

PENCEROBOHAN TANAH KERAJAAN DAN PENGAMBILAN TANAH RAKYAT: KAJIAN PERBANDINGAN ANTARA UNDANG- UNDANG ISLAM DAN KANUN TANAH NEGARA 1965

Oleh : Prof. Madya Mohd Ridzuan Bin Awang^{*}

Abstrak

Pencerobohan tanah kerajaan dan pengambilan tanah rakyat merupakan isu yang sangat dipertikaikan sejak akhir-akhir ini. Lebih-lebih lagi amalan ini sudah wujud dalam masyarakat Malaysia sejak dahulu lagi. Oleh itu penulisan kertas kerja ini sedikit sebanyak dapat memberi pendedahan dan kefahaman kepada masyarakat tentang pencerobohan dan pengambilan tanah rakyat menurut pandangan Islam dan Kanun Tanah Negara 1965.

Recently, Government land intrusion and taking resident's land become the hot issue. This situation already exists in Malay society since the past. Therefore, this working paper may give the exposure and understanding towards the society regarding the intrusion and obtaining citizen's land according to Islam and National Land Act 1965.

ملكية الأرض غير الشرعية وسحبها قضية هامة في الوقت الحاضر في بلادنا ماليزيا وهي في الحقيقة قد ظهرت منذ فترة مضت. وهذا البحث سيوضح عنها للمجتمع في ضوء الشريعة الإسلامية وقانون الملكية سنة 1965 م.

PENDAHULUAN

Kertas kerja ini bertujuan untuk membincangkan kedudukan pencerobohan tanah kerajaan dan pengambilan tanah rakyat dari aspek undang-undang Islam dan undang-undang sivil di Malaysia. Pencerobohan tanah kerajaan dan pengambilan tanah rakyat di Malaysia akan menyentuh dua jenis status yang berkaitan iaitu Kanun Tanah Negara 1965 (Akta 56/1965) dan Akta Pengambilan Tanah 1960 (Akta 34/1960). Peruntukan dalam kedua-dua status di atas mengenai pencerobohan tanah kerajaan dan pengambilan tanah

^{*} Pensyarah Jabatan Syariah, Fakulti Pengajian Islam, UKM

rakyat akan dibuat secara perbandingan dengan prinsip-prinsip umum undang-undang Islam.

LATAR BELAKANG KANUN TANAH NEGARA 1965

Kanun Tanah Negara 1965 telah diluluskan di bawah peruntukan perkara 76(4) Perlembagaan Persekutuan, yang bertujuan untuk menyamakan undang-undang dan dasar mengenai pemegangan tanah, perhubungan antara tuan tanah dengan penyewa, pendaftaran hak milik dan surat ikatan berhubung dengan tanah, pindah milik tanah, gadai janji, pajakan dan gadaian mengenai tanah, *isuen* dan lain-lain hak dan kepentingan mengenai tanah, mengambil tanah dengan paksa, mengenai kadar dan penilaian tanah dan kerajaan tempatan.

Kanun Tanah Negara 1965 telah dilaksanakan di seluruh negeri-negeri di Semenanjung Malaysia pada 1 haribulan Januari 1966 dengan memperkenalkan sistem pentadbiran tanah yang seragam iaitu sistem Torrens. Sistem Torrens memperkenalkan dua prinsip penting dalam pentadbiran tanah iaitu prinsip cermin dan prinsip tabir.

CIRI-CIRI UTAMA KANUN TANAH NEGARA

Kanun Tanah Negara 1965 telah memperkenalkan beberapa ciri utama dalam undang-undang tanah di negara ini, antaranya:

1. Pendudukan haram tanah kerajaan atau pemilikan bertentangan adalah dilarang dan tidak dibenarkan seperti diperuntukkan dalam seksyen 48 KTN.
2. Tanah akan kembali dan terletak hak kepada Pihak Berkuasa Negeri dalam keadaan berikut seperti tamat tempoh yang ditetapkan dalam dokumen hakmilik, perintah rampasita atas alasan tidak membayar cukai sewa atau pelanggaran syarat, kematian tuan punya tanpa waris atau peninggalan hak oleh tuan punya dan sebagainya seperti diperuntukkan dalam seksyen 46.
3. Prinsip ekuiti dipakai dalam operasi kontrak mana-mana transaksi walaupun sistem Torrens pada dasarnya menekankan kepada pendaftaran.
4. Hakmilik tanah boleh dibahagikan kepada dua jenis iaitu hakmilik bersyarat (sementara) atau hakmilik muktamad. Tanah boleh diberi

milik sama ada untuk selama-lamanya atau untuk satu tempoh tertentu tetapi maksimumnya tidak melebihi 99 tahun.

