LAND

JLD. 8 2025

ISSN 2600-7703

Sekapur Sirih i

Keberkesanan Hibah Dalam Perancangan Pengurusan Harta: Satu Tinjauan Dari Sudut Perundangan Syariah Dan Pembahagian Harta Pusaka 1
Noor Rashidah Bt Ramli

Proses Pengambilan Tanah Di Malaysia: Cadangan Pengukuhan Perundangan Seiring Dengan Pola Pembangunan Negara 35
Dr. Navarani Vejaratnam, Shamsul Arshad Bin Abd Razak

Navigating The Labyrinth Of Strata Ownership: Challenges And Solutions For Special Buildings In Peninsular Malaysia 51
Ilmiah Binti Bakri, Herliyana Binti Md Yusof, Mohd Izman Bin Che Amat

Pengambilan Tanah: Penentuan Pampasan Berdasarkan Kajian Ke Atas Kes Mahkamah 67
Mohd. Hafiz Bin Jamaluddin @ Awang, Noor Azliza Binti Shaharuddin

Melakar Masa Depan Pentadbiran Tanah: "Kuasa Geographical Information System (GIS) Di Tangan Pegawai Lapangan" 93
Mohamad Ikmal Bin Idram

Prinsip-prinsip Sistem Torrens Dan Keadilan Kepada Mangsa Penipuan: Kajian Kes Mahkamah Terpilih Pada Tahun 2024 111
Mohammad Fadzli Bin Md. Ali

Pemutihan Pencerobohan Tanah Kerajaan Di Negeri Pahang: Isu Dan Cabaran 137
Ahmad Zahairi Bin Alias

JABATAN KETUA PENGARAH TANAH DAN GALIAN PERSEKUTUAN

SIDANG EDITORIAL

PENAUNG

Datuk Muhammad Azmi Bin Mohd Zain
Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan

PENASIHAT

Encik Muhammad Rosli bin Muhammad Jaa'far
Timbalan Ketua Pengarah Tanah dan Galian (Kemajuan Pengurusan & Perundangan)

Tuan Hj. Abdul Aziz Bin Mohd Johdi
Mantan Timbalan Ketua Pengarah Tanah dan Galian (Kemajuan Pengurusan & Perundangan)

KETUA EDITOR

Profesor Dr. Jady @ Zaidi Bin Hassim
Fakulti Undang-Undang, Universiti Kebangsaan Malaysia (UKM)

AHLI EDITOR

Dr. Ainur Zaireen Binti Zainudin
Fakulti Alam Bina dan Ukur, Universiti Teknologi Malaysia UTM)

Profesor Madya Dr. Zaharah Binti Mohd. Yusoff
Fakulti Alam Bina (FAB), Universiti Teknologi MARA (UiTM)

PENTADBIRAN

Ainul Rasyidah bt Ab Rahim
Yati Binti Musa
Muhammad Sofiuddin bin Mazlan
Muhammad Fadzli Bin Md.Ali
Bahagian Dasar dan Konsultasi

PENERBITAN

© Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan, 2025

Hak Cipta Terpelihara. Tiada mana-mana bahagian jua daripada penerbitan secara tahunan ini boleh diterbitkan semula atau disimpan dalam bentuk yang boleh diperoleh semula atau dihantar dalam sebarang bentuk atau apa jua cara sama ada secara elektronik, mekanikal, fotokopi, rakaman atau sebaliknya tanpa mendapat keizinan terlebih dahulu daripada Sidang Editorial, Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan (JKPTG).

Semua penulisan dalam Jurnal LAND ini merupakan pandangan peribadi penulis dan tidak mewakili pandangan agensi/jabatan/institusi yang diwakili.

SEKAPUR SIRIH

Dengan nama Allah yang Maha Pemurah lagi Maha Penyayang.

Assalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh dan Salam Sejahtera.

Segala puji dan syukur dipanjatkan ke hadrat Allah SWT atas limpahan rahmat dan izin-Nya, maka dengan penuh komitmen dan dedikasi, penerbitan Jilid Ke-8 Jurnal Pentadbiran Tanah **'LAND'** berjaya direalisasikan. Penerbitan ini adalah manifestasi usaha berterusan Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian (JKPTG) untuk terus memperkasa sistem dan amalan pentadbiran tanah di Malaysia. Jurnal ini kekal sebagai sumber rujukan utama dalam memahami isu-isu semasa, dasar-dasar berkaitan tanah, dan perkembangan terkini dalam pengurusan tanah dan strata di negara ini.

Dalam era pembangunan pesat dan kompleksiti sosioekonomi, pentadbiran tanah bukan sahaja bertindak sebagai tunjang perancangan pembangunan lestari, tetapi juga sebagai mekanisme menjamin hak harta dan keadilan. Justeru, isu-isu yang dibincangkan dalam jurnal kali ini amat menekankan prinsip keadilan, kecekapan, dan ketelusan dalam setiap proses pentadbiran.

Jurnal ini merangkumi pelbagai kajian, pengalaman, dan analisis oleh pakar tanah serta pengamal undang-undang tanah dari pelbagai peringkat. JKPTG berharap penerbitan ini dapat memberi pencerahan serta panduan kepada semua pemegang taruh, agensi kerajaan, badan berkanun, sektor swasta, dan rakyat dalam mewujudkan sistem pentadbiran tanah yang lebih efisien dan mesra pengguna.

Akhir kata, saya mengambil kesempatan di sini untuk merakamkan setinggi-tinggi penghargaan kepada semua yang terlibat dalam penyusunan dan penerbitan jurnal ini, terutama kepada barisan editor, barisan urusetia (BDK), dan semua penyumbang artikel. Segala usaha keras anda telah memastikan kandungan jurnal ini mencapai standard yang tertinggi. Semoga Jurnal **'LAND'** Jilid Ke-8 ini menjadi rujukan bermakna dan membawa manfaat yang berpanjangan kepada semua demi pembangunan tanah yang mampan dan berteraskan keadilan di Malaysia.

Sekian terima kasih. Wassalam.

Datuk Muhammad Azmi Bin Mohd Zain
Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan

KEBERKESANAN HIBAH DALAM PERANCANGAN PENGURUSAN HARTA: SATU TINJAUAN DARI SUDUT PERUNDANGAN SYARIAH DAN PEMBAHAGIAN HARTA PUSAKA

NOOR RASHIDAH RAMLI[1]

ABSTRAK

Pada masa kini hibah menjadi pilihan dalam perancangan harta orang Islam kerana sifatnya yang fleksibel, tidak tertakluk kepada syarat pemilihan penerima termasuk limitasi jumlah pemberian dan boleh dilaksanakan pada bila-bila masa. Namun sering kali isu pelaksanaan menjadi perbahasan apabila hibah yang dibuat diletakkan syarat tertentu yang mengikat penerimaan hibah. Penulisan ini bertujuan menganalisa keberkesanan pemakaian hibah dalam perancangan harta menurut perspektif Syariah dan perlaksanaannya melalui pembahagian harta pusaka. Metodologi yang digunakan adalah kaedah kualitatif iaitu melalui bahan kepustakaan yang terdiri daripada makalah jurnal, tesis, buku, dokumen perundangan, kajian kes Mahkamah dan laman sesawang. Bahagian Pengurusan Pusaka, Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan (JKPTG) dipilih untuk melihat sejauh mana pelaksanaan hibah dalam pentadbiran harta pusaka. Perbincangan adalah menjurus kepada pemahaman konsep hibah dari sudut definisi, punca kuasa, elemen atau syarat hibah, kategori hibah dan isu pembatalan, yang dipraktikkan di Malaysia melalui kes-kes yang telah diputuskan, serta skop pelaksanaannya. Hasil analisa mendapati apa jua pertikaian hibah hendaklah diputuskan oleh Mahkamah Syariah yang akan memberi kesan kepada pemilikan harta hibah untuk didaftarkan melalui pentadbiran harta pusaka melibatkan kematian pemilik atau penerima. Seterusnya dalam keadaan hibah yang tiada pertikaian atau telah mempunyai pengesahan Mahkamah Syariah namun belum dipindahmilik, maka pelaksanaan harta hibah hendaklah dibuat melalui pembahagian harta pusaka. Harta yang telah jelas dihibahkan akan diturun milik atau dipindah milik kepada penerima hibah terlebih dahulu, manakala baki selebihnya akan dibahagikan di kalangan waris. Justeru, adalah penting bagi setiap pemilik harta yang memilih instrumen hibah dalam perancangan hartanya untuk memberi maklum kepada ahli-ahli waris agar pertikaian hibah dapat dielakkan di kemudian hari.

Kata kunci: Hibah, perancangan harta orang Islam, pembahagian harta pusaka, pindahmilik harta.

[1] Ketua Penolong Pengarah, Bahagian Pengurusan Pusaka, Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan dan Calon Doktor Falsafah bidang Undang-Undang, Universiti Islam Antarabangsa Malaysia.

ABSTRACT

Currently hibah (gift) has become a preferred option in Islamic estate planning due to its flexible nature. It is not subject to conditions regarding the selection of recipients, has no limitation on the amount given, and can be implemented at any time. However, issues often arise during implementation when hibah is made with certain conditions that bind the acceptance of the gift. This article aims to analyze the effectiveness of hibah in estate planning from Shariah perspective and its execution through inheritance. The methodology used is qualitative, based on literature sources such as journal articles, thesis, books, legal documents, court cases, and websites. The Estate Management Division of the Federal Department of Director General of Lands and Mines (JKPTG) was chosen to examine the extent of hibah implementation in estate administration. The discussion focuses on understanding the concept of hibah in terms of definition, legal basis, elements or conditions, categories, and issues of revocation, as practiced in Malaysia through decided cases, as well as its scope of implementation. The analysis found that any hibah dispute must be decided by the Shariah Court, which will affect the ownership of hibah property for registration through estate administration involving the death of the owner or recipient. Furthermore, in case of undisputed hibah or has been confirmed by the Shariah Court, but has not yet been transferred, the implementation of hibah property must be carried out through inheritance distribution. Property that has been clearly gifted will first be transferred to the hibah recipient, while the remaining balance will be distributed among the heirs. Therefore, it is important for every property owner who chooses hibah as an instrument of estate planning to inform their heirs to avoid any future disputes.

Keywords: Hibah, Islamic estate planning, inheritance distribution, property transfer.

1.0 PENDAHULUAN

Islam yang *syumul*[1] menetapkan pembahagian harta pusaka mengikut hukum Syarak berdasarkan undang-undang *faraid*[2]. Tujuan utama dalam pembahagian harta pusaka Islam adalah untuk memastikan kelangsungan hidup bagi waris yang ditinggalkan bersandarkan kepada kebertanggungjawaban simati terhadap tanggungannya dan atas dasar ikatan hubungan darah atau kekeluargaan. Al-Quran dengan jelas memperuntukan *faraid* dalam menentukan jumlah bahagian yang akan diterima setiap waris yang berhak dengan tepat. Malahan persoalan utama mengenai penentuan "siapakah waris yang berhak" juga turut diperjelaskan dalam sistem pewarisan Islam yang secara asasnya tidak boleh disangkal

[1] Istilah "syumul" merujuk kepada sifat atau ciri yang menyeluruh dan komprehensif.

[2] Undang-undang pusaka orang Islam dalam pewarisan harta mengikut Al-Quran dan hadith. Pembahagian Harta Pusaka: Asas Hukum Faraid (legaladvice.com.my) diakses pada 15 Ogos 2024.

sama sekali. Setiap jumlah bahagian dan penentuan siapa yang berhak dari senarai waris yang ditinggalkan simati merupakan asas kepada pembahagian harta pusaka Islam yang sangat komprehensif dan tidak boleh dinafikan.

Walaupun dengan adanya sumber perundangan secara langsung dari Al-Quran yang telah menetapkan pembahagian harta pusaka setiap Muslim (iaitu *faraid*), Islam tidak menghalang untuk pemilik harta membuat perancangan bagi harta pusaka mereka yang meliputi hibah (*inter-vivos gift*), *wassiyah* atau wasiat (*bequest*), *waqf* atau wakaf (*endowment*), dan *sadaqah* (*donation*). Pilihan perancangan mempunyai prinsip yang perlu dipatuhi sebagai panduan kepada setiap Muslim untuk memastikan ianya selari dengan hukum syarak yang menjurus kepada pematuhan prinsip keadilan dalam pembahagian harta pusaka.

Hibah merupakan perancangan harta yang digunakan oleh pemilik harta untuk melupuskan hartanya semasa hidup yang diberikan kepada waris atau sesiapa jua yang dikehendakinya tanpa sebarang had. Hibah berbeza dengan wasiat, di mana kesan pemberian kepada penerima berlaku hanya setelah kematian pemilik berdasarkan syarat tidak boleh melebihi satu pertiga dari keseluruhan harta simati dan wasiat hanya boleh diberikan kepada bukan ahli waris. Dalam wasiat, sekiranya syarat yang ditetapkan tidak dapat dipenuhi, persetujuan dari setiap ahli waris yang berhak kepada pusaka simati adalah diperlukan untuk membolehkan wasiat tersebut dikuatkuasakan, dan jika tidak diperolehi akan menjadinya terbatal dengan sendiri. Manakala wakaf atau *sadaqah jariah* pula merupakan dua kaedah pemberian oleh pemilik harta kepada sesiapa yang dikehendakinya bagi tujuan mendapatkan ganjaran pahala sebagai amalannya (Mohd Syukri, 2010).

Skop penulisan ini merujuk kepada hibah sebagai instrumen perancangan harta dan konteks pemakaiannya dalam pembahagian harta pusaka. Produk hibah didapati semakin menjadi pilihan di kalangan masyarakat Malaysia (Azhar Alias, 2017; Norhaifa Ganti et al., 2021), namun sejauh mana aplikasi dan keberkesanan produk ini dapat digunakan dalam penyelesaian pembahagian harta pusaka masih lagi menjadi persoalan yang terbuka untuk dicabar kesahannya dari segi perundangan. Metodologi yang digunakan dalam mencari jawapan kepada persoalan ini adalah menggunakan kaedah kualitatif iaitu melalui bahan kepustakaan yang terdiri daripada makalah jurnal, tesis, buku, dokumen perundangan, kes-kes Mahkamah dan laman sesawang. Selain daripada itu, Bahagian Pengurusan Pusaka di bawah Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan (JKPTG) sebagai agensi Kerajaan yang bertanggungjawab dalam

pentadbiran harta pusaka kecil, dipilih untuk melihat sejauh mana pelaksanaan hibah melalui pengurusan pusaka. Perbincangan makalah ini akan menjurus kepada pemahaman konsep hibah dari sudut definisi, punca kuasa, elemen atau syarat hibah, kategori hibah, dan isu pembatalan atau menarik balik hibah melalui kes-kes yang telah diputuskan, termasuk pelaksanaan hibah melalui pembahagian harta pusaka.

