

PERBANDINGAN MAKSUD TANAH DI MALAYSIA DAN SINGAPURA

Comparison of Land Concepts in Malaysia and Singapore

Rosdi Mohd Yaacob
Bahagian Pengurusan dan Perundangan Tanah,
Institut Tanah dan Ukur Negara, 35950 Behrang Ulu, Perak
e-mel: rosdimy@instun.gov.my

Abstrak

Tanah memainkan peranan utama dalam pembangunan ekonomi dan sosial setiap negara. Definisi dan undang-undang berkaitan tanah memegang peranan penting dalam menentukan hak milik dan mengawal pembangunan. Artikel ini bertujuan untuk membandingkan definisi dan undang-undang berkaitan tanah di malaysia dan singapura. Pendekatan kajian literatur digunakan dengan mengumpulkan data dari undang-undang, buku, jurnal, dan artikel dalam talian. Perbezaan dan persamaan dalam definisi dan undang-undang berkaitan tanah diidentifikasi dan dianalisis. Keputusan kajian menunjukkan perbezaan penting dalam undang-undang dan konsep hak milik tanah antara kedua-dua negara. Di Malaysia, hak milik tanah merangkumi pelbagai bentuk, sementara di Singapura, hak milik tanah lebih terhad. Implikasi terhadap pemilik tanah dan pembangunan hartanah juga berbeza. Di Malaysia, peluang pembangunan lebih besar, tetapi prosesnya kompleks, manakala di Singapura, tanah terhad, memerlukan pengurusan yang bijak. Konflik berkaitan tanah juga berbeza, dengan isu hak milik, tanah adat, dan pembangunan bandar menjadi fokus utama. Artikel ini menyimpulkan bahawa perbezaan dalam definisi dan undang-undang berkaitan tanah mempunyai impak yang besar terhadap hak milik, pembangunan, dan konflik berkaitan tanah di Malaysia dan Singapura. Pemahaman ini membantu dalam menggubal undang-undang tanah yang sesuai dengan konteks setiap negara, untuk menyokong pembangunan yang mampan dan pengurusan sumber tanah yang cekap.

Kata kunci: Tanah, Undang-undang Tanah, Hak Milik Tanah, Perbandingan Malaysia-singapura, Definisi Tanah, Pengurusan Sumber Tanah, Pembangunan Mampan, Perbezaan Undang-undang.

Abstract

Land plays a major role in the economic and social development of every country. Land definitions and laws play an important role in determining ownership and controlling development. This article aims to compare the definition and laws and regulation related to land in Malaysia and Singapore. A literature review approach was used by gathering data from law, books, journals, and online articles. Differences and similarities in definitions and laws related to land are identified and analysed. The results of the study show important differences in the law and the concept of land ownership between the two countries. In Malaysia, land ownership includes many forms, while in Singapore, land ownership is more limited. The implications for landowners and property development are also different. In Malaysia, development opportunities are greater, but the process is complex, while in Singapore, land is limited, requiring smart management. Land-related conflicts are also different, with issues of property rights, customary land, and urban development being the focus. This article concludes that differences in land-related definitions and laws have a significant impact on property rights, development, and land-related conflicts in Malaysia and Singapore. This understanding is helpful in enacting land laws appropriate to each country's context, to support sustainable development and efficient management of land resources.

Keywords: Land, Land Law, Land Ownership Rights, Malaysia-singapore Comparison, Land Definition, Land Resource Management, Sustainable Development, Legal Differences.

PENDAHULUAN

Tanah merupakan aset berharga dalam pembangunan ekonomi dan sosial setiap negara. Di bawah undang-undang, definisi dan perundangan mengenai tanah memainkan peranan penting dalam menentukan hak pemilikan tanah dan memastikan peraturan berkaitan pembangunan berjalan dengan lancar. Di Malaysia dan Singapura, dua negara yang berdekatan secara geografi, namun memiliki perbezaan dalam banyak aspek, makna dan undang-undang berkaitan tanah juga memiliki perbezaan yang signifikan. Artikel ini bertujuan untuk menyelidiki dan memahami maksud tanah berdasarkan undang-undang di kedua negara serta melakukan perbandingan antara keduanya.