5. Hakmilik dan kepentingan yang tidak boleh disangkal diperkenalkan dalam Kanun Tanah Negara seperti diperuntukkan dalam seksyen 340(1), namun peruntukan tersebut tidaklah mutlak kerana ia tertakluk kepada pengecualian tertentu seperti pengecualian status, pengecualian ekuiti dan adat Melayu.
6. Hakmilik Strata (hakmilik subsidiari) telah diperkenalkan kali pertama dalam Kanun Tanah Negara 1965 bagi bangunan yang bertingkat. Hakmilik Strata kemudiannya dimasukkan dalam Akta Hakmilik Strata 1985 yang berkuatkuasa pada 1 hb. Jun 1985.
7. Memperkenalkan empat jenis kaveat dalam Kanun Tanah Negara iaitu kaveat persendirian, kaveat pendaftar, kaveat pemegang lien dan kaveat amanah. Sistem kaveat diperkenalkan dalam sistem Torrens adalah bertujuan untuk melindungi pihak-pihak tertentu yang mempunyai kepentingan yang tidak berdaftar terhadap hak milik tanah kepunyaan pemilik yang berdaftar, dan
8. Memperkenalkan peruntukan mengenai *ismen* dalam Kanun Tanah Negara, di mana *ismen* hanya boleh diwujudkan dengan pemberian yang nyata oleh seorang pemilik yang menanggung kepada pemilik yang menguasai menurut kehendak seksyen 284.

TANAH DAN KONSEP PEMILIKAN DALAM KANUN TANAH NEGARA

Dalam Kanun Tanah Negara, tanah mempunyai tafsiran yang agak luas berbanding dengan pengertian tanah menurut fahaman umum. Seksyen 5 Kanun Tanah Negara mentakrifkan tanah sebagai :

- a) Muka bumi dan semua benda-benda yang menjadikan muka bumi itu.
- b) Tanah bumi di bawah mukabumi dan semua benda-benda yang terkandung di dalamnya.
- c) Semua tumbuh-tumbuhan dan lain-lain keluaran semula jadi sama ada memerlukan penggunaan tenaga berkala terhadap pengeluarannya atau tidak, dan sama ada di atas atau di bawah muka bumi itu.

- d) Semua benda yang terlekat pada tanah bumi atau dilekatkan selamalamanya pada apa-apa benda yang terlekat pada tanah bumi itu dan
- e) Tanah yang diliputi air.

Menurut seksyen 40 Kanun Tanah Negara, semua tanah kerajaan dalam wilayah sesebuah negeri, galian dan bahan batuan hanya milik Pihak Berkuasa Negeri, kecuali tanah tersebut telah dilupuskan kepada pihak-pihak tertentu.

Manakala Pihak Berkuasa Negeri telah ditakrifkan dibawah seksyen 5 sebagai Raja atau Gubernur negeri itu mengikut mana-mana yang sesuai.

Pihak Berkuasa Negeri menurut seksyen 42, mempunyai kuasa pelupusan terhadap tanah kerajaan, tanah rizab dan tanah lombong melalui cara-cara berikut:

- a) Memberimilik tanah kerajaan menurut kehendak seksyen 76 atau memberi milik stratum tanah di bawah tanah yang terletak di bawah tanah negeri atau tanah beri milik menurut peruntukan seksyen 92C dan 92D.
- b) Merezabkan tanah kerajaan dan memberi pajakan tanah rezab atau memberi pajakan stratum tanah di bawah tanah yang terletak di bawah tanah pajakan.
- c) Membenarkan pendudukan tanah kerajaan, tanah rizab dan tanah lombong di bawah Lesen Pendudukan Sementara (LPS).
- d) Membenarkan mengeluarkan dan mengambil dari sesuatu tanah bahan batuan selain daripada hutan simpanan, logam dan galian melalui permit.
- e) Mengeluarkan permit bagi penggunaan ruang udara di atas tanah kerajaan atau tanah rizab.

PENCEROBOHAN TANAH KERAJAAN

Tanah kerajaan bermaksud tanah di dalam sesebuah negeri (termasuk dasar sungai, tepi pantai dan dasar laut), tetapi tidak termasuk tanah berimilik, tanah rizab, tanah lombong dan tanah hutan simpanan.

Menurut Kanun Tanah Negara, sesiapa yang menduduki tanah. Kerajaan tanpa kebenaran dan kelulusan Pihak Berkuasa Negeri, maka ia dianggap telah melakukan penceroobohan terhadap tanah kerajaan.

Penceroobohan tanah kerajaan boleh dilakukan melalui cara-cara berikut;

- a) Menduduki atau membina apa-apa bangunan di atas, mana-mana tanah kerajaan, tanah rezab atau tanah lombong;
- b) Membersih, membajak, menggali, mengepungi atau menanami mana-mana tanah sedemikian atau bahagian darinya, atau
- c) Memotong atau mengalih apa-apa kayuan atau hasil hutan dari tanah sedemikian.

