



**UTHM**

Universiti Tun Hussein Onn Malaysia

**UNIVERSITI TUN HUSSEIN ONN MALAYSIA**

**PEPERIKSAAN AKHIR  
SEMESTER I  
SESI 2013/2014**

NAMA KURSUS : UNDANG-UNDANG  
HARTA TANAH II

KOD KURSUS : BPE 20603

PROGRAM : 2 BPD

TARIKH PEPERIKSAAN : DISEMBER 2013 / JANUARI 2014

JANGKA MASA : 2 JAM 30 MINIT

ARAHAN : JAWAB DUA SOALAN SAHAJA.

KERTAS SOALAN INI MENGANDUNGI **EMPAT (4)** MUKASURAT

- S1** Wong Ah Fatt menyewakan tingkat kedua di lot kedai tingkatnya kepada Dr. Kamila, seorang doctor gigi. Dr. Kamila membuka klinik pergigiannya di situ dan dibenarkan menjalankan operasi kliniknya selama dua tahun ‘tambah opsyen dua tahun selanjutnya’ untuk melanjutkan sewaan di bawah perjanjian sewaan itu. Wong Ah Fatt kemudiannya membuat satu perjanjian dengan Boo Ah Moi untuk menjual seluruh lot kedainya. Setelah mengetahui mengenai hal ini, Dr. Kamila melaksanakan opsyennya untuk melanjutkan tempoh sewaan bagi tempoh dua tahun lagi dan memasukkan suatu kaveat terhadap tanah itu untuk melindungi kepentingannya. Boo Ah Moi yang kini telah didaftarkan sebagai pemunya membawa tindakan undang-undang untuk mengusir keluar Dr. Kamila dan untuk mengalihkan kaveat itu.

Nasihatkan Dr. Kamila dengan merujuk kepada peruntukan-peruntukan Kanun Tanah Negara 1965 dan kes-kes mahkamah.

(50 markah)

- S2** Haji Abas mempunyai sebidang tanah yang luas di kawasan Mimaland. Dia meninggal dunia pada tahun 1992 dan tanahnya telah dipecah-sembadikan kepada tiga lot berbeza dan dipindahkan kepada ketiga-tiga anak lelakinya Samad, Ramzi dan Farhan. Hakmilik yang berasingan telah dikeluarkan terhadap ketiga-tiga anak lelakinya ini. Pada tahun 1994, Farhan berkahwin dengan buah hatinya Sarah Diyana yang baru sahaja tamat pengajiannya di Universiti Islam Kebangsaan di Mimaland. Mereka membina sebuah rumah di atas tanah itu untuk memulakan hidup sebagai pasangan suami-isteri. Sarah Diyana meminta agar Farhan memindahmilikkan sebahagian tanah itu kepadanya bagi membolehkan haknya sebagai pemilik rumah lebih terjamin.

Nasihatkan Farhan berkenaan aspek perundangan yang melibatkan pindahmilik tanah kepada isterinya Sarah Diyana.

(50 markah)

- S3** James Wong adalah pemilik ke atas Lot 1185 di Kulaifornia (di lapisan kedua) manakala tanah yang berdampingan dengannya (Lot 1186) dimiliki oleh Farouk Faucet yang menghadap ke jalanraya utama. Satu-satunya cara James Wong hendak sampai ke jalanraya itu adalah dengan merentasi tanah milik Farouk Faucet (Lot 1186). James Wong telah diberi kebenaran secara lisan untuk lalu lalang di atas Lot 1186 oleh pemilik terdahulu ke atas tanah itu (iaitu Puan Belinda Bell). Pada suatu hari, Amelia Wong, isteri James Wong telah bertengkar dengan Farah Faucet, isteri Farouk Faucet dan berikutan itu, Farouk Faucet bercadang untuk mengambil tindakan guaman terhadap James Wong kerana mencero boh masuk ke tanahnya. James Wong berhujah bahawa beliau telah memperoleh suatu ismen lalu-lalang daripada Puan Belinda Bell; bahawa Farouk Faucet mengetahui tentang hak lalulalang itu ketika beliau membeli tanah tersebut; dan juga bahawa Farouk Faucet telah menyetujui pencerobohan itu dengan tidak mengambil apa-apa tindakan selama lebih 20 tahun.

Nasihatkan Farouk Faucet tentang haknya di sisi undang-undang.

