

CADANGAN SATU DOKUMEN HAK MILIK DI BAWAH KANUN TANAH NEGARA 1965: ANTARA TEORI DENGAN REALITI

*The Proposal for a Single Title System Under the National Land Code 1965:
Between Theory and Reality*

Azlinor Sufian
sazlinor@iium.edu.my

Jabatan Undang-Undang,
Kolej Wanita,
Universiti Putera Sultan, Riyadh, Arab Saudi.

Nor Asiah Mohamad
nasiahm@iium.edu.my

Jabatan Undang-Undang Sivil,
Kulliyyah Undang-Undang Ahmad Ibrahim,
Universiti Islam Antarabangsa Malaysia,
53100 Gombak, Kuala Lumpur, Malaysia.
Tel.: +603-61964350

Abstrak

Kerajaan Malaysia dalam usaha memantapkan pentadbiran jabatan kerajaan dengan meningkatkan mutu perkhidmatan kepada para pengguna. Antaranya termasuklah pelaksanaan urus niaga secara elektronik. Hal ini dapat dibuktikan melalui kertas cadangan yang telah dikemukakan oleh Jabatan Pengarah Tanah dan Galian, Kementerian Sumber Asli dan Alam Sekitar. Salah satu daripada cadangan tersebut adalah berkaitan dengan pelaksanaan satu dokumen hak milik (geran) sebagai langkah untuk membantu pelaksanaan urus niaga secara elektronik dalam pentadbiran tanah. Cadangan tersebut telah dikemukakan berdasarkan pandangan yang mengatakan sistem sedia ada memperuntukkan dua jenis dokumen hak milik di pejabat pendaftaran hak milik dan di pejabat tanah daerah yang telah menyumbang kepada pembentukan pelbagai pangkalan data pendaftaran tanah pada peringkat negeri. Makalah ini bertujuan untuk membuat analisis sejauh mana satu dokumen hak milik sesuai untuk dilaksanakan dan kaitannya dengan sistem pengkomputeran pendaftaran tanah dan pelupusan tanah secara elektronik.

Kata kunci: dokumen hak milik, pejabat pendaftaran hak milik, pejabat tanah daerah, pihak berkuasa negeri pendaftaran

Abstract

Malaysia is moving towards improving its land administration delivery system by implementing electronic conveyancing. This is evident through the submission of a proposal paper forwarded by the Department of the Director-General of Land and Mines, Ministry of Natural Resources and Environment. One of the proposals is concerning the implementation of a single-title system as a path to assist the implementation of an electronic land administration system. The proposal was made based on the view that the existing system of having two titles at Registry Title Office and District Land Office level has created numerous land legister databases at state level. This paper was prepared employing a qualitative research methodology. The paper is aimed to analyse the viability of the implementation of a single title and its relation to the computerised land registration system and e-alienation.

Keywords: land title, land office title, state authority, registration

PENDAHULUAN

Malaysia ialah salah sebuah negara komanwel yang mengguna pakai sistem Torrens yang telah diperkenalkan oleh Robert Torrens dalam tahun 1858 di Australia. Prinsip yang terkandung dalam sistem ini telah diadaptasikan dalam Kanun Tanah Negara 1965 yang telah berkuat kuasa sejak 1 Januari 1966. Walau bagaimanapun Kanun Tanah Negara ini hanya terpakai di Semenanjung Malaysia (selain Pulau Pinang dan Melaka). Keadaan ini berlaku kerana Pulau Pinang dan Melaka tertakluk pada Akta Kanun Tanah Negara (Suratan Hakmilik Pulau Pinang dan Melaka) 1963. Sabah pula tertakluk di bawah Ordinan Tanah Sabah dan Sarawak pula ditadbir oleh Kanun Tanah Sarawak.

Selain itu, pentadbiran berkaitan pemilikan tanah di setiap negeri bergantung pada peraturan yang dibuat oleh negeri dan juga polisi umumnya yang dibentuk oleh Majlis Tanah Negara dari masa ke semasa.