Mana-mana orang yang tanpa wibawa yang sah melakukan salah satu kegiatan di atas adalah melakukan satu kesalahan dan boleh, jika disabitkan, dikenakan denda yang tidak melebihi sepuluh ribu ringgit, atau penjara untuk satu tempoh yang tidak melebihi satu tahun, atau kedua-dua sekali (seksyen 425(1))

Demikian juga mana-mana orang yang bersubahat dalam melakukan suatu kesalahan mengenai perkara-perkara di atas adalah melakukan suatu kesalahan, dan jika disabitkan, boleh dikenakan denda sejumlah tidak melebihi sepuluh ribu ringgit, atau penjara bagi tempoh tidak melebihi setahun atau kedua-duanya (seksyen 425 (2)).

Bagi kesalahan mengguna ruang udara di atas tanah kerajaan atau tanah rizab yang menyalahi undang-undang, sama ada dengan mendirikan, menggara atau menduduki bumbung, pepayung, jambatan atau apa-apa binaan lain adalah melakukan satu kesalahan dan boleh dikenakan denda, jika disabitkan kesalahannya, tidak melebihi dua ribu ringgit, atau penjara bagi tempoh tidak melebihi enam bulan atau kedua-duanya sekali (seksyen 425 (A)).

Manakala bagi kesalahan mengeluarkan atau mengalihkan bahan batuan secara tak sah sama ada dengan mengeluarkan, mengalih, atau mengangkut, atau membenarkan pengalihan atau pengangkutan bahan batuan dari mana-mana tanah adalah melakukan satu kesalahan, dan boleh, jika disabitkan, dikenakan denda yang tidak melebihi sepuluh ribu ringgit, atau penjara untuk satu tempoh yang tidak melebihi satu tahun atau kedua-duanya sekali (seksyen 426 (1)).

Hukuman yang sama boleh dikenakan terhadap seseorang yang ada dalam milik, jagaan atau kawalannya bahan batuan atau sesiapa yang bersubahat mengeluarkan, mengalih atau mengangkut, atau membenarkan pengeluaran, pengalihan atau pengangkutan bahan batuan dengan denda tidak melebihi sepuluh ribu ringgit, atau penjara bagi tempoh tidak melebihi setahun atau kedua-dua (seksyen 426 (1A) dan (1B)).

Seseorang yang telah disabitkan dengan kesalahan di atas, mereka juga boleh dikenakan bayaran pampasan, mengikut nilai yang sama dengan bahan batuan dalam persoalan, disamping dikenakan denda (seksyen 426 (2)).

PENCEROBOHAN TANAH DALAM ISLAM

Menurut Islam, semua harta sama ada harta alih atau harta tak alih, dan segala kekayaan alam ini adalah milik Allah s.w.t. Dialah (Allah) pemilik hakiki dan mutlak bagi alam, termasuklah manusia, harta dan segala kekayaan yang ada di dalamnya (Lihat al-Quran, surah al-Baqarah(2):284, al-Syura(42):4; Yunus(10):66; dan Taha(20):6. Berdasarkan ayat-ayat ini, Allah s.w.t adalah pemilik mutlak alam ini dan manusia hanyalah pemilik sementara (majazi). Allah s.w.t telah mencipta alam ini dan segala kekayaannya, untuk kegunaan umat manusia, kemudahan manusia, untuk dimanfaatkan dan digunakan oleh manusia bagi kepentingan dirinya, keluarga, masyarakat dan manusia sejagat, dengan mengikut cara-cara yang telah ditentukan oleh penciptanya iaitu Allah s.w.t.

Dalam Islam, manusia dan pemerintah dilantik sebagai khalifah Allah (al-Baqarah (2):30) atau wakilNya dan Allah s.w.t telah mengamanahkan harta kekayaan (termasuk tanah) untuk umat manusia. Sebagai khalifah Allah di bumi ini, Allah s.w.t telah menentukan peranan dan tanggungjawab manusia/pemerintah terhadap alam, harta dan kekayaannya. Allah s.w.t juga telah memberi hak kepada manusia untuk memiliki harta dan kekayaan dalam bentuk amanah dan kebebasan manusia menggunakan harta dan kekayaan itu adalah tertakluk dan terbatas dalam lingkungan ajaran-ajaran Allah s.w.t jua. Ini bermakna segala tindakan dan perlakuan manusia terhadap harta milik mereka hendaklah tidak bertentangan dengan perintah dan larangan-larangan Allah s.w.t.

Secara umumnya, peranan manusia dan pemerintah sebagai khalifah atau wakil Allah s.w.t dalam alam ini ialah untuk membangunkan alam ini, memakmurkannya, meneroka segala kekayaannya dan isi buminya bagi faedah dan kepentingan umat manusia seluruhnya. Firman Allah s.w.t yang bermaksud:

"Dialah (Allah) menjadikan kaum (manusia) daripada bahan-bahan bumi dan menentukan kepada kaum tugas memakmurkannya (bumi)" – (Hud :61).