2.0 HIBAH DALAM PERUNDANGAN SYARIAH

2.1 Definisi Hibah

Hibah dalam perundangan Islam membawa beberapa maksud berbeza mengikut pemakaiannya. Menurut kajian Mohd Syukri (2010) yang mengambil tafsiran dari rujukan ulama Mazhab Shafie (seperti Al-Sharbini, Al- Bujayrimi dan Al-Zuhaili), definisi hibah adalah pemberian atau pemindahan pemilikan secara suka rela (*voluntarily*) semasa hidup pemiliknya kepada mana-mana penerima tanpa mengharapkan balasan, ianya dirujuk sebagai *haddiyah* atau hadiah (*present*), *sadaqah* atau sedekah (*charity*) dan *hibah dhat al-ark'an* iaitu hibah dengan kepentingan. Manakala dari sudut perancangan harta, hibah merupakan kontrak pemberian yang berteraskan kebaikan dengan bersandarkan konsep akad pemberian (*ijab*) dan penerimaan (*qabul*) berasaskan hubungan antara pemberi (*donor*/ *al-wahid*) dan penerima (*donee*/ *al-mauhub*).

Dalam konteks perjanjian hibah, pemberi hibah dengan sukarela menyatakan pemindahan pemilikan harta yang dihibahkan kepada penerima. Apa yang membezakan hibah dari kategori yang lain adalah ketiadaan elemen pulangan atau balasan daripada penerima kepada pemberi (*tanzil-ur-rahman*). Ianya bersifat unilateral (*wa'd*) yang mengikat seorang pemberi semasa hayatnya memindahkan hartanya yang ingin dihibahkan kepada penerima dengan kesan langsung pemilikan oleh penerima tanpa sebarang balasan dari penerima kepadanya. Secara mudah, hibah merupakan hadiah yang diberikan seorang Muslim kepada seseorang yang lain. Dalam konteks ini, para pengkaji Islam menakrifkan *haddiyah* sebagai pemberian seseorang kepada seseorang yang lain bertujuan untuk meraikan atau sebagai penghormatan kepada penerima, manakala *sadaqah* merupakan pemberian bagi maksud mendapatkan ganjaran pahala (*thawa'b al-a'kihrah*). Ketiga-tiganya (*haddiyah*, *sadaqah* dan *hibah*) mempunyai persamaan sekiranya pemberian itu diniatkan untuk memperoleh pahala dari sudut agama sahaja (*religious merit*). Namun hanya *haddiyah* dan *sadaqah* tidak memerlukan *sighah* iaitu akad pemberian (*offer*) dan

penerimaan (*acceptance*). Sebaliknya berlawanan dengan konsep *haddiyah* atau *sadaqah*, pemakaian hibah dalam konteks perancangan harta merujuk kepada *hibah dhat al-ark'an* iaitu pemindahan milikan (*transfer*) kepada pihak yang memerlukan atau berkepentingan tanpa mengharapkan balasan duniawi, diberikan sebagai penghargaan dan perlu melalui proses *sighah* pemberian dan penerimaan (*offer and acceptance*). Para ulama juga berpendapat perbezaan antara hibah dan wasiat juga merujuk kepada faktor masa (*time factor*), iaitu hibah terjadi sebaik sahaja berlaku akad antara pemberi dan penerima semasa keduanya masih hidup dan penerima boleh menikmati harta pemberian secara terus sebagai pemilik yang baharu, sementara wasiat memberi garis masa kesan pemindahan pemilikan dari pewasiat (*testator*) kepada penerima (*beneficiary*) setelah berlakunya kematian pewasiat.

2.2 Punca kuasa pemakaian hibah

Menurut kalangan Mazhab Shafie', autoriti perundangan hibah berdasarkan ayat Al-Quran yang membawa maksud:

> *"Berikanlah mahar kepada wanita-wanita yang kalian nikahi sebagai pemberian dengan penuh kerelaan. Kemudian jika mereka menyerahkan kepada kalian sebagian dari mahar tersebut dengan senang hati maka makanlah (ambillah) pemberian (yang halal) itu sebagai nikmat yang lazat, lagi baik kesudahannya."* (An-Nisa':4)

Ayat 4 An-Nisa' ini merujuk kepada pemberian mahar (mas kahwin) yang merupakan pemberian atas pernikahan dari suami kepada bakal isteri, namun ayat seterusnya dari ayat ini yang disandarkan sebagai autoriti hibah apabila setelah isteri menerima mas kahwin tersebut, ianya telah menjadi hak mutlak isteri dan isteri dengan sukarela boleh menyerahkannya sebagai pemberian (hadiah) kepada suami dari pihak isteri, dan suami dibolehkan menerimanya (Asiah Aqilah A.G., et al., 2023; Wan Mohd Al Faizee W.A.R., 2024). Perlu ditekankan pada peringkat awal ayat ini merupakan kewajipan pemberian mahar dan ianya bukanlah hibah, iaitu mas kahwin yang wajib diberikan oleh suami kepada isteri. Dalam pensyariatan Islam, hibah merupakan suatu amalan mulia yang digalakkan atas dasar kasih sayang dan bantu-membantu di kalangan kaum kerabat dan golongan yang memerlukan bagi tujuan meningkatkan iman dan ketakwaan, sebagaimana firman Allah SWT:

> *"....dan memberikan harta yang dicintainya kepada kerabatnya, anak-anak yatim, orang-orang miskin, musafir (yang memerlukan*

pertolongan) dan orang-orang yang meminta-minta; dan (memerdekakan) hamba sahaya, mendirikan shalat, dan menunaikan zakat; dan orang-orang yang menepati janjinya apabila ia berjanji, dan orang-orang yang sabar dalam kesempitan, penderitaan dan dalam peperangan. Mereka itulah orang-orang yang benar (imannya); dan mereka itulah orang-orang yang bertakwa." (Al-Baqarah:177)

"Bersegeralah kamu mencari ampunan dari Tuhanmu dan mendapatkan surga yang luasnya seluas langit dan bumi yang disediakan bagi orang-orang yang bertakwa."
"(yaitu) orang-orang yang berinfaq, baik di waktu lapang maupun sempit, dan orang-orang yang menahan amarahnya dan memaafkan (kesalahan) orang lain. Allah menyukai orang-orang yang berbuat kebaikan." (Al-Imran:133-134)

Selain itu dalam menghubungkan keharusan membuat hibah juga, para ulama merujuk kepada sumber hadith Rasulullah SAW:

"Bertukar-tukarlah hadiah nescaya kamu akan saling berkasih-sayang."

Riwayat Malik dalam al-Muwatta' secara mursal (2/908)[1]

2.3 Elemen atau Syarat Hibah

Menurut kajian Nasrul Hisyam (2011) dan Mohd Syukri (2010) yang merujuk kepada beberapa sumber fiqh (dari Al-Zuhaili, Al-Sharbini, Al- Bujayrimi, Ibn. Qudamah dan Ibn. Manzur), serta Asiah Aqilah, et al. (2023), terdapat 4 elemen atau syarat bagi suatu kontrak itu merupakan hibah yang sah iaitu –

(1) Pemberi / *Donor* (*Al-Wahib*)

Pemberi hendaklah pemilik yang sah dari segi perundangan ke atas harta yang hendak dihibahkan. Merupakan seorang yang sempurna akal dan *baligh* atau cukup umur atau matang yang boleh mengurus harta (*rushd*) dan mempunyai pemilikan atas harta hibah ketika hibah dibuat. Seseorang tidak boleh menghibahkan sesuatu yang belum lagi menjadi milikannya.

(2) Penerima / *Donee* (*Al-Mawhub lahu*)

Orang yang menerima hibah boleh terdiri di kalangan sesiapa sahaja tanpa mengira umur, jantina, mahupun agama yang

[1] https://muftiwp.gov.my/ms/artikel/al-kafi-li-al-fatawi/3680-al-kafi-1365> diakses pada 14 Ogos 2024

dianuti. Sekiranya penerima hibah bukan *mukalaf* seperti belum akil *baligh* atau kurang upaya, hibah boleh diberikan kepada walinya atau pemegang amanah bagi pihaknya. Seorang penerima hendaklah wujud secara fizikal zahirnya pada saat pemberian hibah berlaku. Hibah tidak boleh dibuat bagi anak yang belum dilahirkan (*unborn child*).

(3) Barang atau Harta / *Subject matter of hibah (the gift)* (*Al-Mawhub*)

Hendaklah sesuatu yang mempunyai nilai dan diiktiraf dari sudut syariah. Subjek hibah hendaklah sesuatu yang halal dan bukan sesuatu yang dilarang dalam Islam. Pemberian sesuatu yang haram adalah tidak boleh dihibahkan seperti arak atau barangan curi. Harta tersebut hendaklah yang dimiliki oleh pemberi hibah dan boleh diserah milikan.

(4) Lafaz Akad *Ijab* dan *Qabul* / *expression of hibah (offer and acceptance)*

Pernyataan lafaz dalam melaksanakan hibah memberi kesan menunjukkan niat baik atau hasrat pemberi apabila dengan sukarela memberikan hartanya untuk dimanfaatkan penerima tanpa lagi mempunyai perkaitan dengan harta tersebut.

Contoh pernyataan hibah boleh digambarkan seperti lafaz pemberian berikut- lafaz yang terang (*sarih*) *"Saya serahkan harta ini kepada kamu*", atau *"Saya jadikan kamu pemilik kepada barang ini"*; atau lafaz kiasan (*kinayah)"Aku keluarkannya (merujuk kepada harta yang mana) dari pemilikanku untuk jadikan kamu pemiliknya."*

Sementara contoh lafaz penerimaan pula adalah seperti "*Aku terima*", atau "*Aku redha"* dan sebagainya.

Melalui pernyataan yang mengandungi lafaz *ijab* dan *qabul* dengan perkataan atau apa-apa cara yang membawa erti memberi milik harta tanpa balasan ('*iwad*), mengikut mazhab Maliki dan Shafie, penerimaan (*qabu*l) itu hendaklah diambil kira dalam menentukan sah atau tidaknya sesuatu hibah. Sebaliknya, golongan Hanafi menganggap bahawa *ijab* sahaja sudah memadai untuk menentukan sahnya sesuatu hibah.

Konsep hibah dalam *fiqh* merujuk kepada pemberian yang dibuat secara mutlak dan sukarela, tanpa syarat mahupun balasan. Menurut Nasrul Hisyam (2011), hibah mutlak dikenali sebagai *al-hibah al-munjizah* apabila telah memenuhi rukun dan syaratnya yang akan memberi tiga kesan berikut:

i. Harta yang dihibahkan akan berpindah milik kepada penerima hibah berkuatkuasa serta-merta;

ii. Hak milik penerima hibah atas harta yang dihibahkan adalah kekal dan tidak dihadkan tempohnya; dan
iii. Hilangnya penguasaan hakmilik penghibah terhadap fizikal dan manfaat harta yang dihibahkan.

Seterusnya dalam kajian Mohd Syukri (2010) yang bersumberkan rujukan jumhur ulama mazhab Shafie' (terdiri dari Al-Sharbini, Al-Bujayrimi, Al-Dimyati, and Al-Bayjuri) merumuskan hibah yang sah seharusnya mempunyai kriteria berikut:

1) Hibah adalah suatu bentuk kontrak yang mempunyai 4 elemen kontrak iaitu pihak yang terlibat (*al-aqidani'*), akad penawaran dan penerimaan (*sighah al-aqd'*), timbal balas (*mahall al-aqd'*) atau objek hibah (*maudu' al-aqd*), dan kerelaan (*al-rida'*);
2) Hibah adalah pemindahan (*al-tamlik*) harta, yang membawa maksud pemberi hibah melepaskan hak ketuanpunyaan sepenuhnya kepada penerima hibah yang kemudiannya mempunyai hak ketuanpunyaan dan kawalan mutlak (*al-izdirad*) atas harta yang dihibahkan;
3) Hibah adalah harta yang fizikal (*al-ain'*) boleh dilihat bentuknya. Majoriti ulama Shafie menolak hibah dalam bentuk manfaat atau hutang sebagai sesuatu yang boleh dihibahkan. Namun sebahagian yang lain berpandangan bahawa sesuatu manfaat atau hutang (menurut Al-Malibari dan Abu Zakariyya al-Ansari) boleh dihibahkan. Menurut pandangan ini hibah manfaat boleh dipindahkan bagi harta amanah memandangkan manfaat boleh dinikmati oleh penerima walaupun bukan dalam bentuk pemilikan fizikal harta tersebut. Justeru harta tersebut tidak dihibahkan namun menjadi harta amanah yang manfaatnya dapat diberikan, di mana pemberi hibah bermungkinan akan membuat pemindahan pemilikan harta tersebut pada masa hadapan;
4) Hibah seharusnya tidak memberi pulangan. Sekiranya elemen mendapat pulangan berlaku atas harta yang dihibahkan, ulama Shafie berpandangan ianya menjadi kontrak jual-beli. Pulangan hibah seharusnya tidak bersifat duniawi dan lebih kepada ingin merebut ganjaran pahala kepada pemberi hibah;
5) Hibah hendaklah dilaksanakan semasa hayat pemberi hibah. Sekiranya hibah dilaksanakan selepas berlakunya kematian pemberi hibah, transaksi tersebut seharusnya bukan hibah sebaliknya dipanggil sebagai wasiat (*wassiyah*). Wasiat hanya sempurna selepas penerimaan dibuat oleh penerima selepas kematian pewasiat;

6) Hibah hendaklah secara prinsipnya dibuat dengan sukarela, tanpa paksaan atau apa-apa dorongan. Keinginan 'sukarela' penghibah menghibahkan hartanya dibezakan dengan keinginan berasaskan 'kewajipan' amalan yang lain seperti zakat atau kafarah;
7) Hibah hendaklah memberi kesan sebaik berlakunya penyempurnaan akad pemberian dan penerimaan. Justeru hibah yang dibuat bersandarkan syarat (*ta'liq*) akan sesuatu perkara adalah tidak sah; dan
8) Hibah hendaklah dibuat secara mutlak (*mutlaq*) dan tidak boleh ditangguhkan bagi tempoh masa tertentu.

