

**PELAKSANAAN LELONGAN AWAM DARIPADA PERSPEKTIF
PENTADBIR TANAH – KAJIAN KES DI PEJABAT DAERAH DAN TANAH
KUANTAN**

KHAIRUN NISSA BINTI ARIS

**Projek Sarjana Ini Dikemukakan Sebagai Memenuhi Syarat Penganugerahan
Ijazah Sarjana Sains (Pentadbiran dan Pembangunan Tanah)**

**Fakulti Kejuruteraan dan Sains Geoinformasi
Universiti Teknologi Malaysia**

NOVEMBER 2009

DEDIKASI

Terima kasih atas segala pengorbanan, inspirasi dan segalanya.

Penulisan ini untuk suamiku Arif Lokman Ubaidah
dan anak-anakku, Lea Zulaikha dan Khadija Hanna.

Juga untuk ibu bapaku, Hjh Rubiah Hj Sidin dan Hj Aris Zainal Abidin.

Kejayaanku untuk semua.

PENGHARGAAN

Syukur ke hadrat Ilahi kerana dengan limpah kurnia dan iradat-Nya, dapat saya menyiapkan Projek Sarjana Sains ini.

Setinggi-tinggi penghargaan khas buat Dr Khadijah binti Hussin selaku penyelia projek sarjana ini yang telah memberi panduan, komen, sokongan dan komitmen berterusan untuk memastikan kajian ini dapat dijayakan. Terima kasih juga kepada En Kamaruzaman bin Abd Rasid selaku penyelaras program Sarjana Sains (Pentadbiran dan Pembangunan Tanah) yang tidak putus memberi nasihat dan dorongan. Penghargaan juga kepada semua pensyarah yang telah sudi berkongsi ilmu sepanjang pengajian penulis.

Seterusnya ribuan terima kasih kepada pegawai dan kakitangan di Pejabat Daerah dan Tanah Kuantan selaku kawasan kajian dan jabatan-jabatan kerajaan lainnya, pengamal undang-undang swasta serta semua pihak termasuklah rakan sepengajian samada yang terlibat secara langsung mahu pun tidak langsung dalam kajian ini.

Sesungguhnya sumbangan buah fikiran dan bahan-bahan rujukan amat membantu penulis dalam menghasilkan suatu penyelidikan yang baik dan sempurna.

ABSTRAK

Tanah adalah asas segala-galanya dan tanah juga merupakan satu komoditi yang lebih bernilai daripada wang ringgit kerana sifatnya yang tahan lama, kekal dan tidak susut nilai. Hartanah sering dijadikan sandaran kepada pinjaman kewangan melalui proses perundangan yang dikenali sebagai gadaian. Kerajaan menjamin hak pemegang gadaian sekiranya berlaku keingkaran di pihak pengadai melalui Kanun Tanah Negara 1965. Bagi hakmilik Pejabat Tanah, pemegang gadaian boleh memohon untuk mendapatkan perintah lelongan awam kepada Pentadbir Tanah sementara bagi hakmilik Pejabat Pendaftar, pemegang gadaian boleh memohon kepada Mahkamah Tinggi. Pekeliling berkala Ketua Pengarah Tanah dan Galian juga dikeluarkan sebagai garis panduan kepada Pentadbir Tanah dalam mengendalikan proses lelongan awam. Kajian ini akan meninjau prosedur perundangan yang dikanunkan dan amalan Pentadbir Tanah Daerah Kuantan melibatkan proses lelongan awam. Tempoh kajian adalah lima (5) tahun iaitu daripada tahun 2004 hingga 2008 akan mengumpul isu dan permasalahan yang timbul serta memformulasikan cadangan penambahbaikan prosedur lelongan awam.

ABSTRACT

Land is everything. Land is a scarce commodity more valuable than money due to its nature of being durable and do not depreciate in value. Land is often regarded as good collateral for loans through legal process called charge. Government guarantee chargee's right in the event of default by chargor by way of enacting the National Land Code 1965. Chargee may apply to the Land Office for the land to be sold by way of public auction for Land Office title, likewise to the High Court for Registrar Title. Land and Mines Director General also issue circulars to further guide Land Administrators in the due processes of public auction. The study involves a period of five years from 2004 to 2008 to dig issues and problems and formulate recommendations.

SENARAI KANDUNGAN

BAB	PERKARA	MUKASURAT
	PENGESAHAN	ii
	PENGAKUAN	iv
	DEDIKASI	v
	PENGHARGAAN	vi
	ABSTRAK	vii
	ABSTRACT	viii
	SENARAI KANDUNGAN	ix
	SENARAI JADUAL	xiii
	SENARAI RAJAH	xiv
	SENARAI SINGKATAN KATA	xv
	SENARAI KES	xvi
	SENARAI LAMPIRAN	xvii