Dalam Islam, salah satu kebebasan yang diiktiraf ialah kebebasan memiliki harta. Kebebasan ini telah dijamin dan dilindungi dalam Islam, terutamanya harta-harta tertentu yang boleh dijadikan pemilikan individu, sama ada melalui akad jualbeli, pemberian melalui wasiat, hibah, waqaf, pemberian milik oleh kerajaan (*iqta'*), *ihya'*, penguasaan ke atas harta *mubab*, hak *syufab*, pewarisan dan seumpamanya.

Dalam menuntut kebebasan memiliki harta dan kekayaan, persoalannya bolehkah seorang itu menceroboh harta orang lain atau harta tanah milik Allah s.w.t yang diamanahkan kepada pemerintah sebagai wakilNya. Dalam hal ini, Islam sama sekali tidak membenarkan pencerobohan harta milik orang lain atau harta tanah yang di bawah jagaan dan kawalan pemerintah sebagai pemegang amanah, tanpa kebenaran yang sah menurut hukum syarak.

Islam telah menetapkan tiga batasan terhadap kebebasan individu untuk memiliki harta, mengguna dan menikmati harta tersebut; iaitu:

- 1) Penggunaan harta tidak boleh mendatangkan bahaya (*dharar*) kepada diri sendiri dan orang lain. Undang-undang *majallah al-Akham al-Adliyyah* memperuntukkan:

"Tiada siapa yang boleh dibalang dari mentadbir atau mengurus miliknya pada bila-bila masa, kecuali jika pentadbirannya itu memberi kemudahan yang keji (davar fahish) kepada orang lain" (perkara 1197).

- 2) Beberapa jenis harta tidak boleh dijadikan hak milik individu, umpamanya harta yang ada kepentingan umum, bahan-bahan galian dan harta yang telah berpindah milik daripada individu kepada kerajaan seperti harta pusaka tak berwaris (untuk Baitulmal) atau harta yang terletak di bawah kawalan dan jagaan kerajaan seperti tanah *kharaaj* dan seumpamanya. Dalam hal ini manusia hanya mempunyai hak untuk mengguna dan mendapatkan manfaat daripada tanah itu sahaja.
- 3) Hak-hak masyarakat umum dalam hak milik individu seperti zakat, perbelanjaan untuk mempertahankan negara (jika perlu), peruntukan khusus untuk orang faqir, infaq untuk kaum keluarga, zakat fitrah, ibadat korban, nazar dan kaffarah.

PELUPUSAN TANAH KERAJAAN DAN *IHYA'* TANAH *MAWAT*

Dalam undang-undang Islam, pelupusan atau pemberian milik tanah kerajaan berlaku melalui dua cara iaitu melalui pemberian milik oleh kerajaan dalam bentuk *iqta'*, sama ada *iqta' tamlik*, *iqta' istighlal* atau *iqta' irfaq*, atau melalui *ihya'* terhadap tanah *mawat*. Pemberian milik tanah oleh kerajaan boleh berlaku terhadap kategori tanah tertentu dan mempunyai implikasi hukum tertentu mengikut hukum syarak. Demikian juga *ihya' al-Mawat* telah diiktiraf sebagai satu cara pemilikan tanah dalam undang-undang Islam. Konsep *ihya' al-Mawat* tidak boleh disalahgunakan oleh individu untuk menghalalkan pencerooban tanah kerajaan. Konsep *ihya'* hanya berlaku ke atas tanah *mawat* sahaja, iaitu tanah yang tidak ada kesan bangunan, tanaman, penduduk, padang permainan, kubur, tidak ada tempat pemeliharaan binatang ternakan dan tanah itu tidak dimiliki atau dikuasai oleh seseorang menurut pendapat Abu Yusof (Kitab al-Kharaj hlm. 63). Sesiapa yang meneroka, mengusaha, menebas, menebang dan seumpamanya ke atas tanah *mawat* maka dia berhak memiliki tanah tersebut. Sabda Rasulullah s.a.w bermaksud:

"Sesiapa yang menghidupkan (mengerjakan) tanah mawat maka tanah itu menjadi hak miliknya".

Walau bagaimanapun, kebenaran dan keizinan daripada pemerintah/kerajaan adalah perlu mengikut pendapat Mazhab Hanafi dan jika tanah itu berdekatan dengan kawasan pembangunan menurut Mazhab Maliki. Sebaliknya menurut al-Sahiban, Syafie dan Hambali, keizinan pemerintah tidak perlu, memadai dengan keizinan yang telah diberi oleh Rasulullah s.a.w sahaja. Namun demikian, meminta kebenaran pemerintah/kerajaan adalah digalakkan (sunat) bagi mengelakkan perbalahan.