2.4 Rujukan Kes Mahkamah – Syarat sah hibah

Rukun hibah amat dititikberatkan dalam menyempurnakan hibah, termasuk pemberian secara *umra'* atau *ruqba'* yang melibatkan pemberian secara manfaat dan bukan korpus harta (Othman, et al., 2017). Kriteria yang digariskan dalam mazhab Shafie' menetapkan tiga syarat penting untuk menjadikan suatu hibah itu sah dari sudut syarak, iaitu (1) penghibah dan penerima hibah (pihak yang terlibat), (2) objek harta yang dihibahkan, dan (3) akad *sighah* (*ijab* dan *qabul*), serta tambahan syarat (4) pemilikan (*possession*). Pemakaian syarat pemilikan dilihat turut dirujuk dalam kes Mahkamah Syariah di Malaysia yang menghakimi persoalan pengesahan suatu hibah, sebagaimana dinyatakan dalam beberapa kes.

Merujuk kepada kes *Awang Abdul Rahman -lwn- Shamsuddin bin Awang* [1998] 6 MLJ 231, Mahkamah memutuskan bagi membolehkan suatu hibah itu sah dari segi perundangan, ianya harus mematuhi ketiga-tiga elemen penting yang dinyatakan. Plaintif dalam kes ini menuntut bahawa ayah tirinya telah membahagikan sama rata sebidang tanah yang dipertikaikan iaitu sebahagian kepada ibunya dan sebahagian lagi kepada diri simati sendiri. Mahkamah mengambilkira pernyataan yang dihadapkan kepadanya bahawa hibah tersebut berlaku satu bulan selepas kematian ibu Plaintif bernama Nik bte Abdul Rahman yang meninggal pada 24.10.1977, sedangkan simati Abdul Rahman @ Awang bin Ismail (pemberi hibah) telah meninggal dunia pada 20.07.1981. Plaintif menyatakan bahawa pindahmilik tanah hibah tersebut tidak dapat dibuat memandangkan tanah berkenaan masih dalam gadaian kepada pihak bank, oleh itu tanah tersebut masih kekal atas nama simati. Namun berdasarkan rekod pendaftaran tanah yang dikemukakan, didapati bahawa tanah tersebut telah digadaikan kepada pihak bank pada 08.02.1978. Persoalan di hadapan Mahkamah, adakah simati semasa hidupnya sebagai pemberi hibah mempunyai hak untuk

memindahmilik sebahagian tanah tersebut kepada penerima hibah, memandangkan ketika itu tanah tersebut masih belum digadaikan. Persoalan dari sudut Syariah juga dibangkitkan sekiranya tanah berkenaan telah digadaikan dan bahawa pemberi hibah (pemilik) tidak lagi memiliki sepenuhnya hak yang boleh menyebabkan hibah berkenaan menjadi tidak sah melainkan memperoleh keizinan daripada pihak bank sebagai pemegang gadaian. Namun ini tidak terjadi dan penghibah tidak mengambil tindakan untuk memberi kesan kepada hibah yang dikatakan telah berlaku dengan memindah milik sebahagian tanah tersebut kepada penerima hibah. Malahan didapati gadaian hanya berlaku selepas daripada tarikh yang dikatakan pemberian hibah terjadi antara pihak-pihak. Tambahan lagi, Mahkamah turut mengambilkira bahawa kedudukan penerima ketika hibah itu terjadi adalah tidak layak dari segi perundangan untuk menerima hibah memandangkan salah seorang penerima iaitu isteri penghibah atau ibu kepada Plaintif telah meninggal dunia sebelum kontrak hibah tersebut dikatakan berlaku. Malahan Plaintif juga gagal membuktikan sebarang kesan pemilikan (*possession*) oleh ibunya sebagai penerima hibah semasa hayatnya ke atas sebahagian tanah tersebut. Dalam kes ini diputuskan bahawa hibah yang dituntut Plaintif adalah tidak sah atas kekurangan syarat yang perlu dipenuhi.

Dapatan yang sama turut diterimapakai dalam kes *Permohonan Pengesahan Hibah Allahyarham Ismail bin Siak kepada Wan Ismariza Ismail* (1425H/2004M) JH 18/I 163. Pemohon iaitu Wan Ismariza telah memohon deklarasi daripada Mahkamah Tinggi Syariah Negeri Sembilan bagi pengesahan hibah kepadanya oleh ayah beliau yang telah meninggal dunia. Mahkamah memutuskan bahawa kesemua elemen bagi membuktikan hibah telah berlaku adalah mencukupi iaitu pemberi hibah (Ismail bin Siak), penerima hibah (Pemohon), sebidang tanah sebagai harta yang dihibah, dan deklarasi pemberian daripada pemberi dan penerimaan daripada penerima serta pembuktian melalui keterangan saksi-saksi yang dikemukakan. Selain itu, perbuatan tindakan penerima/pemohon melalui permohonan kepada Pihak Berkuasa Negeri untuk mendapatkan kebenaran pemindahan hakmilik tersebut turut diambilkira sebagai pembuktian oleh pihak Mahkamah, selain tiada bantahan direkodkan di kalangan ahli waris simati yang lain. Dalam membuktikan syarat pemilikan (*possession*) pula, Mahkamah telah berpuashati melalui fakta bahawa cukai taksiran telah dibayar oleh Pemohon sendiri. Oleh itu, Mahkamah mengisytiharkan telah berlakunya hibah dari simati kepada anak perempuannya iaitu Pemohon. Begitu juga dalam kes *Pengesahan Hibah Siti Noor Aseera bt Awang* (1428H/2007M) JH 23/I 119, Mahkamah Syariah menghukumi suatu hibah sebagai sah apabila memenuhi kriteria dan syarat berikut, iaitu pemberi dan penerima hibah, objek hibah, akad pemberian dan akad penerimaan serta

syarat pemilikan.

Oleh yang demikian, mengambilkira keperluan kepada ketiga-tiga elemen hibah di samping syarat pemilikan dan kewujudan elemen kerelaan di pihak penghibah dipenuhi, baharulah sesuatu transaksi hibah itu diiktiraf sebagai sah dan memberi kesan dari sudut perundangan. Dalam keadaan ini, penghibah tidak lagi boleh menarik balik hibah yang diberikan kepada penerima dalam apa jua keadaan, melainkan dalam kes hibah yang dibuat oleh bapa kepada anaknya yang akan dijelaskan selanjutnya.

2.5 Kategori Hibah

Jumhur ulama menetapkan pada prinsipnya bahawa hibah hendaklah bebas daripada sebarang syarat. Namun dalam pendekatan ilmu mawarith yang kian berkembang mengikut keperluan keadaan dan semasa, hibah telah dibahagikan kepada dua kategori iaitu hibah tidak bersyarat (*hibah mutlaqah*) dan hibah bersyarat (*hibah mu'allaqah*) (Nasrul Hisyam, 2011). Kedua-dua kategori mempunyai cara pembahagian harta yang berbeza dalam hayat seseorang Muslim bagi memastikan hasrat pemberi dapat dilaksanakan dan hartanya masih boleh dibahagikan mengikut lunas-lunas Syariah.

a) Hibah Tanpa Syarat / *Unconditional Hibah (Hibah Mutlaqah)*

Hibah tanpa syarat atau lebih dikenali dengan hibah mutlak merupakan pemberian tanpa apa-apa syarat yang mengikat kepada pemberian berkenaan. Proses pemindahan pemilikan oleh pemberi dilaksanakan secara terus yang memberi kesan pemilikan kepada penerima untuk menikmati atau mendapatkan faedah harta yang dihibahkan secara langsung. Penerima akan mempunyai kawalan dan pemilikan mutlak terhadap harta yang dihibahkan tanpa campur tangan pemberi. Hibah kategori ini dipilih atas dasarnya yang fleksibel dan sering digunakan sebagai penzahiran kasih sayang antara ahli keluarga yang rapat atau pemberian dengan tujuan kegunaan umum (*charitable*) bagi mendapatkan ganjaran di sisi Allah SWT. Hibah ini juga merupakan hibah yang diikttiraf kesahannya oleh jumhur ulama kerana memenuhi segala elemen dan syarat hibah.

b) Hibah Bersyarat / *Conditional Hibah (Hibah Mu'allaqah)*

Kategori hibah ini bergantung kepada sesuatu kejadian atau keadaan yang dijangkakan akan berlaku atau terdapat persyaratan yang

bersangkut dengan penggunaan atau pengurusan harta yang dihibahkan. Contohnya rumah yang dihibahkan kepada bakal isteri dengan syarat perkahwinan yang akan berlaku atau tanah yang diberikan untuk tujuan pembangunan tertentu sahaja. Sekiranya syarat yang dinyatakan pemberi hibah gagal dipenuhi atau tidak dapat dilaksanakan oleh penerima, maka hibah berkenaan akan terbatal dengan sendirinya.

Dalam kategori hibah bersyarat ini dinyatakan terdapat dua keadaan yang dibincangkan oleh ulama fiqh iaitu hibah *'umra* dan hibah *ruqba*. Hibah *al-'umra* merupakan suatu pemberian yang disandarkan kepada umur atau jangka hayat seseorang sama ada pemberi hibah atau penerima hibah, manakala hibah *al-ruqba* pula merujuk kepada pemberian hibah yang disandarkan kepada tempoh hidup atau jangka hayat kedua-dua pemberi dan penerima hibah (Nurfarhana et al., 2021). Para fuqaha mazhab berbeza pendapat mengenai hukum bagi hibah yang disandarkan kepada tempoh umur.

Gambaran bagaimana *'umra* itu berlaku dalam bentuk lafaz *sighah* sepertimana dinyatakan dalam kitab *Al-Umm Imam Shaafie* adalah apabila pemberi hibah berkata kepada penerima hibah, *"Aku hadiahkan kamu rumah ini untuk kamu diami sepanjang hidup atau hayat kamu".* Para fuqaha berselisih pendapat tentang keharusan hibah bersyarat yang disabitkan dengan tempoh tertentu dan bersifat sementara (Noor Syahida et al., 2016). Jumhur ulama termasuk Imam Syafi'e berpendapat bahawa hibah tersebut masih sah namun syarat *'umra* terbatal dan tidak diguna pakai. Pendapat ini berdasarkan hadith yang diriwayatkan oleh Jabir RA yang mengatakan bahawa Rasulullah SAW bersabda dengan maksud:

"'Umra itu adalah hak orang yang menerima hibah".

Hadis lain yang juga diriwayatkan oleh Jabir RA turut menyebut bahawa Rasulullah SAW bersabda yang bermaksud:

"Sesiapa sahaja yang diberikan 'umra kepadanya dan kepada ahli warisnya, maka ia menjadi milik orang yang diberi itu, tidak kembali kepada orang yang memberi untuk selama-lamanya, kerana bahawasanya orang yang memberi itu telah melakukan satu pemberian yang boleh diwarisi".

Dalam hadith yang lain Rasulullah SAW bersabda yang bermaksud:

"Jagalah harta kamu dan janganlah kamu merosakkannya. Sesiapa

yang mengucapkan 'umra ia adalah hak orang yang ditujukan 'umra itu sama ada hidup atau mati dan kepada keturunannya."

Oleh yang demikian, majoriti ulama memutuskan bahawa Rasulullah SAW telah menetapkan bahawa akad *'umra* adalah sah dan harta yang dihibahkan akan menjadi hak milik penerima hibah sepenuhnya serta boleh diwarisi dan tidak perlu dikembalikan kepada pemberi hibah selama-lamanya. Manakala mazhab Maliki dan sebahagiannya berpendapat akad dan syarat *'umra* tersebut adalah harus dan hibah *'umra* merupakan pemberian manfaat harta sahaja. Harta yang dihibahkan hendaklah dikembalikan kepada penghibah atau warisnya setelah penerima hibah meninggal dunia. Namun, jika penghibah menyatakan *'umra* tersebut juga untuk keturunan atau waris penerima hibah, maka tempoh pemilikan harta itu dilanjutkan sehingga kematian ahli waris penerima. Selepas tempoh tersebut, harta hendaklah dikembalikan kepada penghibah atau ahli warisnya. Terdapat juga pandangan bahawa *'umra* yang mensyaratkan harta yang dihibahkan untuk penerima dan boleh diwarisi sebagaimana pendapat jumhur, namun sekiranya pemberi hibah menyatakan ianya bukan untuk diwarisi oleh waris penerima hibah, atau seperti dia berkata: "*sekiranya kamu mati harta tersebut untukku*", maka harta yang dihibahkan akan kembali kepada pemberi hibah.

Hibah *ruqba* pula adalah pemberian yang meletakkan syarat kematian salah satu pihak, sama ada pemberi hibah atau penerima hibah sebagai syarat pemilikan kepada salah satu pihak yang hidup. *Al-Ruqba* bermaksud suatu pemberian bersyarat yang ditentukan oleh pemberi hibah, di mana harta yang dihibahkan akan menjadi milik penerima hibah sekiranya pemberi hibah meninggal dunia, namun jika penerima hibah meninggal dunia sebelum pemberi hibah maka harta hibah akan kembali kepada pemberi hibah. Gambaran berlakunya hibah *ruqba* adalah apabila pemberi hibah berkata kepada penerima hibah *"Aku berikan kamu rumah ini, namun sekiranya kamu mati sebelumku ia kembali kepadaku, dan jika aku mati sebelum kamu maka ia menjadi milikmu."* Kontrak hibah berlaku apabila masing-masing menjadikan rumah itu sebagai *ruqba* dengan bersandarkan syarat kematian salah seorang di antara mereka. Berdasarkan lafaz *sighah* tersebut, jumhur ulama berpendapat kontrak hibah yang disertai syarat *ruqba* adalah sah, walau bagaimanapun, sama seperti *'umra*, perbezaan pendapat para ahli fiqh adalah berkisar mengenai adakah syarat *ruqba* itu sendiri boleh dikuatkuasakan ataupun sebaliknya (Noor Syahida et al., 2016).