Di bawah sistem Torrens terdapat dua prinsip utama, iaitu “prinsip cermin” (*mirror principle*) dan “prinsip tabir” (*curtain principle*). Kedua-dua prinsip ini sebenarnya menerangkan sistem pendaftaran di bawah sistem Torrens. Oleh yang demikian, sebelum hak milik atau sesuatu kepentingan itu sah dan boleh dikuatkuasakan, hak milik tersebut hendaklah didaftarkan. Pihak yang menguruskan pendaftaran tersebut, sama ada pejabat tanah daerah atau pejabat pendaftaran hak milik bergantung pada tempat dokumen hak milik tersebut dikeluarkan. Di bawah Kanun Tanah Negara 1965, terdapat dua jenis dokumen hak milik, iaitu dokumen hak milik pejabat tanah dan dokumen hak milik pejabat pendaftaran. Dalam makalah ini, perbincangan meliputi cadangan penambahbaikan Kanun

Tanah Negara 1965 yang berkaitan dengan penyatuan dua dokumen hak milik kepada satu dokumen hak milik sahaja. Satu dokumen hak milik ini dicadangkan diletakkan di bawah pejabat pendaftaran. Tujuan tulisan ini adalah untuk menganalisis cadangan ini dengan mengambil kira kesesuaian dari segi pelaksanaannya dan kesannya apabila satu dokumen hak milik ini diletakkan di bawah pejabat pendaftaran.

JENIS HAK MILIK DI BAWAH KANUN TANAH NEGARA 1965

Pembahagian jenis hak milik ini berkaitan rapat dengan urusan dan fungsi pentadbiran pejabat tanah daerah dan pejabat pendaftaran. Urusan pendaftaran hak milik dan urus niaga dilaksanakan mengikut jenis hak milik yang terlibat. Urusan ini boleh dilaksanakan dengan mengemukakan instrumen urus niaga berserta dengan fi pendaftaran dan dokumen lain yang berkaitan yang diperlukan oleh pihak pendaftar (T.M.Lee & TSL, 2001) sebagaimana yang diperuntukkan oleh seksyen 292(2) Kanun Tanah Negara 1965. Seksyen ini memperuntukkan penyerahan instrumen urus niaga berkaitan dengan tanah yang berada di bawah pentadbiran pejabat tanah daerah hendaklah dibuat di pejabat yang berkaitan. Bagi tanah yang terletak di bawah pejabat pendaftaran hendaklah dilaksanakan di pejabat pendaftaran yang berkaitan.

Selain itu, seksyen 375 Kanun Tanah Negara 1965 juga menetapkan pejabat pendaftaran atau Pejabat Pengarah Tanah dan Galian memastikan semua pendaftar hak milik disimpan dengan selamat.

SISTEM PENDAFTARAN HAK MILIK DAN KEJADIAN PENIPUAN DAN PEMALSUAN

Memang telah sedia difahami bahawa pendaftaran merupakan salah satu prinsip penting di bawah Kanun Tanah Negara 1965. Kes yang terdahulu yang sering dijadikan asas yang menerangkan tentang prinsip ini ialah kes *Teh Bee Iwn K. Maruthamuthu* [1977]2 MLJ 7. Dalam kes ini mahkamah dengan tegas menyatakan bahawa di bawah Kanun Tanah Negara 1965, pendaftaran merupakan segala-galanya. Kes ini membuktikan kegagalan seseorang untuk mendaftar apa-apa urus niaga dan kaveat menurut prosedur yang telah digariskan oleh Kanun Tanah Negara 1965 tidak dapat memberikan sebarang jaminan. Keputusan kes ini membantu menyelesaikan konflik berkaitan dengan pemilikan tanah kerana kes ini menyumbang pada konsistensi dalam menginterpretasi undang-undang tanah. Namun demikian dalam beberapa keadaan prinsip ini menyebabkan keadilan tidak dapat ditegakkan. Keadaan ini mungkin berlaku apabila adanya unsur penipuan (fraud) dan pemalsuan

dalam sesuatu transaksi yang secara tidak langsung menafikan hak pemilik yang sebenar semata-mata kerana prinsip “pendaftaran adalah segala-galanya”.

Kes *Adorna Properties Sdn Bhd lwn Boonsom Boonyanit* [2001] 1 *MLJ* 241 telah menjadikan isu jaminan pendaftaran sebagai bukti yang tidak boleh disangkal (sebagaimana dinyatakan melalui seksyen 340 Kanun Tanah Negara 1965) sebagai contoh peristiwa malang yang menimpa pemilik yang sah. Kes *Bonsoom Bunyanit* ini telah menunjukkan bahawa Malaysia menerima prinsip pemilikan tidak boleh disangkal secara automatik dan bukan tertanggung. Keputusan mahkamah dalam kes ini telah menimbulkan kekecohan pendapat dalam kalangan ahli akademik, pengamal undang-undang malah masyarakat umum. Hal ini menimbulkan keraguan terhadap kemampuan undang-undang dan mahkamah dalam melindungi hak dan kepentingan pemilik berdaftar yang sah.