BAB

1. PENDAHULUAN

1.1.	Pengenalan	1
1.2.	Penyataan Masalah	2
1.3.	Matlamat Kajian	5
1.4.	Objektif Kajian	6
1.5.	Skop Kajian	7
1.6.	Kepentingan Kajian	8
1.7.	Metodologi Kajian	9
	i. Peringkat Perancangan	9
	ii. Peringkat Pengumpulan Data	9
	a) Data Primer	10
	b) Data Sekunder	10

iii.	Peringkat Analisa Data	10
iv.	Peringkat Rumusan Dan Cadangan	11
1.8.	Susun Atur Bab	12
2.	PERMOHONAN SIASATAN UNTUK MENDAPATKAN PERINTAH LELONGAN AWAM	
2.1.	Pengenalan	14
2.2.	Perbezaan Gadaian Dan Cagaran	17
2.3.	Keingkaran Penggadai Dan Remedi Pemegang Gadaian	17
2.4.	Bidang Kuasa Mendengar Permohonan	19
2.5.	Kaedah Penentuan Samada Permohonan Layak Diproses	20
2.6.	Penyataan Konsep Dan Prosedur	26
2.7.	Kaedah Penetapan Tarikh Siasatan	32
2.8.	Kaedah Penyampaian Notis Dan Saman	33
	2.8.1. Kaedah Penyampaian	33
	2.8.2. Penyampaian Notis Jika Pemilik Tanah Telah Mati	36
	2.8.3. Kaedah Penyampaian Ganti	36
2.9.	Kesimpulan	37
3.	PROSEDUR PENGENDALIAN SIASATAN DAN LELONGAN AWAM	
3.1.	Pengenalan	39
3.2.	Ketidakhadiran Pihak Berkepentingan	40
	3.2.1. Ketidakhadiran Pemegang Gadaian	40
	3.2.3. Ketidakhadiran Penggadai	41
	3.2.3. Pemegang Gadaian Dan Penggadai Lebih Dari Satu	42
	3.2.4. Pelantikan Wakil	43
3.3.	Merekod Keterangan Pemegang Gadaian Dan Penggadai	43
3.4.	Kaedah Penetapan Harga Rezab	48
3.5.	Perintah Pentadbir Tanah Adalah Muktamad	49
3.6.	Prosedur Sebelum Lelongan Awam	50
	3.6.1. Penyampaian Borang 16H	50
	3.6.2. Deposit Surat Hakmilik Dan Pendua Gadaian/Pajakan Asal	50

3.6.3.	Penangguhan/Pembatalan Lelongan Awam	52
3.6.4.	Pelantikan Pelelong Berlesen	53
3.7.	Prosedur Semasa Lelongan Awam	54
3.8.	Prosedur Selepas Lelongan Awam	55
3.8.1.	Tanggungjawab Pelelong Berlesen	55
3.8.2.	Tanggungjawab Pembida	56
3.8.3.	Tanggungjawab Pemegang Gadaian	56
3.8.4.	Tanggungjawab Pentadbir Tanah	57
3.9.	Kesimpulan	57
4.	LELONGAN AWAM DI PEJABAT DAERAH DAN TANAH Kuantan	
4.1.	Latar Belakang Daerah Kuantan	58
4.2.	Latar Belakang Pejabat Daerah Dan Tanah Kuantan	58
4.3.	Struktur Organisasi Di Pejabat Daerah Dan Tanah Kuantan	59
4.4.	Fungsi Pejabat Daerah Dan Tanah Kuantan	62
4.5.	Fungsi Bahagian Pengurusan Tanah	62
4.6.	Seksyen Lelongan Tanah	63
4.6.1.	Struktur Perjawatan Seksyen Lelongan	63
4.6.2.	Bilangan Permohonan Lelongan Awam	65
4.6.3.	Latihan Dalam Perundangan Tanah	66
4.6.4.	Permasalahan Dalam Pelaksanaan	66
	i) Tempoh Penyelesaian Kes Yang Panjang	66
	ii) Perundangan Yang Kompleks & Ketidakteraturan Pelaksanaan	67
	iii) Kelemahan Pemantauan Dan Ketiadaan Naziran Pelaksanaan	68
	iv) Kepelbagaian Kehendak Pelanggan	68
4.7.	Kesimpulan	69

5. ANALISIS DAN PENEMUAN KAJIAN

5.1.	Pengenalan	70
5.2.	Kaedah Pengumpulan Data	70
5.2.1.	Pelaksanaan Kaedah Pengumpulan Data	71
5.3.	Pendekatan Kaedah Analisis	71
5.4.	Analisis Perbandingan	72
5.5.	Analisis Perincian Status Permohonan Lelongan Awam	84
5.6.	Kesimpulan	90

6. KESIMPULAN DAN CADANGAN

6.1.	Pengenalan	91
6.2.	Isu Dan Cadangan Penambahbaikan	92
6.2.1.	i) Kekuatan	92
6.2.2.	ii) Kelemahan	92
6.2.3.	iii) Peluang	93
6.2.4.	iv) Cabaran	95
6.3.	Penemuan Kajian	95
6.3.1.	Penemuan Objektif 1 & Objektif 2	96
6.3.2.	Penemuan Objektif 3	96
6.4.	Masalah Dan Limitasi Kajian	96
6.5.	Cadangan Kajian Lanjutan	97
6.6.	Kesimpulan	98

BIBLIOGRAFI

SENARAI JADUAL

NOMBOR	TAJUK JADUAL	MUKASURAT
Jadual 4.1	Bilangan Permohonan Untuk Mendapatkan Perintah Lelongan Awam Berdasarkan Status Permohonan Dari Tahun 2004 Hingga 2008	65
Jadual 5.1	Analisis Perbandingan Prosedur Dan Amalan Serta Syor / Cadangan Penambahbaikan	83