PENGAMBILAN TANAH DI MALAYSIA

Pengambilan tanah yang telah diberi milik oleh kerajaan adalah bertentangan dengan perkara 13, Perlembagaan Persekutuan. Walau bagaimanapun kerajaan boleh mengambil balik sesuatu tanah itu untuk sesuatu maksud awam dan dengan membayar pampasan yang munasabah terhadap tanah itu. Prinsip undang-undang yang berkaitan dengan pengambilan tanah adalah yang terkandung dalam Akta Pengambilan Tanah 1960 (Akta no. 34, tahun 1960). Undang-undang ini mulai berkuatkuasa pada 13 Oktober 1960 di seluruh Persekutuan Tanah Melayu. Tujuan utama Akta Pengambilan Tanah 1960 ini diwujudkan adalah untuk menyatukan undang-undang yang

berkaitan dengan pengambilan tanah, penilaian, pampasan yang mesti dikira terhadap sesuatu pengambilan tanah dan perkara-perkara lain yang berbangkit.

Mengikut Perlembagaan Persekutuan, kerajaan negeri mempunyai kuasa untuk mengambil tanah, sedangkan kerajaan persekutuan tidak mempunyai kuasa tersebut. Perkara ini berlaku kerana masalah tanah terletak di bawah kerajaan negeri dan kerajaan persekutuan hanya boleh mengambil tanah melalui kerajaan negeri (perkara 83(1)). Namun demikian, undang-undang yang dilaksanakan dalam pengambilan tanah untuk maksud-maksud awam adalah undang-undang yang diluluskan oleh parlimen, iaitu Akta Pengambilan Tanah 1960.

TUJUAN PENGAMBILAN TANAH

Menurut Akta Pengambilan Tanah 1960, kuasa untuk mengambil tanah adalah terletak kepada Pihak Berkuasa Negeri, dimana Pihak Berkuasa Negeri boleh mengambil mana-mana tanah yang diperlukan bagi memenuhi salah satu daripada tujuan-tujuan berikut:

- a) Untuk apa-apa maksud awam
- b) Yang diperlukan oleh mana-mana orang atau perbadanan bagi apa-apa maksud yang pada pendapat Pihak Berkuasa Negeri berfaedah kepada pembangunan ekonomi Malaysia atau kepada orang awam atau mana-mana golongan orang awam, atau
- c) Untuk maksud-maksud perlombongan, tempat kediaman, pertanian, perdagangan, perindustrian, rekreasi atau kombinasi mana-mana maksud. (Seksyen 3(1) (a)(b) dan (c) (pindaan 1991 dan 1997).

Tanah-tanah yang termasuk dalam kategori pertama ialah tanah-tanah yang diambil untuk mendirikan sekolah-sekolah, hospital, jalan raya, tempat letak kereta dan sebagainya. Manakala tanah-tanah yang termasuk dalam kategori kedua terlalu luas iaitu tanah yang diambil untuk mana-mana orang atau perbadanan bagi apa-apa maksud yang pada pendapat Pihak Berkuasa Negeri adalah untuk faedah pembangunan ekonomi negara atau untuk faedah orang awam. Pindaan Akta Pengambilan Tanah 1960 pada tahun 1991 memberi kuasa yang luas kepada Pihak Berkuasa Negeri untuk mengambil tanah sama ada untuk kepentingan awam atau sebaliknya. Seksyen 68A pula memperuntukkan bahawa tuan punya tanah tidak lagi boleh mempersoalkan tujuan sesuatu pengambilan tanah selepas berkuatkuasa pindaan 1991 ini.

Dalam masalah pengambilan tanah ini, rujukan kepada mahkamah hanya boleh dibuat oleh pemungut dalam menentukan perkara-perkara berikut:

- 1) Tafsiran yang betul, keesahan atau kesan dari apa-apa instrumen, seperti surat wasiat dan sebagainya.
- 2) Orang yang berhak kepada hak dan kepentingan dalam tanah itu, seperti pemegang sewa atau pemegang gadaian dan sebagainya.
- 3) Jenis atau luasnya hak dan kepentingan itu,
- 4) Bahagian pampasan bagi hak dan kepentingan itu,
- 5) Orang-orang yang sepatutnya boleh dibayar pampasan itu (seksyen 36).

Manakala tuan-tuan punya tanah atau mana-mana orang yang berkepentingan dalam sesuatu tanah yang disenaraikan itu boleh membuat bantahan dalam perkara-perkara berikut sahaja, iaitu:

- a) Tentang pengukuran tanah
- b) Jumlah (amaun) pampasan
- c) Orang-orang yang berhak kepada pampasan itu, dan
- d) Bahagian (pengumpulan) pampasan itu (seksyen 37(1)).