Walau bagaimanapun, kedudukan ini telah diubah oleh Mahkamah Persekutuan melalui kes *Tan Ying Hong lwn Tan Sian San dan 2 Yang Lain* [2010] 2 *CLJ* 269. Kes ini telah mengembalikan semula prinsip pemilikan tidak boleh disangkal secara tertanggung, iaitu apabila adanya unsur penipuan atau pemalsuan, pendaftaran yang telah dilaksanakan masih boleh dipersoalkan.

Isu penipuan dan pemalsuan berkaitan rapat dengan cara urusan pendaftaran dilaksanakan. Cara ini pula berkaitan rapat dengan proses pendaftaran yang dilaksanakan oleh pejabat tanah yang berkaitan sama ada hak milik pejabat pendaftaran atau hak milik pejabat tanah. Oleh yang demikian proses dan prosedur pendaftaran hendaklah dilaksanakan dengan teliti. Pelaksanaan sistem pengkomputeran menjadikan masalah penipuan dan pemalsuan lebih mudah berlaku kerana ada waktunya selepas dokumen hak milik berkomputer dikeluarkan, tidak ada pengesahan secara manual dibuat terhadap dokumen hak milik asal yang menyatakan dokumen hak milik yang baharu telah dikeluarkan. Keadaan ini dapat dibuktikan melalui beberapa kes seperti *Uptown Properties Sdn. Bhd. lwn Pentadbir Tanah Wilayah Persekutuan & Dan Lain-Lain* [2012] 8 *MLJ* 713 dan *Shayo (M) Sdn. Bhd. lwn Nurlieda dan Lain-Lain* [2013] 1 *CLJ* 153. Kedua-dua kes ini melibatkan kesilapan yang berlaku dalam proses pengeluaran hak milik berkomputer. Cadangan pembaharuan terhadap Kanun Tanah Negara 1965 yang berkaitan dengan penyatuan dua jenis hak milik yang diletakkan di bawah satu pentadbiran pejabat pendaftaran perlu mengambil kira kemungkinan berlakunya insiden penipuan dan pemalsuan. Terdapat rangkaian kes yang telah diputuskan oleh mahkamah berkaitan dengan penipuan dan pemalsuan seperti *Boonsoom Bunyanit dan Tan Ying Hong, Jasbir Kaur & Yang Lain lwn Tharumber Singh* [1974] 1 *MLJ* 224 dan *Chu Choon Moi lwn Ngan Siew Tin* [1986] 1 *MLJ* 34 perlu diberikan perhatian dalam melaksanakan cadangan ini.

SATU DOKUMEN HAK MILIK DAN CADANGAN PENAMBAHBAIKAN KANUN TANAH NEGARA 1965

Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan telah mengemukakan beberapa cadangan untuk menambah baik kandungan Kanun Tanah Negara 1965. Cadangan tersebut termasuklah peruntukan yang berkaitan dengan pengkomputeran sistem pendaftaran tanah (Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian, 2012). Walau bagaimanapun, kewujudan dua jenis dokumen hak milik yang diletakkan di bawah dua pentadbiran yang berbeza, iaitu dokumen hak milik pejabat tanah dan dokumen hak milik pejabat pendaftaran telah menjadikan dokumen hak milik terpecah kepada dua. Kuasa yang terbahagi antara pejabat tanah dengan pejabat pendaftaran telah menyebabkan berlakunya beberapa pangkalan data bagi pendaftaran tanah pada peringkat negeri. Berdasarkan keadaan ini, cadangan telah dikemukakan, iaitu perlu diwujudkan hanya satu pangkalan data bagi mengawal pendaftaran tanah. Keputusan ini bagi memastikan mutu perkhidmatan dan sistem pentadbiran tanah secara elektronik dapat dipertingkatkan. Cadangan ini menyebut bahawa satu dokumen hak milik diletakkan di bawah pejabat pendaftaran hak milik, iaitu pada peringkat negeri, dan bukannya pada peringkat daerah.

Cadangan ini wajar kerana rangka pentadbiran dan perundangan yang diamalkan sekarang telah menghalang pelaksanaan sistem pentadbiran elektronik. Dengan adanya dua jenis hak milik yang diletakkan di bawah dua pentadbiran yang berbeza tidak membantu pengawasan yang berkesan atau perkongsian maklumat. Keadaan sekarang menyebabkan berlakunya kelewatan maklumat kerana perlu disalurkan kepada dua pentadbiran yang berbeza. Jika maklumat hendak disampaikan secara serentak kepada kedua-dua pentadbiran, maka memerlukan penyampai dan keperluan ruangan data yang besar. Keperluan ini semestinya menyebabkan pertambahan kos dan juga pengawasan aspek keselamatan yang lebih bagi menjamin ketepatan maklumat dan data.

