

PEMBANGUNAN HARTANAH MENGIKUT PERSPEKTIF ISLAM DAN PELAKSANAANNYA DI MALAYSIA

Oleh: Prof. Datuk Dr Nik Mohd Zain Bin Nik Yusof*

Abstrak

Hartanah merupakan aset yang sangat bernilai sekiranya dilaksanakan secara teratur dan sistematik. Maka kertas kerja ini akan membincangkan tentang pembangunan hartanah menurut perspektif Islam dan pelaksanaannya di Malaysia. Antara intipati yang diketengahkan ialah masalah-masalah dalam pembangunan harta-harta ini dan cadangan menyelesaikan.

Land can become a valuable asset if it is use accordingly and systematically. Thus, this working paper will discuss about land development according to Islamic perspective and its implementation in Malaysia. The problems of the development of this prosperity and the solution are the gist of this working paper.

للعقار قيمة اقتصادية عالية إذا أحسن تنظيمه وإدارته فتهدف هذه الدراسة إلى الحديث عن تنمية العقار في الفقه الإسلامي وتطبيقاتها في ماليزيا، وهذا البحث يتحدث عن الصعوبات التي يواجهها هذا العمل ومعالجتها.

1. MUQADIMAH

Kertas kerja ini dibentangkan untuk membincangkan pembangunan mengikut perspektif Islam. Dalam Islam, pembangunan perlu dilihat secara menyeluruh. Justeru itu, skop perbincangan ini tidak boleh terbatas kepada pembangunan fizikal sahaja sebab pembangunan fizikal ada kaitannya dengan pembangunan manusia. Konsep pembangunan dalam Islam mencakupi aspek-aspek moral, kerohanian dan kebendaan. Pembangunan adalah kegiatan untuk mempertingkatkan martabat manusia setinggi-tingginya di dalam semua aspek penghidupannya. Setiap orang Islam perlu memberi penekanan kepada pembangunan, termasuk pembangunan fizikal dan kerohanian atau pembangunan manusia itu sendiri. Kertas ini hanya

* Bekas Ketua Setiausaha Kementerian Tanah Dan Pembangunan Koperasi Malaysia

tertumpu kepada pembangunan hartanah menurut pespektif Islam dan pelaksanaannya di Malaysia.

1.2 Harta terbahagi kepada harta alih (movables) dan harta takalih (immovables). Masalah yang sering timbul ialah mengenai harta berbentuk hartanah yang tidak dibangunkan dan apa yang dikatakan tanah-tanah terbiar. Adalah perlu untuk mencari jalan bagi membantu mengatasi masalah-masalah pembangunan hartanah terutamanya tanah-tanah terbiar dan pelbagai masalah harta pusaka yang sering dialami oleh pewaris-pewaris hartanah. Justeru itu, kertas kerja ini akan membincangkan mengenai pengertian harta dan pembangunan hartanah dalam Islam. Kesefahaman ke atas istilah-istilah ini dapat digunakan sebagai asas untuk memahami mengenai pembangunan menurut Islam dan masalah-masalah yang sering timbul untuk membangunkan harta-harta ini. Seterusnya kertas kerja ini diakhiri dengan cadangan-cadangan yang dirasai boleh membantu mengatasi masalah pembangunan hartanah supaya ianya dibangunkan sebagaimana kehendak syariah Islam.

2. PENGERTIAN HARTA (*mal*) DAN PEMBANGUNAN HARTANAH MENGIKUT ISLAM

2.1 Islam mempunyai konsepnya yang tersendiri terhadap harta (*mal*), yang berbeza dengan konsep harta (property) mengikut pengertian bukan Islam. Begitu juga dengan pembangunan, berlainan daripada pengertian barat, matlamat utama Islam dalam menggalakkan pembangunan ialah untuk keadilan. Pembangunan ialah untuk menjadikan kehidupan manusia dan usahanya bermanfaat serta bernilai kepada masyarakat sejagat. Perbezaan konsep ini perlu dibincangkan secara lebih mendalam lagi. Dalam ekonomi, hartanah adalah salah satu daripada empat faktor pengeluaran yang penting, disamping buroh, modal dan pengusaha (entrepreneur).

2.2. Ketiga-tiga faktor diatas boleh dicari dan ditambah tetapi tanah tidak boleh ditambah atau dicari, melainkan melalui tebus guna tanah (reclamation) seperti dilaksanakan di Singapura, Langkawi, Pulau Pinang, Melaka dan Sabah, cara tebus guna tanah adalah mahal dan terhad.

2.3. Semua kegiatan ekonomi memerlukan hartanah, oleh sebab itu Islam menganggap tanah adalah milik Allah dan manusia hanya

pemegang amanah untuk menguruskan tanah. Tanggungjawab pemerintahan dalam Negara Islam ialah sebagai Pemegang Amanah dari segi pengagihan tanah atau pelupusan tanah (Land Disposal). Didalam Kanun Tanah Negara (KTN) kuasa ini diberi kepada Pemerintah atau Pihak Berkuasa Negeri (PBN), melainkan PBN memberikan kuasa kepada Pentadbir- pentadbir Tanah jajahan (Dearah di negeri -negeri lain).

2.4 Semua pembangunan dan kegiatan ekonomi memerlukan tanah. Tanpa tanah tiada pembangunan. Di bawah Seksyen 5 Kanun Tanah Negara (KTN), tanah termasuk apa-apa sahaja yang terlekat selamanya kepada bumi, muka bumi, tanah yang diselubungi air (Sungai, tasik, dan laut), pokok, hutan dan tidak termasuk bahan batuan, galian dan petroleum.

