



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.

This examination paper consists of 6 pages including the cover.
Kertas soalan ini mengandungi 6 muka surat termasuk kulit hadapan.

**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 process of Certificate of Completion and Compliance (CCC) issued by the Local Authority (LA) for residential property. Support your answer with the process diagram.

Jelaskan secara ringkas proses Sijil Penyiapan dan Pematuhan (SPP) dikeluarkan oleh Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) bagi harta tanah perumahan. Sokong jawapan anda dengan gambarajah proses tersebut.

(10 Marks/Markah)

- Q2. Malay Reserve Land is a land declared as a Malay reserve in the Peninsular of Malaysia. It is gazetted specifically for Malays and Non-Malays are not entirely entitled to Malay Reserve Land. Explain five (5) restrictions on Malay Reserve Land. Support your answer with an appropriate example.

Tanah Rezab Melayu merupakan 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 lima (5) sekatan ke atas Tanah Rezab Melayu. Sokong jawapan anda dengan contoh yang sesuai.

(15 Marks/Markah)

- Q3. Briefly explain the differences between the gazettelement under Section 4 and Section 8 of Land Acquisition Act 1960. Support your answer with the suitable diagrams.

Huraikan secara ringkas perbezaan di antara pewartaan di bawah Seksyen 4 dengan pewartaan di bawah Seksyen 8 Akta Pengambilan Tanah 1960. Sokong jawapan anda dengan gambarajah yang sesuai.

(15 Marks/Markah)

- Q4. Below is the maintenance and management period of the building and/of common property. Explain five (5) of the jurisdiction of the Joint Management Body (JMB) as stipulated in the Act 757.

Di bawah ialah tempoh penyenggaraan dan pengurusan bangunan dan/bagi harta bersama. Huraikan lima (5) bidang kuasa Badan Pengurusan Bersama (JMB) seperti yang termaktub dalam Akta 757.



(10 Marks/Markah)

- Q5. In accordance to the previous court cases, the expression “public purpose” is incapable of a precise definition. One of the examples is where the precedence cases have concluded that the acquisition of the land for “tourism industry” falls squarely within the term “public purpose”. Discuss.

Selari dengan kes-kes mahkamah sebelum ini, ungkapan "maksud awam" tidak berupaya untuk memberikan definisi yang tepat. Salah satu contoh adalah di mana kes-kes keutamaan telah membuat kesimpulan bahawa pengambilan balik tanah untuk "industri pelancongan" jatuh tepat dalam istilah "maksud awam" itu. Bincangkan.

(15 Marks/Markah)

- Q6. A land acquisition of the 150 acres for the purpose of the construction of highway has been gazetted under the Section 4 of the Land Acquisition Act 1960 on 1st January 2019 and subsequently the gazette under the Section 8 of the Land Acquisition Act 1960 was

done on 30th March 2020. Assuming that the land price on January 01, 2019 was at RM6 per square foot while the price at March 30, 2020 was at RM12 per square foot, discuss the implication of the gazette under the Section 8 as above towards the date of valuation and the compensation value.

Suatu pengambilan balik tanah seluas 150 ekar bagi tujuan pembinaan lebuh raya telah diwartakan di bawah Seksyen 4 Akta Pengambilan Tanah 1960 pada 01 Januari 2019 dan seterusnya perwartaan di Seksyen 8 Akta Pengambilan Tanah 1960 dibuat pada 30 Mac 2020. Andaikan harga tanah pada 01 Januari 2019 ialah RM6 sekaki per segi manakala harganya pada 30 Mac 2020 pula ialah pada RM12 sekaki persegi, bincangkan implikasi perwartaan di bawah seksyen 8 tersebut terhadap tarikh penilaian dan nilai pampasan.

(10 Marks/Markah)

- Q7. Gemilang Berhad has two plots of adjacent agriculture land, Lot 318 and Lot 319 with the area of 6 and 7 hectares respectively. They would like to proceed with the procedure of Land Surrender and Re-alienation under the Section 204A National Land Code 1965 as they want to develop the lands with bungalow houses. Discuss the process, the forms and the office they have to deal with.

Gemilang Berhad memiliki dua bidang tanah pertanian Lot 318 dan Lot 319 yang terletak bersebelahan, masing-masing seluas 6 dan 7 hektar. Mereka ingin meneruskan dengan prosedur Serahbalik dan Bermilik Semula di bawah Seksyen 204A Kanun Tanah Negara 1965 kerana mereka ingin membangunkan tanah tersebut dengan pembangunan bagi rumah sesebuah. Bincangkan proses penggunaan borang yang digunakan dan pejabat yang perlu mereka berurusan.

(15 Marks/Markah)

- Q8. Damai Bina Berhad will submit an application to acquire five pieces of land valued at RM20,000,000.00 (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 Damai Bina Berhad. By using Rule 4 and 5 of Land Acquisition, you are required to:

Damai Bina 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 RM20,000,000.00 (nilai pasaran terbuka). Tanah tersebut yang kini dimiliki oleh lima puluh pemilik berdaftar akan dimajukan sebagai projek pembangunan bercampur oleh Damai Bina Berhad. Dengan menggunakan Kaedah 4 dan 5 Pengambilan Balik Tanah, anda dikehendaki:

- (a) Determine the total fee and deposit that must be paid.

Dapatkan jumlah fee dan deposit yang perlu dibayar.

(8 Marks/Markah)

- (b) Explain the method of payment.

Jelaskan kaedah pembayaran tersebut.

(2 Marks/Markah)

END OF QUESTIONS / SOALAN TAMAT