Selain itu, kewujudan dua bentuk dokumen hak milik mengurangkan kecekapan dalam melaksanakan urusan perniagaan sedangkan pada masa ini semua urusan urus niaga perlu dilaksanakan dengan segera dan pantas. Apabila terdapat hanya satu dokumen hak milik yang diletakkan di bawah pejabat pendaftaran hak milik, seseorang yang ingin berurusan hanya perlu ke pejabat pendaftaran di pejabat tanah dan galian negeri. Cara ini membantu mempercepat proses, dan pentadbiran menjadi mudah dan cepat. Cadangan pembentukan satu dokumen hak milik di bawah pejabat pendaftaran melibatkan penstrukturan semula sistem pentadbiran tanah dan juga pindaan peruntukan undang-undang sedia ada.

MENGAPA SATU DOKUMEN HAK MILIK PERLU DILETAKKAN DI BAWAH PEJABAT TANAH DAERAH?

Tidak dapat dinafikan alasan yang diberikan dalam cadangan ini untuk meletakkan dokumen hak milik di bawah satu pentadbiran dapat membantu pentadbiran tanah yang lebih berkesan, di samping membantu sistem pengkomputeran pendaftaran tanah serta memudahkan urusan kawalan dan pengawasan. Namun begitu, untuk meletakkan satu dokumen hak milik di bawah pejabat pendaftaran hak milik merupakan cadangan yang tidak begitu tepat dan tidak praktikal.

Terdapat beberapa peruntukan dalam Kanun Tanah Negara 1965 yang membenarkan banyak transaksi dilaksanakan oleh pejabat tanah daerah. Oleh yang demikian untuk meletakkan satu dokumen hak milik di bawah pentadbiran pejabat pendaftaran hak milik adalah tidak sesuai sama sekali. Banyak alasan dapat diberikan bagi meletakkan satu dokumen hak milik ini di bawah pentadbiran pejabat tanah daerah.

Pertama, persediaan, pendaftaran dan pengeluaran dokumen hak milik sementara bagi hak milik pejabat pendaftaran. Seksyen 178 Kanun Tanah Negara 1965, peruntukan ini mestilah dibaca bersama-sama dengan Klausula 12-15 Jadual 10 yang memperuntukan prosedur yang perlu dipatuhi untuk tujuan persediaan dan pengeluaran Borang 11A, pelan, salinan pelan di atas kertas berasingan disediakan oleh pentadbir tanah yang kemudiannya akan diserahkan kepada pendaftar. Dalam erti kata lain, langkah penyediaan tersebut dilaksanakan oleh pentadbir tanah, sementara pendaftar hanya menerima dokumen tersebut untuk tujuan menyediakan dokumen hak milik pendaftar (Klausula 16 Jadual 10). Di samping itu salinan dokumen hak milik pendaftar untuk pejabat hak milik pendaftar di pegang oleh pentadbir tanah (Klausula 17 Jadual 1). Prosedur tersebut menunjukkan bahawa semua tugas dilaksanakan pada peringkat pejabat tanah daerah. Jadi, sesuatu yang agak mencurigakan jika pejabat pendaftaran hak milik dapat melaksanakan tugas tersebut apabila satu dokumen hak milik kelak dilaksanakan. Sedangkan pada masa sekarang tugas tersebut dilaksanakan oleh pejabat tanah daerah.

Kedua, berkaitan dengan proses pendaftaran dan pengeluaran hak milik sementara selepas kelulusan pemberimilikan tanah, tidak kira sama ada tanah di bawah kategori hak milik pendaftar, pentadbir tanah dipertanggungjawabkan untuk meletakkan tanda sempadan di atas tanah yang berkenaan sebagaimana yang telah dinyatakan pada pelan dan perincian yang telah diluluskan oleh pihak berkuasa negeri. Pentadbir tanah juga bertanggungjawab untuk menyediakan pelan untuk tanah tersebut bagi tujuan membuat salinan terhadap dokumen di samping menyediakan dokumen hak milik sementara. (Seksyen 181(a)(b) dan (d) Kanun Tanah