2.5 Pengertian Harta Mengikut Islam

2.6 Ada sekurang-kurangnya dua ciri utama menentukan harta (*mal*) dalam Islam, iaitu:

- (i) Sesuatu benda yang boleh disimpan dan dikumpul, ertinya boleh dijadikan hak milik; dan
- (ii) Benda yang boleh diambil faedah dan memberi manfaat.

2.7 Sekiranya sesuatu benda atau barang itu tidak menepati kedua-dua ciri yang tersebut maka benda itu terkeluar daripada istilah *mal* mengikut kaca mata Islam. Dalam Islam telah ditetapkan bahawa sesuatu benda yang tidak boleh diambil faedah atau benda yang tidak mendatangkan manfaat, tidak dianggap sebagai *mal* dalam istilah syarak. Yang termasuk dalam kategori ini ialah benda-benda yang najis atau kotor, yang diistilahkan oleh syarak sebagai 'najisun bi ainihi', seperti arak, babi, bangkai, makanan yang merosakkan kesihatan, dan sebagainya. Benda- benda itu ditegah bagi orang – orang Islam dan ia dianggap tidak mempunyai nilai harta.

Orang- orang Islam tidak boleh mengambil manfaat daripada arak dan babi, lebih- lebih lagi untuk dijadikan hakmilik. Harta jenis ini dikenali sebagai harta yang tidak ada nilai pada pandangan syarak (*ghair- mutaqawwim*). Orang- orang Islam tidak boleh mengambil manfaatnya, kecuali dalam keadaan darurat dengan syarat-syarat tertentu. Walau bagaimanapun, Abu Hanifah menganggap bahawa arak dan babi, harta yang bernilai (*mutaqawwim*) bagi orang – orang bukan Islam (*ahl al-dhimmah*). Sebaliknya jumhur fuqaha tidak menganggap demikian.

2.8 "Konsep harta (*mal*) dalam istilah syarak agak terbatas dibandingkan dengan konsep 'property' dalam istilah undang- undang sivil. Dalam undang – undang sivil , harta termasuk semua benda yang boleh dimiliki atau yang boleh dijadikan hakmilik dan mempunyai nilai wang, sama ada dalam bentuk 'realty' atau 'personalty' dan sama ada dalam bentuk 'corporeal' atau 'incorporeal' yang bermaksud pembahagian harta kepada (i) harta alih (*manqul*) dan (ii) harta tak alih (*'aqar*).

2.10 Pemilikan Harta Dalam Islam

Pemilikan adalah suatu hak yang diberikan kepada seseorang pemilik untuk menggunakan harta benda yang dimilikinya disamping menikmati manfaat dan faedahnya. Orang yang mempunyai hak milik Sama ada terhadap harta tak alih atau harta alih bebas menggunakan harta benda yang ada dalam miliknya dan manfaat benda itu, dan ia tidak terikat dengan masa, tempat, atau seseorang, kecuali dengan ketetapan syarak.

2.11 Pemilikan sempurna diperolehi melalui cara- cara yang berikut, iaitu:

- (i) Penguasaan ke atas harta mubah (harta yang harus);
- (ii) Akad (kontrak) yang memindahkan milik seperti jual- beli, hibah, wasiat, sedekah, dan seumpamanya;
- (iii) Hasil pengembangan perolehan harta yang dimiliki ;dan
- (iv) Syufah.

Harta- harta yang telah dipindahmilik boleh dibangunkan. Bagi orang-orang Islam, pembangunan hartanah mereka hendaklah mengikut pembangunan secara Islam.

2.12 Pengertian Pembangunan Mengikut Islam

2.13 Konsep pembangunan dan teori- teori tentang pembangunan banyak dibincang dan ditulis oleh penulis- penulis Barat dan Timur dengan pendapat dan sudut pandangan yang berbeza. Apa yang diperhatikan, anggota-anggota masyarakat dalam sistem pembangunan ala barat berlumba-lumba untuk mendapat keuntungan sebanyak mungkin dari hasil pembangunan yang dijalankan, tanpa mengira akibatnya kepada manusia lain yang kurang bernasib baik, dan yang tidak dapat memiliki modal atau hartanah, apatah lagi

penjagaan terhadap alam sekitar. Sementara sistem sosialis dan komunis pula menganggap manusia ini semata-mata alat atau mesin untuk mengeluarkan bahan- bahan demi memajukan dan memakmurkan Negara. Dalam sistem ini manusia tidak mempunyai jiwa melainkan jasad yang patuh dan tunduk kepada kehendak pemerintah. Islam dapat mengimbangi kedua - dua sistem ini. Islam memberi jiwa, rohani dan jasmani kepada manusia. Penekanan terhadap pembangunan jiwa (rohani) merupakan sesuatu yang dituntut oleh Islam. Islam melihat pembangunan sebagai cara, bukan matlamat, bagi manusia merasai kehidupan yang selamat di dunia dan akhirat.

2.14 Konsep pembangunan mengikut perspektif Islam berpunca daripada konsep tazkiyah. Tazkiyah melibatkan pertumbuhan (growth) dan pengembangan (expansion) ke arah kesempurnaan melalui penyucian (pembersihan) sikap dan hubungan. Hasil tazkiyah ialah falah, iaitu kemajuan di dunia dan akhirat. Ini bererti konsep pembangunan di dalam Islam adalah luas meliputi moral, rohani dan kebendaan. Ini juga merangkumi kebajikan dunia fana ini dan kebajikan di akhirat. Sudut pandangan ini tidak didapati dalam konsep pembangunan Barat. Oleh itu penekanan kepada sesuatu faktor fizikal sahaja tidak diterima oleh Islam. Islam menumpukan pengimbangan di antara pembangunan fizikal dan rohani.

