

024 PENGECUALIAN KEPADA HAK MILIK TIDAK BOLEH DISANGKAL DALAM UNDANG-UNDANG TANAH DI MALAYSIA.

Rabi'ah Binti Muhammad Serji

Kolej Universiti Islam Antarabangsa Selangor (KUIS),
Bandar Seri Putra, 43000 Kajang, Selangor.

rabiah@kuis.edu.my

ABSTRAK

Prinsip undang-undang tanah yang diamalkan di Malaysia adalah berasaskan kepada prinsip Torrens iaitu satu sistem undang-undang tanah yang mementingkan kemuktamadan daftar sebagai salah satu cara pengiktirafan hak milik. Mengikut prinsip Torrens, segala urusan tanah yang dibuat perlu didaftarkan bagi menjamin kesahannya dari segi undang-undang. Pendaftaran akan memberi kesan pemilikan atau kepentingan yang tidak boleh disangkal terhadap mana-mana individu yang namanya tercatat sebagai pemilik dalam dokumen pendaftaran. Prinsip Torrens ini telah diterima pakai dalam undang-undang tanah di Malaysia dan termaktub di dalam Seksyen 340 Kanun Tanah Negara 1965. Namun begitu, peruntukan ini tidaklah memberikan hak milik tidak boleh disangkal secara mutlak kepada pemilik berdaftar. Oleh itu, kertas kerja ini akan membincangkan tentang pengecualian kepada prinsip hak milik tidak boleh disangkal menurut undang-undang dan kes serta menganalisis pendekatan mahkamah dalam mentafsir peruntukan undang-undang berkaitan prinsip Torrens ini. Kaedah yang digunakan adalah kajian kepustakaan dan analisis dokumen. Analisis mendapati terdapat pengecualian terhadap hak tidak boleh disangkal dalam pemakaian adat Melayu dan undang-undang Islam, ekuiti, kaveat serta peruntukan seksyen 340(2) Kanun Tanah Negara 1965.

KATA KUNCI: Undang-undang Tanah, prinsip Torrens, pengecualian hak milik, tidak boleh disangkal, Kanun Tanah Negara 1965.

PENGENALAN.

Prinsip undang-undang tanah yang diamalkan di Malaysia adalah berasaskan kepada prinsip undang-undang tanah Torrens. Pentadbiran tanah berasaskan kepada prinsip Torrens ini telah di perkenalkan oleh British semasa penjajahan mereka ke atas Tanah Melayu pada tahun 1864 (Ridzuan Awang, 1994). Sebelum penjajahan British, undang-undang yang dipakai dalam pentadbiran tanah adalah berasaskan undang-undang Islam dan adat Melayu. Mengikut adat Melayu, hak milik seseorang ke atas tanahnya adalah tidak mutlak. Hak yang dimiliki adalah sekadar manfaat mengusahakan tanah tersebut. Apabila pemilik tidak mengusahakan lagi tanah untuk suatu tempoh yang lama, tanah tersebut boleh dirampas oleh raja dan raja berhak menyerahkannya kepada orang lain. Kaedah memperolehi tanah mengikut adat Melayu pula adalah dengan cara mengerjakan tanah hutan atau tanah paya. Dengan kata lain adalah menghidupkan tanah mati atau *ihya al mawat* (Salleh Buang 1993).

Prinsip pemilikan tanah mengikut adat Melayu yang sekian lama diamalkan ini sangat berbeza dengan prinsip undang-undang tanah Torrens yang diperkenalkan oleh British. Mengikut prinsip Torrens, setiap urusan berkaitan dengan tanah perlu menggunakan borang-borang berkaitan yang telah ditetapkan dan didaftarkan bagi menjamin kesahan setiap urusan tanah yang dilakukan. Pendaftaran yang dilakukan mengikut prosedur yang telah ditetapkan akan memberikan hak yang tidak boleh disangkal kepada pemilik. Ini bermakna mengikut sistem Torrens, hak pemilik berdaftar adalah mutlak dan tidak boleh dipersoalkan oleh sesiapa pun. Hak pemilik mengikut Torrens adalah dijamin oleh pihak berkuasa negeri (Ainul Jaria, 2008). Namun begitu, selepas beberapa pindaan dan penambahbaikan terhadap undang-undang tanah Torrens semenjak diperkenalkan, peruntukan dalam undang-undang utama berkaitan tanah di Malaysia iaitu Kanun Tanah Negara 1965 memperuntukkan pengecualian terhadap prinsip tidak boleh sangkal ini di dalam seksyen 340(2). Kes-kes mahkamah yang memakai prinsip ekuiti dan mengeneipikan Torrens menunjukkan wujud pengecualian ekuiti terhadap prinsip tidak boleh disangkal. Pengiktirafan undang-undang terhadap undang-undang Islam dan adat Melayu juga boleh dianggap sebagai pengecualian kepada prinsip Torrens dan akhir sekali kewujudan prinsip kaveat secara jelas menunjukkan pertentangan dengan prinsip tidak boleh disangkal dan juga boleh dianggap sebagai satu pengecualian.

