



UNIVERSITI TUN HUSSEIN ONN MALAYSIA

PEPERIKSAAN AKHIR SEMESTER I SESI 2011/2012

NAMA KURSUS	:	UNDANG-UNDANG HARTANAH II
KOD KURSUS	:	BPE 20603
PROGRAM	:	2 BPD
TARIKH PEPERIKSAAN	:	JANUARI 2012
JANGKAMASA	:	3 JAM
ARAHAN	:	BAHAGIAN A JAWAB SEMUA SOALAN BAHAGIAN B JAWAB EMPAT (4) SOALAN SAHAJA DARIPADA LIMA (5) SOALAN

KERTAS SOALAN INI MENGANDUNGI 5 MUKA SURAT

BAHAGIAN A (20 markah)

- S1 Menurut S.282(1) Kanun Tanah Negara 1965 istilah isemen bermaksud mana-mana hak yang diberi oleh seorang pemilik kepada seorang pemilik yang lain dalam keupayaannya sedemikian dan bagi kenikmatan yang bermanfaat untuk tanah orang itu. Dari itu, isemen hanya boleh di wujudkan dengan suatu pemberian yang nyata, iaitu, dengan menggunakan Borang 17A. Hakim Syed Agil Barakbah dalam kes *DATIN SITI HAJAR v. MURUGASU (1970) 2 MLJ 153*, memutuskan bahawa “.....tidak ada lagi keraguan bahawa perolehan isemen menerusi preskripsi *common law*, sekurang-kurangnya yang melibatkan hak lalu lalang, tidak lagi boleh digunapakai di negara ini.”

Huraikan *obiter dicta* Hakim tersebut. Jawapan anda hendaklah berlandaskan kepada kes Datin Siti Hajar dan kepada kes-kes lain yang telah diputuskan oleh mahkamah berserta seksyen-seksyen yang relevan.

(20 markah)

BAHAGIAN B (80 markah)

- S2 Salah satu keadaan dimana Kaveat Pendaftar boleh dimasukkan adalah seperti yang dinyatakan di dalam peruntukkan baru S.340(1)(ba) iaitu "bagi memastikan bahawa tanah itu boleh disediakan untuk menyelesaikan kesemua atau sebahagian hutang yang kena di bayar kepada Persekutuan atau Pihak Berkuasa Negeri, samada hutang itu bercagar atau tidak, dan samaada satu penghakiman telah di peroleh terhadapnya ataupun tidak." Peruntukkan baru ini telah dimuatkan sebagai reaksi kerajaan terhadap keputusan mahkamah dalam kes TEMENGGONG SECURITIES LTD. & ANOR v. REGISTRAR OF TITLES, JOHOR & ORS (1974) 2 MLJ 45.

Berdasarkan kepada kenyataan di atas, huraikan kesan dari kes tersebut terhadap Kaveat Pendaftar. Jawapan anda hendaklah berlandaskan kepada seksyen-seksyen yang relevan dan kes-kes mahkamah yang telah diputuskan.

(20 markah)

- S3 Perkara 13 Perlembagaan Persekutuan (Perlembagaan) memperuntukkan hak terhadap harta di mana harta seseorang hanya boleh dilucutkan mengikut undang-undang dan hendaklah memperuntukkan pampasan yang mencukupi yang perlu diberi kepada orang yang berkenaan. Manakala S.3 Akta Pengambilan Balik Tanah 1960 (PBT), membenarkan Pihak Berkuasa Negeri untuk mengambil mana-mana tanah yang diperlukan untuk maksud-maksud seperti yang di nyatakan dalam seksyen tersebut. Oleh yang demikian, pengambilan balik tanah merupakan satu gangguan kepada hak individu terhadap hartanya. Dari itu, S.3 PBT tersebut, seperti *ultra-vires* Perlembagaan, sekaligus telah melanggar hak keadilan asasi untuk berharta.

Huraikan kenyataan di atas. Jawapan anda hendaklah berlandaskan kepada seksyen-seksyen yang relevan dan kes-kes mahkamah yang telah di putuskan.

(20 markah)

- S4 Pak Zakariah telah meminjam wang sebanyak Ringgit Malaysia Lima Ratus Ribu (RM500,000-00) sahaja daripada Dato Zainal, seorang jutawan, untuk melangsaikan hutangnya. Sebagai jaminan terhadap pinjaman tersebut, Pak Zakariah setuju untuk menggadaikan kebun getah beliau kepada Dato Zainal. Pak Zakariah diberitahu bahawa borang yang beliau tandatangani adalah Borang 16A. Sebenarnya, borang yang di tandatangai adalah Borang 14A, iaitu borang pindahmilik, memindahmilik kebun getah beliau kepada Dato Zainal. Transaksi ini adalah atas dasar akujanji bahawa Dato Zainal akan memulangkan semula geran tanah kepunyaan Pak Zakariah apabila Pak Zakariah dapat menebus semula hutang beliau. Namun, anak-anak Pak Zakariah telah mendapat tahu bahawa tanah ayah mereka akan dilelong oleh Bank. Pak Zakariah rasa beliau telah di tipu. Pak Zakariah datang kepada anda untuk mendapat nasihat.

Nasihatkan Pak Zakariah akan hak beliau. Jawapan anda hendaklah berlandaskan kepada seksyen-seksyen yang relevan dan kes-kes mahkamah yang telah di putuskan.

(20 markah)

- S5 Huraikan kes-kes berikut dengan terperinci seperti yang diputuskan oleh mahkamah beserta dengan seksyen-seksyen yang relevan:-

(a) PUBLIC FINANCE BHD v. NARAYANASAMY
(1971) 2 MLJ 32

(10 markah)

(b) TAI LEE COMPANY SDN. BHD. V. OFFICIAL ASSIGNEE & ORS.
(1983) 1 MLJ 81

(10 markah)

- S6 Menurut S.42(2) Akta Hakmilik Strata 1985, bahawa perbadanan pengurusan boleh memindahmilikkan mana-mana harta bersama atau melupuskan sebahagian daripadanya untuk membentuk petak yang baru tetapi hanya dengan kelulusan Pengarah Tanah & Galian atau Jawatankuasa Kerja Tanah. Ini adalah untuk memastikan bahawa pelupusan demikian tidak akan menjejaskan kepentingan pemilik harta atau kepentingan bangunan pecah bahagian keseluruhannya. Kes *DOREEN TAN YING v. CHONG TET ON (1986) 1 MLJ 504*, ada kaitan dengan peruntukkan seksyen tersebut.

Huraikan fakta kes tersebut dan nyatakan bagaimana mahkamah telah mencapai keputusannya berdasarkan S.42(2) tersebut, perihal pindahmilik sebahagian harta bersama.

(20 markah)

KERTAS SOALAN TAMAT