PRINSIP MENENTUKAN BAYARAN PAMPASAN

Bagi menentukan pampasan, Jadual Pertama kepada Akta Pengambilan Tanah 1960 telah menetapkan beberapa prinsip berikut; iaitu:

1) Nilai Pasaran

Bagi maksud Akta ini, istilah nilai pasaran yang digunakan terhadap mana-mana tanah yang akan diambil bermakna nilai pasaran tanah tersebut;

- a) Pada tarikh penyiaran dalam warta kerajaan bagi sesuatu pemberitahuan di bawah seksyen 4, dengan syarat bahawa pemberitahuan itu hendaklah diikuti oleh satu perisytiharan di

bawah seksyen 8 dalam masa 6 bulan daripada tarikh pemberitahuan itu, sama ada yang berkaitan semua tanah atau sebahagian daripadanya dalam sesuatu kawasan yang telah ditentukan; atau

- b) Dalam kes-kes lain, pada tarikh penyiaran di dalam warta kerajaan bagi perisytiharan di bawah seksyen 8 itu dibuat,

Dalam menilai sesuatu nilai pasaran tanah, kesan daripada mana-mana syarat nyata atau tersirat ke atas penggunaan sesuatu hak milik bagi tanah yang akan diambil itu hendaklah diambil kira sama. Sebaliknya dalam menaksirkan nilai pasaran terhadap mana-mana tanah yang dijadualkan, di mana ia merupakan tanah rizab melayu atau pegangan melayu di Terengganu atau tanah adat di Negeri Sembilan dan Melaka, maka fakta bahawa tanah tersebut tanah rizab melayu, tanah pegangan melayu atau tanah adat melayu adalah tidak boleh diambil kira.

Begitu juga dalam menaksirkan nilai pasaran mana-mana tanah yang ditunjukkan dalam mana-mana rancangan pembangunan di bawah mana-mana undang-undang yang berhubung dengan rancangan bandar atau desa yang dicadangkan untuk sesuatu maksud awam, maka tanah itu hendaklah dianggap seolah-olah ianya telah ditunjukkan sedemikian dalam rancangan pembangunan itu (seksyen 2B, Jadual Pertama).

Sekiranya nilai pasaran bagi sesuatu tanah yang akan diambil itu telah naik atau nilai semasanya telah bertambah, melalui salah satu daripada cara-cara berikut; maka kenaikan itu tidak akan diberi perhatian, iaitu:

- (i) Satu kenaikan melalui apa-apa kemajuan atau pembaikan yang telah dibuat oleh tuan punya tanah atau oleh orang berkepentingan dalam tanahnya itu dalam masa dua tahun sebelum perisytiharan di bawah seksyen 8 dikeluarkan dalam warta kerajaan, kecuali ia telah dibuktikan bahawa kemajuan atau pembaikan itu telah dibuat dengan niat yang jujur (*bona fide*) dan tindakannya itu bukan bertujuan untuk pengambilan tanah;
- (ii) Satu kenaikan atas alasan menggunakan tanah itu atau kenaikan disebabkan oleh apa-apa premis di atasnya mengikut cara yang boleh ditegah oleh mana-mana mahkamah atau penggunaan itu bertentangan dengan undang-undang atau merugikan kepada kesihatan ahli keluarga bagi premis itu atau kepada kesihatan awam.

2. Perkara-perkara yang mesti diambil kira dalam menentukan pampasan.

Seksyen 2, Jadual Pertama menjelaskan beberapa perkara yang perlu diambil kira dalam menentukan pampasan tersebut; iaitu:

- a) Nilai pasaran tanah seperti dinyatakan dalam seksyen (1) di atas.
- b) Kenaikan dalam nilai tanah lain yang dimiliki oleh seorang yang berkepentingan dengan sebab kegunaan tanah itu, maka kenaikan itu hendaklah dikira terhadap tanah yang akan diambil.
- c) Apa-apa kerugian yang ditanggung atau mungkin akan ditanggung oleh orang berkepentingan pada masa tanah itu diambil pemunyaan oleh pemungut atas alasan bahawa tanah itu putus hubungan daripada tanahnya yang lain.
- d) Apa-apa kerugian yang ditanggung atau mungkin akan ditanggung oleh orang berkepentingan pada masa pemungut mengambil hak pemunyaan ke atas tanah itu dengan alasan bahawa pengambilan itu melibatkan kerosakan pada hartanya yang lain, sama ada harta alih atau tak alih, dalam apa-apa cara, atau pengambilan itu melibatkan perbelanjaan yang sebenar.
- e) Jika akibat daripada pengambilan itu, dia terpaksa atau akan terpaksa menukar tempat tinggalnya atau tempat perniagaannya, apa-apa perbelanjaan yang munasabah timbul akibat pertukaran itu hendaklah diambil kira, dan
- f) Jika hanya sebahagian daripada tanah diambil, maka pemungut dalam membayar pampasan boleh memberi pertimbangan terhadap apa-apa faedah yang terakru kepada bahagian tanah yang tidak diambil daripada pembinaan jalan, parit dan lain-lain kemudahan oleh agensi pengambil jika ada aku janji yang jelas dan boleh berkuatkuasa olehnya untuk membinanya (pindaan 1983).