Dari tafsiran Mustafa Al-Kin et al., (2003) menurut mazhab Shafi'e berkenaan kedudukan *ruqba* mengikut *qawl jadid*, hibah dengan syarat

ruqba adalah sah dan memberi kesan kepada pindah milik *mawhub* kepada penerima, walau bagaimanapun syarat *ruqba* adalah batal dan dianggap sebagai tiada. Oleh kerana itu, setelah penerima melakukan *qabul* dan *qabd (possession)*, harta akan menjadi milik penerima hibah selama hayatnya dan menjadi harta pusaka bagi ahli warisnya selepas kematiannya tanpa mengambil kira kedudukan pemberi hibah selepas daripada kontrak tersebut sama ada masih hidup ataupun telah mati. Pandangan ini juga merupakan pandangan dalam mazhab Hanbali. Pendapat ini bersandarkan hadith yang diriwayatkan oleh Ibn 'Umar dan Jabir RA bahawa Rasulullah SAW telah bersabda:

> "*Janganlah kamu semua melakukan ruqba dan janganlah juga melakukan 'umra. Kerana sesiapa yang diberi ruqba atau diberi 'umra, maka ia akan (menjadi) milik ahli warisnya"* (Riwayat Muslim dan Sahih Muslim)[1]

Oleh itu adalah jelas larangan yang dinyatakan dalam hadith ini menunjukkan bahawa syarat yang ditetapkan dalam *'umra* dan *ruqba* adalah terbatal. Jika kedua-dua syarat tersebut boleh dikuatkuasakan (atas asas bahawa harta hibah itu boleh berbentuk manfaat sahaja), maka Rasulullah SAW tidak akan menyebut mengenai kesan *'umra* dan *ruqba* yang menyebabkan harta menjadi milik hakiki kepada penerima hibah yang tidak akan dipulangkan semula kepada pemberi hibah.

Menurut pandangan mazhab Maliki dan Hanafi pula, *ruqba* merupakan kontrak yang tidak sah dan terbatal kerana Rasulullah SAW telah mengharuskan *'umra* dan membatalkan *ruqba*. Mereka bersandarkan kepada hadith Rasulullah SAW yang mengharuskan *'umra* dan membatalkan *ruqba*, namun menurut Imam Ahmad, hadith tersebut lemah dan tidak diketahui. Dalam isu ini, pandangan al-Kasani dirujuk bahawa pemilikan dengan syarat kematian salah seorang daripada pihak yang terlibat menyebabkan wujudnya unsur *gharar* dalam kontrak itu. Justeru meletakkan syarat *ruqba* dengan sendirinya bermaksud penghibah telah men*ta'liq*kan pemberiannya dengan perkara yang kewujudannya tidak dapat dipastikan (Mustafa Al-Kin et al., 2003). Oleh kerana pemilikan tidak boleh digantung (*ta'liq*) dengan sesuatu yang tidak jelas dari segi tempoh ia akan terlaksana, maka kontrak hibah dengan syarat *ruqba* adalah tidak sah.

[1] Kitab Al-Hibat, Hadith no. 4202.

Kesimpulannya hibah *'umra* dan hibah *ruqba* hanya sah di sisi majoriti fuqaha tanpa menerima pakai syarat-syarat yang mengikatnya. Syarat *'umra* dan *ruqba* yang dinyatakan jika ada adalah terbatal dan tidak boleh dikuatkuasakan atau dianggap tiada, di mana jika syarat itu terpakai maka ia akan bertentangan dengan prinsip dan kehendak akad hibah itu sendiri. Ketetapan ini berasaskan bahawa subjek kepada kontrak *'umra* dan *ruqba* itu adalah fizikal dan bukannya manfaat harta. Walaupun demikian, mazhab Maliki berpendapat bahawa subjek kepada kontrak tersebut adalah diharuskan sekiranya berbentuk manfaat, oleh itu syarat supaya mengembalikan *mawhub* adalah mengikat pihak-pihak terlibat (Nasrul Hisyam, 2012).

Justeru dalam membuat pemilihan hibah sebagai satu kaedah perancangan harta, setiap individu perlu memikirkan kewajaran pemakaiannya supaya selari dengan kehendak Syariah, selain mengambilkira isu dan kekangan dalam pelaksanaannya. Isu-isu yang berkait dengan hukum syarak untuk diaplikasikan dalam situasi realiti semasa masyarakat, jika tidak dibuat dengan kaedah yang betul boleh membatalkan hibah dan lebih teruk lagi ia boleh menafikan hak penerima hibah (Rosmiza Ismail, 2020) atau waris-waris *faraid*. Di antara isu yang berkaitan dengan hukum adalah di mana berlakunya penarikan atau pembatalan hibah setelah hibah tersebut disempurnakan dari segi rukun dan syaratnya.

3.0 ISU PEMBATALAN ATAU MENARIK BALIK HIBAH

Secara prinsipnya hibah yang sempurna tidak boleh dibatalkan atau ditarik balik. Namun terdapat pengecualian bagi hibah yang diberikan oleh ibu bapa/datuk nenek kepada anak/cucu yang masih boleh dibatalkan pada bila-bila masa, namun masih tertakluk kepada dua keadaan iaitu pemilikan harta hibah belum dipindahmilik kepada pihak ketiga atau harta hibah tidak dicagarkan kepada pihak lain yang boleh menuntut kepentingan atasnya (seperti pemiutang atau bank).

3.1 Hibah yang boleh dibatalkan atau ditarik balik

Hibah masih boleh ditarik balik sekiranya penerima masih belum memiliki (*take possession*) harta berkenaan atau dalam kes hibah bersyarat sebelum pensyaratan kepada kontrak pemberian tersebut dipenuhi oleh penerima. Walau bagaimanapun bagi hibah yang telah disempurnakan melalui sesuatu akad hibah yang memenuhi rukun dan syaratnya serta penyerahan dan penerimaan barang (*qabd*) telah belaku, maka harta itu menjadi milik penerima hibah sekalipun tanpa balasan (*'iwad*). Sama ada harta hibah tersebut masih boleh dibatalkan, terdapat beberapa pandangan fuqaha dalam perkara ini.

Menurut pendapat mazhab Shafi'e, Hanbali dan sebahagian ulama Maliki, penarikan balik hibah boleh berlaku hanya melalui lafaz *ijab* dan *qabul*. Tetapi apabila disertakan dengan penyerahan dan penerimaan barang (*qabd*), maka hibah berkenaan tidak boleh ditarik balik kecuali hibah yang dibuat oleh bapa (termasuk juga ibu, datuk, nenek dan usul yang lain) kepada anak-anaknya selama mana harta itu tidak ada kaitan dengan orang lain. Sementara mengikut mazhab Hanafi, pemberi hibah boleh tetapi makruh menarik balik hibah yang telah diberikan dan dia boleh memfasakhkan hibah tersebut walaupun telah berlaku penyerahan (*qabd*), kecuali jika hibah itu dibuat dengan balasan ('iwad). Elemen balasan boleh merubah keadaan sesuatu hibah menjadi suatu perjanjian jual-beli. Manakala menurut mazhab Zahiri dan Imam Ahmad, adalah haram bagi pemberi hibah menarik balik hibah yang telah dibuat kecuali hibah bapa (termasuk juga ibu, datuk, nenek dan usul yang lain) kepada anak-anaknya. Ini adalah berdasarkan hadis Rasulullah SAW yang bermaksud:

"Orang yang menarik balik hibahnya sama seperti anjing yang memakan balik muntahnya."

(Hadis riwayat al-Bukhari dan Muslim)

Secara umumnya, jumhur ulama bersetuju tentang menarik balik atau membatalkan hibah adalah diharuskan sekiranya dilakukan secara redha meredhai atau persetujuan bersama antara pemberi dan penerima hibah atau melalui keputusan hakim. Dalam isu ini, menurut Mustafa al-Khin et al., (2003), para ulama telah menetapkan syarat yang perlu dipatuhi bagi membolehkan sesuatu harta hibah itu ditarik balik atau dikembalikan semula, iaitu:

i- Harta hibah belum dipindahmilik kepada pihak yang lain;
ii- Harta hibah tidak berubah sifat (sama ada berkurangan atau bertambah); dan

iii- Hendaklah dibuat dengan persetujuan penerima sekiranya melibatkan selain daripada ibu bapa kepada anak;

Oleh itu walaupun dari sudut syarak, penarikan balik hibah boleh dibuat oleh bapa (termasuk juga ibu, datuk, nenek dan usul yang lain) kepada anak-anaknya, tetapi ianya masih terikat dengan syarat bahawa harta tersebut masih lagi berada dalam kawalan pemilikan anak/cucu tersebut. Sekiranya harta itu telah terputus dari kawalan pemilikan anak/cucunya seperti telah dijual, diwakaf atau dihibah kepada orang lain dan harta itu telah diterima oleh orang lain tersebut (pihak ketiga), maka hibah berkenaan tidak lagi boleh ditarik balik atau dikembalikan semula. Begitu juga jika harta hibah telahpun berubah nilainya akibat penambaikan atau pembangunan yang telah dilakukan ke atasnya seperti semasa dihibahkan harta itu merupakan tanah kosong dan telah berubah apabila diusahakan menjadi ladang atau dibangunkan bangunan atasnya, harta tersebut tidak lagi boleh ditarik balik.

3.2 Rujukan Kes Mahkamah – Hibah yang ditarik balik

Pendekatan Mahkamah Syariah di Malaysia dalam isu pengecualian hibah yang boleh ditarik balik daripada ibu bapa kepada anak ini telah dibincangkan dalam kes *Eshah bt. Abdul Rahman -lwn- Azuhar b. Ismail* [1997] 2 JH 219. Pengecualian tersebut tidak terpakai dalam kes ini memandangkan hibah yang hendak ditarik balik tersebut merupakan hibah yang diberikan kepada anak angkat. Mahkamah menyatakan bahawa hanya hibah yang diberikan oleh ibu bapa (atau datuk nenek) kepada anak (atau cucu) boleh ditarik balik selagi mana harta hibah tersebut masih belum berubah atau tidak dibangunkan atau diberikan kepada pihak lain atau tiada balasan atas hibah tersebut. Oleh itu harta hibah yang dituntut ibu bapa angkat dalam kes ini untuk dikembalikan kepada mereka semula adalah ditolak. Hibah berkenaan tidak boleh dibatalkan kerana ianya bukan hibah yang diberikan oleh ibu bapa (tetapi oleh ibu bapa angkat) dan harta hibah berkenaan telah dibangunkan (berubah keadaan) oleh penerima (anak angkat).

Pengecualian bagi ibu bapa menarik balik hibah turut diterima pakai oleh Mahkamah Tinggi Syariah Kangar Perlis dalam kes *Rosinah bt. Abdul Majid & Azmi bin Abdul Majid -lwn- Norsiah bt Yob & Noraini bt. Yob*,[1] di mana dalam kes ini seorang ibu telah memohon kepada Mahkamah supaya hibah yang telah diberikannya kepada anak-anak dari perkahwinan keduanya

[1] Saman Pemula No.24-26-2007, tarikh keputusan 6 November 2008.

turut dikongsikan bersama dengan saudara tiri anak-anaknya. Anak-anaknya tersebut telah menolak hasrat ibu mereka sejak mula sehinggalah pada pertengahan kes ini apabila ibu mereka meninggal dunia dan kes disambung oleh saudara tiri mereka. Mahkamah kemudiannya telah memutuskan membenarkan permohonan Pemohon-Pemohon selari dengan hasrat pemberi hibah.

Berdasarkan kes-kes yang dirujuk, didapati pendekatan hakim Mahkamah Syariah adalah selagi mana elemen atau syarat hibah dipenuhi, hibah akan dianggap sah dan diterima, namun perbezaan mengikut pelbagai pandangan fuqaha boleh mempengaruhi keputusan dalam isu meletakkan syarat-syarat atas penerimaan, penguasaan (*qabd*) atau penarikbalikan hibah, bergantung situasi kes dari perspektif Syariah. Seterusnya dari sudut pentadbiran harta pusaka apabila melibatkan isu kematian pemberi atau penerima hibah, mahupun kedua-duanya turut dikaji untuk melihat sejauh mana keberkesanan hibah tersebut dapat dilaksanakan.

4.0 ANALISIS DAN PERBINCANGAN

4.1 Isu hibah dalam pentadbiran harta pusaka

Suatu kontrak hibah yang berlaku hanya didapati sempurna apabila penerimaan (*qard*) dimiliki dalam penguasaan penerima iaitu penerima menjadi pemilik mutlak. Dalam konteks pemakaian hibah melibatkan harta tak alih (*immovable property*) seperti tanah atau rumah adalah melalui pindahmilik dan pendaftaran hakmilik dari nama pemberi hibah kepada penerima, manakala bagi harta alih (*movable property*) adalah penerimaan harta tersebut diserahkan atau dipindahkan di bawah kawalan penerima (sebagai pemilik baharu). Dalam keadaan kedua-dua pihak iaitu pemberi hibah dan penerima hibah masih hidup, urusan pindahmilik tersebut boleh dilaksanakan secara langsung di Pejabat Tanah atau agensi yang mendaftarkan pemilikan harta hibah berkenaan. Pada dasarnya sifat hibah yang berkuatkuasa serta merta tidak memerlukan proses yang rumit kerana dilaksanakan semasa pemberi masih hidup. Oleh itu, setiap harta yang telah dihibahkan semasa hidup akan terkeluar daripada senarai harta pusaka yang membolehkan waris-waris lain menuntutnya (Kamarudin dan Nor Muhamad, 2017).

Namun pemakaian hibah yang sering menimbulkan isu dan percanggahan adalah apabila berlaku kematian pemberi atau penerima sebelum sempurna pindahmilikan harta hibah berkenaan atau bagi hibah bersyarat (*conditional*) yang bersandarkan kepada kematian pemberi untuk

dilaksanakan. Biasanya dalam konteks ini pertikaian sama ada hibah berkenaan telah berlaku atau sejauh mana kesahannya atau persoalan adakah ianya memenuhi syarat mengikut hukum syarak adalah yang lazim dipersoalkan.