Negara 1965), peruntukan ini hendaklah dibaca bersama-sama dengan Klausa 7(1) Jadual 14 Kanun Tanah Negara 1965 yang memperuntukkan pelan tanah yang telah diberi milik di bawah hak milik sementara hendaklah dikeluarkan kepada pemilik berdaftar. Tugas ini akan dilaksanakan oleh pentadbir tanah. Pelan tanah tersebut kemudiannya akan dipindahkan atau diserahkan kepada pendaftar. Prosedur ini juga menunjukkan semua proses tersebut dikendalikan oleh pentadbir tanah. Malah, rekod juga disimpan oleh pejabat tanah daerah. Kebarangkalian untuk berlakunya fraud boleh terjadi pada peringkat ini, iaitu apabila berlakunya pemindahan daripada pihak pejabat tanah daerah kepada pejabat pendaftaran ketika pelan disediakan oleh pentadbir tanah dan kemudiannya dipindahkan kepada pejabat pendaftar. Oleh yang demikian transaksi menjadi lebih mudah dan mengurangkan berlakunya peralihan tugas jika dokumen hak milik diletakkan di bawah pejabat tanah daerah, memandangkan keseluruhan prosedur tersebut memang telah sedia dilaksanakan di pejabat tanah daerah.

Ketiga, apabila tugas dan tanggungjawab dilaksanakan oleh pentadbir tanah pada peringkat pejabat tanah daerah dan bukannya oleh pendaftar, permohonan untuk pecah bahagian akan dilakukan menurut Bahagian Sembilan (9) Kanun Tanah Negara. Dalam Kanun Tanah Negara telah dinyatakan bahawa kelulusan pecah bahagian tanah akan diberi oleh Pengarah Negeri dan Pentadbir Tanah, iaitu bagi tanah yang terletak di bawah Hak milik Pendaftar dan Hak milik Pejabat Tanah (Seksyen 135(2) Kanun Tanah Negara). Namun, apabila merujuk seksyen 137(b) Kanun Tanah Negara, terdapat percanggahan dari segi prosedur. Seksyen ini memperuntukkan permohonan oleh pemilik untuk kelulusan pecah bahagian mestilah dibuat secara bertulis kepada pentadbir tanah tanpa mengira sama ada hak milik pendaftar atau hak milik pejabat tanah. Apabila membaca keseluruhan peruntukan seksyen 137 menunjukkan proses kelulusan permohonan pecah bahagi dilaksanakan oleh pentadbir tanah. Seksyen 137(b), secara khususnya menyatakan pentadbir tanah boleh meminta pemohon menyerahkan praperkomputeran pelan tanah yang memperincikan pecah bahagi dan salinannya. Hal ini menunjukkan bahawa pentadbir tanah mempunyai kuasa untuk meminta dokumen tersebut diserahkan bersama-sama dengan Borang 9A. Permohonan ini lebih praktikal jika diproses oleh pentadbir tanah kerana semua dokumen tersebut disimpan di pejabat tanah daerah. Begitu juga dengan prosedur dan proses kelulusan untuk penyatuan tanah (seksyen 146 dibaca bersama dengan seksyen 148(1) dan kelulusan untuk pecah sempadan (*partition*) (seksyen 140 dibaca bersama dengan seksyen 142(1)). Kesemua permohonan untuk pecah bahagi, penyatuan tanah dan pecah sempadan perlu diserahkan di pejabat tanah daerah. Oleh yang demikian, adalah lebih cepat dan mudah jika semua dokumen disimpan dan diuruskan oleh pejabat tanah daerah.

Alasan keempat mengapa satu dokumen hak milik perlu diletakkan di bawah pejabat tanah daerah dan bukannya di pejabat pendaftaran hak milik adalah kerana tugas dasar yang sepatutnya dilaksanakan oleh pejabat pendaftaran hak milik itu sendiri. Secara umumnya kuasa yang dinyatakan dalam seksyen 15 Kanun tanah Negara 1965 secara jelas menunjukkan skop tugas pengarah negeri adalah lebih kepada pengawasan daripada melaksanakan atau menguruskan permohonan tertentu yang berkaitan dengan tanah. Oleh yang demikian, tugas pejabat pendaftaran hak milik ialah mengawasi tugas yang telah diserahkan kepada pejabat tanah daerah.

Selain itu, seksyen 16 Kanun Tanah Negara telah memberikan status yang tinggi dan khusus kepada pengarah negeri untuk mewakili semua autoriti yang berkaitan dengan apa-apa tindakan, saman atau lain-lain prosiding. Selaras dengan itu, amatlah tepat jika pejabat pendaftaran hak milik tidak melaksanakan tugas transaksi dan urus niaga yang lebih sesuai dilaksanakan oleh pejabat tanah daerah.