SISTEM TORRENS.

Sistem Torrens merupakan sistem pentadbiran tanah yang diguna pakai di Malaysia pada hari ini. Sistem ini mula diperkenalkan di Semenanjung Tanah Melayu oleh British pada tahun 1864 dan seterusnya berkembang dan diamalkan oleh semua negeri di semenanjung melalui undang-undang tanah yang sama iaitu Kanun Tanah Negara 1965 yang mula berkuat kuasa mulai Januari 1966. Sistem Torrens mengambil sempena nama Sir Robert Richard Torrens yang memperkenalkannya di Australia Selatan dalam tahun 1858. Sistem ini kemudiannya

berkembang ke seluruh Australia dan bahagian-bahagian lain di dunia antaranya New Zealand, Fiji, Sarawak, Persekutuan Tanah Melayu, Brunei, Kenya, Jamaica dan Sebagainya (Ridzuan Awang, 1994). Sistem Torrens mementingkan pendaftaran yang mana ianya menghendaki semua urusan berkaitan tanah yang dilakukan perlu direkod dan didaftarkan bagi menjamin kesahannya. Pendaftaran akan memudahkan bakal pembeli untuk mengenal pasti hak milik, kepentingan dan juga bebanan sekiranya ada terhadap tanah yang disiasat (Jerald Gomez, 2008).

Secara umumnya, terdapat dua prinsip utama sistem Torrens iaitu prinsip Cermin dan prinsip Tabir. Di bawah prinsip Cermin, pendaftaran mencerminkan segala fakta material berhubung hak milik seseorang ke atas tanahnya. Hak milik itu tidak boleh disangkal serta selamat, terang dan mudah (Ridzuan Awang, 1994). Fakta material berkenaan adalah termasuk nama pemilik, butir-butir mengenai tanah, luas kawasan dan lokasinya, pelan ukur dan had sempadannya. Dengan kata lain, prinsip ini mencerminkan dalam rekod apa yang ada di atas tanah dengan daftar hak milik. Daftar hak milik adalah seperti satu cermin yang mampu menunjukkan segala maklumat yang penting mengenai tanah yang mungkin dikehendaki oleh seorang bakal pembeli atau bakal pemegang gadaian (Das, Sk, 1963). Prinsip ini telah diperuntukkan di dalam seksyen 340 Kanun tanah Negara 1965, bahawa pendaftaran sesuatu tanah atas nama seseorang atau badan sebagai tuan punya, memberi hak milik dan kepentingan yang tidak boleh disangkal kecuali dalam keadaan-keadaan tertentu sahaja seperti penipuan, salah nyataan, pemalsuan atau instrumen yang tidak sah.

Prinsip kedua sistem Torrens iaitu prinsip Tabir yang membawa maksud daftar yang mempunyai sifat sebagai satu tabir yang mana dalam setiap transaksi antara pemilik berdaftar dengan bakal pembeli, bakal pembeli hanya dikehendaki memberi perhatian kepada daftar dan tidak lebih daripada itu. Adalah memadai bagi pembeli untuk bergantung pada maklumat yang ada dalam daftar dan tidak perlu, malahan tidak boleh melihat lebih jauh daripada itu (Salleh Buang, 2007). Di dalam kes *Gibbs V Messer* [1891] A.C. 248, Majlis Privy telah menjelaskan bahawa tujuan utama sistem Torrens adalah:

....Untuk menyelamatkan orang-orang yang berurusan dengan pemilik tanah daripada kesulitan dan perbelanjaan kerana terpaksa menyiasat latar belakang hak milik berkenaan untuk memuaskan hati mereka mengenai kesahihannya.

Prinsip Tabir ini menitik beratkan tujuan pembeli dengan turut diberi perhatian terhadap pendaftaran yang dianggap sebagai suatu sumber maklumat berhubung dengan hak milik yang sah dari segi undang-undang. Prinsip ini mementingkan maklumat yang tercatat di dalam rekod daftar dan tidak perlu melihat di sebalik tabir seperti sejarah tanah dan sebagainya.

Pendaftaran yang sah akan memberikan hak dan kepentingan yang tidak boleh disangkal kepada individu yang namanya tercatat dalam daftar. Objektif utama sistem

Torrens ialah untuk menjadikan pendaftaran dokumen hak milik sebagai bukti konklusif terhadap pemilikan sesuatu hartanah (Ainul jaria, Hunud, 2010).

HAK TIDAK BOLEH DISANGKAL.