Penentuan kesahihan sesuatu kontak hibah itu sama ada telah berlaku dan sah dari sudut syarak atau apa jua isu percanggahan atau bantahan yang dibangkitkan pihak-pihak mengenainya hanya boleh ditentukan oleh Mahkamah Syariah yang berbidang kuasa sepenuhnya, sebagaimana dinyatakan dalam Perlembagaan Persekutuan di bawah Jadual Kesembilan, Senarai 2 - Senarai Negeri memperuntukkan –

> *Kecuali mengenai Wilayah-Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur dan Labuan, Hukum Syarak dan undang-undang diri dan keluarga bagi orang yang menganut ugama Islam, termasuk Hukum Syarak berhubung dengan mewarisi harta berwasiat dan tak berwasiat, pertunangan, perkahwinan, perceraian, mas kahwin, nafkah, pengambilan anak angkat, taraf anak, penjagaan anak,* ***pemberian****, pembahagian harta dan amanah bukan khairat;… keanggotaan, penyusunan dan cara bagi mahkamah-mahkamah Syariah, yang akan mempunyai bidang kuasa hanya ke atas orang-orang yang menganut ugama Islam.*

Bidang kuasa Mahkamah Syariah dalam perkara ini dapat dilihat dengan jelas dalam peruntukan seksyen 46, Akta Pentadbiran Undang-undang Islam (Wilayah-Wilayah Persekutuan) 1993 memperuntukkan bahawa Mahkamah Tinggi Syariah hendaklah:

> (b) *dalam bidang kuasa malnya, mendengar dan memutuskan semua tindakan dan prosiding dalam mana semua pihak adalah orang Islam dan yang berhubung dengan:*
>
> ..(v) *wasiat atau alang semasa maradal maut seseorang si mati Islam:*
>
> ..(vi) *alang semasa hidup, atau penyelesaian yang dibuat tanpa balasan yang memadai dengan wang atau nilaian wang, oleh seseorang Islam.*

Perkataan ‘alang semasa hidup’ dalam peruntukan ini adalah merujuk kepada hibah, justeru mahkamah yang berbidang kuasa bagi mendengar dan memutuskan kes berkaitan hibah adalah Mahkamah Tinggi Syariah. Peruntukan tentang bidang kuasa ini juga didapati terdapat di dalam enakmen setiap negeri di Malaysia.

Sungguhpun begitu dalam konteks penentuan harta pusaka, Kaedah Am, Perkara 74(1) Perlembagaan Persekutuan memberikan Parlimen kuasa untuk membuat atau menggubal undang-undang berkaitan perkara-perkara yang disenaraikan dalam Senarai Persekutuan atau Senarai Bersama, iaitu Senarai I dan III dalam Jadual Kesembilan. Antara perkara yang disebut dalam Senarai Persekutuan ialah pewarisan, berwasiat, tak berwasiat, probet dan surat kuasa mentadbir yang tidak termasuk undang-undang diri orang Islam berkaitan hibah atau pewarisan, berwasiat atau tak berwasiat. Oleh itu, pembahagian harta pusaka simati di Malaysia merupakan tanggungjawab Persekutuan –

(e) Tertakluk kepada perenggan (ii), perkara yang berikut:
(i) Kontrak;…pentafsiran Uundang-undang Persekutuan; surat cara boleh niaga; akuan berkanun; timbang tara; undang-undang persaudagaran; pendaftaran perniagaan dan nama perniagaan; umur dewasa; budak-budak dan orang belum dewasa; pengangkutan; ***pewarisan, berwasiat dan tidak berwasiat; probet dan surat kuasa mentadbir****; kebankrapan dan ketidakmampuan bayar; sumpah dan ikrar; batasan; penguatkuasaan bersaling penghakiman dan perintah; undang-undang keterangan;*

(ii) perkara yang disebut dalam perenggan (i) tidak termasuk undang-undang diri Islam yang berhubungan dengan perkhawinan, perceraian, penjagaan, nafkah, pengangkatan, kesahtarafan, undang-undang keluarga, alang atau pewarisan, berwasiat dan tidak berwasiat;

Di bawah bidang kuasa Persekutuan, terdapat tiga agensi yang bertanggungjawab dalam urusan pentadbiran dan pembahagian harta pusaka di Malaysia. Ketiga-tiga agensi ini merupakan statut am (*statute of general application)* dalam prosiding pembahagian harta pusaka, iaitu –

Jadual 1: Bidang kuasa agensi mengikut kategori dan nilaian keseluruhan harta pusaka simati

Agensi / Jabatan	**Kategori / Nilaian Keseluruhan Harta**
Mahkamah Tinggi (Sivil) Akta Probate dan Pentadbiran 1959 [Akta 97]	Tidak mengira jenis harta (selain yang ditakrifkan sebagai harta pusaka kecil) dengan nilaian keseluruhan harta yang melebihi RM5 juta

Agensi / Jabatan	Kategori / Nilaian Keseluruhan Harta
Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian (JKPTG) Akta Harta Pusaka Kecil (Pembahagian) 1955 [Akta 98]	Apa jua jenis harta dengan keseluruhan nilaiannya tidak melebihi RM5 juta (Tidak lagi bersandarkan keperluan untuk simati mempunyai harta tak alih berdasarkan Pindaan Akta A1643 Akta Harta Pusaka Kecil (Pembahagian) (Pindaan 2022) yang telah dikuatkuasakan pada 15 Julai 2024)
Amanahraya Berhad (ARB) Akta Perbadanan Amanah Raya Berhad 1997 [Akta 532]	Harta alih sahaja dengan nilaian tidak melebihi RM600,000

Bidang kuasa agensi dalam perundangan Persekutuan berhubung harta pusaka simati telah dimuktamadkan dalam interpretasi kehakiman melalui kes *Jumaaton dan Raja Delila -lwn- Raja Hizaruddin* [1998] 6 MLJ 556, Mahkamah Rayuan Syariah telah memutuskan bahawa Mahkamah Syariah tidak berbidang kuasa dalam perkara probet dan surat kuasa mentadbir, kerana perkara probet dan surat mentadbir pusaka terletak di bawah Senarai Kuasa Perundangan Persekutuan dan undang-undang berkaitan tersebut tidak dikecualikan bagi orang Islam. Justeru, Badan Perundangan Negeri tidak mempunyai kuasa untuk menggubal undang-undang dalam perkara tersebut dan tidak boleh memperuntukkan bidang kuasa kepada Mahkamah Syariah untuk memutuskan hal-hal probet dan pentadbiran (Resali Muda, 2016).

Dalam perkara ini, duluan kehakiman yang diputuskan oleh Mahkamah Agung dalam *Mohamed Habibullah bin Mahmood -lwn- Faridah binti Dato' Talib* [1992] 2 MLJ 793, turut dirujuk yang mana kenyataan penghakiman bahawa pentadbiran pusaka adalah diletakkan di bawah Senarai Perundangan Persekutuan (Senarai 1, Jadual Kesembilan,

Perlembagaan Persekutuan) dan tidak dikecualikan bagi orang Islam. Walaupun begitu, pembahagian harta pusaka simati masih perlu mengikut undang-undang yang terpakai kepadanya iaitu undang-undang diri simati, jika bagi orang Islam hendaklah menggunapakai perundangan Islam iaitu faraid secara prinsipnya. Manakala bidang kuasa perwarisan yang boleh dilaksanakan oleh Mahkamah Syariah dalam pusaka orang Islam adalah perkara yang berhubung dengan hukum syarak seperti penentuan waris, kadar bahagian masing-masing mengikut hukum faraid dan perkara-perkara yang berkaitan dengan pembahagian jika berlaku, contohnya pertikaian berhubung masalah harta sepencarian, wasiat, hibah, wakaf, nazar dan lain-lain. Mahkamah Syariah seharusnya dirujuk sebagai autoriti yang boleh memutuskan undang-undang khusus yang terpakai dalam kes orang Islam. Perkara ini dapat dilihat dalam kes *Latifah bte Mat Zin -lwn- Rosmawati bte Sharibun & Satu Lagi* [2007] 5 MLJ 101, Mahkamah Persekutuan telah mengekalkan keputusan Mahkamah Rayuan dan membenarkan pernyataan terhadap bidang kuasa Mahkamah Syariah. Perkara pertikaian dalam kes tersebut berhubung dengan wang dalam akaun bersama simati dan perayu dalam institusi perbankan. Mahkamah telah memutuskan bahawa isu pertikaian adalah mengenai suatu hibah atau pemberian alang semasa hidup antara orang Islam yang bukan merupakan satu perkara probet dan pentadbiran. Oleh itu, bidang kuasa untuk memutuskan perkara tersebut terletak pada Mahkamah Syariah. Begitu juga dalam kes *Azzaharuddin bin Mohd Nadzir -lwn- Nordin bin Mohd Nazir & Lain-lain* [2009] 4 ShLR 106, Mahkamah Tinggi Syariah telah memutuskan bahawa Mahkamah Syariah tiada bidang kuasa untuk mendengar dan memutuskan tentang isu pengisytiharan sesuatu harta sebagai harta pusaka kerana tiada peruntukan yang jelas dalam mana-mana undang-undang yang terpakai bagi Mahkamah Syariah melainkan penentuan mengenai orang-orang yang berhak kepada bahagian harta pusaka seseorang simati yang beragama Islam, termasuk bahagian-bahagian yang kepadanya masing-masing berhak melalui pengeluaran perintah atau sijil faraid.

4.2 Pelaksanaan hibah melalui pembahagian harta pusaka

Ketiga-tiga agensi di bawah Senarai Persekutuan pada asasnya merupakan undang-undang umum (*general application*) dalam prosiding pembahagian harta pusaka. Pembahagian yang akan dibuat kepada benefisiari atau waris-waris akan ditentukan berdasarkan undang-undang diri simati iaitu rujukan kepada agama yang dianuti simati, bagi orang Islam berdasarkan faraid manakala bagi bukan Islam mengikut Akta Pembahagian 1958 [Akta 300].

Penentuan kaedah pembahagian harta pusaka simati di bawah autoriti JKPTG adalah mengikut Akta Harta Pusaka Kecil (Pembahagian) 1955 [Akta 98] di mana Seksyen 12 (7) memperuntukkan –

"(7) The Estate Distribution Officer shall ascertain, in such manner as may be most appropriate, the law applicable to the devolution of the estate of the deceased, and shall decide who in accordance with that law are the beneficiaries and the proportions of their respective shares and interest."

Dalam konteks pelaksanaan hibah, sekiranya timbul sebarang isu kesahihan dokumentasi mahupun yang dibuat secara lisan atau terdapat percanggahan dan bantahan terhadap suatu kontrak hibah, perkara berbangkit tersebut hendaklah diputuskan oleh Mahkamah Syariah. Melalui perintah deklarasi pengesahan atau perintah hibah yang diperolehi bagi harta hibah yang telah menjadi "pusaka" pemberi (iaitu pemilik asal telah meninggal dunia), ianya hendaklah dilaksanakan melalui "perintah pembahagian" walaupun perintah hibah tersebut pada dasarnya adalah untuk mengeluarkan harta hibah berkenaan dari senarai harta pusaka simati (pemberi hibah). Perkara ini bersandarkan keperluan pendaftaran hakmilik bagi maksud turun milik melibatkan kematian di bawah Bahagian 22 Kanun Tanah Negara 1965 (KTN) iaitu Seksyen 346 (1) dan (2) dalam perkara probet dan suratkuasa mentadbir (Akta 97) dan Seksyen 348 perintah pembahagian (Akta 98).[1]

Oleh yang demikian, bagi memberi kesan pemindahan pemilikan ke atas harta hibah berdasarkan perintah yang telah diperolehi dari Mahkamah Syariah, perintah hibah tersebut perlu dikemukakan di agensi yang menguruskan pembahagian harta pusaka simati (pemberi) untuk dikuatkuasakan sama ada melalui pemindahan terus, atau turun milik atau arahan dan perintah untuk dilaksanakan oleh agensi yang mendaftarkan pertukaran pemilikan harta hibah berkenaan. Pelaksanaan perintah pembahagian yang dikeluarkan oleh mana-mana agensi perundangan Persekutuan ini adalah merujuk kepada 'pembahagian' harta pusaka simati termasuk harta yang dikeluarkan (harta hibah) untuk dipindahkan kepada penerima yang telah diiktiraf oleh Mahkamah Syariah.

Selain itu dalam isu penarikan balik hibah yang diberikan oleh ibubapa atau datuk seumpamanya daripada anak atau cucu, melibatkan pindahmilik yang telah disempurnakan melalui proses pindahmilih di bawah KTN, wujud konflik perundangan dalam hibah hartanah berkenaan

[1] Pekeliling KPTG Bil. 7/2017 Perintah, Sijil atau Perakuan Faraid Tidak Boleh Digunakan Bagi Tujuan Pendaftaran Turun Milik Harta Pusaka Simati

memandangkan pemilikan yang didaftarkan atas nama penerima iaitu anak atau cucu seumpamanya adalah suatu pemilikan yang tidak boleh disangkal[1]. Walaupun mengikut hukum syarak, hibah berkenaan dibolehkan untuk ditarik balik tanpa persetujuan penerima, dalam pemakaian doktrin pendaftaran adalah segalanya mengikut seksyen 340 KTN, pemilikan baharu oleh anak atau cucu tersebut adalah mustahil untuk dikembalikan semula tanpa persetujuan. Dalam perkara ini, Rabiah dan Rohimi (2018) berpandangan pengecualian statut kepada prinsip hakmilik tidak boleh disangkal dalam KTN khusus terhadap kes hibah dan penarikan balik hibah adalah perlu diwujudkan di bawah klausa pengecualian seksyen 340(4)(b) KTN selain memastikan kedudukan Mahkamah Syariah sebagai badan yang berbidang kuasa dalam penentuan isu kes berkaitan hibah hartanah orang Islam dapat dilaksanakan.

