

**MESYUARAT PERTAMA PENGGAL KETIGA  
DEWAN UNDANGAN NEGERI PULAU PINANG  
YANG KEEMPAT BELAS  
17 APRIL 2020**

**PERKARA : 5(B)(XVII)22**

**SOALAN BERTULIS OLEH AHLI KAWASAN PERMATANG BERANGAN  
YB. NOR HAFIZAH BINTI OTHMAN**

22. Status hak milik rumah yang dibina atas tanah milik orang lain:
- (a) Bagaimanakah penyelesaian hak milik rumah yang dibina di atas tanah milik orang lain dan apakah hak kedua-dua pihak?
  - (b) Apakah kaedah Standard Operating Procedure (SOP) yang akan digunapakai bagi menyelesaikan isu ini?
  - (c) Adakah pampasan/penggantian rumah adalah satu syarat wajib?

**JAWAPAN OLEH Y.A.B. KETUA MENTERI**

22. Berdasarkan Kanun Tanah Negara 1965 (KTN), rumah dianggap sebahagian daripada tanah. Hakmilik tidak dikeluarkan secara berasingan bagi rumah yang terletak di atas tanah milik orang lain.
- (a) Penyelesaian bagi rumah yang dibina atas tanah orang lain boleh dibahagikan kepada dua (2) keadaan iaitu sama ada rumah tersebut dibina dengan mendapat kebenaran tuan tanah atau tidak. Pertamanya, sekiranya rumah tersebut dibina secara sah dengan mendapat kebenaran daripada tuan tanah, maka penyelesaiannya adalah berdasarkan perjanjian sewaan/pajakan yang telah ditandatangani oleh kedua-dua pihak dan juga berdasarkan KTN.

Keduanya, sekiranya rumah tersebut dibina secara tidak sah tanpa kebenaran tuan tanah, maka KTN tidak mengiktiraf pendudukan secara tidak sah bagi rumah yang dibina di atas tanah milik orang lain tanpa mendapat kebenaran tuan tanah dan dalam perkara ini, KTN secara jelas menjamin hak tuan tanah. Penyelesaian dalam keadaan kedua ini adalah berdasarkan perbincangan di antara

kedua-dua pihak, namun tuan tanah berhak sepenuhnya terhadap tanah miliknya dan penduduk bagi rumah yang dibina tanpa kebenaran adalah tertakluk kepada budi bicara tuan tanah.

- (b) Tiada *Standard Operating Procedure* (SOP) berkaitan perkara ini.
- (c) Pampasan/penggantian rumah adalah tertakluk kepada status rumah yang dibina dalam dua (2) situasi iaitu sama ada rumah tersebut dibina dengan mendapat kebenaran tuan tanah atau tidak. Pertamanya, sekiranya rumah dibina secara sah dengan kebenaran tuan tanah, maka isu pampasan adalah tertakluk kepada perjanjian sewaan/pajakan yang telah ditandatangani antara penyewa dan tuan tanah. Selain itu juga, sekiranya tanah tersebut terlibat dengan pengambilan tanah, penduduk rumah tersebut akan mendapat bayaran *ex gratia* dan tuan tanah akan mendapat bayaran pampasan yang munasabah. Keduanya, sekiranya rumah tersebut dibina secara tidak sah tanpa kebenaran tuan tanah, maka tiada pampasan/penggantian rumah kerana pendudukan secara tidak sah tidak diiktiraf dari segi perundangan. Selain itu, dalam keadaan rumah setinggan yang dibina atas tanah kerajaan, Kerajaan Negeri Pulau Pinang telah menyediakan satu garis panduan iaitu Dasar Pengurusan Setinggan Negeri Pulau Pinang yang telah diluluskan pada 21.10.2009 sebagai panduan kepada agensi Kerajaan dalam memastikan penduduk setinggan (yang berada di atas tanah Kerajaan secara tidak sah) diberi keutamaan untuk projek-projek pembangunan semula. Selain itu, ia juga boleh dijadikan panduan oleh pemaju persendirian dalam menguruskan rumah mampu milik kepada penduduk setinggan yang terbabit bagi pembangunan semula tanah persendirian yang diuruskan oleh pemaju projek atau tuan tanah tersebut. Secara ringkasnya, penduduk setinggan yang terlibat dengan projek kerajaan, bayaran pampasan adalah berdasarkan Garis Panduan Bayaran Pampasan/Wang Ehsan Kepada Penduduk/Setinggan Terlibat Projek Kerajaan. Manakala bagi pendudukan secara tidak sah di atas tanah persendirian pula, tuan tanah bebas untuk membuat keputusan tawaran pampasan.