



FINAL EXAMINATION / PEPERIKSAAN AKHIR
SEMESTER II – SESSION 2020 / 2021 / SEMESTER II – SESI 2020 / 2021
PROGRAM KERJASAMA

COURSE CODE : DDWF 2643
KOD KURSUS

COURSE NAME : REAL ESTATE DEVELOPMENT LAW
NAMA KURSUS : UNDANG-UNDANG PEMBANGUNAN HARTA TANAH

YEAR / PROGRAMME : 2 DDWF
TAHUN / PROGRAM

DURATION : 3 HOURS (INCLUDING SUBMISSION HOUR)
TEMPOH : 3 JAM (TERMASUK MASA PENGHANTARAN)

DATE : APRIL / MAY 2021
TARIKH : APRIL / MEI 2021

INSTRUCTION / ARAHAN:

1. Answer **ALL** questions and write your answers on the answer sheet.
*Jawab **SEMUA** soalan dan tulis jawapan anda pada kertas jawapan.*
 2. Write your name, matric no., identity card no., course code, course name, section no. and lecturer's name on the first page (in the upper left corner) and every page thereafter on the answer sheet.
Tulis nama anda, no. matrik, no. kad pengenalan, kod kursus, nama kursus, no. seksyen dan nama pensyarah pada muka surat pertama (penjuru kiri atas) kertas jawapan dan pada setiap muka surat jawapan.
 3. Each answer sheet must have a page number written at the bottom right corner.
Setiap helai kertas jawapan mesti ditulis nombor muka surat pada bahagian bawah penjuru kanan.
 4. Answers should be handwritten, neat and clear.
Jawapan hendaklah ditulis tangan, kemas dan jelas menggunakan huruf cerai.
-

WARNING / AMARAN

Students caught copying / cheating during the examination will be liable for disciplinary actions and the faculty may recommend the student to be expelled from sitting for exam.

Pelajar yang ditangkap meniru / menipu semasa peperiksaan akan dikenakan tindakan disiplin dan pihak fakulti boleh mengesyorkan pelajar diusir dari menduduki peperiksaan.

**ONLINE EXAMINATION RULES AND REGULATIONS
PERATURAN PEPERIKSAAN SECARA DALAM TALIAN**

1. **Student must carefully listen and follow instructions provided by invigilator.**
Pelajar mesti mendengar dan mengikuti arahan yang diberikan oleh pengawas peperiksaan dengan teliti.
2. **Student is allowed to start examination only after confirmation of invigilator if all needed conditions are implemented.**
Pelajar dibenarkan memulakan peperiksaan hanya setelah pengesahan pengawas peperiksaan sekiranya semua syarat yang diperlukan telah dilaksanakan.
3. **During all examination session student has to ensure, that he is alone in the room.**
Semasa semua sesi peperiksaan pelajar harus memastikan bahawa dia bersendirian di dalam bilik.
4. **During all examination session student is not allowed to use any other devices, applications except other sites permitted by course lecturer.**
Sepanjang sesi peperiksaan pelajar tidak dibenarkan menggunakan peranti dan aplikasi lain kecuali yang dibenarkan oleh pensyarah kursus.
5. **After completing the exam student must inform invigilator via the set communication platform (eg. WhatsApp etc.) about completion of exam and after invigilator's confirmation leave examination session.**
Selepas peperiksaan selesai, pelajar mesti memaklumkan kepada pengawas peperiksaan melalui platform komunikasi yang ditetapkan (contoh: Whatsapp dan lain-lain) mengenai peperiksaan yang telah selesai dan meninggalkan sesi peperiksaan selepas mendapat pengesahan daripada pengawas peperiksaan.
6. **Any technical issues in submitting answers online have to be informed to respective lecturer within the given 30 minutes. Request for re-examination or appeal will not be entertain if complains are not made by students to their lecturers within the given 30 minutes.**
Sebarang masalah teknikal dalam menghantar jawapan secara dalam talian perlu dimaklumkan kepada pensyarah masing-masing dalam masa 30 minit yang diberikan. Permintaan untuk pemeriksaan semula atau rayuan tidak akan dilayan sekiranya aduan tidak dibuat oleh pelajar kepada pensyarah mereka dalam masa 30 minit yang diberikan.
7. **During online examination, the integrity and honesty of the student is also tested. At any circumstances student is not allowed to cheat during examination session. If any kind of cheating behaviour is observed, UTM have a right to follow related terms and provisions stated in the respective Academic Regulations and apply needed measures.**
Semasa peperiksaan dalam talian, integriti dan kejujuran pelajar juga diuji. Walau apa pun keadaan pelajar tidak dibenarkan menipu semasa sesi peperiksaan. Sekiranya terdapat sebarang salah laku, UTM berhak untuk mengikuti terma yang dinyatakan dalam Peraturan Akademik.

Answer ALL questions. / Jawab SEMUA soalan.

(100 MARKS / MARKAH)

Q1. Briefly explain the differences between Final Title and Qualified Title.

Huraikan secara ringkas perbezaan di antara Hakmilik Tetap dan Hakmilik Sementara.

(5 Marks/Markah)

Q2. Malay Reserve Land is a land declared as a Malay reserve in the Peninsular of Malaysia. It was gazetted specifically for Malays and Non-Malays are not entirely entitled to Malay Reserve Land. Explain the three (3) advantages and three (3) disadvantages of Malay Reserve Land. Give a suitable examples to support your answer.