Berbalik dalam konteks pembahagian harta pusaka, sekiranya penarikan semula hibah ini menjadi isu dalam pertikaian harta pusaka simati (harta hibah merupakan harta simati atau penghibah yang belum disempurnakan pindahmilik kepada penerima), hibah tersebut perlu mendapat perintah pembatalan atau pengembalian semula harta hibah tersebut dari Mahkamah Syariah untuk dibahagikan dalam pusaka simati kepada waris-waris yang berhak. Namun sekiranya harta yang dipertikaikan telah dipindahmilik kepada penerima (nama penerima telah didaftarkan dalam hakmilik), isu pertikaian untuk mengembalikan milikan harta hibah tersebut seharusnya diperolehi dari Mahkamah Syariah, dengan perintah dikembalikan atas nama penghibah (simati) dan didaftarkan semula dalam hakmilik sebelum boleh dituntut sebagai sebahagian dari pusakanya.

Dalam isu ini perintah Mahkamah Syariah bagi pembatalan dan pengembalian semula harta tersebut kepada simati (pemilik asal) boleh disandarkan kepada pemakaian pindaan takrifan mahkamah di bawah KTN melalui Seksyen 421A bahawa perkataan mahkamah termasuk juga Mahkamah Syariah (dalam isu hartanah orang Islam) bagi membolehkan pihak Pendaftar menerima dan melaksanakan perintah berkenaan sebelum harta tersebut menjadi pusaka simati dan boleh dibahagikan kemudiannya kepada waris-waris yang berhak.

[1] Seksyen 340 Kanun Tanah Negara 1965 - Pendaftaran Hakmilik yang tidak boleh disangkal (*indefeasibility of title*) berdasarkan sistem Torren bagi undang-undang tanah Semenanjung Malaysia menggunakan konsep cerminan (*mirror*) iaitu apa jua yang dinyatakan dalam pendaftaran hakmilik merangkumi nama pemilik, no lot, kedudukan tanah, keluasan dan syarat kepentingan adalah apa yang ada di atas tanah tersebut yang tidak boleh dipertikaikan melainkan pengecualian dalam seksyen 340 (2).

Proses ini selari dengan pandangan YA Hakim Mahkamah Persekutuan melalui kes *Latifah bte Mat Zin -lwn- Rosmawati bte Sharibun & Yang Lain* [2007] 5 MLJ 101, apabila melibatkan isu pertembungan bidang kuasa antara sivil dan syariah, iaitu dalam pertikaian hibah melibatkan isu probet, forum yang paling berkompeten menyelesaikan isu tersebut adalah Mahkamah Syariah walaupun perkara probet terletak di bawah bidang kuasa Mahkamah Sivil. Justeru YA Hakim-Hakim telah menyarankan agar pihak yang terlibat mengambil langkah membawa kes tersebut kepada Mahkamah Syariah bagi menyelesaikan isu hibah dan penentuan bahagian, manakala penyelesaian selanjutnya perlu dibuat di Mahkamah Sivil bagi menangani masalah dalam isu pentadbiran dan isu pembahagian harta. Walaupun cara ini akan mengakibatkan penyelesaian kes yang dibawa memakan masa yang lama dan kos yang lebih tinggi, namun prosiding berganda ini merupakan satu-satunya pilihan yang ada setakat ini (Rusnadewi & Noor Inayah, 2011). Malahan pendekatan yang sama turut dinyatakan dalam penghakiman kes Saman Pemula E*x-parte Muhamad Faris bin Mohd Fathil*[1] oleh YA Hakim Mahkamah Tinggi Sivil Shah Alam yang merujuk kepada kerangka pengurusan harta orang Islam melibatkan pelupusan harta yang boleh dihibahkan, diwasiatkan atau difaraidkan kepada ahli-ahli waris adalah terangkum dalam bidang kuasa Mahkamah Tinggi Syariah untuk membuat kesahannya walaupun terdapat permohonan untuk geran probet yang dimulakan di Mahkamah Tinggi Sivil mengikut Aturan 71 Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012.

Manakala dalam situasi kes harta hibah belum sempurna didaftarkan atas nama penerima dan berlaku kematian ke atas pemilik asal (pemberi hibah), sekiranya permohonan pembahagian harta pusaka pemberi hibah dijalankan di bawah prosiding pembahagian harta pusaka kecil (JKPTG) dan didapati hibah tersebut tidak dipertikaikan atau diakui dan diterima waris-waris simati yang lain, persetujuan pihak-pihak yang terlibat akan direkodkan.[2] Kaedah pembahagian harta yang telah dihibahkan tersebut kemudiannya boleh diturunmilik terus kepada penerima tanpa sebarang penangguhan memandangkan tiada keperluan rujukan dibuat ke Mahkamah Syariah.

4.3 Dapatan Kajian

Berdasarkan analisa sumber perundangan dan kes-kes Mahkamah yang dirujuk termasuk prosiding bagi pemakaian statut umum dalam pembahagian harta pusaka, dapatan kajian menunjukkan terdapat beberapa

[1] Saman Pemula Ex-Parte No. BA-32NCVC-720-07/2024, tarikh keputusan 14 Ogos 2024.
[2] Seksyen 15 (1) AHPK 1955

situasi melibatkan isu hibah yang memerlukan tindakan validasi atau sebaliknya dalam proses pembahagian pusaka bagi memastikan keberkesanan pelaksanaanya:

Jadual 2: Keberkesanan pelaksanaan hibah berdasarkan isu-isu yang dihadapi dalam pembahagian harta pusaka

Bil.	**Isu Hibah**	**Pelaksanaan dalam Proses Pembahagian Pusaka**
1.	Hibah yang tidak dipertikaikan (sama ada diketahui atau tidak diketahui oleh waris-waris simati), namun dapat diterima dengan redha tanpa bantahan.	Persetujuan waris-waris yang berhak akan direkodkan dalam perbicaraan dan harta hibah atau bahagiannya akan dikeluarkan dari harta pusaka simati yang boleh dibahagikan kepada waris-waris. Harta atau bahagian yang dihibahkan akan dikeluarkan perintah pindahmilik atau turunmilik kepada penerima hibah. Melalui perintah ini penerima hibah akan membuat pendaftaran harta tersebut daripada nama simati kepada nama penerima di Pejabat Tanah atau institusi berkaitan pendaftaran harta berkenaan. Tiada pertikaian berhubung hukum syarak mengenai kesahan/kesahihah hibah yang dibuat oleh simati (pemberi hibah semasa hidupnya), justeru tidak memerlukan hibah ini dirujuk ke Mahkamah Syariah.
2.	Hibah yang dipertikaikan (sama ada diketahui atau tidak diketahui oleh waris-waris, atau terdapat isu berbangkit yang merujuk kepada kesahan atau	Terdapat keperluan merujuk hibah yang dipertikaian ke Mahkamah Syariah. Pengesahan hibah mengikut hukum syarak atau penyelesaian sebarang perkara berbangkit yang

	kesahihannya) daripada pihak waris atau pihak berkepentingan.	berhubung dengan harta hibah perlu diperolehi terlebih dahulu sebelum harta hibah tersebut dibuat pembahagian. Sekiranya perintah Mahkamah Syariah diperolehi menyatakan bahawa hibah tersebut adalah sah, maka harta atau bahagian yang dihibahkan berkenaan akan dikeluarkan dari senarai harta pusaka simati yang boleh difaraidkan. Harta atau bahagian yang dihibahkan akan dikeluarkan perintah pindahmilik atau turunmilik kepada penerima hibah. Melalui perintah ini penerima hibah akan membuat pendaftaran harta tersebut daripada nama simati kepada nama penerima di Pejabat Tanah atau institusi berkaitan pendaftaran harta berkenaan. Walau bagaimanapun, sekiranya hibah yang dipertikaikan ini diputuskan oleh Mahkamah Syariah sebagai tidak sah atau terbatal, maka pembahagian harta pusaka simati diteruskan dengan membahagikan harta tersebut sebagaimana harta pusaka simati yang lain kepada waris-waris yang berhak.
3.	Hibah yang dibatalkan atau ditarik balik oleh pemberi (melibatkan kematian penerima atau kegagalan penerima memenuhi syarat yang ditetapkan pemberi dalam perjanjian/akad).	Pihak yang menuntut atau pihak yang mempertikaikan status hibah berkenaan boleh membawa perkara ini ke Mahkamah Syariah terlebih dahulu untuk diputuskan. Agensi yang berbidang kuasa dalam pembahagian pusaka akan

		merujuk kepada keputusan Mahkamah Syariah dalam penentuan status harta yang dihibahkan tersebut, sama ada jika masih sah hibahnya akan dibuat pembahagian kepada penerima hibah atau jika sudah terbatal atau sah ditarik balik, akan dimasukkan sebagai harta pusaka simati yang boleh dibahagikan kepada waris-waris yang berhak.

Oleh yang demikian, walaupun hibah dilihat sebagai pilihan perancangan harta yang fleksibel dan tampak mudah untuk dibuat, namun dari sudut pelaksanaan masih terbuka untuk dicabar dan dipertikaikan yang boleh menjejaskan keberkesanannya. Justeru elemen atau syarat sah hibah perlu diberi perhatian dari sudut hukum syarak bagi memastikan hibah yang dibuat adalah sah mengikut prinsip yang digariskan oleh Syariah. Apatah lagi jika dibuat secara rahsia tanpa diketahui pihak-pihak yang berkepentingan penghibah dengan sengaja meletakkan syarat kematiannya sebelum sesuatu hibah itu disempurnakan atau apa jua syarat lain yang boleh menimbulkan isu dan pertikaian di kemudian hari. Pengesahan dan validasi daripada Mahkamah Syariah akan diperlukan dalam menentukan pelaksanaan hibah yang pastinya boleh merisikokan keberkesanan instrumen ini dalam proses pembahagian harta pusaka, sebagaimana dirumuskan dalam Rajah 1.

Rajah 1: Proses pelaksanaan hibah dalam pembahagian harta pusaka

4.4 Kepentingan memberitahu perancangan harta yang dihibahkan kepada waris-waris

Elemen akad penerimaan (*qabul*) dalam *sighah* hibah adalah penting dalam penentuan kesahan suatu hibah, walaupun sebahagian pendapat boleh menerima konsep penerimaan secara kesesuaian adat atau keadaan. Namun dari sudut memastikan keberkesanan hibah, penghibah digalakkan untuk memaklumkan hibah yang dibuat kepada ahli warisnya.

Asbab digalakkan dari sudut syarak supaya suatu hibah itu seharusnya diuar-uarkan agar diketahui oleh ahli-ahli waris yang berhak, ketelusan dalam membuat hibah akan memudahkan pihak waris apabila berlaku kematian kerana sudah mengetahui akan hasrat penghibah (simati) agar dapat menerima dengan sebaiknya. Konflik yang sering timbul di kalangan masyarakat apabila hibah tersebut tidak diketahui oleh ahli waris yang lain (yang bukan menjadi penerima), justeru kemungkinan terjadinya kesalahfahaman dan merisikokan ketidakharmonian di kalangan ahli waris yang ditinggalkan, seterusnya terjadi pertikaian atau bantahan terhadap hibah yang dibuat. Justeru adalah penting untuk diambil perhatian bagi pemilik harta yang memilih hibah dalam perancangan hartanya bertindak memaklumkan perkara hibah yang dibuatnya kepada ahli-ahli waris untuk mengelakkan pertelingkahan di kemudian hari selain bertujuan memudahkan waris.

5.0 KESIMPULAN

Islam mengalakkan umatnya untuk membuat kebaikan sesama manusia termasuk menganjurkan hibah dalam perancangan harta. Pemberian hibah yang dibuat oleh pemilik harta seharusnya didasari atas rasa kasih sayang, atau penghormatan dan tanpa balasan, perlu memenuhi prinsip hukum syarak yang ditetapkan bagi menjamin keberkesanannya.

Pelaksanaan hibah melibatkan kematian hanya boleh dikuatkuasakan melalui pentadbiran harta pusaka. Agensi yang bertindak dalam proses pembahagian akan meneruskan pembahagaian harta pusaka mengikut undang-undang diri simati sekiranya tiada pertikaian berbangkit. Namun jika terdapat sebarang pertikaian dalam isu hibah, maka sudah pasti terdapat keperluan bagi perkara ini dirujuk kepada pihak yang berbidang kuasa menyelesaikan kekeliruan atau percanggahan yang berlaku terlebih dahulu sebelum harta pusaka simati dapat dibahagikan. Bidang kuasa Mahkamah Syariah dalam penentuan kesahan (*legality*) suatu hibah seharusnya terus dimartabatkan dan dirujuk sebagai autoriti yang bertanggungjawab dalam menentukan perundangan orang Islam. Namun pelaksanaan terhadap setiap penghakiman yang diputuskan Mahkamah Syariah masih memerlukan proses selanjutnya dijalankan dalam skop pentadbiran harta pusaka yang perlu dilihat dari sudut pengharmonian yang saling melengkapkan.

RUJUKAN

1. Akta Harta Pusaka Kecil (Pembahagian) 1955 [Akta 98]

2. Akta Pembahagian 1958 [Akta 300]

3. Akta Pentadbiran Undang-undang Islam (Wilayah-Wilayah Persekutuan) 1993

4. Akta Perbadanan Amanah Raya Berhad 1995 [Akta 532]

5. Akta Probet dan Pentadbiran 1959 [Akta 97]

6. Asiah Aqilah Abdul Ghani, Noor Lizza Mohamed Said, Mohd Zamro Muda & Siti Fatihah Azani, 2023. *Analisis Hibah Menurut Tinjauan Fiqh dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES).* Journal Of Contemporary Islamic Law (2023) Vol. 8(2): 27-34 https://doi.org/10.26475/jcil.2023.8.2.04

7. Azhar Alias, 2017. *Praktis hibah di Malaysia.* UUM Press, Sintok. ISBN 978-967-2064213

8. Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan (2025) Pengurusan Pembahagian Pusaka Kecil. https://www.jkptg.gov.my/index.php/my/korporat/fungsi-jabatan

9. Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012

10. Kamarudin, M. K., & Muhammad, N. H. N. (2017). *Faktor Pemberian Hibah Menurut Perspektif Pentadbir Tanah.* Umran-International Journal of Islamic and Civilizational Studies, 4(3-1).