Hak milik dan kepentingan yang tidak boleh disangkal merupakan kesan penting kepada pendaftaran urusan niaga. Apabila hak milik dan kepentingan seseorang individu didaftarkan mengikut prosedur pendaftaran yang telah ditetapkan oleh undang-undang, ianya akan direkodkan di dalam dokumen pendaftaran hak milik. Kesannya, individu yang mendaftarkan urusan niaga tanah itu akan menjadi pemilik mutlak yang tidak boleh disangkal. Ini bermakna hak pemilik berdaftar tidak boleh dipersoalkan atau ditarik balik. Semua urusan niaga yang didaftarkan akan mendapat pengiktirafan dan perlindungan hak tidak boleh disangkal. Di dalam kes *The Bee v K Maruthamuthu* [1977] 2 MLJ 7, Mahkamah Persekutuan mengesahkan bahawa di bawah sistem Torrens, daftar adalah segala-galanya dan membenarkan siasatan dilakukan ke atas hak seorang pemilik berdaftar merupakan amalan yang salah kerana ianya akan menjejaskan maksud dan matlamat pendaftaran. Di dalam kes ini mahkamah memutuskan bahawa, fakta pendaftaran dokumen hak milik atas nama appelan merupakan satu bukti konklusif bahawa hak milik ke atas tanah itu adalah terletak kepada appelan.

Di dalam kes *PJTV Denson (M) Sdn Bhd v Roxy (M) Sdn Bhd* [1980] 2 MLJ 305, Yang Amat Arif Raja Azlan Shah menyatakan antara lain bahawa:

The concept of indefeasibility of title is so deeply embedded in our land law that it seems almost trite to restate it. Therefore, the registration of the transfer of the said land under the NLC defeats all prior unregistered interest in that land unless the party who acquires the registered title has been guilty of fraud.

Namun begitu, untuk memperolehi hak ketidak boleh sangkalan, individu yang berurusan niaga hendaklah mendaftarkan kepentingannya mengikut kehendak Kanun Tanah Negara dan memastikan agar dokumen yang ingin didaftarkan adalah sah dan dapat diterima mengikut undang-undang. Jika pendaftaran kepentingan gagal dilakukan, adalah agak mustahil untuk memperolehi hak tidak boleh disangkal (Joshua, 2006).

Peruntukan undang-undang berkenaan hak tidak boleh disangkal terdapat pada bahagian dua puluh, Kanun Tanah Negara 1965. Seksyen 340 kanun tersebut memperuntukkan, pendaftaran untuk memberi hak milik atau kepentingan yang tak boleh disangkal, kecuali dalam keadaan-keadaan tertentu. Klausula (1) seksyen 340 memperuntukkan seperti berikut:

- (1) Hak milik atau kepentingan mana-mana orang atau badan buat masa itu didaftarkan sebagai tuan punya mana-mana tanah, atau atas nama siapa apa-apa pajakan, gadaian atau semen adalah buat masa itu terdaftar, hendaklah, tertakluk kepada peruntukan –peruntukan berikut seksyen ini, tidak boleh disangkal.

Seksyen 340(1) ini menyebut perkataan hak milik atau kepentingan. Terdapat perbezaan di antara hak milik dan kepentingan di dalam peruntukan ini iaitu hak milik merujuk kepada hak milik seseorang terhadap tanah yang telah didaftarkan. Manakala kepentingan pula bukan merujuk kepada hak milik tetapi hanya kepada kepentingan yang diperolehi daripada tanah tersebut. Sebagai contoh kepentingan pemegang gadaian (pihak bank), penerima pajakan atau pun pemilik tanah dominan dalam urusan esmen.

Secara mudahnya boleh lah disimpulkan bahawa hak milik mutlak akan diberikan oleh undang-undang kepada individu yang namanya tercatat dalam daftar. Sebagai contoh sekiranya berlaku pertikaian terhadap hak milik tanah antara A dan B, mahkamah akan melihat kepada daftar hak milik. Sekiranya hak milik atau kepentingan didaftarkan atas nama A, maka A adalah pemilik sebenar menurut undang-undang dan hak A ke atas tanah tersebut tidak boleh disangkal atau dipersoalkan oleh sesiapa pun.

PENGECCUALIAN KEPADA PRINSIP TIDAK BOLEH SANGKAL.

Perbincangan sebelum ini menunjukkan bahawa sistem Torrens sangat mementingkan pendaftaran dan kesan kepada pendaftaran ialah hak dan kepentingan pemilik berdaftar menjadi tidak boleh disangkal dan dipersoal. Namun begitu, seksyen 340(2) kanun Tanah Negara 1965 sendiri memperuntukkan pengecualian kepada prinsip ini. Beberapa kes yang telah diputuskan oleh mahkamah menunjukkan bahawa ada ketikanya prinsip ekuiti, undang-undang Islam dan adat Melayu mengatasi prinsip Torrens. Selain daripada itu, prinsip kaveat yang diguna pakai dalam undang-undang tanah juga boleh dianggap sebagai pengecualian kepada prinsip hak tidak boleh disangkal. Secara mudahnya, prinsip hak milik tidak boleh disangkal dalam undang-undang tanah yang diamalkan di Malaysia bukanlah diberi secara mutlak. Namun, ianya masih tertakluk kepada pengecualian-pengecualian tertentu.