SENARAI RAJAH

NOMBOR	TAJUK RAJAH	MUKASURAT
Rajah 1.1.	Carta Aliran Metodologi Kajian	11
Rajah 4.1.	Hierarki Seksyen Lelongan Awam Pejabat Daerah dan Tanah Kuantan	64
Rajah 5.1.	Bilangan Permohonan Ditarik Balik Berdasarkan Tahun	85
Rajah 5.2.	Bilangan Permohonan Batal Berdasarkan Tahun	86
Rajah 5.3	Bilangan Perintah Pentadbir Tanah Berdasarkan Tahun	88
Rajah 5.4.	Bilangan Permohonan yang Tiada Catatan berdasarkan Tahun	89
Rajah 5.5.	Perbandingan Bilangan Permohonan dan Bilangan Siasatan	90

SENARAI SINGKATAN KATA

SPTB	-	Sistem Pendaftaran Tanah Berkomputer
SHTB	-	Sistem Hasil Tanah Berkomputer
LAMS	-	Sistem Pemantauan Permohonan Tanah (<i>Land Application Monitoring System</i>)
e-consent	-	Permohonan untuk mendapatkan kebenaran pindahmilik, pajakan dan gadaian atas talian (<i>Electronic consent</i>)
e-Tanah	-	Sistem elektronik yang menggabungkan semua urusan melibatkan tanah
MAMPU	-	Unit Pemodenan Tadbiran dan Perancangan Pengurusan Malaysia

SENARAI KES**MUKASURAT**

Alagarsamy v. Tai Phaik Kee [1992] 1 MLJ 665	34
Citibank Berhad v. Mohamad Khalid bin Farzalur Rahman & Ors. [2000] 5 MLJ 421	21
Diamond Peek Sdn Bhd v. United Merchant Finance [2003] 2 AMR 637	47
Hongkong Bank Malaysia Bhd v Muhammad Noor bin Talimho [2002] 2 AMR 1436	50
Lim Beng v A.V.A. Planiappa Chetty (1916) 1 FMSLR 264	68
Lim Yoke Foo vs. Eu Finance Bhd [1985] 1 MLJ 17	49
Government of Malaysia vs. Omar bin Haji Ahmad [1983] 1 CLJ 242	46
Overseas Union Bank (M) Bhd v. L & L Properties Sdn Bhd [1997] 2 MLJ 637	22
People Realty Sdn Bhd v. Hong Leong Bank Bhd [2008] 1 CLJ 73	49
Perwira Affin Bank Berhad v. Saad bin Abdullah [1999] 6 MLJ 418	21
Sime Bank Berhad v. Mohd. Hassan bin Sulaiman [2001] 1 AMT 1021	15
Syarikat Kewangan Melayu Raya Berhad v. Malayan Banking Bhd. [1984]1 CLJ 3 (Rep) [1984] 1 CLJ 78	29
Southern Bank Bhd v. Ayer Keroh Park Sdn Bhd [2005] 6 CLJ 134	55
Tan Teng Pan v. Wong Fook Shang [1973] 1 MLJ 31	19

SENARAI LAMPIRAN**LAMPIRAN****TAJUK LAMPIRAN**

- A1 Pekeliling Ketua Pengarah Tanah dan Galian Bilangan 2 Tahun 1968
- Perintah Penyampaian Ganti
- A2 Pekeliling Ketua Pengarah Tanah dan Galian Bilangan 14 Tahun
1977 - Kaedah Penyelenggaraan Penyampaian Notis dan Saman
- A3 Ketua Pengarah Tanah dan Galian Bilangan 34 Tahun 1977 –
Penyampaian Ganti Notis Di Bawah Seksyen 432 (1) Kanun Tanah
Negara
- A4 Pekeliling Ketua Pengarah Tanah dan Galian Bilangan 37 Tahun
1977 – Siasatan Ke Atas Permohonan Pemegang Gadaian Supaya
Tanah Dijual
- B1 Set lengkap Borang 16G yang mengandungi surat litup daripada
wakil pemegang gadaian, Borang 16D, Perintah Mahkamah
termeterai (hanya bagi kes yang memerlukannya sahaja), surat akuan
penyampaian Borang 16D, surat lantikan daripada pemegang
gadaian dan resit pembayaran cukai tanah dan cukai pintu
- B2 Borang Pos-R&P.1B Pos Malaysia Berhad – Kiriman Banyak
Barang-Barang Berdaftar, bukti penyampaian notis pemberitahuan
kepada pemegang gadaian mengenai siasatan di bawah Seksyen 261
Kanun Tanah Negara 1965 ini beserta notis tersebut, bukti
penyampaian Borang 16H kepada pemegang gadaian dan penggadai
beserta surat akuan berkanun daripada penghantar notis yang
mengikrarkan penyampaian kepada penggadai

LAMPIRAN**TAJUK LAMPIRAN**

- B3 Surat akuan berkanun daripada penghantar notis yang mengikrarkan kegagalan penyampaian dan surat akuan penyampaian ganti oleh penghantar notis
- B4 Surat litup kepada Yang Berhormat Penasihat Undang-Undang Negeri untuk memohon pewartaan beserta sesalanan Borang 16H yang dikembalikan daripada Pejabat Penasihat Undang-Undang Negeri yang telah dicop dihantar kepada Percetakan
- B5 Notis lantikan oleh penggadai dan pemegang gadaian
- B6 Nota siasatan yang telah diisi
- B7 Surat litup daripada Penilai Berlesen yang menyatakan nilai pasaran hartanah
- B8 Surat Arahan Pentadbiran Pentadbir Tanah Daerah Kuantan
- B9 Surat untuk membatalkan proses lelongan awam bila mana Perintah dalam Borang 16H belum dikeluarkan
- B10 Surat lantikan pelelong awam berlesen
- B11 Surat litup dan sijil rujukan
- B12 Memorandum Kontrak Lelongan yang telah dimati setem
- B13 Borang 16Q beserta bukti pembayaran baki beza nilai lelongan awam, bil cukai tanah, bil cukai pintu dan bil air
- B14 Borang 16I