Kajian ini akan menggunakan pendekatan kajian literatur untuk menggali data dan informasi yang relevan dari berbagai sumber atas talian, termasuk undang-undang, buku, jurnal, dan artikel terkait tentang pengertian tanah di Malaysia dan Singapura. Data tersebut akan dianalisis untuk mengidentifikasi perbedaan dan kesamaan dalam definisi tanah dan peraturan hukum tanah di kedua negara.

Pemahaman mendalam tentang makna dan undang-undang terkait tanah di Malaysia dan Singapura memiliki implikasi penting bagi pemilik tanah, pemaju hartanah, dan pihak-pihak lain yang terlibat dalam akuisisi dan pengembangan tanah. Dengan memahami perbedaan dan persamaan di antara keduanya, artikel ini bertujuan untuk memberikan wawasan yang komprehensif dan relevan mengenai pentingnya menghormati undang-undang dan peraturan berkaitan tanah dalam konteks kedua negara tersebut.

OBJEKTIF KAJIAN

Kajian dilaksanakan untuk mencapai beberapa objektif seperti berikut:

1. Mengkaji maksud tanah berdasarkan undang-undang di Malaysia dan Singapura, termasuk definisi dan konsep kepemilikan tanah.
2. Memahami perbedaan dan persamaan dalam terminologi dan definisi tanah di kedua negara
3. Menganalisis peraturan dan undang-undang terkait tanah di Malaysia dan Singapura untuk mengidentifikasi perbedaan utama dalam pengaturan hukum.

Objektif kajian ini akan membantu memberikan pandangan yang padat dan realistik tentang perbezaan dan persamaan dalam makna dan undang-undang terkait tanah di Malaysia dan Singapura. Dengan fokus pada isu-isu kunci yang

relevan dan signifikan, penelitian ini akan memberikan pemahaman yang lebih mendalam tentang pentingnya pengaturan tanah yang baik dalam mendukung pembangunan yang berkelanjutan dan memastikan hak kepemilikan tanah yang adil bagi semua pihak terlibat.

KAJIAN LITERATUR

Kajian literatur yang digunakan dalam artikel ini akan mencakupi berbagai sumber relevan dengan maksud tanah berdasarkan undang-undang di Malaysia dan Singapura. Sumber-sumber ini mencakupi:

1. Undang-undang dan peraturan terkait tanah di Malaysia dan Singapura, seperti Kanun Tanah Negara di Malaysia dan Akta Tanah (Tatacara) Singapura di Singapura.
2. Buku-buku dan teks-teks akademik yang membahas definisi dan konsep pemilikan tanah, serta peraturan hukum tanah di kedua negara.
3. Jurnal-jurnal ilmiah yang memuat artikel-artikel tentang perundangan tanah, perbandingan perundangan pemilik tanah dan perkembangan properti antara Malaysia dan Singapura, dan implikasi hukum terkait tanah pada pemilik tanah dan pemajuan hartanah.

Kajian literatur akan membantu memberikan landasan teoritis dan data yang diperlukan untuk memahami perbedaan dan persamaan dalam definisi dan peraturan hukum tanah di kedua negara. Data dan informasi yang diperoleh dari sumber-sumber terpercaya ini akan digunakan untuk mendukung analisis dan perbandingan dalam artikel, serta memberikan dasar bagi pembahasan dan rekomendasi kebijakan yang relevan.

KAEDAH KAJIAN

Kaedah kajian yang digunakan dalam artikel ini adalah kajian literatur. Kajian literatur adalah pendekatan penelitian yang menggunakan informasi dan data yang diperoleh dari berbagai sumber tertulis seperti buku, jurnal dan artikel yang relevan. Pendekatan ini bertujuan untuk menganalisis, menggali, dan memahami isu tertentu dengan mengandalkan penelitian sebelumnya yang telah dilakukan oleh pengkaji-pengkaji terdahulu. Langkah-langkah yang dilakukan dalam kaedah kajian literatur antara lain:

1. Pengumpulan Data: Data dan informasi yang relevan tentang maksud tanah berdasarkan undang-undang di Malaysia dan Singapura dikumpulkan dari berbagai sumber literatur yang terpercaya. Ini melibatkan mencari dan memilih sumber-sumber yang relevan dan berkualiti tinggi untuk mendukung analisis.