PENGECCUALIAN DI BAWAH SEKSYEN 340(2) KANUN TANAH NEGARA 1965 (KTN)

Klausa (2) seksyen 340 KTN 1965 memperuntukkan:

- (2) Hak milik atau kepentingan mana-mana orang atau badan sedemikian hendaklah tidak menjadi tak boleh sangkal –
 - (a) Dalam mana-mana kes penipuan atau salahnyata yang kepadanya orang atau badan itu, atau mana-mana ejen orang atau badan itu, adalah suatu pihak atau privy; atau
 - (b) Jika sekiranya pendaftaran diperolehi secara pemalsuan, atau dengan cara suatu instrument yang tidak mencukupi atau tak sah; atau
 - (c) Jika sekiranya hakmilik atau kepentingan itu adalah diperolehi secara tidak sah oleh orang atau badan dalam penggunaan berupa apa-apa kuasa atau autoriti yang diberi oleh mana-mana undang-undang bertulis.

Seksyen ini memperuntukkan keadaan-keadaan yang membolehkan hak milik atau kepentingan seseorang atau badan disangkal. Adalah penting untuk difahami bahawa tindakan bagi menyangkal hak milik akan hanya dapat dilakukan setelah pendaftaran hak milik itu dilaksanakan. Sekiranya pendaftaran tidak dilakukan, adalah agak mustahil bagi sesuatu pihak untuk menyangkal hak milik pihak yang namanya didaftarkan sebagai pemilik (Joshua, 2006).

PENIPUAN DAN SALAH NYATA

Klausa (a), seksyen 340(2) memperuntukkan bahawa sekiranya sesuatu hak milik atau kepentingan diperolehi secara penipuan atau salah nyataan, ia boleh menjadikan hak milik atau kepentingan itu sebagai boleh disangkal. Maksud peruntukan ini ialah, mana-mana orang atau badan yang telah mendaftarkan hak milik atau kepentingannya setelah memperolehinya melalui penipuan, maka pemilik asal akan dapat mengenyahkan kepentingan tersebut. Pemilik asal juga harus membuktikan bahawa penipuan itu telah dilakukan oleh pihak yang namanya telah didaftarkan sebagai pemilik baru yang hak miliknya ingin disangkal oleh pemilik asal. Prinsip ini telah ditegaskan di dalam kes *Assets Co v Mere Roihi* [1905] AC 176. Adalah penting bagi pemilik asal membuktikan bahawa pemilik baru yang memperolehi hak milik melalui penipuan adalah merupakan pihak atau pun privy kepada penipuan.

Berkenaan dengan salah nyata, tiada sebarang tafsiran berkaitan di bawah KTN 1965. Maka adalah penting untuk menentukan sama ada salah nyata yang dimaksudkan di bawah kanun adalah salah nyata penipuan atau pun tidak. Di dalam kes *Datuk Jaginder Singh v Tara Rajaratnam* [1983] 2 MLJ 196, mahkamah memutuskan bahawa salah nyata di bawah seksyen 340(2)(a) adalah merupakan salah nyata penipuan (*fraudulent misrepresentation*). Oleh itu, salah nyata di bawah peruntukan ini boleh dianggap sebagai salah satu jenis fraud (Teo dan Khaw, 1995).

PEMALSUAN

Pemalsuan boleh wujud dalam keadaan seseorang yang menyalahgunakan nama pemilik berdaftar dan tandatangannya untuk melaksanakan satu pendaftaran hak milik yang baru. Mengikut seksyen 340 (2)(b), apabila pendaftaran sesuatu urusan itu diperolehi secara pemalsuan, maka hak milik yang didaftarkan itu boleh disangkal. Di dalam kes *Ong Lock Choo v Quek Shin & Sons Ltd* (1941) MLJ 88, seorang pemilik tanah telah memberikan dokumen hak miliknya kepada seorang peguam untuk urusan pendaftaran gadaian. Kerani peguam itu kemudiannya telah memalsukan suratcara berkenaan dan menggadai tanah itu kepada orang lain. Mahkamah memutuskan bahawa gadaian yang didaftarkan itu tidak sah.

Apa yang perlu dibuktikan di dalam seksyen ini adalah tindakan pemalsuan itu sendiri dan tidak perlu membuktikan bahawa pemilik berdaftar yang baru telah menjadi ahli atau pun privy kepada pemalsuan seperti yang dikehendaki di bawah penipuan (Joshua, 2006). Di dalam kes *OCBC Bank (M) Bhd v Pendaftar Hak milik Negeri Johor Darul Takzim* [1999] 2

MLJ 511, mahkamah telah menyatakan bahawa untuk menyangkalkan hak milik atas alasan pemalsuan, pemalsuan itu tidak perlu dikaitkan dengan pihak yang hak miliknya ingin disangkalkan. Hanya perlu buktikan bahawa terdapat pemalsuan di dalam pemindahan hak milik.

