

SISTEM TORRENS DALAM UNDANG-UNDANG TANAH DI MALAYSIA: SISTEM YANG TIDAK EKSKLUSIF

Rabi'ah Muhammad Serji

Fakulti Syariah dan Undang-Undang, Kolej Universiti Islam Antarabangsa Selangor, Bangi,
Selangor.

rabiah@kuis.edu.my

Abstrak

Undang-undang tanah yang diguna pakai di Malaysia adalah terkandung dalam Kanun Tanah Negara 1965, yang digubal berasaskan kepada prinsip-prinsip di bawah sistem Torrens. Istilah Torrens diambil sempena nama pengasasnya Sir Richard Robert Torrens yang mula memperkenalkan sistem pentadbiran tanah berasaskan sistem Torrens di Australia Selatan dan kemudiannya dibawa oleh British semasa penjajahan mereka ke atas Tanah Melayu. Sistem Torrens mementingkan prinsip kemuktamadan daftar sebagai kaedah penentuan hak milik. Setiap urusan berkaitan tanah yang dilakukan perlu menggunakan borang-borang yang telah ditetapkan dan didaftarkan di pejabat tanah. Pendaftaran setiap urusan niaga tanah akan menjadikan hak milik dan kepentingan pihak-pihak berkenaan dijamin oleh undang-undang, yang mana Kanun Tanah Negara 1965 mengistilahkan sebagai hak yang tidak boleh disangkal. Maka prinsip Torrens inilah yang menjadi asas kepada penentuan hak milik dan kepentingan individu terhadap sesuatu tanah yang menjadi pertikaian di Malaysia. Kertas kerja ini akan merungkai persoalan sama ada prinsip-prinsip Torrens ini dipakai secara mutlak dan menyeluruh dalam undang-undang tanah di Malaysia atau pun tidak. Hasil kajian yang menggunakan kaedah kajian kepustakaan dan analisis dokumen mendapati bahawa sistem Torrens yang diguna pakai dalam undang-undang tanah di Malaysia, tidaklah dipakai secara menyeluruh dan eksklusif tetapi bersifat terbuka dan memberi ruang kepada pemakaian prinsip-prinsip lain seperti Islam, adat Melayu dan juga ekuiti.

Kata Kunci: Sistem Torrens, Undang-undang Tanah, Kanun Tanah Negara 1965.

1.0 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-kas mahkamah yang memakai prinsip ekuiti dan mengenyampingkan Torrens menunjukkan ekuiti turut dipakai dalam kes-kes yang mana mahkamah merasakan Torrens tidak cukup memberi keadilan kepada pihak-pihak yang bertikai. Pemakaian undang-undang Islam dan adat Melayu juga menunjukkan sistem Torrens yang diamalkan di Malaysia bukanlah sistem yang eksklusif kerana masih memberi ruang kepada pemakaian prinsip undang-undang lain disamping sistem Torrens (Salleh Buang, 1993).

2.0 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 kepada

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).

2.1 Sejarah Pemakaian Sistem Torrens di Malaysia

Bagi memahami perkembangan undang-undang tanah berasaskan Sistem Torrens di Malaysia, sejarah penjajahan Inggeris ke atas Tanah Melayu adalah sangat penting untuk difahami. Ini kerana undang-undang tanah Torrens telah diperkenalkan oleh Inggeris semasa penjajahan mereka ke atas Tanah Melayu. Inggeris semasa zaman penjajahannya, dalam pentadbiran telah membahagikan Tanah Melayu kepada tiga entiti iaitu Negeri-negeri Selat, Negeri Melayu Bersekutu dan Negeri Melayu Tidak Bersekutu.