2. Analisis Data: Data yang diperoleh dari sumber-sumber kajian literatur akan dianalisis secara kualitatif untuk mengenalpasti perbezaan dan persamaan dalam definisi tanah dan perundangan di kedua negara. Analisis ini bertujuan untuk memberikan pemahaman yang mendalam tentang aspek hukum tanah yang relevan.
3. Perbandingan: Data dari sumber-sumber literatur di kedua negara akan dibandingkan untuk mengenalpasti perbezaan utama dalam definisi dan peraturan hukum terkait tanah. Perbandingan ini membantu dalam memahami perbedaan dan persamaan antara kedua negara.
4. Pembahasan: Hasil analisis dan perbandingan akan digunakan sebagai landasan untuk pembahasan dalam artikel. Isu-isu kunci akan diidentifikasi dan didiskusikan berdasarkan temuan dari kajian literatur.

Penggunaan kaedah kajian literatur dalam artikel ini memungkinkan penulis untuk mengakses informasi yang luas dan mendalam tentang maksud tanah berdasarkan undang-undang di kedua negara tanpa perlu melakukan penelitian lapangan yang rumit. Pendekatan ini juga memastikan bahwa artikel memiliki dasar teori yang kuat dan didukung oleh penelitian.

DAPATAN KAJIAN

Peraturan dan Undang-Undang Berkaitan Tanah

Di Malaysia, peraturan berkaitan tanah diatur oleh Kanun Tanah Negara, yang mengatur tentang pemilikan, pemindahan hak milik, dan penggunaan tanah. Di Singapura, peraturan berkaitan tanah diatur oleh Akta Tanah (Tatacara) Singapura yang menguruskan pemilikan tanah dan transaksi tanah.

Jenis Kepemilikan Tanah

Di Malaysia, terdapat beberapa bentuk kepemilikan tanah, seperti hak milik mutlak, hak milik berdasarkan sewa, dan hak milik berdasarkan guna usaha. Hakmilik Pejabat Tanah” ertinya hakmilik yang dibuktikan oleh Geran Mukim atau pajakan Mukim, atau oleh mana-mana dokumen hakmilik yang didaftarkan di Pejabat Tanah di bawah peruntukan-peruntukan mana-mana undang-undang tanah terdahulu. Hakmilik Pejabat Pendaftaran” ertinya hakmilik yang dibuktikan dengan satu geran atau pajakan Kerajaan, atau dengan mana-mana dokumen hakmilik yang didaftarkan di Pejabat Pendaftaran di bawah peruntukan-peruntukan mana-mana undang-undang tanah terdahulu. Di Singapura, sebahagian besar tanah dimiliki oleh kerajaan dan diberikan hak milik berdasarkan pajakan (leasehold) dengan tempoh tertentu.

Definisi Tanah

Di Malaysia, maksud tanah merujuk kepada sebidang tanah dan segala hak yang berkaitan dengannya, termasuk hak milik, hak sewa, dan hak guna.

- “tanah” termasuklah:

- (a) permukaan bumi dan segala benda yang menjadi permukaan bumi tersebut;
- (b) bumi di bawah permukaan bumi dan segala benda di dalamnya;
- (c) segala tumbuh-tumbuhan dan lain-lain keluaran semulajadi, sama ada atau tidak memerlukan penggunaan buruh secara berkala untuk pengeluarannya, dan sama ada di atas atau di bawah permukaan bumi;
- (d) segala benda yang bercantum kepada bumi atau yang terpasang dengan kekal kepada apa-apa benda yang bercantum kepada bumi, sama ada di atas atau di bawah permukaan bumi; dan
- (e) tanah yang diliputi air;

Manakala di Singapura, maksud tanah lebih terbatas dan merujuk hanya pada hak milik tanah. (Akta Tanah (Tatacara) Singapura)

Implikasi Terhadap Pemilik Tanah Dan Pembangunan Hartanah

Di Malaysia, keberadaan tanah yang luas memberikan lebih banyak peluang untuk pengembangan pembangunan hartanah. Namun, proses pendaftaran dan pembangunan perlu melalui proses yang agak kompleks dan berkemungkinan terdapat pebezaan daripada prosedur dan fee terlibat. Manakala di Singapura, terbatasnya dari segi keluasan tanah seterusnya membataskan peluang pengembangan pembangunan tanah. Pemilik tanah perlu lebih bijak dalam mengelola tanah yang terbatas.