INSTRUMEN YANG TIDAK MENCUKUPI ATAU TIDAK SAH

Mengikut seksyen 340(2)(b), apabila pendaftaran diperolehi menerusi satu instrumen yang tidak mencukupi atau tidak memadai (tidak mematuhi undang-undang atau peraturan) atau instrumen yang tidak sah atau batal, maka hak milik yang diperolehi itu boleh disangkal. Instrumen yang tidak mencukupi atau tidak sah harus dibaca secara berasingan kerana instrumen yang tidak mencukupi tidak semestinya merupakan instrumen yang tidak sah. Contoh kes yang mana instrumen yang telah didaftarkan adalah tidak mencukupi atau tidak sah ialah kes *Tan Hee Juan v The Boon Keat* [1943] MLJ 96. Mahkamah di dalam kes ini memutuskan bahawa suratcara pindah milik tanah melibatkan dua keeping tanah di Mentakab yang dilaksanakan oleh seorang kanak-kanak adalah tidak sah. Di dalam kes lain iaitu kes *Jamaliah bte Hj Mahsudi v Sivam a/l Munsamy* [1999] 5 MLJ 250, pemindahan hak milik yang dibuat dengan surat kuasa wakil yang tidak sah kerana pemberi atau pembuat surat kuasa wakil telah meninggal dunia sebelum surat kuasa wakil ditarikahkan adalah diputuskan sebagai instrumen yang tidak sah.

PENGECUALIAN UNDANG-UNDANG ISLAM DAN ADAT MELAYU

Pemakaian undang-undang Islam dan adat Melayu dalam undang-undang tanah di Malaysia boleh dianggap sebagai salah satu pengecualian kepada prinsip undang-undang tanah Torrens. Ini kerana, sebagai mana yang telah dibincangkan sebelum ini, prinsip-prinsip Torrens sangat berbeza dengan prinsip-prinsip di bawah undang-undang Islam dan adat Melayu. Namun undang-undang telah memberi pengiktirafan kepada pemakaiannya dan juga bidang kuasa eksklusif telah diberi kepada mahkamah syariah untuk mengadili kes-kes berkaitan bidang kuasanya.

Seksyen 4(2) Kanun Tanah Negara 1965 jelas memperuntukkan bahawa tidak ada apa pun dalam Kanun ini yang menyentuh undang-undang yang dikuatkuasakan mengenai pemegangan tanah berasaskan adat. Salah satu pengecualian kepada hak milik yang tidak boleh disangkal berasaskan adat ini ialah undang-undang adat Melayu mengenai harta sepencarian. Harta sepencarian mengikut adat Temenggong adalah sama dengan istilah harta carian laki bini dalam sistem adat Perpatih, iaitu harta yang diperolehi semasa perkahwinan atas usaha bersama. Pengertian ini didasarkan kepada pendapat Jawatankuasa Kadi Besar dan Kadi Pahang dalam tahun 1930 dan Kadi Larut serta Majlis Mesyuarat Negeri Perak tahun 1907. Kesemua jawatankuasa ini mengatakan bahawa peraturan harta sepencarian adalah

peraturan adat dan ia pada hakikatnya adalah peraturan cari bahagi mengikut adat Perpatih (Ridzuan Awang, 1994).

Peraturan pembahagian harta sepencarian yang diamalkan dalam adat Melayu ini telah pun diiktiraf oleh Undang-undang Keluarga di Malaysia pada hari ini setelah dikanunkan dengan peruntukan khas yang terdapat di setiap negeri. Pengertian harta sepencarian juga dengan jelasnya diperuntukkan dalam tafsiran yang terkandung dalam Akta Undang-undang Keluarga dan Enakmen. Sebagai contoh, Akta Undang-undang Keluarga Islam (Wilayah-wilayah Persekutuan 1984) yang mentafsirkan harta sepencarian sebagai ‘harta yang diperoleh bersama-sama oleh suami isteri semasa perkahwinan berkuat kuasa mengikut syarat-syarat yang ditentukan oleh hukum syarak.

Contoh kes berkaitan tuntutan harta sepencarian khusus kepada harta tanah ialah kes *Roberts V Ummi Kalthom* [1966] 1 MLJ 163. Di dalam kes ini, mahkamah perlu memutuskan sama ada sebuah rumah yang dibeli dengan wang yang disumbangkan bersama oleh sepasang suami isteri dan kemudiannya didaftarkan ke atas nama isteri sahaja sebagai harta sepencarian milik mereka bersama; atau hak isteri seorang sahaja kerana isteri mendakwa harta itu telah dihibahkan kepadanya oleh suaminya. Fakta kes ini secara ringkas ialah sepasang suami isteri telah membeli sebuah rumah di Setapak, Kuala Lumpur dengan harga RM 50,000. Suami yang merupakan plaintif di dalam kes ini telah menyumbang sebanyak RM 40,000 manakala isterinya iaitu defendan telah menyumbangkan sebanyak RM 10,000. Oleh sebab suami pada ketika itu merupakan seorang kakitangan kerajaan dan tidak dibenarkan memiliki harta tanah, maka rumah itu telah didaftarkan atas nama isterinya yang merupakan defendan di dalam kes ini. Setelah mereka bercerai, plaintif telah menuntut setengan bahagian daripada harta itu sebagai harta sepencarian. Defendan pula telah menolak tuntutan itu dengan alasan bahawa rumah itu telah dihibahkan oleh plaintif kepadanya.