Atas alasan sosial juga, cadangan untuk meletakkan satu dokumen hak milik di bawah pejabat pendaftaran hak milik akan menyebabkan kesulitan pada orang awam. Hal ini kerana pejabat pendaftaran hak milik yang terletak di ibu negeri, yang lokasinya jauh dari tempat tinggal pemilik yang tinggal di merata ceruk di dalam negeri. Sebaliknya jika pentadbiran hak milik diletakkan di bawah pejabat tanah daerah, urusan pemilik akan lebih mudah kerana dapat dilaksanakan di daerah mereka sendiri.

SATU DOKUMEN HAK MILIK DAN KEPERLUAN PADA PINDAAN KANUN TANAH NEGARA

Peruntukan Kanun Tanah Negara pada masa ini menginterpretasikan “pendaftar” sebagai pegawai yang melaksanakan tugas berkaitan dengan urusan tanah yang diletakkan di bawah hak milik pendaftar. Bagi hak milik tanah yang di bawah pejabat tanah daerah, “pendaftar” merujuk “pentadbir tanah” (seksyen 5 Kanun Tanah Negara). Berdasarkan interpretasi dan alasan mengapa satu dokumen hak milik perlu diletakkan di bawah pejabat tanah daerah, bagi mengelakkan kekeliruan dari segi penggunaan istilah di bawah Kanun Tanah Negara, maka dicadangkan istilah “pendaftar” merujuk pegawai yang melaksanakan tugas yang berkaitan dengan urusan pendaftaran. Istilah “pentadbir tanah” pula merujuk pegawai yang diberikan kuasa melaksanakan tugas lain yang dinyatakan di bawah Kanun Tanah Negara, selain tugas yang berkaitan dengan pendaftaran.

SATU DOKUMEN HAK MILIK DAN SISTEM PENDAFTARAN TANAH BERKOMPUTER

Sistem pendaftaran tanah berkomputer telah dilaksanakan di Semenanjung Malaysia melalui tambahan Jadual 14 (Perkomputeran Sistem Pendaftaran Tanah) dan Jadual 16 (Sistem Pentadbiran Tanah Elektronik) dalam tahun 1995. Kedua-dua sistem ini telah diperkenalkan bagi melaksanakan proses pentadbiran tanah secara berkomputer (Nor Sahriza dan lain-lain, 2010). Walau bagaimanapun, dari segi cara sistem pendaftaran tanah berkomputer ini dapat direalisasikan jika satu dokumen hak milik ini dilaksanakan adalah masih kabur.

Kanun Tanah Negara dengan jelas memperuntukkan tatacara pelaksanaan pendaftaran (seksyen 304-308 Kanun Tanah Negara). Peruntukan ini merupakan prosedur mandatori yang mesti dipatuhi. Contohnya, pendaftar dikehendaki membuat memorial yang menyatakan suatu perihal pendek mengenai sifat dan kesan instrumen itu (dengan menamakan pihak-pihak kepadanya), bersama-sama dengan suatu kenyataan mengenai nombornya dalam buku serahan, rujukan untuk difailkan, dan waktu serta tarikh pendaftaran itu mula berkuat kuasa (seksyen 304(3) Kanun Tanah Negara). Walau bagaimanapun, keperluan pengendorsan tersebut tidak diperuntukkan terhadap hak milik tanah komputer. Keadaan ini sangat bertentangan dengan peruntukan Klausula 15 Jadual 14 yang menyatakan pendaftaran instrumen adalah dengan cara membuat memorial melalui komputer terhadap dokumen hak milik yang berkaitan. Selain itu, Klausula 12(2) Jadual 16 Kanun Tanah Negara memperuntukkan pendaftar untuk menjaga rekod serahan dan buku nota pembetulan yang mengandungi memorial yang bersangkutan dengan item (a) hingga (f). Antaranya termasuklah nama orang yang membuat serahan (dalam urusan yang berkaitan dengan urus niaga), dan deskripsi hak milik tanah yang terkesan daripada serahan tersebut. Sekiranya peruntukan 304 Kanun Tanah Negara ini tidak dipatuhi, iaitu memorial tersebut tidak dibuat terhadap hak milik tanah, maka keadaan ini memberikan gambaran seolah-olah tanah tersebut baru diberi milik (dilupakan dengan berdasarkan nombor serahan). Jadi hal ini tidak membolehkan pihak yang berminat untuk berurusan dengan tanah tersebut mengesan rangkaian transaksi yang telah berlaku yang melibatkan tanah itu, sedangkan salah satu daripada karektor dan prinsip yang terkandung di bawah sistem Torrens ialah prinsip cermin dan tabir.