2.15 Ini bererti setiap pembangunan yang hendak dilaksanakan oleh orang- orang Islam terdapat pengawalan yang tidak termaktub dalam undang- undang sivil. Kalau adapun ianya secara kebetulan sahaja dan tidak dirancang semata-mata kerana kehendak Islam itu sendiri, seperti terdapat dalam Kanun Tanah Negara (KTN), Akta Perancangan Bandar dan Desa, Akta Kualiti Alam Sekitar, Akta Pemuliharaan Tanah dan lain- lain undang- undang yang berkaitan dengan Pembangunan Tanah. Dalam tahun 1989, sebuah Jawatankuasa Penerapan nilai-nilai Islam dalam Kanun Tanah Negara telah ditubuhkan dengan dipengerusikan oleh Allahyarham Tan Sri Prof. Ahmad Ibrahim.

Hasil kajian tersebut telah dibawa ke Jabatan Peguam Negara dan keseluruhannya telah ditolak melainkan istilah 'Mahkamah' sahaja diterima iaitu Mahkamah bila digunakan untuk hartanah bagi orang- orang Islam ialah 'Mahkamah Syariah'.

2.16 Pembangunan rohani perlu diberi penekanan yang seimbang dengan pembangunan fizikal. Selain daripada pengawalan syarak

keatas pembangunan hartanah orang-orang Islam, pembangunan mereka juga dikawal oleh beberapa undang-undang. Undang-undang tanah yang utama ialah Kanun Tanah Negara. Dibawah kanun Tanah Negara (KTN), pengawalan pembangunan hartanah amat jelas. Tujuan pengawalan ialah untuk memastikan tanah-tanah yang telah diberimilik digunakan mengikut tujuan asal pemberian milik. Sekiranya penggunaan tanah yang berkenaan melanggar syarat-syarat yang ditetapkan didalam hakmilik, tanah-tanah tersebut boleh dirampas tanpa sebarang bayaran pampasan dan hakmiliknya dibatalkan dan tanah-tanah yang berkenaan itu dijadikan tanah kerajaan dibawah Seksyen 129, Kanun Tanah Negara, dan boleh diberi milik kepada seseorang yang layak dibawah Seksyen 43, Kanun Tanah Negara.

2.17 Pemilikan harta pusaka sering kali melanggar syarat – syarat pengawalan hartanah di bawah kanun Tanah Negara. Salah satu sebab berlakunya pelanggaran syarat-syarat pengawalan tanah adalah disebabkan pembahagian harta pusaka kepada ramai pemilik (waris) ke atas sekeping tanah yang sempit. Majlis Fatwa Hal – Ehwal Kebangsaan Islam Malaysia telah memutuskan bahawa tiap-tiap waris berhak ke atas harta pusaka simati tetapi mereka tidak semestinya diberikan sebahagian dari tanah tetapi boleh dibayar dalam bentuk kewangan.

3. MASALAH MEMBANGUNKAN HARTA PUSAKA

3.1 Dalam pemilikan harta pusaka, oleh sebab pembahagian adalah mengikut apa yang telah ditetapkan oleh Allah s.w.t, maka akan berlakunya pemilikan pecahan-pecahan harta tak alih. Sebidang tanah akan dimiliki oleh beberapa pemilik mengikut pembahagian harta pusaka iaitu diberi dahulu kepada *ashab al-fund* dan kemudian bakinya kepada *‘asabah*.

3.2 Dalam pembahagian harta pusaka yang berbentuk Harta tak alih, masalah yang sering timbul adalah masalah apabila harta tak alih tersebut hendak dibangunkan. Dalam membangunkan tanah pusaka kita perlu lihat daripada dua perspektif iaitu satu, tanah pusaka yang belum diselesaikan pembahagian pusaka dan dua, tanah pusaka yang telah selesai diturun-milik kepada waris-waris tetapi tinggal terbiar.

3.3 Pembangunan harta pusaka yang belum selesai

3.4 Untuk membangunkan tanah pusaka yang belum diselesaikan pembahagian pusaka terdapat beberapa masalah yang mungkin timbul. Pembangunan oleh individu secara persendirian menghadapi masalah- masalah:-

- (a) Pembiayaan dimana bank/institusi kewangan tidak dapat menyediakan kemudahan kredit kerana hakmilik atas nama si mati tidak dapat dicagarkan/gadai;
- (b) Pembangunan jangka panjang/kekal memerlukan kesahihan pemilikan. Waris-waris yang muktamad berdasarkan hukum faraid belum dapat diputuskan sehingga permohonan harta pusaka diselesaikan; dan
- (c) Tanah-tanah pusaka yang diwakafkan kepada Majlis Agama Islam- sebagai contoh "Wakaf anak cucu" di Kedah. Tanah jenis ini tidak dapat dibangunkan kerana percanggahan fahaman/hukum. Ada pihak berpendapat menggunakan tanah bagi kegunaan selain bagi anak cucu (ahli waris) adalah bercanggah dengan tujuan wakaf dan ianya menyalahi hukum.

3.5 Tetapi bagi pembangunan oleh agensi – agensi dan pihak swasta, masalahnya adalah berkurangan sebab pembangunan boleh dilaksanakan melalui proses pengambilan di bawah Seksyen 3 (1) (b) Akta pengambilan Balik Tanah 1960 dan melalui perbicaraan pengambilan secara "Exparte" dan imbuhan didepositkan ke Mahkamah/Amanah raya Bhd (Pekeliling KPTG. Bil. 1/92) .

