



BH 16/8/2016 ms. 10

➔ Undang-undang tanah negara kita diasaskan daripada sistem Torrens, pertama kali dibawa masuk ke negara ini oleh Maxwell (Residen British di Selangor) akhir kurun ke-19”

➔ Akibat pindaan 2016 yang terbaharu ini, hukuman denda dinaikkan lagi sehingga RM500,000 tetapi hukuman penjara lima tahun dikekalkan”

➔ Pindaan KTN kali ini tidak tertumpu kepada isu pencerobohan tanah kerajaan sahaja, kerana ia membabitkan lebih 70 peruntukan lain”

Pindaan kanun tanah tertinggal dana pampasan

Undang-undang tanah negara kita diasaskan daripada sistem Torrens yang pertama kali dibawa masuk ke negara ini oleh Maxwell (Residen British di Selangor) pada akhir kurun ke-19 dari Australia.

Kanun Tanah Negara (KTN) sejak mula dikuatkuasakan lima dekad lalu, ia sudah dipinda lebih 30 kali. Sebelum ini, dua pindaan penting berlaku pada 2001 dan 2008. Terbaru, Rang Undang-Undang Pindaan Kanun Tanah Negara 2016 diluluskan oleh Dewan Rakyat pada akhir Mei lalu dan diluluskan Dewan Negara pada 16 Jun 2016. Setakat ini, kita belum ada maklumat terperinci bila KTN versi terbaru ini dikuatkuasakan.

Pada 28 Julai lalu, Menteri Sumber Asli dan Alam Sekitar, Datuk Seri Wan Junaidi Tuanku Jaafar, dipetik sebagai berkata, pindaan KTN terbaru ini adalah tindakan terkini kerajaan menangani rungutan rakyat mengenai pencerobohan tanah di Cameron Highlands, Pahang tidak berapa lama dulu.

Dalam versi asal Seksyen 425 KTN, hukuman bagi kesalahan menceroboh tanah kerajaan adalah denda tidak melebihi RM10,000 dan penjara tidak melebihi setahun atau kedua-duanya sekali. Apabila seksyen ini dipinda pada 2008, hukuman lebih berat dikenakan, iaitu denda RM50,000 dan penjara lima tahun. Pindaan 2016

yang terbaharu ini, hukuman denda dinaikkan lagi sehingga RM500,000 tetapi hukuman penjara lima tahun dikekalkan.

Keputusan dasar meminda KTN dan dua undang-undang lain (mengenai pengambilan tanah dan hak milik strata) dibuat Majlis Tanah Negara (MTN) yang bersidang pada 28 April 2016 lalu, dipengerusikan Timbalan Perdana Menteri, Datuk Seri Dr Ahmad Zahid Hamidi dan dihadiri oleh semua Menteri Besar dan Ketua Menteri.

Perlu ditegaskan pindaan KTN kali ini tidak tertumpu kepada isu pencerobohan tanah kerajaan sahaja, kerana ia membabitkan lebih 70 peruntukan lain.

Perkasa penguatkuasaan

Selain itu, pindaan KTN kali ini juga ‘untuk memperkasakan aspek penguatkuasaan’, kata Wan Junaidi.

Satu prinsip penting sistem Torrens adalah ia satu sistem pentadbiran tanah berasaskan kertas, sejajar dengan kata-kata hikmah yang sering kali disebut oleh mahkamah: “Under the Torrens System, the register is everything” (Di bawah sistem Torrens, daftar adalah segala-galanya). Disebabkan kekerasan (rigidity) sistem ini, serta kesilapan dilakukan Mahkamah Persekutuan sendiri mengenai konsep *indefeasibility* (hak milik yang tidak boleh disangkal) seperti dalam kes Adorna Properties lawan Boonsom Boonyanit pada 2001,

ada pemilik tanah yang teraniaya.

Dan disebabkan KTN, kita sekarang ini tidak mengandungi apa-apa peruntukan mengenai Assurance Fund (Dana Pampasan), pihak yang teraniaya itu tidak boleh mendapatkan pembelaan dan menuntut apa-apa pampasan dari kerajaan. Nampaknya, isu penting ini terlepas pandang oleh penggubal undang-undang bila memperkemas teks pindaan terbaru KTN ini.