Selain itu, Klausula 7(3) jadual 16 Kanun Tanah Negara memperuntukkan selepas selesainya proses pertukaran dokumen hak milik pendaftar kepada dokumen hak milik komputer, dokumen hak milik ini kemudiannya akan disediakan dan dikeluarkan kepada pemilik. Walau bagaimanapun Kanun Tanah Negara tidak menjadikannya sebagai mandatori kepada pendaftar

untuk mengeluarkan dokumen hak milik komputer kepada pemilik. Dokumen hak milik komputer hanya akan dikeluarkan apabila pemilik membuat permohonan. Oleh yang demikian, apabila pemilik tanah mendakwa berlakunya fraud terhadap hak milik beliau, pendaftar mungkin boleh disaman kerana kecuaiannya mengeluarkan dokumen hakmilik komputer kepada pemilik. Hal inilah yang disebut sebagai fraud terhadap dokumen hak milik yang pendaftarnya perlu bertanggungjawab. Sebaliknya dalam kes fraud terhadap dokumen, pendaftar mungkin tidak akan dipertanggungjawabkan kerana tugas pendaftar menurut seksyen 301 dan 302 Kanun Tanah Negara ialah tugas pentadbiran semata-mata (Kok. S.Y., 1998).

Keadaan akan menjadi lebih rumit sekiranya pendaftar menggunakan seksyen 305(3) yang memperuntukkan “.....dokumen....tidak perlu dikemukakan” yang boleh menyebabkan kebarangkalian dokumen hak milik palsu akan dikeluarkan jika pendaftar tidak berhati-hati. Contohnya, beliau tidak meminta pemohon menyerahkan surat asal (surat kuasa wakil) apabila pemohon dikatakan bertindak atas kapasiti sebagai pemegang surat kuasa wakil.

Berkaitan dengan pengeluaran dokumen hak milik setelah selesai prosedur bermilik, pentadbir tanah boleh (“may”) menyerahkan notis terhadap pemilik meminta beliau mengambil dokumen hak milik (Seksyen 90(1) Kanun Tanah Negara). Perkataan “boleh” (“may”) yang digunakan dalam seksyen ini secara bahasanya bermaksud bukanlah suatu mandatori untuk pendaftar berbuat demikian, berbanding sekiranya perkataan yang digunakan ialah “perlu” (“shall”). Apabila merujuk seksyen ini berserta dengan klausa 7(3) Jadual 16 Kanun Tanah Negara, klausa ini juga menunjukkan bahawa adalah tidak mandatori kepada pendaftar untuk mengeluarkan dokumen hak milik komputer kepada pemilik, melainkan ada permohonan yang dibuat oleh pemilik itu sendiri. Walau bagaimanapun, perlu diingatkan bahawa semasa seksyen 90 dimasukkan ke dalam Kanun Tanah Negara, sistem pendaftaran tanah berkomputer masih belum diperkenalkan. Didapati terdapatnya ruang untuk berlakunya fraud apabila tidak terdapat arahan mandatori terhadap pendaftar untuk mengeluarkan dokumen hak milik komputer.

Klausa 7 Jadual 16 Kanun Tanah Negara menetapkan pendaftar, apabila menukarkan dokumen hak milik kepada dokumen hak milik berkomputer, pemilik hendaklah menyerahkan hak milik yang lama (asal) dan melupuskannya secara yang telah ditetapkan. Jika proses ini telah dilaksanakan, satu memorial hendaklah dibuat sebagaimana yang diperuntukkan oleh seksyen 197. Tanpa memorial, tidak ada maklumat yang membolehkan sesiapa mengetahui bahawa dokumen hak milik telah diterima dan dilupuskan. Keadaan ini memberikan ruang kepada sesiapa yang mempunyai akses terhadap dokumen hak milik untuk menggunakan dokumen hak milik yang sama dan melakukan fraud. Jadi, amatlah penting

kepada pendaftar untuk membuat memorial terhadap dokumen hak milik dan pindaan hendaklah dibuat terhadap seksyen 90 Kanun Tanah Negara bagi membolehkan tindakan ini dapat dilaksanakan.

Perbincangan di atas menunjukkan pelaksanaan sistem pendaftaran berkomputer memerlukan pemahaman yang teliti terhadap peruntukan yang relevan dalam Kanun Tanah Negara. Tidaklah dapat dipastikan sama ada pejabat hak milik pendaftar dan pejabat tanah daerah telah mengeluarkan sebarang amalan atau arahan yang selaras bagi menangani proses dan prosedur ini. Agak membimbangkan permasalahan yang sedia ada ini disebabkan kurangnya pemahaman terhadap peruntukan Kanun Tanah Negara berkaitan dengan pelaksanaan sistem pendaftaran tanah berkomputer ini, akan menjadi lebih parah apabila sistem satu dokumen hak milik dilaksanakan.