PENGAMBILAN TANAH MENGIKUT PERSPEKTIF ISLAM

Pengambilan tanah atau perlucutan hak milik (*intizā' al-milkiyyah*) mengikut perspektif Islam pada asalnya adalah ditegah dan tidak diharuskan tanpa kerelaan dan kebenaran pemilik atau tuan punya tanah itu, kerana hak milik individu dalam Islam telah dijamin, dipelihara dan dilindungi dengan sebaik-

baiknya. Ini bermakna hak milik individu tidak boleh diambil atau dilucutkan dengan sewenang-wenangnya kecuali dengan alasan dan sebab yang diharuskan oleh syarak.

Terdapat tiga keadaan dalam mana hak milik individu itu boleh diambil atau dilucutkan dengan cara paksaan tanpa kebenaran tuan punya tanah, iaitu:

- 1) Untuk kepentingan umum (*al-Maslahah al-Ammah*), seperti untuk memperluaskan jalan raya atau sungai, masjid, rumah sakit, sekolah, jambatan dan seumpamanya. Nilai pampasan bagi hartanah itu hendaklah dibayar dengan cara yang adil daripada perbendaharaan negara (*baitulmal*).
- 2) Kerajaan (mahkamah) boleh menjual harta orang yang berhutang yang tidak mahu menjelaskan hutangnya secara paksa bagi tujuan menjelaskan hutang-hutang itu, dan
- 3) Mengambil (membeli) harta tak alih dengan cara *syufah* (pre-emption).

Melalui salah satu daripada tiga cara atau keadaan di atas, hak milik individu itu boleh dilucutkan atau diambil dengan cara paksaan, walaupun tuan punya tidak bersetuju dengan pengambilan itu. Pengambilan tanah melalui cara pertama di atas hendaklah dibayar pampasan kepada tuan punya tanah yang terlibat.

PENGAMBILAN BERDASARKAN *MASLAHAH 'AMMAH*

Pengambilan tanah atau perlucutan hak milik individu untuk tujuan *maslahah 'ammah* adalah diharuskan dalam Islam, kerana kepentingan umum itu lebih diutamakan daripada kepentingan individu. *Maslahah 'ammah* yang dikenali sebagai kepentingan umum atau maksud-maksud awam dan kegunaan awam seperti dinyatakan dalam seksyen 3(1) (a) Akta Pengambilan Tanah 1960, adalah merangkumi perkara-perkara yang boleh digunakan, dimanfaatkan oleh atau memberi faedah kepada masyarakat umum seperti masjid, jalan raya, taman awam, pasar, sekolah, rumah sakit, jambatan, sungai dan seumpamanya.

Menurut al-Ghazali, *al-maslahah* pada asalnya bermakna menarik manfaat dan menolak kemudaratan (bahaya). Tetapi yang dimaksudkan dengan *al-maslahah* ialah menjaga matlamat atau tujuan syarak, dan tujuan syarak terhadap manusia ialah lima perkara, iaitu menjaga agama, nyawa, akal, keturunan dan harta. Setiap perkara yang mengandungi kawalan atau jagaan ke atas lima perkara tersebut, itulah *maslahah*. Dan setiap perkara yang meluputkan lima

perkara itu, dinamakan *mafsadah* (kerosakan) dan menolak kerosakan itu pula dikatakan *maslahah*.

Menurut al-Ghazali, *al-Maslahah* itu terbahagi kepada tiga jenis, iaitu *masalih daruriyyah* iaitu kepentingan yang perlu bagi manusia semasa hidup mereka dalam perkara agama dan keduniaan. Pengawalan kepentingan ini boleh dilakukan dengan menjaga lima perkara, iaitu agama, nyawa, akal, keturunan dan harta; kedua, *masalih hajiyyah*, iaitu kepentingan yang diperlukan oleh manusia untuk mengelakkan kesusahan yang dihadapi mereka; dan ketiga *masalih tahsiniyyah*, iaitu kepentingan pengelohan, pembangunan dan ketinggian akhlak.

Bagi tujuan memenuhi salah satu daripada kategori masalahah di atas, maka pengambilan tanah milik individu adalah diharuskan, tetapi dengan syarat dibayar pampasan yang adil kepada tuan punya tanah yang terlibat.