Jika dinilai dari sudut undang-undang Torrens, rumah tersebut adalah hak milik mutlak isteri kerana ianya telah didaftarkan atas nama isteri sebagai pemiliknnya. Ini disebabkan Torrens mementingkan pendaftaran untuk memberikan hak milik tidak boleh disangkal kepada individu yang namanya tercatat dalam daftar. Jika dilihat dari sudut adat, jelas menunjukkan bahawa rumah tersebut merupakan harta sepencarian kerana ia telah diperolehi bersama dengan modal yang dikumpulkan bersama oleh suami dan isteri. Mahkamah dalam kes ini juga dilihat bersedia untuk mendengar hujah isteri yang mendakwa berlakunya hibah. Di dalam kes ini, si isteri telah gagal mengemukakan bukti yang cukup untuk menyakinkan mahkamah bahawa hibah telah berlaku. Oleh yang demikian, mahkamah memutuskan bahawa rumah itu ialah harta sepencarian. Perlu ditegaskan bahawa dalam kes Robert ini mahkamah meninjau soal harta sepencarian ini dari sudut harta tak alih sahaja. Kes ini penting kerana ia menunjukkan pengecualian kepada prinsip hak milik yang tidak boleh disangkal di bawah sistem Torrens. Dalam keputusannya juga, Hakim Raja Azlan Shah menyatakan bahawa undang-undang tanah tempatan mengenai hak milik tidak boleh disangkal tidak menyentuh perkara-perkara yang berkaitan harta sepencarian.

Contoh kes lain berkaitan pengecualian undang-undang Islam dan adat Melayu ialah kes *Kiah bte Hanapiah V Som bte Hanapiah* (1953) MLJ 82. Di dalam kes ini, mahkamah

menganggap rumah Melayu yang diperbuat daripada kayu didirikan di atas tiang seperti yang biasa terdapat di desa dan di kampung ialah suatu harta alih dan oleh yang demikian ia tidak dianggap menjadi sebahagian daripada tanah. Walau pun mengikut prinsip Torrens, rumah merupakan suatu harta tak alih dan dianggap sebagai sebahagian daripada tanah berdasarkan maxim *quic quid plantatur solo solo cedit* yang bermaksud apa yang melekat pada tanah dianggap menjadi sebahagian daripada tanah. Di dalam kes ini mahkamah dikehendaki memutuskan sama ada sebuah rumah Melayu lama yang diperbuat daripada kayu, dimiliki oleh plaintif yang didaftarkan sebagai pemilik tanah tempat rumah itu didirikan atau pun menjadi hak milik defendan setelah rumah itu dihibahkan kepadanya oleh datuk kepada kedua-dua mereka, iaitu pemilik asal rumah dan tanah berkenaan. Jika mahkamah memakai prinsip Torrens sepenuhnya iaitu maksim undang-undang *quic quid plantatur solo solo cedit*, rumah itu akan menjadi hak milik plaintif kerana dialah pemilik berdaftar tanah itu. Walau bagaimana pun, Mahkamah Rayuan memutuskan bahawa berasaskan kepada prinsip hibah dalam Islam, rumah itu menjadi hak milik defendan. Mahkamah juga memutuskan bahawa, berasaskan adat Melayu, sebuah rumah Melayu sebagai mana yang dipertikaikan itu dianggap sebagai harta alih dan bukannya harta tak alih yang menjadi sebahagian daripada tanah sebagai mana yang dimaksudkan oleh maksim undang-undang itu. Jika mengikut prinsip Torrens, pemilik tanah adalah pemilik kepada segala apa yang terdapat di dalam tanah itu termasuk tumbuhan dan juga binaan. Ini bermakna, jika A pemilik tanah, maka A juga adalah pemilik kepada rumah yang dibina di atas tanah itu. Namun di dalam kes Kiah dan Som ini, mahkamah telah mengeneppikan seketika prinsip Torrens yang menganggap rumah adalah tanah. Ini kerana mahkamah berpendapat rumah di dalam kes ini merupakan suatu harta alih.

PENGECUALIAN EKUITI

Dari segi Bahasa, ekuiti bermakna keadilan asasi dan merupakan sebahagian daripada undang-undang England. Ekuiti bertujuan untuk memberi kelonggaran kepada prinsip common law yang terlalu ketat dan tiada tolak ansur (Rabi'ah, 2012). Dalam perundangan tanah di Malaysia, wujud konflik sama ada ekuiti boleh diguna pakai dalam pentadbiran tanah di Negara ini kerana Malaysia menggunakan prinsip perundangan tanah yang berasaskan kepada sistem Torrens dan mempunyai satu kod perundangan tanah iaitu Kanun Tanah Negara 1965. Tambahan pula, Akta Undang-undang Sivil 1956, seksyen 6 menjelaskan bahawa sebarang prinsip perundangan tanah Inggeris tidak boleh diguna pakai di dalam sistem perundangan tanah di Malaysia. Seksyen 6, Akta Undang-undang Sivil 1956 adalah berkaitan harta tak alih. Seksyen ini memperuntukkan:

Nothing in this Part shall be taken to introduce into Malaysia or any of the States comprised therein any part of the law of England relating to the tenure or conveyance or assurance of or succession to any immovable property or any estate, right or interest therein.