SATU DOKUMEN HAK MILIK DAN PELUPUSAN SECARA ELEKTRONIK

Seperti yang telah sedia difahami, tanah ialah milik pihak berkuasa negeri. Kuasa diberikan kepada pihak berkuasa negeri untuk melupuskan tanah kepada mereka yang layak (seksyen 40 Kanun Tanah Negara). Setiap negeri mempunyai peraturan tanah negeri. Kriteria untuk memberikan pelupusan tanah mungkin berbeza antara satu negeri dengan negeri yang lain. Sekiranya pelupusan secara elektronik dilaksanakan, adalah amat wajar diwujudkan undang-undang dan prosedur yang selaras untuk tujuan ini. Peraturan negeri yang selaras untuk semua negeri hendaklah dibentuk dan mungkin menjadi sebahagian daripada peruntukan dalam Kanun Tanah Negara. Begitu juga, perlu ada instrumen yang selaras yang mengandungi maklumat terperinci pemohon dan butiran mengenai tanah bagi tujuan pendaftaran. Satu dokumen hak milik mungkin akan lebih mudah dilaksanakan melalui pelupusan secara elektronik, dengan syarat adanya satu undang-undang, polisi dan prosedur yang selaras di semua negeri.

KESIMPULAN

Saranan untuk mempunyai satu dokumen hak milik yang diletakkan di bawah pejabat hak milik pendaftar kelihatan tidak begitu praktikal atas beberapa alasan yang telah dinyatakan dalam perbincangan. Adalah lebih realistik untuk meletakkan pentadbiran satu dokumen hak milik di bawah pejabat tanah daerah. Kejadian fraud yang berkaitan dengan dokumen hak milik boleh dikurangkan jika proses pengeluaran dokumen hak milik berkomputer dibuat hanya apabila pemilik tanah membuat bayaran cukai tanah. Selain itu,

perlu ada pengesahan terhadap dokumen hak milik berkomputer yang menyebut “Dokumen hak milik yang lama telah dilupuskan.” Begitu juga perlu ada pengesahan dibuat terhadap dokumen hak milik lama yang menyebut “Dokumen hak milik berkomputer telah dikeluarkan.” Sekiranya pendaftar gagal untuk melakukan sedemikian, satu perintah mandamus boleh dipohon untuk meminta pendaftar membuat pengesahan tersebut.

RUJUKAN

- Adorna Properties Sdn Bhd. *lwn* Boonsom Boonyanit [2001] 1 MLJ 241.
- Boonsoom Bunyanit dan Tan Ying Hong, Jasbir Kaur & Yang Lain *lwn* Tharumber Singh [1974] 1 MLJ 224.
- Chu Choon Moi *lwn* Ngan Siew Tin [1986] 1 MLJ 34.
- Das, S.K. (ed.), “The Torrens System in Malaya” dlm. *Malayan Law Journal* 1963.
- Jasbir Kaur & Yang Lain *lwn* Tharumber Singh [1974] 1 MLJ 224.
- Kok. S.Y., “Computerisation of Land Titles Under The Modified Malaysian Torrens System” dlm. 3 *Malayan Law Journal* 1, 1998.
- Kanun Tanah Negara 1965.
- Power of Attorney Act 1969.
- Shahriza, A.K.N., Jaria, M.A., Abidin, N.Z., & Shukri, I.M., 2010. “Electronic land administration system in Malaysia: A proposal for review from ICT and technical perspective”. 4th International Symposium on Information Technology. Kuala Lumpur.
- Shayo (M) Sdn. Bhd. *lwn* Nurlieda dan Lain-Lain [2013] 1 CLJ 153
- Tan Ying Hong *lwn* Tan Sian San and 2 others [2010] 2 CLJ 269.
- Teh Bee *lwn* K. Maruthamuthu [1977] 2 MLJ 7.
- Teo, K.S., Khaw, L.T., 2001. *Land Law in Malaysia, Cases and Commentary*, Butterworth. Kuala Lumpur.
- T.M. Lee dan T.S., (ed.), “Malaysian Precedents and Forms: Conveyancing” dlm. *Malayan Law Journal* 2001.
- Uptown Properties Sdn. Bhd. *lwn* Pentadbir Tanah Wilayah Persekutuan & Dan Lain-Lain [2012] 8 MLJ 713.