LAMPIRAN

TAJUK LAMPIRAN

- C Prosedur Kualiti PDK.PK(PT)-05 – Perintah Jual

- D1 Carta Organisasi PDT Kuantan

- D2 Jadual Maklumat perjawatan, pengisian dan kekosongan

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1. PENGENALAN

“So, you want to buy a house, but know no bank’s going to lend you the money: No proof of income; too much debt – that sort of thing. Fortunately for you, there’s a way out: Lie. Hide your owings, declare more than you have and perhaps even fabricate your payslips. However, such joy of ownership is usually shortlived, with many ‘liars’ eventually caught when they become unable to service their loans and are subsequently ‘named’ when their properties are foreclosed and auctioned off”. (New Straits Times, 13 November 2009)

Saban hari kita didedahkan dengan iklan untuk lelongan tanah di dada-dada akhbar. Iklan-iklan ini merupakan satu pemakluman kepada orang awam bahawa tanah yang termaktub akan dijual melalui lelongan awam. Seterusnya orang awam boleh membuat tawaran untuk menangkap lelongan awam tersebut. Apabila ini berlaku, terjadilah pemindahan hakmilik daripada pemilik asal kepada pembida yang berjaya.

Kanun Tanah Negara 1965 menjamin hak eksklusif pemilik tanah yang berdaftar. Pemegang gadaian hanyalah pihak yang berkepentingan atas tanah kerana mereka telah memberi pinjam wang kepada pemilik tanah. Urusan gadaian didaftarkan di atas hakmilik bertujuan memberi ingatan kepada Pentadbir Tanah dan bertindak selaku amaran kepada pihak-pihak lain bahawa tanah tersebut digadaikan. Melalui kuat kuasa undang-undang, pemegang gadaian bertindak seolah-olah mereka lebih berkuasa daripada pemilik tanah. Hak eksklusif pemilik tanah dicabul dan tanah mereka dirampas daripada pemilikan sah secara terhormat.

Prosedur ‘halang tebus’ atau pun lelongan awam merupakan salah satu remedi pemegang gadaian yang hanya terpakai apabila berlaku keingkaran di pihak penggadai. Pentadbir Tanah¹ selaku ‘*custodian*’ kepada hakmilik di bawah kawalannya mesti bertindak secara saksama demi menjaga hak dan kepentingan semua pihak termasuklah penggadai, pemegang gadaian dan penyambut bidaan. Sehubungan itu, penulis akan cuba mengkaji prosedur pelaksanaan di pihak Pentadbir Tanah dalam menjaga semua hak pihak-pihak berkepentingan.

1.2. PENYATAAN MASALAH

Lelongan awam merupakan suatu situasi di mana pemilikan eksklusif pemilik tanah akan terlepas. Ini berlaku apabila penggadai gagal menjelaskan amaun yang

¹ ‘Pentadbir Tanah’ ertinya Pentadbir Tanah Daerah yang dilantik di bawah seksyen 12 Kanun Tanah Negara 1965, dan termasuklah Penolong Pentadbir Tanah Daerah yang dilantik di bawahnya dan berkaitan dengan mana-mana tanah, rujukan kepada Pentadbir Tanah hendaklah diertikan sebagai rujukan kepada Pentadbir Tanah atau mana-mana Penolong Pentadbir Tanah yang mempunyai bidangkuasa dalam daerah atau daerah kecil di mana tanah itu terletak.

dipinjamkan. Selain lelongan awam di Pejabat Tanah², lelongan awam juga dijalankan di Mahkamah Tinggi³ dan Institusi Kewangan⁴.

Pelaksanaan lelongan awam melibatkan pelbagai pihak seperti Pentadbir Tanah, penggadai, pemegang gadaian dan pembida berjaya. Permasalahan pelaksanaan timbul disebabkan tatacara pengurusan prosedur yang telah pun dikanunkan. Berdasarkan pindaan terkini Kanun Tanah Negara 1965, kuasa budi bicara Pentadbir Tanah disempitkan. Prosedur yang ketat dan *rigid* ini mengurangkan ruang budi bicara kepada Pentadbir Tanah. Adakah Kanun Tanah Negara 1965 menghakis peranan Pentadbir Tanah secara membata tuli ataupun adakah ianya sekadar menyelamatkan Pentadbir Tanah daripada terpaksa melayan karenah penggadai, pemegang gadaian dan pembida berjaya yang pelbagai dan tidak berkesudahan?