3.6 Pembangunan Tanah Pusaka yang telah selesai

Pembangunan tanah jika diambil dari perspektif tanah pusaka yang telah selesai diturun milik kepada waris- waris, masalah yang timbul selalunya adalah diatas sebab- sebab:-

- (a) Kebanyakan bahagian waris –waris terlalu kecil disebabkan pembahagian dibuat secara faraid. Pembangunan memerlukan persetujuan kesemua waris- waris dalam sesuatu hakmilik;
- (b) Hakmilik berkongsi (joint-ownership) menimbulkan 'dispute' dikalangan pemilik berkongsi berhubung kedudukan bahagian masing- masing di atas tanah; dan

- (c) Bahagian setiap ahli waris didaftarkan diatas banyak hakmilik. Ini menyebabkan hak ahli waris berada bertaburan di beberapa tempat dengan bahagian setiap orang di antara mereka terlalu kecil.

3.7 Masalah-masalah yang timbul untuk membangunkan tanah-tanah pusaka ini, akan menyebabkan pelanggaran Akta kanun Negara yang telah mensyaratkan bahawa harta yang telah diberi milik dalam tempoh-tempoh yang telah ditetapkan mestilah dibangunkan, kalau tidak tanah berkenaan boleh disita oleh kerajaan dan dijadikan tanah kerajaan.

4.. SYARAT- SYARAT PEMBANGUNAN HARTA TAK ALIH & TANAH- TANAH TERBIAR

4.1 Seksyen 116 (1) (a) telah menyebut bahawa hendaklah dalam masa dua tahun dari tarikh bermilik dibina diatasnya sebuah bangunan yang sesuai. Seksyen 117 menyebut bahawa jika mana-mana tanah bermilik tertakluk oleh sebab mana- mana peruntukan Akta ini kepada jenis 'perindustrian. Bangunan untuk perindustrian hendaklah mula dibina dalam masa tiga tahun daripada tarikh berkenaan.

4.2 Mengikut Akta KTN jika syarat- syarat tempoh masa ini tidak dipatuhi, tindakan ke atas pemilikan tanah boleh diambil. Di bawah penguatkuasaan syarat- syarat, seksyen 125 boleh digunakan bila sesuatu pelanggaran syarat berbangkit. Seksyen 125 (1) menyebut bahawa suatu pelanggaran syarat yang mengkehendaki pelaksanaan berterusan akan berbangkit sebaik sahaja dan terus selama syarat itu tidak dipatuhi. Seksyen 127 (1) pula menyebut, bila apa- apa pelanggaran berbangkit daripada apa- apa syarat yang mana- mana tanah ini diberi milik pada masalah itu tertakluk, maka tanah itu hendaklah boleh dibuat penyitaan oleh Pihak Berkuasa Negeri. Tindakan untuk menguatkuasaan penyitaan ini kerana pelanggaran syarat adalah mengikut peruntukan seksyen 129.

4.3 Peruntukan Seksyen 125, 127 dan 129 Kanun Tanah Negara adalah sama seperti syarat- syarat pembangunan hartanah dalam Islam. Dalam Islam, pemerintah mempunyai kuasa melucutkan hak pemilik tanah jika berlaku pelanggaran syarat, umpamanya apabila pemilik enggan atau gagal membayar sewa atau cukai (*kharaaj*), atau *ushr*, ataupun disebabkan gagalnya mengusahakan tanah tanpa sesuatu sebab yang munasabah. Disebabkan tanah bukan hak mutlak

pemerintah, bahkan hak mutlak Allah yang telah diamanahkan kepada *ulil-amri*, maka tindakan melucutkan hak milik juga hendaklah dijalankan berdasarkan prinsip *maslahah 'ammah*. Pada zaman Rasulullah dan *Khalifah al-Rasyidin*, jika pemilik tanah tidak berupaya membayar *kharaaj* atau *ushr* kerana tanaman tidak menjadi, atau binasa dimakan ulat atau disebabkan iklim semasa, maka pungutan cukai tersebut diketepikan. Ini menunjukkan bahawa sistem cukai tanah dalam Islam tidak membebankan.

4.4 Begitu juga jika pemilik tanah tidak berupaya mengusahakan tanahnya kerana sesuatu sebab yang munasabah, pemerintah Islam dikehendaki mengeluarkan belanja mengupah orang lain mengusahakan tanah tersebut dan hasilnya hendaklah dibahagi – bahagikan mengikut kadar yang ditentukan secara adil. Walau bagaimanapun, jika tindakan melucutkan hak pemilik akhirnya terpaksa dijalankan demi *maslahah 'ammah*, pemilik tanah tetap diberi pampasan secara adil berasaskan sejauh mana usaha telah dijalankan olehnya ke atas tanah tersebut.

4.5 Syarat – syarat pentadbiran tanah mengikut Islam ini ada persamaan dengan peruntukan di bawah Kanun Tanah Negara. Dibawah peruntukan Seksyen 129 (4) (c), yang menyebut bahawa pentadbir Tanah hendaklah mengadakan satu siasatan menurut peruntukan – peruntukan Akta ini dan apabila tamat siasatan akan mengambil pemilikan sementara tanah itu sebagaimana yang diarah oleh Pihak Berkuasa Negeri atau tanpa arahan tersebut, membuat suatu perintah mengisytiharkan tanah itu disita menjadi hak Pihak Berkuasa Negeri. Seterusnya, berkaitan dengan Seksyen 129 (4) (c) ini, Seksyen 129 (6) (a)(b)(c) menyebut bahawa jika pemilikan sementara diambil oleh Pentadbir Tanah di bawah perenggan (c) subseksyen (4) yang telah disebutkan, Pihak Berkuasa Negeri akan mempunyai kuasa untuk meremedi pelanggaran tersebut atas perbelanjaannya sendiri dalam apa –apa cara atau bentuk yang difikirkan sesuai. Apabila selesai urusan remedi atau dalam tempoh tertentu sebagaimana Pihak Berkuasa Negeri fikirkan sesuai setelah melaksanakan remedi tersebut, pemilikan akan dikembalikan kepada tuannya dengan keperluan bahawa tanah itu diselenggara dalam keadaan yang memuaskan dan bahawa Pihak Berkuasa Negeri akan dibayar balik semua atau sebahagian dari perbelanjaan yang telah dilakukan dalam melaksanakan remedi itu sama ada dengan sekali gus atau secara ansuran. Tetapi, jika mana-mana keperluan di bawah perenggan (b) didapati tidak dipatuhi, Pentadbir Tanah akan melaporkan kepada Pihak Berkuasa Negeri, dan jika Pihak Berkuasa

Negeri berpuas hati bahawa tanah itu tidak diselenggara seperti yang dikehendaki, maka ia akan membuat suatu perintah mengisytiharkan tanah itu disita menjadi hak Pihak Berkuasa Negeri.