KAEDAH MENENTUKAN PAMPASAN MENGIKUT ISLAM

Dalam menentukan nilai bayaran pampasan kepada pemilik-pemilik tanah yang terlibat, perkara-perkara berikut hendaklah diberi perhatian:

- 1) Keadilan dan persamaan dalam menentukan nilai pampasan terhadap pemilik-pemilik tanah tanpa ada perbezaan antara mereka. Penilaian pampasan ada dua peringkat; iaitu tawar-menawar dengan tuan punya tanah yang akan diambil dan kemudiannya menetapkan harganya, dan kedua, penilaian yang adil dalam keadaan tuan punya tanah yang enggan menetapkan harganya.
- 2) Nilai pasaran; iaitu nilai semasa (*thaman al-Mithli*) terhadap tanah yang akan diambil hendaklah diambil kira dalam menentukan bayaran pampasan. Yang ditentukan itu hendaklah tidak kurang daripada nilai pasaran pada masa tanah itu diambil.
- 3) Penilaian oleh pakar hartanah (*ahl al-Khibrah*); penilaian pampasan tanah hendaklah dilakukan oleh pakar hartanah supaya prinsip keadilan dan persamaan kepada tuan punya tanah dapat terjamin dan terpelihara. Menurut Abu Yusof, Khalifah Umar al-Khattab r.a telah mengutus Ammar bin Yasir bagi urusan sembahyang dan peperangan, Abdullah bin Mas'ud bagi urusan kehakiman dan Baitulmal dan Uthman bin Hanif bagi urusan pengukuran tanah (bagi menilai cukai al-Kharaj).

- 4) Menyegerakan bayaran pampasan; di mana kerajaan atau wakilnya hendaklah membayar pampasan kepada tuan punya tanah dengan kadar yang segera, kecuali tuan punya tanah telah bersetuju untuk menanggungkan penerimaan bayaran pampasan itu. Perkara ini sama dengan kes jual beli iaitu penyerahan barang dan harga hendaklah dilakukan serentak melainkan pihak-pihak bersetuju sebaliknya. Perkara 1216 Majallah al-Ahkam al-Adliyyah memperuntukkan.

"Ketika diperlukan, dengan perintah pihak berkuasa, harta milik seseorang boleh diambil dengan membayar harganya (qimah) dan disambungkan dengan jalan. Tetapi harta itu tidak boleh diambil selagi harga belum dibayari".

- 5) Rujukan kepada Mahkamah; iaitu tuan punya tanah dibenarkan untuk merujuk kepada Mahkamah tentang kadar dan nilai pampasan yang diberikan dalam pengambilan tanah itu. Dan ada pendapat mengatakan tuan punya tanah juga berhak mempersoalkan di Mahkamah dari segi tujuan pengambilan itu sama ada ianya menepati *masalah 'ammah* atau sebaliknya.

KESIMPULAN

Pencerobohan atau pendudukan tanah kerajaan secara tidak sah adalah ditegah dalam undang-undang Islam dan Kanun Tanah Negara 1965. Kedua-dua undang-undang tidak mengiktiraf hak pemilikan tanah kepada pihak yang melakukan pencerobohan tanah tersebut. Kanun Tanah Negara mengenakan hukuman tertentu kepada pihak yang menceroboh tanah kerajaan jika sabit kesalahannya, sebaliknya undang-undang Islam tidak menetapkan hukuman tertentu kerana ia terserah kepada budi bicara kerajaan.

Demikian juga dengan pengambilan tanah untuk tujuan awam atau perlucutan hak milik dengan paksa di bawah undang-undang Islam dan Akta Pengambilan Tanah 1960 adalah diharuskan dengan membayar pampasan yang adil kepada tuan punya tanah terlibat. Perbezaan yang wujud di antara kedua-dua undang-undang di atas ialah dari segi kaedah penentuan pampasan dan hak tuan punya tanah untuk merujuk kepada mahkamah dalam menentukan kadar dan nilai pampasan atau tujuan pengambilan itu sama ada menepati *masalah 'ammah* atau sebaliknya.

RUJUKAN

1. Al-Quran al-Karim.
2. Perlembagaan Persekutuan, ILBS.
3. Kanun Tanah Negara 1965.
4. Akta Pengambilan Tanah 1960.
5. Mohd Sallah Abbas. 1968. *Prinsip Perlembagaan dan Pemerintahan di Malaysia*, Kuala Lumpur, Dewan Bahasa dan Pustaka.
6. Mohd Ridzuan Awang. 1994. *Undang-Undang Tanah Islam : Pendekatan Perbandingan*, Kuala Lumpur : Dewan Bahasa dan Pustaka.
7. *Majallah al-Ahkam al-Adliyyah*, 1384H/1958. Cetakan kelima.
8. Sihombing, Judith E. 1981. *National Land Code : A Commentary*. Singapore/Kuala Lumpur : Malayan Law Journal.
9. Salleh Buang, 1993. *Undang-Undang Tanah di Malaysia*. KL : DBP.
10. Al-Zuhaili, Wahbah 1984. *al-Fiqh al-Islamiy Wa Adillatuh*. Juz. 5. Damsyik : Dar al-Fikr.