11. Mustafa al-Khin, Mustafa Al-Bugha & Ali Al-Sharbaji, 2003. *Al-Fiqh Al-manhaji ala Madhab Al-Imam Al-Syafii.* Cetakan ke-5. Damshiq: Dar Al-Qalam

12. Mohd Syukri Azaari, 2010. *"The Application of Hibah To Immovable Property in West Malaysia".* Tesis Sarjana Perbandingan Undang-Undang, UIA.

13. Nasrul Hisyam Nor Muhamad, 2011. *Hibah Dalam Undang-undang Islam: Prinsip dan Amalan.* Johor Baharu: UTM Press

14. Nasrul Hisyam Nor Muhamad, 2012. *Umra Dan Ruqba: Analisis*

Mengenai Kesannya Terhadap Kontrak Hibah dan Potensinya Sebagai Instrumen Agihan Harta, Jurnal Syariah, Jil. 20, Bil. 1, p. 1-46.

15. Norhaifa Ganti, Masyitah Khidzir, Fatin Nur Ainaa Mustaffa, & Mohd Khairy Kamarudin, 2021. *Akta GSA 1960: Sejauh Mana Kesannya Terhadap Pelaksanaan Hibah Ke Atas Tanah Felda*, Proceedings of the 2nd Kedah International Zakat Conference 2021 (i-KEIZAC 2021) eISBN: 978967171284, p. 86-92.

16. Noor Syahida Abdul Rahman, 2016. *Hibah 'Umra dan Ruqba dalam Al-Umm: Satu Analisis,* Jurnal Sultan Alauddin Sulaiman Shah, Vol. 3, Bil 2.

17. Nurfarhana Mohd Daud, 2021, *Hibah al-Umra Dan Hibah al-Ruqba Dari Perspektif Mazhab Al-Syafie,* Journal Voice of Academia, Vol.17, Issues. 1.2021, p.153-162.

18. Othman, N. S., Said, N. L. M., Muda, M. Z., & Muhamad, N. H. N. 2017. *Analisis kes amalan hibah bersyarat di Malaysia. Islamiyyat*, *39*(2), 135-142.

19. Pekeliling Ketua Pengarah Tanah dan Galian Bil. 7/2017 Perintah, Sijil atau Perakuan Faraid Tidak Boleh Digunakan Bagi Tujuan Pendaftaran Turun Milik Harta Pusaka Simati

20. Perlembagaan Persekutuan, Jadual 9, Senarai Negeri.

21. Perlembagaan Persekutuan, Jadual 9, Senarai Persekutuan.

22. Rabiah Muhammad Serji & Rohimi Shapiee, 2018. *Isu dan Konflik Perundangan dalam Hibah Hartanah di Malaysia Journal of Muwafaqat Vol. 1, No. 1, 2018, pp. 84-101* http://journal.kuis.edu.my/muwafaqat

23. Rang Undang-Undang Pindaan Akta Harta Pusaka Kecil (Pembahagian) 1955 [Akta 98] (Pindaan 2021) D.R. 6/2021.

24. Resali Muda, 2016. *Harta Pusaka Islam Di Malaysia: Antara Perundangan Dan Pentadbiran,* Malaysian Journal of Syariah and Law, ISSN:1985-7454, Vol. 4.

25. Rosmiza Ismail, 2020. *Keperluan Deklarasi Hibah dan Kekangannya dalam Perancangan Harta Orang Islam,* Journal of Contemporary Islamic Law, Vol. 5(2): 77-83, e-ISSN: 0127-788.

26. Rusnadewi bt Abdul Rashid, Noor Inayah bt Yaakub, 2011. *Konflik Bidang Kuasa Mahkamah Dalam Hibah, Wasiat, Wakaf dan Pusaka Selepas Pindaan Perkara 121(1A) Perlembagaan Persekutuan*, Shariah Law Report xx, Vol. 1.

27. Tafsir Surah an-Nisa Ayat 4–6 (Pemberian Mahr)–Celik Tafsir https://celiktafsir.net/2016/01/12/nisa-ayat-4-6/

28. Wan Mohd Al Faizee Wan Ab Rahaman, 2024. *Pemberian hibah: konsep, rukun, bentuk dan keunikannya*, Kolumnis IKRAM, 17 April, 2024. https://ikram.org.my/pemberian-hibah-konsep-rukun-bentuk-keunikannya/

KES

1. Awang Abdul Rahman -lwn- Shamsuddin bin Awang [1998] 6 MLJ 231

2. Azzaharuddin bin Mohd Nadzir -lwn- Nordin bin Mohd Nazir & Lain-lain [2009] 4 ShLR 106.

3. Eshah bt. Abdul Rahman -lwn- Azuhar b. Ismail [1997] 2 JH 219

4. Jumaaton dan Raja Delila -lwn- Raja Hizaruddin [1998] 6 MLJ 556

5. Latifah bte Mat Zin -lwn- Rosmawati bte Sharibun & Satu Lagi [2007] 5 MLJ 101

6. Mohamed Habibullah bin Mahmood -lwn- Faridah binti Dato' Talib [1992] 2 MLJ 793

7. Muhamad Faris bin Mohd Fathil, Saman Pemula (Ex-Parte) No. BA-32NCVC-720-07/2024

8. Permohonan Pengesahan Hibah Allahyarham Ismail bin Siak kepada Wan Ismariza Ismail 1425H/2004M) JH 18/I 163

9. Pengesahan Hibah Siti Noor Aseera bt Awang 1428H/2007M) JH 23/I 119

10. Rosinah bt. Abdul Majid & Azmi bin Abdul Majid -lwn- Norsiah bt. Yob & Noraini bt. Yob Mahkamah Tinggi Syariah Kangar, Perlis, Saman Pemula No.24-26-2007, Tarikh keputusan 6 November 2008.

[Halaman ini dibiarkan kosong]

PROSES PENGAMBILAN TANAH DI MALAYSIA: CADANGAN PENGUKUHAN PERUNDANGAN SEIRING DENGAN POLA PEMBANGUNAN NEGARA

DR. NAVARANI VEJARATNAM[1],
SHAMSUL ARSHAD BIN ABD RAZAK[2]

ABSTRAK

Proses pengambilan tanah di Malaysia dilaksanakan berlandaskan kepada Akta Pengambilan Tanah 1960 [Akta 486] selari dengan Artikel 13 Perlembagaan Persekutuan. Akta ini memperuntukkan prosedur yang perlu dipatuhi dalam proses pengambilan tanah dan prinsip-prinsip untuk pentaksiran pampasan. Susulan kes-kes Mahkamah yang telah mengakibatkan implikasi perundangan dan kewangan yang besar kepada Kerajaan, Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan (JKPTG) telah memulakan inisiatif untuk mengkaji dan meminda Akta Pengambilan Tanah 1960 [Akta 486]. Kajian tersebut telah dilaksanakan oleh Jawatankuasa *Task Force* Pengambilan Tanah di mana data dikumpul melalui *Focus Group Discussion* dan kaedah analisis kandungan (*content analysis*) telah digunapakai. Pengukuhan perundangan pengambilan tanah adalah berlandaskan empat (4) objektif utama iaitu (i) memberi perlindungan kepada Kerajaan dari segi undang-undang (ii) mengelakkan implikasi kewangan yang tinggi kepada Kerajaan (iii) memendekkan tempoh pengambilan dan penyelesaian tuntutan dan (iv) memberi perlindungan kepada Pihak Berkepentingan yang terjejas dengan pengambilan tanah. Berdasarkan hasil kajian, sebanyak 17 cadangan pindaan terhadap Akta 486 telah diketengahkan. Cadangan-cadangan ini perlu diteliti secara lebih lanjut supaya selari dengan Artikel 13 Perlembagaan Persekutuan dan mencapai keempat-empat objektif bagi pengukuhan perundangan pengambilan tanah.

Kata kunci: Akta Pengambilan Tanah 1960, pengukuhan perundangan, pindaan akta.

ABSTRACT

The process of land acquisition in Malaysia is implemented based on the Land Acquisition Act 1960 [Act 486], in accordance with Article 13 of the Federal Constitution. The Act prescribes the procedures to be followed in the land acquisition process as well as the principles for assessing compensation for affected parties. In response to a series of court cases that have generated substantial legal and financial implications for the Government, the Federal Department of Director General of Lands and Mines (JKPTG) has initiated a comprehensive review of the Land Acquisition Act 1960 [Act 486] with the aim

[1] Penolong Pengarah, Bahagian Pengambilan Tanah dan Projek Khas, Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan
[2] Pengarah, Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur

of proposing appropriate amendments. The study was conducted by the Land Acquisition Task Force Committee, where data was collected through Focus Group Discussions and the content analysis method was employed. The strengthening of land acquisition laws is anchored on four (4) main objectives, namely (i) to provide legal protection to the Government; (ii) to prevent substantial financial implications to the Government; (iii) to shorten the duration of the acquisition process and settlement of claims; and (iv) to ensure adequate protection for person interested who are affected by the land acquisition. A total of 17 proposed amendments to Act 486 has been identified via the study. These proposals will be further examined to ensure consistency with Article 13 of the Federal Constitution and to achieve the four key objectives underpinning the strengthening of land acquisition legislation.

Key words: Land Acquisition Act 1960, strengthening of the legal framework, amendment to the Act.

I. PENGENALAN

Perundangan berkaitan pengambilan tanah di Malaysia iaitu Akta Pengambilan Tanah 1960 [Akta 486] telah mula berkuat kuasa pada 13 Oktober 1960. Sebelum Akta 486, pengambilan tanah telah dilaksanakan mengikut perundangan pengambilan negeri seperti *Land Acquisition Enactment* [FMS Cap.140] yang memperuntukkan pengambilan bagi kediaman, perindustrian dan utiliti awam. Berlandaskan Perkara 76(4) Perlembagaan Persekutuan, Akta 486 telah digubal oleh Parlimen bagi menyeragamkam undang-undang pengambilan tanah di Semenanjung Malaysia.

Asasnya, peruntukan-peruntukan dalam Akta 486 adalah mengikut prinsip pemilikan harta dalam Perkara 13 Perlembangan Persekutuan di mana:

(1) Tiada seorang pun boleh dilucutkan hartanya kecuali mengikut undang-undang.

(2) Tiada undang-undang boleh memperuntukkan pengambilan atau penggunaan harta dengan paksa tanpa pampasan yang memadai.

Justeru, Akta 486 bukan sahaja menggariskan prosedur-prosedur yang perlu dilaksanakan oleh Kerajaan ketika mengambil tanah, malah prinsip-prinsip yang perlu dipatuhi untuk penentuan dan pentaksiran pampasan bagi memastikan pampasan yang diberikan adalah mencukupi dari konteks undang-undang. Konsep mengenai 'pampasan yang mencukupi' sering dibincangkan dalam artikel-artikel ilmiah. Misalnya, Alias et al. (2009) mendapati bahawa konsep 'pampasan yang mencukupi' kurang

diperjelaskan dan ditafsirkan dalam Akta 486. Manakala kajian oleh Jia-Jian et al. (2021) menunjukkan bahawa penentuan pampasan yang mencukupi adalah berbeza di antara penilai awam dan penilai swasta disebabkan penggunaan faktor pertimbangan yang berbeza.

Selain itu, akta ini mengandungi peruntukan berkenaan rujukan ke Mahkamah sekiranya Pihak Berkepentingan (pihak yang terjejas dengan pengambilan) ataupun Kerajaan (pihak yang mengambil tanah) terkilan dengan keputusan Pentadbir Tanah. Rujukan ke Mahkamah dibenarkan melalui seksyen 37(1) Akta 486 berkaitan sukatan tanah, amaun pampasan, orang yang kepadanya pampasan itu boleh dibayar dan pembahagian pampasan. Selain itu, Akta 486 juga mempunyai peruntukan khusus untuk Pendudukan atau Penggunaan Sementara Tanah.

'Pengenalan – Perenggan 3, ayat "...,malah prinsip-prinsip yang perlu dipatuhi untuk penentuan dan pentaksiran pampasan bagi memastikan pampasan yang diberikan adalah mencukupi dari konteks undang-undang." – penulis perlu tambah penjelasan berdasarkan teori pampasan yang mencukupi. Prinsip dan kaedah penentuan pampasan yang perlu diamalkan berdasarkan teori; berserta sitasi dalam teks (sumber rujukan).

Secara keseluruhannya, Akta 486 telah dipinda sebanyak 18 kali dengan pindaan terakhir pada tahun 2016 melalui Akta A1517. Akta A1517 telah berkuat kuasa pada 1 Disember 2017 dan merangkumi, antara lain pindaan peruntukan berkaitan pengambilan tanah bawah tanah, caj bayaran lewat dan penarikan balik permohonan pengambilan. Misalnya, caj bayaran lewat telah ditetapkan kepada kadar 5% berbanding 8% sebelum pindaan. Semakan semula ke atas Akta 486 pula telah dibuat sekali iaitu pada Mac 1992.

II. TITIK TOLAK KEPADA INISIATIF PENGUKUHAN PERUNDANGAN PENGAMBILAN TANAH

Susulan daripada beberapa kes Mahkamah yang telah mengundang implikasi kewangan yang tinggi kepada Kerajaan, YAB Perdana Menteri pada bulan September tahun 2024, telah menyarankan supaya Kementerian Sumber Asli dan Kelestarian Alam (NRES) mengkaji semula perundangan pengambilan tanah sedia ada. Antara kes Mahkamah yang telah memberi implikasi kewangan yang besar kepada Kerajaan adalah berkaitan tanah milik PNSB Acmar Sdn. Bhd. di Mukim Kapar, Klang. Tanah seluas 0.8401 hektar milik syarikat tersebut telah terlibat dengan pengambilan untuk pembinaan stesen dan substesen Tenaga Nasional Berhad (TNB) bagi Projek

Light Rapid Transit (LRT3) pada tahun 2017. Namun, di atas faktor-faktor teknikal dan lokasi, Jabatan Perdana Menteri (selaku Kementerian/ Jabatan Pengguna) ketika itu telah menarik balik pengambilan pada tahun berikutnya.