4.6 Selain daripada peruntukan Seksyen 129, terdapat beberapa peruntukan lagi di bawah KTN yang boleh membantu pewaris – pewaris membangun tanah – tanah yang telah diwarisi mereka.

5. PERUNTUKAN DI BAWAH KTN BAGI MENGATASI MASALAH MEMBANGUN HARTA PUSAKA

5.1 Pada tahun 1985, pindaan telah dibuat ke atas seksyen 343 KTN yang telah memberi manfaat kepada pemilik bersama tanah. Ekoran pindaan ini, tiap – tiap pemilik bersama tanah berpeluang mendapatkan satu salinan dokumen hak milik mengandungi pengesahan (*endorsement*) oleh pendaftar yang mengatakan salinan itu dikeluarkan kepada pemilik bersama yang dinamakan dalam pengesahan tersebut. Pindaan ini memudahkan pemilik bersama mendapatkan kemudahan pinjaman daripada institusi kewangan. Ini disebabkan pemilik berkenaan sekarang sudah mempunyai satu salinan dokumen hak milik keluaran (*issue document of title*) yang boleh dijadikan sekuriti bagi pinjaman tersebut.

5.2 Pindaan ini dapat membantu pewaris – pewaris hartanah yang bersetuju untuk membangunkan tanah bersama. Masalah akan timbul jika seorang daripada pewaris – pewaris tidak ingin membangunkan tanah pewarisan tersebut. Masalah ini boleh diatasi dengan menggunakan peruntukan Seksyen 141A, Kanun Tanah Negara. Mengikut peruntukan Seksyen 141A, mana-mana pemilik bersama (Sama ada seorang atau lebih) yang memegang syer majoriti dalam tanah itu boleh memohon kelulusan memecah bahagian tanah, tanpa menunggu semua pemilik bersama yang lain bersetuju dengan rancangan tersebut. Mengikut undang- undang sebelumnya, walaupun ramai pemilik bersama yang inginkan pembahagian tanah, rancangan tersebut boleh dihalang atau dibatalkan oleh seorang pemilik di antara mereka. Peruntukan ini dapat membantu membangunkan kawasan pendalaman, kampung dan desa, yang terdapat banyak nama dalam satu geran tanah.

5.3 Walaupun peruntukan Seksyen 343 dan Seksyen 141A dapat membantu pewaris – pewaris membangunkan tanah pusaka yang diwarisi mereka, masalah yang sering timbul ialah keluasan tanah yang

telah dibahagikan mengikut Seksyen 141A kadang kala tidak begitu ekonomik untuk dibangunkan. Untuk cuba mengatasi masalah ini berikut adalah beberapa cadangan yang mungkin boleh membantu mengatasi masalah membangunkan harta pusaka. Di Malaysia terdapat beberapa lagi isu mengenai pembangunan hartanah

- (1) Isu Pembangunan Tanah – tanah Wakaf
- (2) Isu Pembangunan Tanah – tanah Baitul – Mal
- (3) Isu Pembangunan Tanah - tanah terbiar

5.4 Pembangunan Tanah – tanah Wakaf

5.5 Khazanah yang penting dalam ekonomi masyarakat Islam ialah tanah- tanah wakaf. Ianya tidak akan hilang hingga hari qiamat, bahkan ia akan terus berkembang subur sekiranya dimanfaatkan dengan sebaik- baiknya. Majlis Agama Islam Negeri adalah bertanggungjawab untuk membangunkan tanah – tanah wakaf.

5.6 Para fuqaha telah sepakat bahawa amalan wakaf adalah satu amalan yang sangat dituntut Islam kerana wakaf, seperti juga anak soleh yang pahalanya tidak putus- putus diberikan oleh Allah kepada orang yang berwakaf selama barang yang diwakafkannya masih boleh digunakan oleh orang lain. Mengikut Enakmen Pentadbiran Agama Islam Semua Negeri (MUI), MUI negeri-negeri adalah bertanggungjawab sebagai pemegang Amanah tunggal bagi harta – harta diatas. Menjadi tanggungjawab bagi harta wakaf dibangunkan dan diuruskan dengan berkesan dalam hartanah wakaf.

5.7 ISU DAN MASALAH PEMBANGUNAN TANAH- TANAH WAKAF

- Kekurangan Anggota Pengurus yang Profesional dan Teknikal
- Di Perak anggota tetap 34%, Anggota sambilan 53%
- Surihan Tanah Wakaf
- Perlu dibuat surihan tanah (kalau dapat adakan Sistem G.I.S (Geographic information system)

5.8 Status tanah wakaf

Tanah- tanah wakaf perlu ada hakmilik jika hendak dibangunkan. Dibawah KTN di peruntuk kan pendaftaran tanah- tanah wakaf

melalui 'Statutory Vesting) di bawah S416 Kanun Tanah Negara, bagi memudahkan orang- orang Islam untuk mewakafkan tanah – tanah mereka.

5.9 Kekurangan Sumber kewangan

Ini dapat diatasi dengan cara kerjasama dengan agensi –agensi kerajaan seperti Perbadanan Ekonomi Negeri.