Pentadbir Tanah sering berhadapan dengan tekanan daripada semua pihak yang berkepentingan. Pemegang gadaian mahukan wang yang dipinjamkan dikembalikan melalui lelongan awam. Pemegang gadaian tidak mementingkan prosedur dan nasib pemilik tanah asalkan mereka mendapat kembali hak mereka. Penggadai pula ditindas dan berada dalam keadaan terdesak kerana tanahnya hendak dijual. Dalam masa yang sama, penggadai jarang mendapat khidmat nasihat yang betul kerana tidak mampu melantik peguam. Bakal pembida pula mahukan tanah

² Lelongan awam di Pejabat Tanah hanya melibatkan 'hakmilik Pejabat Tanah' yang ertinya hakmilik yang dibuktikan oleh Geran Mukim atau Pajak Mukim, atau oleh mana-mana dokumen hakmilik yang didaftarkan di Pejabat Tanah di bawah peruntukan-peruntukan mana-mana undang-undang tanah terdahulu.

³ Bagi hakmilik Pejabat Pendaftar

⁴ Biasanya melibatkan Perjanjian Pinjaman Dan Serah Hak yang juga dikenali sebagai '*loan agreement cum assignment*' (LACA). Perbezaan konsep ini dengan prosedur gadaian biasa ialah dokumen suratan hakmilik tanah masih belum wujud disebabkan tanah masih di atas pegangan hakmilik induk dan masih belum dipecah kepada hakmilik individu berasingan. Memandangkan tiada hakmilik individu berasingan, proses gadaian tidak boleh dilaksanakan. Bagi menjamin kepentingan pemegang gadaian ke atas hartanah, satu perjanjian akan dimeterai dan pihak peguam akan menasihati pemegang gadaian untuk memasukkan kaveat persendirian ke atas hakmilik induk sementara menunggu hakmilik individu berasingan dikeluarkan oleh Pejabat Tanah dan urusan niaga gadaian didaftarkan. Dalam keadaan ini, sekiranya berlaku keingkaran dalam menjelaskan amaun terhutang, pihak institusi kewangan yang bertindak seolah-olah seperti pemegang gadaian bolehlah memohon supaya hartanah tersebut dijual melalui lelongan awam. Namun begitu, kesemua urusan ini tidak melibatkan Pejabat Tanah dan hanya melibatkan pelelong berlesen yang dilantik.

yang bebas daripada sebarang bebanan. Bakal pembida juga perlu mendapat pembiayaan segera untuk menjelaskan baki harga tanah dalam tempoh yang ditetapkan. Di sinilah pentingnya Pentadbir Tanah memainkan peranan mereka dalam menjaga kepentingan semua pihak. Satu titik keseimbangan perlu dicapai berpandukan Kanun Tanah Negara 1965.

Menurut Prof Salleh Buang⁵, Pentadbir Tanah adalah '*superman*'. Ini kerana segala urusan berkaitan pentadbiran tanah terletak di atas bahu Pentadbir Tanah. Dalam masa yang sama, Pentadbir Tanah selaku penjawat awam juga terikat dengan struktur perjawatan yang diperakukan Jabatan Perkhidmatan Awam Malaysia dan diluluskan Kementerian Kewangan. Ini bermakna, pemain utama dalam struktur perjawatan dan penyampaian perkhidmatan di Pejabat Daerah dan Tanah adalah terdiri daripada kelompok yang tidak pernah berkhidmat di pentadbiran tanah. Kegagalan pihak-pihak ini menjiwai kompleksiti kerja di pentadbiran tanah menyebabkan berlaku kepincangan dalam pengurusan sumber manusia. Agihan sumber manusia yang tidak seimbang ini menimbulkan kesukaran kepada Pentadbir Tanah untuk melaksanakan tugas mereka selaku '*custodian*' hakmilik.

Perundangan tanah di Malaysia adalah berlandaskan Sistem Torrens yang berpaksikan konsep pendaftaran adalah segala-galanya. Amat aneh apabila tiada keperluan dalam Kanun Tanah Negara 1965 yang menyatakan endorsan perlu dibuat atas hakmilik apabila permohonan diterima oleh Pentadbir Tanah. Ini berbeza dengan Akta Pengambilan Tanah 1960 yang mensyaratkan bahawa endorsan bahawa tanah akan diambil balik perlu dibuat atas hakmilik. Ketiadaan keperluan endorsan sebegini menyebabkan prinsip cermin tidak berjaya diterjemahkan sedangkan itulah antara keperluan utama Sistem Torrens.

Kajian bertajuk Pelaksanaan Lelongan Awam Daripada Perspektif Pentadbir Tanah – Kajian Kes Di Pejabat Daerah dan Tanah Kuantan ini sebahagian besarnya

⁵ Bekas Peguam Persekutuan, Pensyarah Tamu Universiti Teknologi Malaysia

adalah berdasarkan pengalaman dan pengamatan penulis sewaktu bertugas sebagai Penolong Pentadbir Tanah yang mengendalikan semua urusan lelongan awam di Pejabat Daerah dan Tanah Kuantan.

1.3. MATLAMAT KAJIAN

Remedi pemegang gadaian tatkala berlaku keingkaran di pihak penggadai diperincikan dalam Bab 23 Kanun Tanah Negara 1965. Walau bagaimanapun, penulis mendapati bahawa prosedur berkenaan tidak komprehensif dalam menerangkan prosedur pelaksanaan lelongan awam. Berturutan daripada itu, timbul ketidakseragaman dalam menguatkuasakan proses yang telah dikanunkan tersebut di peringkat pelaksana yakni Pentadbir Tanah Daerah. Perbezaan pemakaian Kanun Tanah Negara 1965 di antara negeri-negeri tidak dapat dinafikan memandangkan Perlembagaan Persekutuan sendiri mengiktiraf tanah sebagai di bawah bidang kuasa negeri. Namun begitu, pemahaman dan pelaksanaan di peringkat Pentadbir Tanah di dalam sesebuah negeri yang sama juga berbeza.