(50 markah)

- S4** Encik Abno ialah tuan punya berdaftar sebidang tanah (Lot No 123A) di Bandar Baru Sayang, dan dia bercadang untuk memajukannya menjadi pusat perniagaan yang terdiri daripada beberapa buah bangunan bertingkat. Dia mendekati CUMB Bank untuk pinjaman yang sebaik-baiknya, dan CUMB Bank dengan mudah bersetuju untuk memberikan pinjaman atas kefahaman bahawa Encik Abno mewujudkan lien ke atas tanah tersebut. Encik Abno kemudian menyerahkan dokumen hakmilik tanah itu dengan CUMB Bank. CUMB Bank, bagaimanapun, tidak memasukkan kaveat pemegang lien tepat pada masanya. Selepas enam bulan, Encik Abno mahu mendapatkan pinjaman lagi disebabkan projek bangunan itu tidak selesai lagi. Beliau kemudian menandatangani perjanjian dengan May Bank untuk pinjaman penyambung sebagai balasan untuk menyandarkan tanah yang sama kepada pihak bank. Beliau menulis surat kepada CUMB Bank meminta pemulangan dokumen hakmilik atas alasan bahawa dia akan membawa dokumen hakmilik itu kepada Pendaftar Hakmilik untuk membetulkan sempadan tanah. Beliau berjaya mendapatkan dokumen hakmilik dan bukannya menyerahkan ia kepada Pendaftar tetapi sebaliknya, menyerahkannya kepada My Bank untuk melaksanakan gadaian. My Bank segera mendaftarkan gadaian itu. Sementara itu, perniagaan yang dicadangkan tidak berfungsi dengan baik dan hasilnya, Encik Abno gagal untuk memenuhi tanggungjawab dan dengan itu tidak dapat membayar ansuran bulanan yang terhutang kepada CUMB Bank. CUMB Bank diminta Encik Abno untuk mengembalikan dokumen hakmilik supaya ia boleh memasukkan kaveat pemegang lien. Encik Abno enggan berbuat demikian dengan menuntut bahawa CUMB Bank telah kehilangan peluang untuk memasukani kaveat lien pemegang lien dalam masa yang sewajarnya. Beliau juga menegaskan bahawa dalam mana-mana penyerahan dokumen hakmilik oleh CUMB Bank hal-keadaan itu menunjukkan bahawa CUMB Bank telah melepaskan hak ke atas dokumen hakmilik dan hak untuk memasukkan kaveat pemegang lien secara sukarela.

Nasihatkan pihak-pihak yang berkenaan. Sokong hujah anda dengan peruntukan undang-undang yang berkaitan dan kes-kes yang diputuskan.

(50 markah)

**S5** Khalid adalah pemilik berdaftar sebidang tanah di Kuala Lumpur. Dia mahu membangunkan tanah itu menjadi sebuah bangunan berbilang tingkat yang terdiri daripada beberapa rumah kedai dan pangsapuri. Disebabkan dia memerlukan sejumlah wang lumayan, dia mendekati Bank BIN untuk pinjaman sebanyak RM 5 juta sebagai balasan menggadaikan tanahnya kepada Bank. Urus niaga ini telah sempurna an pada Feb 20, 1983 dan Bank BIN berjaya mendaftarkan gadaian itu sebagai pemegang gadaian pertama. Pada bulan Julai 1983, Khalid yang masih memerlukan wang memasuki transaksi gadaian yang lain di mana beliau menggadai tanah yang sama kepada CT-bank sebagai gadaian kedua untuk mendapatkan pinjaman sebanyak RM3 juta. CT-bank, bagaimanapun, bersetuju dengan gadaian itu dengan syarat bahawa ia akan mempunyai hak untuk mencantum apabila ada apa-apa keperluan untuk kemajuan selanjutnya. Bangunan ini seolah-olah jauh dari selesai. Khalid kemudian mendekati Building Society untuk memohon pinjaman berjumlah RM4 juta dan sebagai balasannya menggadaikan tanah yang sama. Building Society bersetuju dan berjaya mendaftarkan haknya sebagai pemegang gadaian ketiga. Khalid, masih kekurangan wang mahu mewujudkan suatu gadaian keempat ke atas tanah itu. Dia tidak dapat mencari sesiapa sahaja untuk meminjamkan dia wang. Dia mendekati CT-bank untuk memberi pinjaman kepadanya berjumlah RM3 juta untuk menyiapkan bangunan. Bank bersetuju untuk memberi pinjaman wang dengan cara cantuman Malang bagi Khalid, disebabkan kemelesetan ekonomi, beliau ingkar dalam pembayaran ansuran bulanan kepada CT-bank. Bank ini telah berjaya mendapat perintah mahkamah dan berjaya melelong tanah untuk RM13 juta. Ia diketahui selepas lelongan itu bahawa Khalid berhutang Pihak Berkuasa Negeri sejumlah wang sebanyak RM200, 000.00 sebagai cukaisewa tertunggak. Perbelanjaan umum proses jualan berjumlah RM100, 000.00

Agihkan wang pembelian mengikut keutamaan pihak-pihak yang terlibat.

(50 markah)

**-SOALAN TAMAT-**