5.10 Lokasi Harta Wakaf dan Lot Tanah yang Kecil

Kedudukan tanah wakaf tidak ekonomik dengan lot- lot yang kecil bertaburan di merata tempat. Terdapat tanah- tanah Perkuburan dan Masjid yang mana ianya tidak boleh digunakan untuk tujuan lain.

5.11 Jawatan kuasa Pembangunan Tanah Wakaf

Satu jawatan kuasa untuk tujuan diatas perlu di wujudkan.

5.12 Database Tanah wakaf

Maklumat sebenar tanah- tanah wakaf masih kurang lengkap. Selepas maklumat d'dapati satu sistem G.I.S perlu dibangunkan untuk mengetahui kedudukan dan aktiviti yang ada diatas tanah- tanah wakaf

6 Masalah – masalah tanah Terbiar

Tanah terbiar adalah meliputi kawasan yang telah diberimilik tetapi tidak diusahakan atau terbiar langsung lebih daripada tiga tahun secara berturut- turut samaada di kawasan padi atau bukan padi. Bagi maksud ini ianya meliputi juga tanah – tanah sawah yang dikerjakan satu musim setahun.

Di semenanjung Malaysia terdapat kira – kira 2.2 juta ekar tanah – tanah terbiar yang tidak diusahakan. Dari jumlah tersebut 380,000 ekar adalah tanah – tanah pertanian yang tidak dikerjakan. Kementerian Pertanian telah merancang untuk melaksanakan pelbagai projek termasuk menubuhkan sebuah pasukan petugas bagi mengusahakan tanah – tanah terbiar. RISDA dan FELCRA juga telah berusaha untuk membangunkan tanah – tanah terbiar.

6.1 Sebab – sebab tanah terbiar

a) **Faktor – faktor fizikal**

Iklim: Perubahan pada kawasan tadahan akibat pembangunan yang menyebabkan pembaziran air hujan yang sebahagian besarnya mengalir ke laut hingga menimbulkan masalah ketiadaan sumber air untuk pertanian.

Pelbagai masalah dihadapi oleh pemilik – pemilik hartanah di Malaysia. Antara masalah yang dikenalpasti adalah seperti berikut:

Topografi: Bentuk permukaan bumi yang curam, paya dan lain – lain

Tanah : Jenis tanah mempengaruhi jenis tanaman, yang boleh diusahakan

Infrastruktur: Kemudahan tali air dan saliran yang kurang memuaskan menyebabkan hasil pengeluaran yang ada atau untuk diusahakan terbatas.

b) **Faktor Teknologi Maklumat yang lengkap dan kemaskini**

Kurangnya teknologi yang sesuai dan tepat di kalangan petani telah turut mempengaruhi keupayaan petani dapat memaksimumkan keuntungannya.

c) **Faktor Ekonomi dan Sosial**

- Kekurangan tenaga kerja
- Kekurangan alat jentera pertanian
- Harga peralatan yang tinggi dan tidak dapat mengisi kekosongan kerja yang diperlukan oleh kerana penghijrahan belia – belia.

d) **Harga pengeluaran / import pertanian:** Nisbah harga pengeluaran, hasil Pertanian dibandingkan dengan harga import pertanian kurang memuaskan.

7 KAWALAN TERHADAP PEMBANGUNAN HARTANAH DIBAWAH UNDANG – UNDANG SIVIL

7.1 Undang – undang yang terlibat dengan kawalan – kawalan terhadap pembangunan hartanah adalah seperti berikut:-

- Kanun Tanah Negara, 1965
- Akta Perancangan Bandar dan Desa, 1974

- Akta Jalan, Parit dan Bangunan
- Akta Alam Sekitar, 1974
- Akta Pemuliharaan Tanah, 1960
- Akta Hakmilik Strata, 1985

7.2 Sebelum sebidang tanah dapat dibangunkan, undang-undang diatas mesti dipatuhi, jika tidak pembangunan tersebut tidak dapat dilaksanakan.

7.3 Kanun Tanah Negara (KTN) dan pembangunan Hartanah

7.4 KTN telah menetapkan bahawa sesuatu pembangunan keatas tanah pertanian dengan bangunan seperti perumahan, hotel, kondominium atau apa-apa sahaja bangunan mesti ditukar syarat dari pertanian kepada kategori bangunan dibawah seksyen 124 (1) Kanun Tanah Negara (KTN). Demikian jugalah tanah – tanah untuk industri, jika asalnya tanah pertanian mesti ditukar syarat kepada industri. Kegagalan berbuat demikian boleh mengakibatkan tanah berkenaan boleh dirampas (disita) oleh Pihak Berkuasa Negeri (PBN) tanpa membayar apa-apa pampasan mengikut Seksyen 128 (1) Kanun Tanah Negara (KTN). Pelanggaran syarat tersebut mungkin melanggar syarat nyata atau syarat tersirat dibawah Seksyen 115, 116, 117 Kanun Tanah Negara

Disamping itu KTN juga memberi kemudahan untuk Pecah Sempadan, Pecah Bahagian, penyatuan dan Pecah Sempadan Bangunan untuk hakmilik Strata. Dari segi perancangan pembangunan hartanah, Akta Perancangan Bandar dan desa, 1976 menetapkan bahawa semua pembangunan mesti mengikut peruntukan – peruntukan yang telah ditetapkan oleh Akta tersebut terutama mengenai Perancangan guna tanah. Kelulusan Pihak Berkuasa Perancangan semestinya diperlukan untuk tukar syarat, Pecah Sempadan, Pecah Bahagian dan Penyatuan tanah. Dengan cara ini ia dapat memastikan kualiti hidup yang sempurna, disamping mengelakkan kesesakan kependudukan dan lalulintas. Taman-taman rekreasi, kawasan tanah lapang untuk kegunaan awam, masjid, dewan orang ramai, tapak sekolah dan lain – lain menjadi tanggungjawab Pihak Perancang menentukan. Akta Jalan, Parit dan Bangunan, pula memastikan pelan – pelan bangunan, jalan dan longkang mesti dibuat sebegitu juga supaya keadaan perumahan tidak sesak, jalan – jalan seluas mungkin dan parit – parit dapat disediakan supaya tidak banjir.