Konflik Tanah

Di Malaysia, konflik tanah dapat melibatkan pertikaian hak kepemilikan, penindasan tanah adat dan komuniti pribumi, serta isu pemilikan tanah secara besar-besaran oleh korporat. Manakala di Singapura, konflik tanah sering berkaitan dengan perubahan hak milik akibat pembangunan pembandaran yang pesat.

Dengan memahami dapatan kajian ini, kita dapat lebih memahami perbezaan dan persamaan dalam maksud tanah berdasarkan undang-undang di Malaysia dan Singapura, serta implikasinya terhadap pemilik tanah, pembangunan hartanah, dan masyarakat secara keseluruhan. Penelitian ini juga memberikan panduan bagi penyusunan kebijakan yang relevan dan dapat meningkatkan pengaturan tanah yang lebih baik untuk mendukung pembangunan berkelanjutan di kedua negara.

PERBINCANGAN DAPATAN KAJIAN

Dapatan kajian menunjukkan bahawa di Malaysia, definisi tanah mencakup segala hak yang berkaitan dengannya, seperti hak milik, hak sewa, dan hak guna. Hal ini memberikan fleksibiliti dalam kepemilikan tanah dan memberi peluang bagi berbagai bentuk penggunaan dan pengembangan. Di sisi lain, di Singapura, definisi tanah lebih terbatas dan hanya mencakup hak milik tanah. Perbezaan ini berarti pemilik tanah di Singapura memiliki keterbatasan dalam mengelola tanah mereka, terutama karena majoriti tanah dimiliki oleh kerajaan.

Implikasi Pada Pembangunan Hartanah

Perbedaan dalam hak kepemilikan tanah dan definisi tanah juga memberi impak pada pembangunan hartanah di kedua negara. Di Malaysia, dengan keberadaan tanah yang lebih luas dan hak kepemilikan, peluang pembangunan hartanah lebih besar. Namun, proses pendaftaran dan pembangunan tanah menjadi lebih kompleks dan memakan waktu. Sementara itu, di Singapura, terbatasnya hak pemilikan yang terpusat pada kerajaan membuat pembangunan hartanah lebih terbatas dan perlu lebih bijaksana dalam penggunaan tanah yang terbatas.

Konflik Tanah

Dapatan kajian juga menunjukkan bahawa konflik terkait tanah dapat berbeza di kedua negara. Di Malaysia, konflik sering kali terkait dengan pertikaian hak pemilikan, penindasan tanah adat dan komuniti pribumi, serta masalah kooperat yang memiliki tanah secara luas bagi tujuan perladangan. Di Singapura, dengan fokus pada pembangunan pambandaran yang pesat, konflik sering terjadi kerana perubahan hak pemilikan akibat pembangunan projek-projek besar.

Dalam kesimpulannya, dapatan kajian ini menyoroti perbezaan yang signifikan dalam definisi tanah dan peraturan terkait tanah di Malaysia dan Singapura. Perbezaan ini memiliki impak besar pada hak kepemilikan tanah, pembangunan hartanah, dan pengelolaan sumber tanah. Melalui pemahaman dan perbandingan ini, pemilik dan penguatkuasa di kedua negara dapat dengan lebih efektif dan relevan untuk memastikan pengaturan tanah yang baik dan mendukung pembangunan berkelanjutan berdasarkan kelebihan dan kekurangan di negara masing-masing dari segi corak pembangunan dan sumber tanah itu sendiri.

RUJUKAN

Kanun Tanah Negara (Akta 828)

<https://www.mnd.gov.sg/>

<https://ms.wikipedia.org/wiki/Tanah>

<https://www.hdb.gov.sg/cs/infoweb/homepage>

[https://people.utm.my/fathi/wp-content/blogs.dir/561/files/2016/09/E-Book-Fathi-Yusof- Undang-Undang-Tanah-Di-Malaysia.pdf](https://people.utm.my/fathi/wp-content/blogs.dir/561/files/2016/09/E-Book-Fathi-Yusof-Undang-Undang-Tanah-Di-Malaysia.pdf)