Memandangkan tiada panduan yang jelas, nyata dan spesifik, kebanyakan Pentadbir Tanah bertindak hanya melalui pembacaan dan pemahaman masing-masing. Pun begitu, ianya tidaklah menjadikan sesuatu perintah itu salah dan terbatal selagi mana Pentadbir Tanah menjalankan tugasnya dengan penuh suci hati dan percaya bahawa tindakannya adalah selaras dengan undang-undang. Ini bersandarkan hakikat bahawa sebarang perintah di bawah bab ini tidak terikat dengan doktrin duluan, *obiter dicta* mahu pun *stare decisis* yang digunapakai dalam penghakiman di mahkamah.

Penulis mendapati bahawa terdapat keperluan dalam mengkaji perundangan yang ada terutamanya Kanun Tanah Negara 1965 dan kes-kes mahkamah yang

berkaitan. Dalam menjadikan kajian lebih terperinci dan berfokus, penulis akan melihat kepada kes-kes terpilih di Pejabat Daerah dan Tanah Kuantan. Penulis tidak berhasrat membuat kajian bertujuan menentusahkan sesuatu perintah Pentadbir Tanah tetapi lebih kepada untuk melihat *lacuna* yang ada darihal prosedur yang dilaksanakan. Keperluan mewujudkan satu garis panduan khusus adalah antara cadangan yang dikemukakan dalam memastikan hak dan kepentingan semua pihak berkepentingan samada penggadai, pemegang gadaian mahupun Pentadbir Tanah terjamin.

Sehubungan itu, matlamat utama kajian ialah untuk mengkaji dan menilai sejauhmanakah peruntukan undang-undang yang termaktub di dalam Kanun Tanah Negara mencukupi dalam memperjelaskan prosedur yang perlu dilaksanakan oleh Pentadbir Tanah sebelum, semasa dan selepas mengendalikan sesuatu permohonan siasatan untuk mendapatkan perintah lelongan awam. Kajian akan diperhalusi dengan menunjukkan amalan yang diamalkan oleh Pentadbir Tanah Daerah Kuantan dengan mengambil beberapa contoh kes terpilih bagi tempoh lima (5) tahun iaitu sepanjang tahun 2004 hingga 2008.

1.4. OBJEKTIF KAJIAN

Bagi mencapai matlamat tersebut, tiga (3) objektif telah ditetapkan iaitu:-

- (i) mengenal pasti prosedur perundangan yang diperuntukkan di bawah Kanun Tanah Negara 1965;
- (ii) mengkaji amalan yang dilaksanakan oleh Pentadbir Tanah Daerah Kuantan melibatkan urusan lelongan awam ; dan

- (iii) mengkaji dan mengenal pasti permasalahan yang dihadapi oleh Pentadbir Tanah dalam melaksanakan urusan lelongan awam.

1.5. SKOP KAJIAN

Bilangan kes permohonan lelongan yang didaftarkan mungkin ada kolerasi dengan keadaan ekonomi negara. Lelongan yang berjaya sudah tentu menimbulkan impak sosial kepada pemilik tanah apatah lagi jika di atas tanah tersebut berdiri satu-satunya rumah kediaman tempat pemilik tanah dan keluarganya tinggal. Perubahan kepada jaringan sosial masyarakat pastinya memberi kesan kepada corak politik setempat. Dalam memastikan kajian yang terpandu dan komprehensif, penulis tidak akan menyentuh tentang aspek sosial, ekonomi, budaya mahupun politik tetapi akan menjurus kepada aspek perundangan daripada perspektif Pentadbir Tanah semata-mata.

Kanun Tanah Negara 1965 merupakan rujukan utama selain akta-akta dan peraturan-peraturan lain yang berkaitan. Amalan yang dilaksanakan oleh Pentadbir Tanah Daerah Kuantan akan dijadikan bahan kajian untuk menyokong dapatan kajian selain kes-kes mahkamah yang telah diputuskan di seluruh Semenanjung Malaysia. Bagi tujuan kajian ini juga, selang masa lima (5) tahun diambil bagi kajian di Pejabat Daerah dan Tanah Kuantan iaitu daripada tahun 2004 hingga 2008.

Walau bagaimanapun, rujukan keputusan kes-kes mahkamah tidak ditetapkan tempohnya. Ini bermakna, penulis cuba seboleh mungkin mendapatkan keputusan kes yang paling relevan dengan kajian untuk menerangkan situasi sebenar berkaitan isu lelongan awam melibatkan hakmilik Pejabat Tanah di Malaysia.

1.6. KEPENTINGAN KAJIAN

Hasil kajian ini memungkinkan membantu dan memberi panduan kepada pihak-pihak berikut:-

- (i) Pentadbir Tanah Daerah Kuantan dalam memahami dan melihat secara lebih subjektif kekurangan, sekiranya ada, dalam amalan seharian berbanding perundangan yang telah termaktub, dalam mengendalikan proses-proses berkaitan perintah lelongan awam; dan

- (ii) Penggubal undang-undang dan Pejabat Pengarah Tanah dan Galian Negeri selaku badan kawal selia Pejabat-Pejabat Tanah Daerah untuk melihat *lacuna* wujud berdasarkan amalan semasa di Pejabat Daerah dan Tanah Kuantan dan seterusnya mengemukakan cadangan penambahbaikan dan kemungkinan pindaan undang-undang atau pengenalan garis panduan yang seragam.