Pemakaian undang-undang Inggeris di Negeri Selat bermula di Pulau Pinang apabila Syarikat Hindia Timur Inggeris memajak Pulau Pinang daripada Sultan Kedah. Pulau Pinang sebelum itu merupakan wilayah negeri Kedah yang diperintah oleh sultan yang beragama Islam (Salleh Buang, 1993). Pulau Pinang diserahkan dengan cara sewaan kepada Inggeris pada tahun 1791 dan bukanlah satu wilayah yang diduduki (Ainul Jaria Maidin, 2008). Di dalam kes *Ong Cheng Neo v Yeap Cheah Neo* (1872) Ky. 326, Majlis Privi telah menyatakan bahawa Pulau Pinang 'tidak didiami orang' sewaktu ketibaan Inggeris. Oleh itu tidaklah penting untuk mempertimbangkan sama ada pulau itu patut dianggap sebagai satu wilayah yang diserahkan atau diduduki kerana tiada apa-apa tanda yang menunjukkan wujudnya undang-undang di situ sebelum pulau itu dimiliki oleh Syarikat Hindia Timur. Justeru itu, undang-undang Inggeris hendaklah dianggap sebagai undang-undang yang berkuatkuasa setakat mana yang boleh dipakai setelah disesuaikan dengan hal keadaan setempat. Inggeris menggunakan alasan Pulau Pinang tidak didiami orang dan bukan milik sesiapa sebagai justifikasi untuk mengguna pakai undang-undang yang dibawa oleh mereka ke atas pulau itu, walau pun hakikatnya Inggeris sendiri memajak Pulau Pinang daripada Sultan Kedah. Inggeris seolah-olah telah menafikan hak Sultan Kedah dan undang-undang Kedah ke atas Pulau Pinang.

Jika di Pulau Pinang, Inggeris menggunakan alasan bahawa pulau tersebut tidak berpenghuni bagi membolehkan mereka mengguna pakai undang-undang yang dibawa oleh Inggeris, namun situasi yang berbeza berlaku di Melaka. Sebelum penjajahan Portugis dan Belanda pada abad ke-16 dan ke-17, Melaka merupakan sebuah Negara Islam yang berdaulat di bawah pemerintahan sultannya sendiri. Apabila Inggeris mengambil alih Melaka dari pihak Belanda di bawah perjanjian Inggeris Belanda pada tahun 1824, negeri Melaka pada masa itu telah pun mempunyai undang-undang tempatannya (*lex loci*) yang tersendiri iaitu adunan

adat Melayu dan undang-undang Islam. Walau bagaimana pun, pemakaian undang-undang tanah adat Melayu dan Islam di Melaka berakhir pada tahun 1861 apabila pentadbir Inggeris yang memerintah negeri tersebut meluluskan undang-undang baru yang memperuntukkan bahawa semua tanah dalam negeri Melaka yang belum dilupuskan adalah diisytiharkan menjadi milik pemerintah sebagaimana undang-undang tanah Inggeris yang dipakai di England pada masa itu (Salleh Buang, 2007). Pulau Pinang dan Melaka pada peringkat awal menerima pakai undang-undang tanah yang dikenali sebagai Sistem Suratikatan Inggeris. Namun bagi tujuan penyeragaman undang-undang tanah di semenanjung Tanah Melayu, undang-undang baru yang digubal membolehkan dua negeri ini kemudiannya turut menerima pakai sistem undang-undang tanah berasaskan kepada sistem Torrens.

Negeri-negeri Melayu Bersekutu (NMB) terdiri daripada Perak, Selangor, Negeri Sembilan dan Pahang. Keempat-empat negeri ini merupakan negeri yang merdeka dan berdaulat di bawah pemerintahan sultannya masing-masing. Ini jelas boleh dilihat berdasarkan kes *Pahang Consolidated Company Ltd v State of Pahang* [1933] MLJ 247, yang mana Hakim Lord Tomlin telah mengiktiraf kuasa mutlak, eksekutif dan perundangan yang ada pada Sultan Pahang. Walau penghakiman di dalam kes *Shaik Abdul Latif & Ors v Shaik Elias Bux* [1915] 1 FMSLR 204, boleh disimpulkan bahawa undang-undang yang dipakai bagi orang Islam di Selangor, Perak dan Pahang adalah undang-undang Islam, manakala di Negeri Sembilan terdapat undang-undang adat dipakai di beberapa daerah tertentu. Namun sebagaimana nasib undang-undang Islam dan adat di negeri-negeri selat, sistem ini akhirnya dimansuhkan dan digantikan dengan sistem Torrens selepas kedatangan pentadbir Inggeris di NMB. Undang-undang Torrens yang pertama dilaksanakan di Selangor ialah Peraturan Pendaftaran Hak Milik 1891, yang kemudiannya dijadikan contoh bagi penggubalan undang-undang yang sama di negeri-negeri lain dalam NMB.