7.5 Akta Alam Sekitar, 1974 pula memastikan segala bentuk pembangunan Perumahan melebihi 50 hektar keatas mesti mendapat laporan E.I.A (Environmental Impact Assesement) dari Jabatan Alam Sekitar. Sebenarnya ada 19 kegiatan (activities) Pembangunan yang perlu mendapat laporan E.I.A.

7.6 Akta Pemuliharaan Tanah, 1960 pula membolehkan kerajaan Negeri mewartakan tanah – tanah bukit (Hill – land) di bawah Akta ini. Apabila, sesuatu kawasan tanah diwartakan sebagai ‘Hill Land’, maka tanah – tanah berkenaan mengikut ketinggian tertentu tidak boleh dibangunkan tanpa mendapat persetujuan khas daripada Pihak Berkuasa Negeri. Kawasan – kawasan yang diwartakan sebagai ‘Hill-Land’ buat masa ini adalah Cameron Highlands di Pahang , Bukit Frazer di Pahang, Bukit Pinang (Penang Hill) , Sepatutnya lebih banyak lagi tanah- tanah berbukit diwartakan di bawah Akta ini.

7.7 Dibawah Akta Hakmilik Strata 1985, semua bangunan yang mempunyai dua tingkat ke atas (termasuk kedai, pejabat, kondiminium, pangsapuri) bangunan kilang dan lain- lain, dimana sekiranya salah satu dari petak bangunan tersebut dijual, maka mengikut Seksyen 8 (1) Akta tersebut pemilik tanah (bangunan berkenaan) diwajibkan untuk membuat pemohonan Hakmilik Strata dalam tempoh 6 bulan dari tarikh jual beli. Jika, buat dan jual ‘Sell and built’ hendaklah 6 bulan dari Sijil Kelayakan Menduduki

7.8 Jika peruntukan ini tidak dipatuhi, maka pemilik tanah (bangunan) berkenaan boleh didenda sebanyak tidak kurang dari RM10,000 dan tidak lebih dari RM 1000,000 setiap hari pelanggaran itu berterusan tujuan utama akta ini ialah untuk memastikan tiap-tiap pembeli petak mempunyai hakmilik strata sebagai bukti pemilikan di bawah sistem pendaftaran Torrens.

7.9 Pembangunan Industri

7.9 Malaysia seperti. Negara-Negara lain terlibat secara langsung dengan pelbagai jenis perindustrian. Jika pembangunan itu adalah dengan membina kilang – kilang arak dan kilang-kilang yang mengeluarkan produk yang haram untuk orang-orang Islam, maka ianya tidak bermakna dan sudah tentunya bertentangan dengan Islam.

7.10 Di samping itu pihak kilang mestilah membina rumah-rumah untuk pekerja-pekerja menginap, kemudahan pengangkutan juga hendaklah disediakan.

7.10 Pembangunan Hartanah Untuk Perumahan

7.11 Salah satu keperluan asas untuk manusia ialah perumahan. Rumah –rumah mampu dibeli (affordable houses), hendaklah menjadi dasar utama perumahan Negara. Rumah- rumah kos rendah wajib dibina oleh pemaju – pemaju hartanah untuk perumahan. Pengagihan mestilah adil dan dikuatkuasakan. Pihak kerajaan mesti diberi tanggungjawab terhadap pengagihan rumah- rumah kos rendah dan tidak diserahkan kepada pemaju- pemaju perumahan. Dengan cara ini pengawalan dan penguatkuasaan dapat dilaksanakan dengan lebih berkesan.

7.12 Salah satu sebab kenapa kira- kira 25 billion nilai hartanah dan industri tidak terjual ialah kerana harga harta- harta tersebut dibina tanpa mengambil kira keupayaan dan keperluan rakyat.

7.13 Kawasan – kawasan perumahan mesti disediakan dengan kemudahan asas seperti kawasan rehat, masjid, kubur, dewan orang ramai, supaya masyarakat dapat hidup selesa dan beribadat kepada Allah s.w.t dengan lebih tenang dan sempurna.

7.14 Bilik-bilik rumah kos rendah mestilah mempunyai 3 bilik sederhana bagi memastikan anak- anak lelaki dan perempuan tidur berasingan.

7.15 Pembangunan Pertanian

Pembangunan hartanah untuk pertanian mesti ditumpukan kepada makanan utama rakyat Malaysia, (staple food) seperti padi. Dasar Pertanian Negara sekarang yang menghadkan hanya 60% kecukupan beras (rice self sufficiency) perlu didebatkan, terutamanya apabila Negara menghadapi ancaman perang atau darurat. Tanaman- tanaman haram seperti pokok – pokok ganja misalnya sudah tentu bertentangan dengan Islam.

8 CADANGAN

Selain daripada beberapa perkara dibawah KTN yang dapat membantu untuk membangunkan harta pusaka tanah – tanah wakaf dan tanah- tanah terbiar beberapa cadangan dikemukakan supaya pembangunan hartanah diatas dapat dipergiatkan dan dapat dihindarkan daripada melanggar syarat-syarat pembangunan tanah

milik yang boleh dikenakan tindakan keatas tanah-tanah yang telah diberi milik. Cadangan-cadangan adalah seperti berikut.