Kajian ini juga secara tidak langsung dapat memberi manfaat kepada pengamal undang-undang, penggadai, pemiutang dan pemegang gadaian dari sudut akademik dalam membantu memperjelaskan peranan dan tanggung jawab Pentadbir Tanah sebaik sahaja sesuatu permohonan untuk mendapatkan perintah lelongan diterima sehinggalah permohonan tersebut selesai.

1.7. METODOLOGI KAJIAN

Kajian ini merupakan kajian kes yang dilaksanakan di Pejabat Daerah dan Tanah Kuantan. Dalam memantapkan kajian, perancangan dan pemilihan metodologi kajian amat penting bagi memastikan data terkumpul bersesuaian dengan objektif kajian yang telah ditetapkan. Penulis melaksanakan kajian meliputi empat peringkat utama iaitu peringkat perancangan, pengumpulan data, analisis dan peringkat rumusan dan cadangan penambahbaikan.

i. Peringkat Perancangan

Secara umumnya di peringkat perancangan ini, penulis akan cuba mengenal pasti pernyataan masalah, menentukan matlamat dan objektif kajian, mengeneipkan elemen-elemen selain skop kajian, merangka kepentingan dan metodologi kajian serta menyusun atur bab-bab. Bagi memastikan kajian ini tidak tersasar dan memadai daripada segenap aspek yang dikehendaki untuk tujuan penganugerahan Ijazah Sarjana Sains (Pentadbiran dan Pembangunan Tanah), aktiviti perbincangan mengenai tajuk dan rangka bab dengan pensyarah dilaksanakan bagi memastikan tajuk yang dikemukakan dapat mencapai matlamat dan objektifnya serta mempunyai kaitan dengan skop pembelajaran.

ii. Peringkat Pengumpulan Data

Pengumpulan data melibatkan pengumpulan data primer dan data sekunder seperti perincian berikut:-

a) Data Primer

Data primer akan menjurus kepada amalan sebenar yang dipraktikkan oleh Pentadbir Tanah Daerah Kuantan. Data-data primer ini adalah termasuk data yang berhubung dengan soal selidik dengan Pentadbir Tanah Daerah Kuantan dan pengamal undang-undang untuk mengetahui sejauh manakah pemahaman mereka terhadap perundangan berkaitan yang berkuat kuasa dan tahap pematuhan di Pejabat Daerah dan Tanah Kuantan.

b) Data Sekunder

Penggunaan data sekunder turut mendokong kepada dapatan kajian. Data sekunder yang menjadi rujukan utama ialah Kanun Tanah Negara 1965. Selain Kanun Tanah Negara 1965, akta-akta, kaedah-kaedah dan peraturan-peraturan berkaitan perintah lelongan awam yang dikendalikan oleh Pentadbir Tanah, pembacaan bahan-bahan bercetak seperti buku, majalah, jurnal, artikel, nota kursus dan keratan akhbar serta carian atas talian di laman sesawang turut dijadikan panduan dalam menyempurnakan kajian ini.