Dalam pindaan KTN 2016 terbaru ini, selain isu hukuman bagi kesalahan penceroboh tanah kerajaan, pelbagai isu lain turut disentuh dan diperbaharui, antaranya Pengeluaran TOL, membabitkan sungai dan tasik; pengeluaran surat hak milik kekal (*final titles*); memohon lanjutan hak milik tanah bertempoh (*leasehold*); satu peruntukan baharu Seksyen 90A diwujudkan; pengeluaran surat hak milik sementara (*qualified title*) bagi pemberian milik tanah di bawah tanah kerajaan (*alienation of underground state land*); Kedalaman tanah di bawah tanah boleh diendors sebagai syarat nyata; pembayaran cukai tanah boleh dibuat di mana-mana sahaja; cukai tanah (*quit rent*) diperkenalkan untuk petak dalam bangunan bertingkat; lebih satu jenis kegunaan tanah dibenarkan bagi tanah di bawah tanah; kuasa pendaftar mengeluarkan surat hak milik kekal (*final title*) selepas proses kelulusan belah-bahagi tanah, pecah sempadan tanah dan penyatuan tanah; Pembangunan tanah menerusi serah balik dan kurnia semula – pemohon boleh kemukakan surat hak milik sementara, tertakluk kepada syarat tertentu; pemilik tanah serah balik surat hak milik berkekalan, boleh mohon dikurnia semula hak milik bertempoh; pemilik tanah serah surat hak milik bertempoh; Pihak Berkuasa Negeri boleh kurnia semula tempoh yang lebih lama, dengan menggunakan s 90A; Urusan menggunakan borang bentuk elektronik – seksyen 292A (peruntukan baru) diperkenalkan; kemasukan kaveat pemegang-lien; hak lalu lalang persendirian (*private right of way*); kuasa menahan dan memeriksa kenderaan, traktor dan peralatan atau benda yang

disyaki digunakan dalam melakukan apa-apa kesalahan; penalti (hukuman) ditambah bagi beberapa kesalahan – misalnya, menceroboh ruang udara tanah kerajaan dan tanah rizab, mengeluarkan/mengalih batu-batuan (seperti pasir), menceroboh padang ragut, menghalang hak lalu lalang pentadbir tanah.

Walaupun sekali pandang, pindaan KTN kali ini nampaknya luas, hakikatnya ada isu penting yang tertinggal atau terlepas pandang. Kegagalan memasukkan peruntukan mengenai Assurance Fund (Dana Pampasan) dalam KTN sungguh mengecewakan. Pengajaran yang kita peroleh dari kes Boonsom Boonyanit tidak dimanfaatkan. Jika kita lihat undang-undang tanah di Singapura, undang-undangnya (Land Transfer Act 1993, seksyen 151) ada menyebutkan *Assurance Fund* sejak dulu lagi.

Nilai semula undang-undang

Selain itu, pembaharuan kepada sistem TOL yang dilakukan dalam pindaan KTN 2016 ini amat sedikit sekali. Juga tiada tanda awal bila satu akta khusus sewaan dan pajakan (Landlord and Tenant Act) akan digubal dan dilaksanakan. Sudah sampai masa KTN dipermudahkan, bukan dirumitkan lagi. Pemikiran lama bahawa undang-undang tanah kita mesti kekal dalam bentuk satu kodifikasi yang panjang dan meleret-leret perlu dinilai semula.

Walaupun pindaan KTN ini diluluskan Parlimen, kita belum dimaklumkan bila akan dikuatkuasakan. Di bawah Perlembagaan Persekutuan, isu tanah dalam bidang kuasa Pihak Berkuasa Negeri. Walaupun peringkat pusat Majlis Tanah Negara sudah bersejua mengenai pindaan KTN ini, penguatkuasaan di negeri diserahkan kepada budi bicara PBN masing-masing.

➔ Sudah tiba masanya pekerja mempunyai insurans pekerja sebagai perlindungan daripada kemungkinan penamatan atau pemberhentian kerja. Setiausaha Agung Kesatuan Kebangsaan Pekerja-Pekerja Bank (NUBE), **J Solomon** memberi pandangan dan huraian mengenai kewajaran insurans pekerjaan, esok.