Namun begitu seksyen 3, Akta Undang-undang Sivil 1956 memperuntukkan bahawa prinsip perundangan berbentuk ekuiti dan common law boleh digunakan di dalam perundangan khususnya dalam dua keadaan iaitu:

- (a) Apabila terdapat *lacuna* di dalam perundangan Malaysia.
- (b) Hanya boleh digunakan setakat ianya sesuai dengan keadaan setempat.

Mengikut seksyen 3 dalam peruntukan di atas, penggunaan prinsip ekuiti adalah setakat keadaan di mana prinsip perundangan tanah Negara di bawah Kanun Tanah Negara tidak bercanggah dengan prinsip ekuiti yang khususnya diguna pakai bagi perundangan Inggeris.

Walau pun pada awalnya mahkamah tempatan dan Majlis Privi enggan membenarkan pemakaian prinsip ekuiti Inggeris berkenaan dengan undang-undang tanah, namun sedikit demi sedikit mahkamah telah mengubah pendirian mereka dengan membenarkan pemakaian prinsip ekuiti di dalam undang-undang tanah di Malaysia. Kertas kerja ini hanya akan mengupas kes-kes yang menyokong dan membenarkan pemakaian kaedah ekuiti dalam perundangan tanah di Malaysia.

Kesediaan mahkamah untuk membenarkan pemakaian kaedah ekuiti boleh dilihat dalam penghakiman banyak kes antaranya di dalam kes *Wilkins & ors v Kannamal* [1951] 17 MLJ 99, mahkamah telah menyatakan bahawa sistem Torrens ialah satu sistem pemindahan hak dan ia tidak membatalkan kaedah ekuiti. Begitu juga di dalam kes *Frazer v Walker*[1967] AC 569, Lord Wilberforce menegaskan bahawa sistem Torrens tidak menghalang mana-mana plaintif membuat tindakan *in personam* berasaskan undang-undang atau ekuiti untuk mendapatkan relief sebagaimana yang boleh diberikan oleh mahkamah. Hakim Raja Azlan Shah di dalam kes *Mercantile Bank v Official Assignee*[1969] 2 MLJ 196, pula menyatakan bahawa tidak terdapat peruntukan nyata dalam Kanun yang menghalang mahkamah menguatkuasakan hak pemohon berasaskan ekuiti. Walau pun lien di bawah Kanun Tanah Negara tidak wujud selagi kaveat belum didaftarkan, tidak ada peruntukan nyata dalam undang-undang yang menghalang mahkamah menguatkuasakan hak ekuiti yang diwujudkan menerusi kontrak. Dengan kata lain, walau pun kegagalan seseorang itu memasukkan kaveat bermakna satu lien belum wujud di bawah Kanun, itu tidak menghalangnya memperolehi hak untuk mendapatkan lien berasaskan ekuiti. Manakala Hakim Salleh Abas di dalam kes *Mahadevan s/o Mahalingam v Manilal & Sons (M) Sdn. Bhd* [1984] 1 CLJ 286 pula berpendapat berdasarkan kes yang dirujuk, tidak bermakna gadaian berasaskan ekuiti tidak boleh diwujudkan. Di dalam kes *Lian Keow Sdn Bhd (In Liquidation) & Anor v Overseas Credit Finance (M) Bhd* [1987] 1 MLJ 56, Syed Agil Barakbah SCJ telah menyatakan bahawa keadaan yang membenarkan pemakaian prinsip ekuiti dalam perundangan tanah Negara kita adalah: (a) apabila terdapat hak *personam* atau pun hak yang berunsur sebelum pendaftaran hak atau pun kepentingan dibuat. (b) Jikalau terdapat pendaftaran hak, maka hak tersebut harus ditentukan berdasarkan prinsip perundangan di bawah Kanun Tanah Negara.

Kes-kes di atas jelas menunjukkan kesediaan mahkamah membenarkan pemakaian kaedah ekuiti dalam perundangan tanah di Malaysia. Sikap terbuka mahkamah kepada pemakaian kaedah ekuiti ini menunjukkan ekuiti telah pun diiktiraf oleh mahkamah walau pun sistem Torrens pada asasnya adalah berlandaskan kepada prinsip bahawa daftar adalah segala-galanya.

PENGECEUALIAN KAVEAT

Kaveat merupakan sejenis sekatan urusan tanah yang bermatlamat menyekat pemilik tanah daripada membuat apa-apa urusan tanah berhubung dengan tanahnya. Kaveat diperuntukkan pada Bahagian Sembilan Belas, Bab 1, Kanun Tanah Negara 1965. Terdapat empat fungsi utama kaveat (Salleh Buang, 1993), iaitu:

- i. Menyekat atau menghalang pemilik berdaftar daripada membuat sebarang urusan tanah terhadap tanahnya.
- ii. Melindungi kepentingan pengkaveat untuk sementara waktu sehingga tuntutan terhadap pemilik berdaftar diputuskan oleh mahkamah.
- iii. mempunyai kepentingan terhadap tanah itu yang sekarang dilindungi oleh kaveat.
- iv. Mengekalkan *status quo* semua pihak sehinggalah mahkamah memutuskan tuntutan pengkaveat.