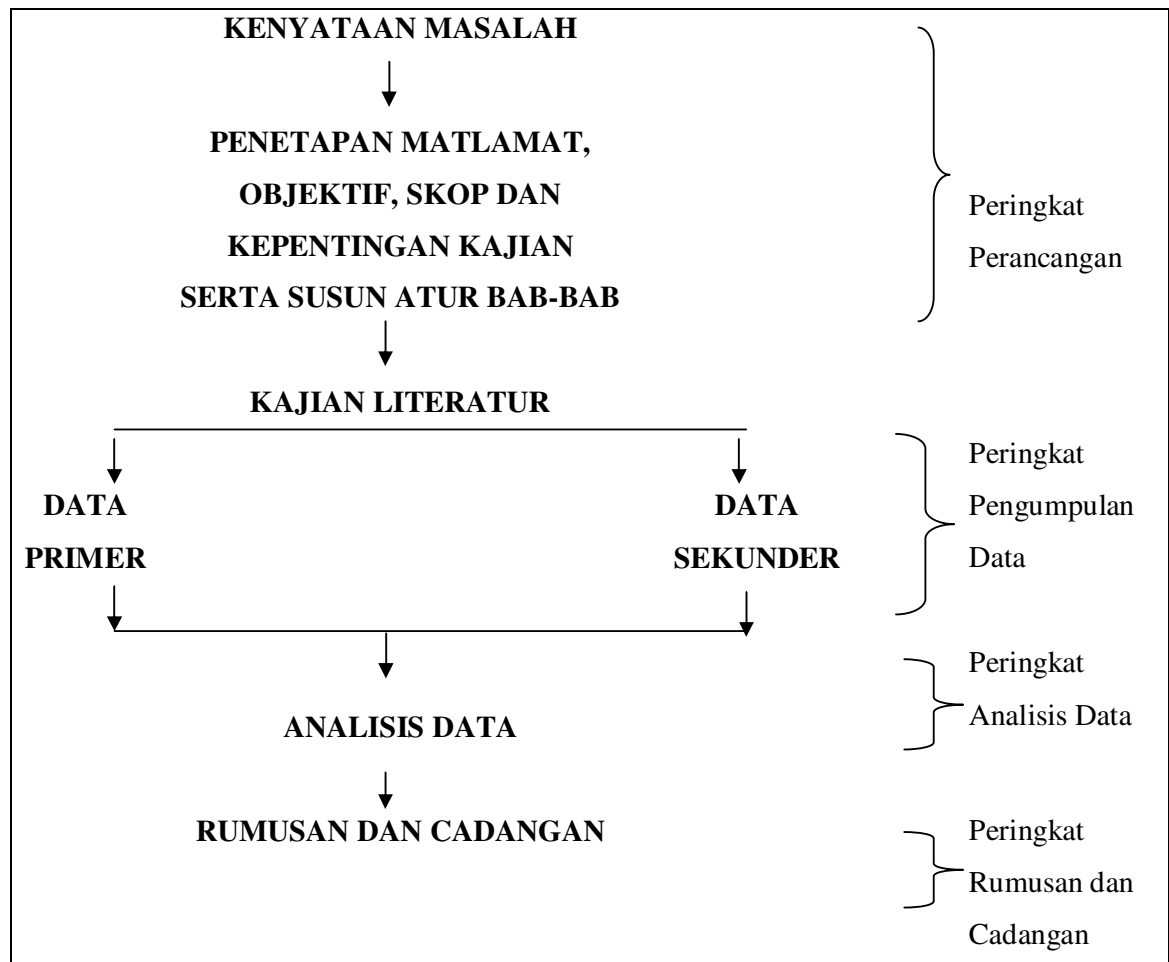
iii. Peringkat Analisis Data

Pada peringkat ini, data-data dianalisis melalui kaedah penganalisan data secara kualitatif dan kuantitatif berasaskan data primer dan data sekunder.

iv. Peringkat Rumusan dan Cadangan

Peringkat ini merupakan peringkat terakhir kajian di mana penulis mengemukakan cadangan untuk mengatasi masalah yang dibincangkan dan disusuli dengan rumusan yang menjurus kepada matlamat dan objektif kajian.

Secara ringkasnya, carta aliran metodologi kajian adalah seperti di dalam Rajah 1.1.



Rajah 1.1. – Carta Aliran Metodologi Kajian

1.8. SUSUN ATUR BAB

Di dalam Bab Satu, penulis akan menerangkan tentang latar belakang kajian yang membawa kepada penulisan kajian ini merangkumi pernyataan masalah, matlamat kajian iaitu ingin mencapai tiga objektif kajian iaitu mengenal pasti prosedur perundangan yang diperuntukkan di bawah Kanun Tanah Negara 1965 berkenaan perintah lelongan awam melibatkan hakmilik Pejabat Tanah, mengkaji amalan yang dilaksanakan oleh Pentadbir Tanah Daerah Kuantan dalam mengendalikan permohonan untuk mendapatkan perintah lelongan awam dan mengemukakan cadangan penambahbaikan ke atas amalan Pentadbir Tanah Daerah Kuantan. Melalui bab ini juga, penulis menyentuh tentang skop dan kepentingan kajian. Penulis juga akan menjelaskan tentang metodologi kajian iaitu kaedah melaksanakan kajian. Metodologi kajian ini melibatkan beberapa peringkat iaitu peringkat perancangan, peringkat pengumpulan data, peringkat analisis data serta peringkat rumusan dan cadangan.

Bab 2 dan Bab 3 merupakan kajian literatur berkaitan permohonan lelongan awam, prosedur sebelum dan selepas siasatan dijalankan serta prosedur lelongan awam. Penulis memberi penekanan kepada prosedur yang telah dikanunkan dan amalan di Pejabat Daerah dan Tanah Kuantan. Bab-bab ini merupakan inti pati kajian kerana penulis cuba menyuratkan amalan Pentadbir Tanah Daerah Kuantan dan rasional sesuatu perkara tersebut dibuat selain mengaitkannya dengan perundangan sedia ada.

Bab 4 menjurus kepada kajian kes iaitu tentang Pejabat Daerah dan Tanah Kuantan sebagai institusi kajian. Bab ini menerangkan serba sedikit tentang latar belakang dan kedudukan Daerah Kuantan. Penumpuan lebih diberikan kepada aspek pengurusan organisasinya yang tidak dapat tidak, akan mengaitkan institusi Pejabat Daerah dan Tanah Kuantan secara keseluruhannya. Penulisan sebegini diharapkan dapat memberi *input* kepada pembaca tentang senario sebenar dan kekangan, sekiranya ada, di dalam pentadbiran tanah Daerah Kuantan.

Bab 5 merupakan analisis kajian melibatkan prosedur pelaksanaan dan permasalahan lelongan awam di Pejabat Daerah dan Tanah Kuantan. Kaedah kualitatif dan kuantitatif digunakan untuk menghuraikan data-data yang telah dikumpul.

Bab 6 merupakan kesimpulan, rumusan dan cadangan berdasarkan penemuan yang diperolehi daripada analisis kajian daripada bab-bab terdahulu. Bab ini seboleh mungkin menjawab kesemua objektif kajian yang telah dikenal pasti di dalam Bab 1. Melalui bab ini juga, penulis mengemukakan cadangan kajian dan cadangan kajian lanjutan.