Pengaruh Inggeris di Negeri-negeri Melayu Tidak Bersekutu (NMTB) iaitu negeri Kelantan, Terengganu, Kedah, Perlis dan Johor datang kemudian berbanding NMB. Negeri Kelantan, Terengganu, Kedah dan Perlis pada ketika itu berada di bawah pengaruh Siam. Namun begitu Inggeris akhirnya berjaya meluaskan pengaruhnya di negeri-negeri ini selepas berlakunya Perjanjian Bangkok pada tahun 1909 antara kerajaan Inggeris dengan kerajaan Siam (Salleh Buang, 2007). Antara kesan perjanjian ini ialah Inggeris menempatkan seorang penasihat atau Residen Inggeris di setiap negeri berkenaan. Johor merupakan negeri yang terakhir jatuh ke tangan Inggeris. Kesan kepada pendudukan Inggeris ke atas negeri-negeri ini, Inggeris telah memperkenalkan undang-undang tanah berasaskan kepada sistem Torrens yang perlu diterima pakai di seluruh NMTB.

3.0 KANUN TANAH NEGARA 1965

Semasa penjajahan British dan menjelang merdeka, Persekutuan Tanah Melayu mempunyai tujuh undang-undang tanah yang berbeza iaitu satu kanun tanah yang seragam dipakai bagi empat Negeri Melayu Bersekutu yang dikenali sebagai Kanun Tanah 1928. Lima undang-undang tanah yang berlainan yang dipakai di lima buah Negeri Melayu Tidak Bersekutu dan sistem Suratikatan Inggeris yang masih dipakai di Pulau Pinang dan Melaka. Penggubalan Kanun Tanah Negara 1965 yang berasaskan kepada sistem Torrens telah menjadikan Kanun Tanah 1928 sebagai model dalam penggubalannya. Dalam pada itu, satu akta khas juga telah digubal dan diluluskan bagi memansuhkan sistem Suratikatan Inggeris di Pulau Pinang dan Melaka dan menukarkannya kepada sistem Torrens.

3.1 Torrens dalam Kanun Tanah Negara 1965.

Penggubalan dan penguatkuasaan Kanun Tanah Negara 1965 telah mewujudkan satu undang-undang tanah yang seragam dan diguna pakai hanya dalam Negeri-negeri di Semenanjung Malaysia sahaja. Antara ciri-ciri Torrens yang terdapat dalam Kanun Tanah Negara ialah pendudukan haram tanah adalah tidak dibenarkan. Ia bermaksud bahawa pendudukan tanah milik kerajaan mahu pun individu tanpa izin adalah dilarang malah menjadi satu kesalahan di bawah seksyen 48 Kanun Tanah Negara 1965. Ini menunjukkan bahawa Kanun Tanah Negara 1965 sangat mementingkan pendaftaran dalam penentuan hak milik terhadap suatu tanah. Seseorang individu juga tidak berhak terhadap suatu harta tanah walau pun beliau telah menduduki tanah tersebut atas Lesen Pendudukan Sementara (LPS) untuk satu tempoh masa yang lama sebagai mana yang telah diputuskan oleh mahkamah di dalam kes *Teh Bee v K Maruthamuthu* [1977] 2 MLJ 7.