8.1 Memahami sistem Pembahagian Harta Pusaka Secara Faraid.

Peranan semua pihak termasuk Jabatan Ketua Pengarah Tanah & Galian (KPTG) melalui Pentadbir Tanah yang menguruskan pusaka kecil, Mahkamah Tinggi yang menguruskan harta besar, Mahkamah Syariah yang mengeluarkan perakuan faraid dan pemimpin masyarakat, ialah menyedarkan ahli waris supaya konsep faraid dapat difahami secara terus. Pembahagian boleh dibuat berdasarkan keluasan tanah atau bahagian waris – waris boleh diagihkan dengan menilai hartanah tersebut tanpa melibatkan pendaftaran nama keatas lot – lot yang kecil. Dengan ini setiap ahli waris akan berpeluang memiliki bahagian lebih luas diatas lot- lot berkenaan.

8.2 Syarikat Keluarga

Menggalakkan ahli waris mewujudkan syarikat keluarga atau 'family holding' dengan menjadikan hartanah sebagai asset syarikat untuk kepentingan bersama;

8.3 Memahami Hukum Wakaf

Perbezaan fahaman tentang hukum wakaf harus diperjelaskan. Majlis Agama Islam negeri perlu membangunkan tanah baitulmal dan tanah wakaf terutamanya tanah di Bandar dengan Cara yang lebih sistematik dan professional. Masalah hukum tentang tanah- tanah wakaf perlu diselesaikan terlebih dahulu. Hal ini penting kerana ada tanah wakaf khas misalnya yang diwakafkan untuk masjid, tetapi di Bandar berkenaan sebuah masjid sudah sedia ada. Adakah boleh dari segi hukum, tanah ini dibangunkan dengana lain – lain pembangunan?

8.4 Tabung Khas Membangunkan Harta Pusaka

Menubuhkan tabung khas untuk membeli tanah- tanah pusaka yang tidak bermasalah dari segi pembahagian kepada waris - waris untuk dibangunkan oleh pihak – pihak tertentu yang berkeupayaan; dan

8.5 Campurtangan Baitulmal

Peranan baitulmal untuk membeli bahagian waris- waris yang tidak menghabisi (asobah) untuk dimajukan.

9 PENUTUP

9.1 Kertas kerja ini dapat merumuskan bahawa setiap pembangunan samada berbentuk fizikal atau bukan fizikal yang melibatkan orang-orang Islam perlu diberi penekanan kepada keadilan dan perlu dikaitkan dengan pembangunan rohani kepada orang – orang yang membangunkan pembangunan tersebut dan juga untuk lain-lain individu yang akan menikmati pembangunan tersebut. Sepertimana yang telah digariskan di bawah istilah harta mengikut Islam, pembangunan oleh orang – orang Islam tidak boleh samasekali melibatkan pembangunan yang ada unsur-unsur melanggar hukum syarak dan yang haram. Pembangunan mengikut syarak ini perlu meliputi semua bentuk pembangunan termasuk pembangunan hartanah pusaka.

9.2 Dalam membangunkan hartanah, kertas kerja ini telah mengenal pasti beberapa masalah yang sering timbul. Dalam pembahagian harta pusaka, hartanah pusaka mengalami pecahan-pecahan bahagian mengikut jumlah pewaris dan jenis pewaris. Pecahan- pecahan bahagian menyulitkan pembangunan tanah- tanah ini. Jika tanah-tanah ini tidak dibangunkan, tanah- tanah ini telah melanggar syarat-syarat yang telah diperuntukan dibawah KTN dan boleh disita oleh Pihak Berkuasa Negeri. Bagi mengatasi pekara ini, beberapa peruntukan yang telah diadakan dibawah KTN bagi mengatasi masalah ini. Walaupun demikian masalah pembangunan tanah masih wujud dan dengan itu beberapa cadangan diutarakan untuk dibincangkan untuk membolehkan masalah ini diatasi. Adalah diharapkan hasil daripada seminar ini dapat membantu mengatasi masalah pembangunan tanah menurut perspektif Islam.

Rujukan

1. Mohd Ridzuan B. Awang, *Konsep Pemilikan Harta Dalam Islam : Satu Penilaian*, al-Ahkam, Jilid 3, 1991.
2. Muhammad Abu Zahrah, *Al-Mikhiyyah Wa Nazariyyah al- Aqd Fi Al-Syariah al-Islamiyah*, Dar al-Fikir al-Anabi, Muhammad Salam Madkur, *al-fiqh al-Islami*, Muthaah Abdullah Wahbah, jld 1, 1955
3. Wahbah al-Zuhail, *al-Fiqh al-Islami wa Adillatuh*, Damisyik Dar al-fikr, jld. 1985
4. Ahmad Ibrahim, *Pewarisan Harta Dlm Islam Dan Undang-Undang Dlm Malaysia*, al-Ahkam, jld3, 1991
5. Susunan Abu Daud, *Kitab al-Faradi*, jld 2, hlm 816, terjemahan Ahmad Hassan SH.Muhammad Asraf. Lahore, Pakistan.
6. Salleh Buang, *Kanun Tanah Negara-Kajian Perbandingan Antara Undang-Undang Sipil Dan Syariah*, al-ahkam, jld3,1991
7. Ziadah,F.J,*Property Law In Arab World,Graham & Trotmond Ltd. (London)*, 1979
8. MLJ, jld 30,1975
9. MLJ,jld 78,1938
10. Nik Mohd Zain Nik Yusof, *Pembangunan Hartanah Mengikut Perspektif Islam*, al-Ahkam,Jln3,1991 hlm 88-112.
11. Seers,D,*The Meaning Of Development International Development Review* , Disember 1969.
12. *Kanun Tanah Negara Akta 56*, 1966.