Tanah Rezab Melayu adalah tanah yang diisytiharkan sebagai rezab orang Melayu di Semenanjung Malaysia. Ia diwartakan khusus untuk orang-orang Melayu sahaja dan orang bukan Melayu tidak berhak sama sekali ke atas tanah Rezab Melayu. Huraikan tiga (3) kebaikan dan tiga (3) keburukan Tanah Rezab Melayu. Berikan contoh yang sesuai bagi menyokong jawapan anda

(15 Marks/Markah)

Q3. Explain five (5) differences between the gazettelement under Section 4 and Section 8 of Land Acquisition Act 1960.

Huraikan lima (5) perbezaan di antara pewartaan di bawah Seksyen 4 dan pewartaan di bawah Seksyen 8 Akta Pengambilan Tanah 1960.

(15 Marks/Markah)

- Q4. Explain five (5) responsibilities of the buyer in the purchase of real estate for residential property.

Huraikan lima (5) tanggungjawab pembeli dalam proses pembelian hartanah bagi harta tanah kediaman.

(10 Marks/Markah)

- Q5. A land acquisition of the 100 acres for the purpose of the construction of highway has been gazetted under the Section 4 of the Land Acquisition Act 1960 on 15th October 2019 and subsequently the gazette under the Section 8 of the Land Acquisition Act 1960 was done on 31st December 2020. Assuming that the land price on October 15, 2019 was at RM10 per square foot while the price at December 31, 2020 was at RM15 per square foot, discuss the implication of the gazette under the Section 8 as above towards the date of valuation and the compensation value. Give a suitable diagram to support your answer.

Suatu pengambilan balik tanah seluas 100 ekar bagi tujuan pembinaan lebuh raya telah diwartakan di bawah Seksyen 4 Akta Pengambilan Tanah 1960 pada 15 Oktober 2019 dan seterusnya perwartaan di Seksyen 8 Akta Pengambilan Tanah 1960 dibuat pada 31 Disember 2020. Andaikan harga tanah pada 15 Oktober 2019 ialah RM10 sekaki per segi manakala harganya pada 31 Disember 2020 pula ialah pada RM15 sekaki persegi, bincangkan implikasi perwartaan di bawah seksyen 8 tersebut terhadap tarikh nilai dan nilai pampasan. Berikan gambarajah yang bersesuaian bagi menyokong jawapan anda.

(15 Marks/Markah)

- Q6. There is no definition in the law providing exact definition for the expression "public purpose", but some cases of court have given the definition of "public purpose" for the case of land acquisition for "tourism industry" in fulfilling the "public purpose". Discuss.

Tiada definisi di dalam undang-undang memberikan takrifan yang tepat bagi ungkapan "maksud awam", tetapi terdapat beberapa kes mahkamah telah memberikan definisi "maksud awam" bagi kes pengambilan balik tanah untuk "industri pelancongan" sebagai memenuhi "maksud awam" tersebut. Bincangkan.

(10 Marks/Markah)

- Q7. Iqbal has purchased an apartment of RM500,000.00 and signed a sale and purchase agreement on 14/03/2016. The date for the submission of vacant possession should be on 13/03/2019 but the developer submits a vacant possession on 31/01/2020. Under the **Housing Development (Control & Licensing) Regulations 1989**, developers will be fined due to the delay in the delivery of vacant possession to the buyer. You are required to determine the number of day's of delays in the delivery of vacant possession and fines that the developer should pay to Iqbal. Explain, if the developer refuses to pay a fine to Asyraf an what action to be taken by Asyraf.

*Iqbal telah membeli sebuah pangsapuri berharga RM500,000.00 dan menandatangani perjanjian jual beli pada 14/03/2016. Tarikh yang sepatutnya penyerahan milikan kosong adalah pada 13/03/2019 tetapi pemaju memberi penyerahan milikan kosong pada 31/01/2020. Berdasarkan **Peraturan-Peraturan Pemajuan Perumahan (Kawalan & Perlesenan) 1989**, pemaju akan dikenakan denda akibat kelewatan penyerahan milikan kosong kepada pembeli. Anda dikehendaki untuk mendapatkan berapa jumlah hari kelewatan penyerahan milikan kosong dan denda yang patut dibayar oleh pemaju kepada Iqbal. Huraikan, sekiranya pemaju enggan membayar denda kelewatan kepada Asyraf, huraikan secara terperinci tindakan yang perlu diambil oleh Asyraf.*

(15 Marks/Markah)

- Q8. Azim Jaya Berhad will submit an application to acquire five pieces of land valued at RM15,000,000.00 (open market value) under the Section 3(1)(b)(c), Land Acquisition Act 1960. The land which is currently owned by fifty registered owners will later be developed as a mixed development project by Azim Jaya Berhad. By using Rule 4 and 5 of Land Acquisition, you are required to calculate the total fee and deposit that must be paid and Explain the method of payment by Azim Jaya Berhad.

Azim Jaya Berhad akan mengemukakan permohonan pengambilan balik tanah di bawah Seksyen 3(1)(b)(c) Akta Pengambilan Balik Tanah 1960 bagi lima bidang tanah bernilai pasaran RM15,000,000.00 (nilai pasaran terbuka). Tanah tersebut yang kini dimiliki oleh lima puluh pemilik berdaftar akan dimajukan sebagai projek pembangunan bercampur

oleh Azim Jaya Berhad. Dengan menggunakan Kaedah 4 dan 5 Pengambilan Balik Tanah, anda dikehendaki kirakan jumlah fee dan deposit yang perlu dibayar dan jelaskan cara pembayaran oleh Azim Jaya Berhad.

(15 Marks/Markah)

END OF QUESTIONS / SOALAN TAMAT