Selain itu, prinsip Torrens dalam Kanun Tanah Negara 1965 boleh dilihat dalam penggubalan seksyen 340, yang memberi jaminan hak milik tidak boleh disangkal kepada individu yang namanya tercatat di dalam daftar dokumen hak milik. Seksyen 89 juga memperuntukkan bahawa setiap dokumen hak milik yang berdaftar menjadi keterangan yang muktamad mengenai hak milik seseorang terhadap tanahnya. Walau pun begitu, Kanun Tanah Negara 1965 menerusi seksyen 340(2), telah menyenaraikan pengecualian terhadap prinsip hak milik tidak boleh disangkal ini jika dapat dibuktikan bahawa pendaftaran hak milik itu diperolehi dengan cara fraud, salahnyata, pemalsuan, instrument yang tidak sah dan sekiranya hak milik diperolehi dengan cara yang tidak sah. Ini bermakna sekiranya hak milik tanah diperolehi dengan salah satu cara daripada elemen-elemen di bawah seksyen 340(2) ini, maka hak milik tersebut akan menjadi boleh disangkal.

Hak milik berdaftar terhadap bangunan bertingkat atau dikenali sebagai hak milik strata juga diakui oleh Kanun Tanah Negara pada peringkat awal, namun kemudiannya peruntukan dalam KTN mengenai hak milik strata ini digantikan dengan Akta Hak Milik Strata (pindaan) 2013 (sebelum ini dikenali sebagai Akta Hak Milik Strata 1985). Selain strata, Torrens juga memakai sistem kaveat. Kaveat merupakan satu sistem yang unik yang hanya wujud dalam negara yang mengamalkan sistem Torrens sahaja (Salleh Buang, 1993). Kaveat bermatlamat untuk melindungi kepentingan pihak-pihak tertentu yang mempunyai kepentingan tidak berdaftar terhadap suatu tanah kepunyaan pemilik berdaftar. Kaveat diperuntukkan pada Bahagian Sembilan Belas, Bab 1, Kanun Tanah Negara 1965.

4.0 PEMAKAIAN UNDANG-UNDANG SELAIN TORRENS

4.1 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-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

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

Peraturan pembahagian harta sepercarian 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 sepercarian 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 sepercarian sebagai 'harta yang diperolehi bersama-sama oleh suami isteri semasa perkahwinan berkuat kuasa mengikut syarat-syarat yang ditentukan oleh hukum syarak.

Contoh kes berkaitan tuntutan harta sepercarian 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 sepercarian 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 sepercarian. 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 pemiliknya. 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 sepercarian 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 sepercarian. Perlu ditegaskan bahawa dalam kes Robert ini mahkamah meninjau soal harta sepercarian 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 sepercarian.

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 mengeneipkan seketika prinsip Torrens yang menganggap rumah adalah tanah. Ini kerana mahkamah berpendapat rumah di dalam kes ini merupakan suatu harta alih.

4.2 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 Sivill 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 Sivill 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 Sivill 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.

Walaupun 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.

5.0 KESIMPULAN

Sungguh pun sistem Torrens pada asasnya sangat mementingkan pendaftaran sebagai mekanisme utama dalam penentuan hak milik individu terhadap suatu hartanah, namun sistem Torrens yang di pakai oleh Kanun Tanah Negara 1965, memberi ruang kepada pemakaian prinsip undang-undang lain disamping sistem Torrens. Kes-kes mahkamah yang telah dibincangkan jelas menunjukkan bahawa undang-undang Islam, adat Melayu dan ekuiti turut dipakai dan diiktiraf oleh mahkamah. Ini menunjukkan bahawa sistem Torrens yang diamalkan di Malaysia bukanlah satu sistem yang eksklusif dan mutlak, tetapi masih memberi ruang kepada pemakaian prinsip undang-undang lain yang sesuai. Oleh itu, penulis berpendapat undang-undang Islam, adat Melayu dan ekuiti boleh juga dianggap sebagai pengecualian kepada pendaftaran yang memberi kesan hak milik tidak boleh disangkal, yang menjadi prinsip utama di bawah sistem Torrens.

6.0 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.