tanah yang ditentukan dalam sempadan esmen.
- ❖ Rujuk seksyen 283 KTN

# Ciri-ciri asas esmen

---

1. Terdapat hak milik dominan dan hak milik servien
2. Terdapat hak yang dinikmati oleh pemilik dominan keatas tanah pemilik servien
3. Pemilik tanah dominan dan pemilik tanah servien terdiri dari orang yang berbeza
4. Hak yang diberikan hendaklah boleh menjadi perkara esmen.
5. Hak esmen mesti ditentukan dengan jelas seperti hak lalu-lalang atau hak membenarkan ruang atas digunakan seperti disebut dalam jadual iii boring 17 A.
6. Pemberi esmen atau pemilik servien mesti pemunya berdaftar kepada tanah servien. Penerima pajak, penyewa dan pemegang lesen tidak layak memberi esmen.
7. Esmen boleh diberikan secara bertempoh atau selama-lamanya.

# Pendaftaran Esmen

---

- Seksyen 286 KTN
- Setiap esmen wajib didaftarkan.
  - Esmen yang tidak berdaftar adalah tidak sah walaupun terdapat perjanjian antara kedua belah pihak*
  - Seksyen 206 (3) KTN*
  
- Terdapat 2 boring pendaftaran esmen iaitu boring **17A (untuk biasa )** dan **17B (esmen berbalas sokongan dinding kongsi)**
  - Boleh mengandungi persetujuan untuk mengenakan bayaran tertentu sebagai balasan kepada hak semen*

# Kesan Esmen

---

- Seksyen 215 (3)(a) KTN
  - Esmen mengikat pihak lain yang mengambil alih hak milik ke atas tanah itu.
  - *(jika pemilik servien menjual tanah out kepada pihak ketiga, pihak ketiga juga terikat dengan esmen yang sediaada itu. Ini kerana esmen adalah kekal Bersama – sama dengan tanah sehingga ia dibatalkan menurut undang-undang)*
- esmen boleh dinikmati oleh pihak lain yang menerima pindahmilik tanah pemilik dominan.
- Esmen juga dinikmati oleh pemegang pajakan, penyewa dan pemegang gadaian.

# Kemungkiran Pemilik Servien

---

- Pemilik dominan boleh bertindak menghalang sekatan yang menghalang penikmatan esmen. Tindakan ini hanya boleh dilakukan setakat yang perlu bagi pelaksanaan esmen sahaja.
- Pemilik dominan boleh menuntut ganti rugi.
- Pemilik dominan boleh menuntut injuksi dari mahkamah bagi melarang pemilik servien dari mengikari esmen.



# Penamatan Esmen

---

## ❖ Seksyen 289 KTN

- ❖ Pelepasan melalui borang **17C** iaitu apabila pemilik dominan melepaskan hak esmen. Iainya perlu mendapat izin penyewa, penerima pajak dan pemegang gadaian jika ada.

## ❖ Seksyen 290 KTN

- ❖ Cantuman (amalgamation) iaitu apabila tanah dominan dan tanah servien dimiliki oleh orang yang sama. Penamatan esmen akan berlaku dengan syarat tanah dominan tidak tertakluk kepada penyewaan, pajakan atau gadaian. Dan tanah servien tidak tertakluk kepada pajakan, penyewaan, dan pemegang gadian yang telah mengambil milikan.

## ❖ Seksyen 291 KTN

## ❖ Pembatalan oleh pendaftar dengan alasan:-

1. Ia telah dihapuskan kerana cantuman
2. Tempoh esmen tamat
3. Esmen telah ditinggalkan
4. Esmen menjadi usang

# Fakta kes

---

## **DATIN SITI HAJAR v MURUGASU**

| **[1970] 2 MLJ 153**

*Defendant* adalah orang atau perusahaan yang dituduh melakukan tindakan melanggar hukum oleh Plaintiff (pihak yang mengajukan gugatan). Defendant adalah pihak yang berada di posisi terkait dalam suatu tuntutan hukum.

*Plaintiff* adalah orang atau perusahaan yang mengajukan gugatan terhadap Defendant. Mereka adalah pihak yang berada di posisi membuat tuntutan hukum dan menuntut ganti rugi atau kompensasi dari Defendant.

\* **Defendan** membuat suatu jalan merentasi tanah plantiif untuk ke jalan utama. Plantif tidak berpuas hati dan menyaman defendan kerana mencero boh dan melakukan kerosakkan keatas tanah milik plantif.

### **KEPUTUSAN KES**

MAHKAMAH membenarkan tuntutan plantif dan mendenda defendan kerana mencero boh dan melakukan kerosakkan. Mahkamah mengarahkan defendan membayar kadar sewaan sepanjang penggunaan tanah dari tahun 1964 sehingga 1969.

# Alasan penghakiman

---

- ✓ Plantif mewarisi tanah dari suaminya, manakala defendan membeli tanah dari pemilik sebelumnya Bernama Tun syed abdul Rahman
- ✓ Suami plantif dan pemilik tanah defendan sebelumnya saling menggunakan tanah masing-masing sebagai laluan untuk ke jalan utama.
- ✓ Setelah kematian suami plantif & pembelian defendan, timbul pertikaian oleh plantif. Defendan pernah menghantar surat , namun tiada balasan. Tiada kebenaran diberikan, defendan terus menggunakan tanah sehingga plantif membawa kes ke mahkamah.
- ✓ Hakim mengatakan pembelaan bahawa laluan itu diiktiraf sebagai ***esmen tidak terpakai***
- ✓ ***Sesuatu esmen*** hendaklah didaftarkan dibawah sek 286 KTN oleh servien sebelum boleh dinikmati faedahnya oleh dominan.

# Rujukan

---

1. KTN 1965
2. Muhamamad Fathi Yusof ( undang-undang tanah di Malaysia UTM)
3. Google fakta case ***DATIN SITI HAJAR v MURUGASU***