Kaveat dikeluarkan secara *ex parte* oleh pendaftar yang bertindak secara pentadbiran tanpa sebarang campur tangan mahkamah dan tanpa perlu disokong oleh apa-apa keterangan. Kaveat mengikat tanah yang berkenaan secara nyata dan menyekat pemiliknya daripada membuat sebarang urusan tanah berhubung dengan tanahnya. Kaveat boleh dimasukkan oleh pendaftar apabila dimohon oleh sesiapa sahaja yang menuntut sesuatu hak atau kepentingan terhadap pemilik berdaftar walau pun tuntutan itu tidak berasas langsung. Sifat kaveat ini sebenarnya jelas bertentangan dengan prinsip di bawah sistem Torrens iaitu kepentingan daftar yang akan memberikan hak milik yang tidak boleh disangkal dan dipersoal. Majlis Privi telah menganggap kaveat ini sebagai penafian hak milik yang amat serius (Salleh Buang, 1993).

Sebagai mana yang telah diterangkan sebelum ini, prinsip utama sistem Torrens yang diamalkan di Negara ini ialah daftar adalah segala-galanya. Prinsip kemuktamadan daftar ini sangat penting bagi memastikan pentadbiran tanah di Negara ini mudah dan tetap. Prinsip hak milik yang tidak boleh disangkal di bawah sistem Torrens meletakkan semua hak dan kepentingan yang didaftarkan lebih tinggi martabatnya berbanding hak dan kepentingan yang tidak didaftarkan. Dengan itu, pemilik berdaftar tidak perlu takut mengenai sebarang tuntutan bertentangan yang tidak didaftarkan yang dibuat oleh pihak lain terhadapnya. Namun begitu, pengiktirafan yang telah diberikan oleh Kanun Tanah Negara 1965 terhadap satu skim melindungi kepentingan yang tidak didaftarkan melalui sistem kaveat telah menjadi satu lagi pengecualian kepada kemuktamadan daftar dan hak tidak boleh disangkal.

KESIMPULAN

Kesimpulannya, hak milik dan kepentingan yang tidak boleh disangkal yang diberikan kepada pemilik berdaftar di bawah sistem Torrens yang di amalkan dalam perundangan tanah di Malaysia pada hakikatnya bukanlah diberi secara mutlak. Hak milik dan kepentingan itu masih boleh disangkal dan dipersoalkan sekiranya masalah-masalah yang timbul itu termasuk

dalam perkara membenarkan hak dan kepentingan itu dipersoalkan. Walau pun pengecualian kepada kepada seksyen 340 KTN 1965 dinyatakan secara khusus di dalam statut tersebut, namun analisis yang dibuat menunjukkan pemakaian undang-undang Islam dan adat Melayu, ekuiti dan kaveat juga boleh dianggap sebagai pengecualian kepada prinsip tidak boleh disangkal di bawah sistem Torrens.

Rujukan.

- Ainul Jaria Maidin, Hunud Abia Kadouf, *Weaknesses in The Registration of Land Dealings System in Malaysia: Suggestions for Improvements for Enhancing the System*. [2010] 1 LNS 1.
- Ainul Jaria Maidin, Sharifah Zubaidah Syed Abdul Kader, Bashiran Begum Haji Mobarak Ali, Nor Asiah Mohamad, Azlinor Sufian, Ratna Azah Rosli, Fauziah Md. Nor (2008), *Principles of Malaysian Land Law*, Lexis Nexis, Singapore.
- Das, SK (1963), *The Torrens System in Malaya*, MLJ, Singapore.
- Jerald Gomez, *Section 340 of the National Land Code, Before and After Boonsom Boonyanit*. [2008] 1 MLJ lxxii.
- Joshua Kevin Sathiaselan (2006), *Prinsip-prinsip Penting Perundangan Tanah di Malaysia*, Lexis Nexis, Malaysia.
- Rabi'ah Muhammad Serji (2012), Pemakaian Undang-undang Inggeris Common Law dan Kaedah-kaedah Ekuiti, dlm *Pengantar Kepada Sistem Perundangan di Malaysia*. Jabatan Undang-undang, AI, KUIS, Selangor.
- Ridzuan Awang (1994), *Undang-undang Tanah Islam; Pendekatan Perbandingan*, Dewan Bahasa dan Pustaka, Kuala Lumpur.
- Salleh Buang (1993), *Undang-undang Tanah di Malaysia*, Dewan Bahasa dan Pustaka, Kuala Lumpur.
- Salleh Buang (2007), *Malaysian Torrens System*, Second Edition, Dewan Bahasa dan Pustaka, Kuala Lumpur.
- Teo Keang Sood, Khaw Lake Tee (1995), *Land Law in Malaysia, Cases and Commentary*, Second Edition, Butterworths Asia, Malaysia.