Terkilan dengan keputusan tarik balik oleh Pentadbir Tanah, PNSB Acmar Sdn. Bhd. telah memfailkan Semakan Kehakiman ke Mahkamah Tinggi Shah Alam. Pada tahun 2020, Mahkamah Tinggi Shah Alam telah memutuskan bahawa penarikan balik adalah tidak sah kerana kontraktor yang dilantik untuk projek LRT3 telah pun memasuki tapak dan meletakkan jentera-jentera bagi memulakan kerja-kerja pembinaan sebelum Notis Award dan Tawaran Pampasan (Borang H) dikeluarkan oleh Pentadbir Tanah. Akibatnya, Kerajaan telah diarahkan untuk meneruskan dengan proses pengambilan dan membayar pampasan sejumlah lebih kurang RM290 juta berserta faedah 8% setahun. Sehingga Jun 2024, amaun pampasan berserta faedah adalah dianggarkan mencecah hampir RM500 juta.

Menyahut saranan YAB Perdana Menteri, NRES melalui Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan (JKPTG) telah memulakan kajian ke atas Akta 486 seawal bulan Oktober tahun 2024. Kajian tersebut adalah bertunjangkan kepada empat (4) objektif utama iaitu:

i) perlindungan kepada Kerajaan dari segi perundangan;
-mengurangkan risiko saman terhadap Kerajaan oleh Pihak Berkepentingan, misalnya kerana ketinggalan prosedur.
ii) mengelakkan implikasi kewangan yang tinggi kepada Kerajaan;
- mengurangkan perbelanjaan yang terpaksa dikeluarkan oleh Kerajaan kerana, misalnya kerana Caj Bayaran Lewat, pampasan tambahan oleh Mahkamah, ganti rugi akibat penarikan balik dan sebagainya.
iii) memendekkan tempoh pengambilan dan penyelesaian tuntutan; dan
-mempercepatkan proses pengambilan tanah dan pembayaran pampasan
iv) perlindungan kepada Pihak Berkepentingan yang terjejas dengan pengambilan tanah
-menjamin hak dan kepentingan pihak yang terjejas dengan pengambilan tanah

Kajian ini telah dilaksanakan oleh suatu pasukan kerja khas yang dinamakan Jawatankuasa *Task Force* Pengambilan Tanah yang telah ditubuhkan oleh JKPTG pada Januari 2025 untuk menilai dan mencadangkan proses kerja baharu dan pindaan terhadap Akta 486. Jawatankuasa ini dianggotai oleh pentadbir-pentadbir tanah dari JKPTG Negeri, wakil dari Pejabat Tanah dan Galian Negeri, Jabatan Penilaian dan

Perkhidmatan Harta (JPPH), Jabatan Ukur dan Pemetaan Malaysia (JUPEM), PLANMalaysia dan Kementerian/ Jabatan Pengguna.

Sebanyak tiga (3) siri *Focus Group Discussion* (FGD) telah dilaksanakan dalam tempoh Februari 2025 hingga Ogos 2025 untuk mendapatkan data di kalangan ahli Jawatankuasa. Data yang terkumpul dianalisa menggunakan kaedah analisis kandungan (*content analysis*) di mana penemuan FGD diurai, disusun dan dikodkan dengan frasa-frasa yang bersesuaian. Frasa-frasa tersebut telah dikodkan dan 17 cadangan pengukuhan perundangan pengambilan tanah telah terbentuk.

III. CADANGAN PENGUKUHAN PERUNDANGAN PENGAMBILAN TANAH

Sebanyak 17 cadangan telah dibangunkan untuk memperkukuhkan perundangan berkaitan pengambilan tanah dan mengambil kira kerancakan pembangunan di negara kita. Cadangan-cadangan tersebut memberi tumpuan, antara lain kepada pembaharuan proses pengambilan tanah secara keseluruhan, penyelesaian isu-isu berkaitan pengeluaran hak milik sambungan, pembaharuan prosedur bagi rujukan ke Mahkamah, pengenalan opsyen pembelian dalam proses pengambilan dan kesahihan proses pengambilan tanah.

Cadangan 1: Pengenalan Tanah Lombong Sebagai Tanah Yang Boleh Diambil

Akta 486 mentafsirkan tanah sebagai tanah berimilik dalam erti undang-undang tanah Negeri, tanah yang diduduki mengikut hak di sisi adat dan tanah yang diduduki dengan harapan mendapat hak milik. Ini bermaksud tanah yang boleh diambil oleh Kerajaan adalah terhad kepada tafsiran tersebut. Namun begitu, pola pembangunan semasa memperlihatkan keperluan untuk mengambil tanah-tanah lombong bagi pembinaan infrastruktur Kerajaan seperti jajaran jalan raya dan laluan kereta api.

Oleh itu, adalah dicadangkan supaya tanah lombong (*mining land*) yang merangkumi pajakan melombong dan perakuan melombong dikategorikan sebagai tanah (*land*) dalam Akta 486 bagi membolehkan pengambilan tanah lombong. Perluasan tafsiran ini mampu mengurangkan risiko dan implikasi kewangan kepada Kerajaan yang sering timbul apabila perlu diubah jajaran untuk mengelak tanah lombong.

Cadangan 2: Pemansuhan Pewartaan Di Bawah Seksyen 4 APT

Proses pengambilan tanah bermula dengan pewartaan di bawah seksyen 4 (notis bahawa tanah berkemungkinan akan diambil). Dengan tersiarnya Warta Kerajaan tersebut, Pengarah Tanah dan Galian Negeri (PTG) akan mengeluarkan Borang B (Kuasa Masuk dan Mengukur) membolehkan juruukur/ perunding (ejen) Kementerian/ Jabatan Pengguna (KJP) untuk melaksanakan kajian kesesuaian tanah.

Kajian kesesuaian tanah dan kerja-kerja ukur merupakan antara prosedur yang penting dalam proses pengambilan tanah. Kajian ini membolehkan KJP mengenal pasti dan menentukan sama ada keadaan tanah, misalnya dari struktur dan topografi adalah sesuai untuk pembangunan yang dirancang di atas tanah tersebut.

Namun, kajian oleh JKPTG mendapati bahawa tempoh masa untuk mendapatkan pertimbangan dan kelulusan pewartaan daripada Pihak Berkuasa Negeri boleh mencecah sehingga 18 bulan. Ini mengakibatkan kelewatan untuk KJP memasuki tanah dan membuat kerja-kerja ukur.

Sehubungan itu, dicadangkan supaya pewartaan di bawah seksyen 4 dimansuhkan dan surat kuasa daripada PTG adalah memadai untuk KJP memasuki tanah dan membuat kajian kesesuaian tanah. Ini bermakna, tiada lagi keperluan untuk mendapatkan kelulusan PBN, tetapi sejurus selepas menerima permohonan tanah yang berkemungkinan diambil, PTG boleh terus mengeluarkan Surat Kuasa Masuk kepada KJP.

Cadangan pemansuhan pewartaan di bawah seksyen 4 juga adalah bersandarkan kepada keputusan Mahkamah Persekutuan dalam kes Ee Chong Pang & Ors lwn Pejabat Tanah Alor Gajah & Anor [2013] 3 CLJ 649 di mana pengisytiharan pengambilan di bawah seksyen 4 adalah tidak mandatori.

Bagi memastikan kepentingan tuan tanah terpelihara, Surat Kuasa tersebut akan mempunyai suatu tempoh masa yang tertentu bagi pelaksanaan kajian kesesuaian tapak. Selepas tempoh tersebut, ejen KJP tidak mempunyai kebenaran untuk memasuki tanah tersebut, melainkan ada pelanjutan daripada PTG. Tarikh surat kuasa dicadangkan untuk menjadi rujukan nilai pasaran bagi pentaksiran award pampasan oleh Pentadbir Tanah ketika proses siasatan kelak.

Cadangan 3: Penandaan Tanah Di Atas Pelan Spatial

Mengikut peruntukan di bawah seksyen 9 Akta 486, tanah yang dijadualkan untuk diambil perlu ditandakan atas tanah. Namun, penandaan atas tanah adalah sukar dan mencabar bagi kawasan/struktur tanah yang mempunyai akses terhad, misalnya hutan belukar yang tebal atau bukit yang curam. Sehubungan itu, adalah dicadangkan supaya penandaan turut dibenarkan di atas pelan spatial tertakluk kepada kompleksiti kawasan yang perlu ditanda. Penandaan di atas pelan spatial bukan sahaja menyumbang kepada aspirasi JKPTG untuk pendigitalan pengurusan dan pentadbiran tanah menjelang tahun 2030 malah turut mendukung agenda pendigitalan nasional yang sedang diperkasakan oleh Kerajaan.

Cadangan 4: Maklumat Penggunaan Tanah Diperolehi Sebelum Pewartaan

Seksyen 9A Akta 486 memperuntukkan supaya Pentadbir Tanah mendapatkan maklumat tentang penggunaan tanah daripada Pengarah Perancangan Bandar dan Desa Negeri atau daripada mana-mana pihak berkuasa perancangan tempatan selepas tindakan di bawah seksyen 9 telah diambil. Seksyen ini juga memperuntukkan tempoh masa dua (2) minggu kepada pihak-pihak tersebut untuk mengemukakan maklumat berkaitan kepada Pentadbir Tanah.

Namun begitu, berdasarkan input daripada Pentadbir-pentadbir Tanah, tempoh masa tersebut sering kali tidak dipatuhi kerana kekangan seperti beban kerja yang tinggi di pihak Jabatan Perancang Bandar dan Desa. Seterusnya, kelewatan dalam mendapatkan maklumat perancangan menjejaskan penyediaan laporan penilaian oleh JPPH. Ini adalah kerana pihak JPPH merujuk kepada maklumat perancangan seperti *zoning* bagi tanah yang dicadangkan untuk diambil bagi penentuan nilai tanah.

Sehubungan itu, dicadangkan supaya maklumat perancangan diperoleh sebelum pewartaan pengambilan. KJP boleh menggunakan platform seperti sesi libat urus atau *Value Management Lab* yang dilaksanakan sebelum permohonan pengambilan untuk mendapatkan maklumat berkenaan. Perolehan awal maklumat penggunaan tanah berupaya menjimatkan tempoh masa pengambilan.

Cadangan 5: Rundingan Pembelian Dalam Proses Pengambilan Tanah

Proses pengambilan tanah memerlukan tempoh masa tertentu dan melibatkan pelbagai peringkat pentadbiran di Negeri dan Persekutuan. Namun, jika terdapat persetujuan antara pihak Kerajaan selaku pembeli dan tuan tanah selaku penjual, maka perolehan tanah boleh diselesaikan secara rundingan pembelian dalam tempoh masa yang singkat tanpa perlu meneruskan dengan pelbagai proses dan peringkat pentadbiran dalam pengambilan tanah.

Sehubungan itu, pembaharuan dicadangkan kepada Akta 486 untuk memperkenalkan peruntukan berkaitan opsyen perolehan tanah secara pembelian, di mana opsyen ini adalah terbuka kepada Kerajaan dan pelaksanaan proses pengambilan tidak akan menghalang pembelian tersebut. Rundingan pembelian tanah boleh dilaksanakan selagi Warta Pengambilan Tanah belum disiarkan.

Jika rundingan berjaya, maka perjanjian jual beli di antara Kerajaan dan penjual akan merangkumi suatu terma khas di mana penjual tidak boleh membuat bantahan ke Mahkamah ke atas nilai yang telah dipersetujui bersama. Sebaliknya, jikalau rundingan tidak berjaya, Kerajaan meneruskan dengan proses pengambilan tanah.

Peruntukan baharu ini bukan sahaja memberi pilihan kepada Kerajaan untuk membuat rundingan bagi pembelian tanah selepas proses pengambilan bermula, malah dapat mengelakkan manipulasi nilai pasaran tanah oleh pemilik tanah. Misalnya, jika rundingan pembelian tanah gagal dan Kerajaan meneruskan dengan pengambilan, maka nilai pasaran akan merujuk kepada tarikh Surat Kuasa yang dikeluarkan oleh Pengarah Tanah dan Galian Negeri (seperti dalam Cadangan 2), dan sebarang penambahbaikan yang dibuat oleh tuan tanah ke atas tanah tersebut ketika rundingan harga tidak diambil kira.

Cadangan 6: Ambil Milik Tanah Selepas Pewartaan Pengambilan

Akta 486 melalui seksyen 19 memperuntukkan bahawa jika Kerajaan memerlukan tanah dengan kadar segera, maka Kerajaan boleh mengambil milik tanah berkenaan selepas tamat tempoh 15 hari dari notis siasatan (Borang E). Walaupun Kerajaan dapat memiliki tanah tersebut dengan segera, Kerajaan dikehendaki membayar caj bayaran lewat (CBL) sebanyak 5% setahun bermula dari tarikh ambil milik.

Cadangan yang diusulkan adalah supaya Kerajaan terus diberikan opsyen untuk mengambil milik tanah dengan kadar segera tetapi dengan suatu instrumen baharu iaitu Tempoh Jaminan Kerajaan. Tempoh Jaminan Kerajaan merujuk kepada suatu tempoh masa yang munasabah/ bersesuaian bermula dari tarikh ambil milik sehinggalah pampasan dibayar. Ini bermaksud Kerajaan memberi jaminan kepada tuan punya tanah bahawa siasatan dan bayaran pampasan akan diselesaikan dalam Tempoh Jaminan Kerajaan. Sepanjang tempoh jaminan, tiada bayaran CBL dikenakan kepada Kerajaan. Akan tetapi, jika Kerajaan masih belum menyelesaikan bayaran pampasan selepas tamat tempoh tersebut, maka Kerajaan hendaklah membayar CBL mengikut kadar yang diperuntukkan dalam Akta 486.

Opsyen ini membolehkan kerajaan mengambil tanah dengan segera tanpa dikenakan CBL serta-merta seperti mana tatacara sekarang. Cadangan ini memelihara kepentingan dan memberi keadilan kepada Kerajaan yang mengambil tanah untuk menyediakan kemudahan kepada rakyat. Cadangan ini mungkin sesuai untuk kes-kes pengambilan yang bercirikan *straight-forward* di mana tanah berkenaan tidak diusahakan/ dibiarkan oleh tuan tanah (atau tiada bebanan di atas tanah).

Cadangan 7: Pendigitalan Proses Penyampaian Notis Dan Penyiaran Warta

Kini, notis/warta pengambilan tanah disiarkan atau disampaikan kepada Pihak Berkepentingan melalui kaedah manual. Misalnya, berdasarkan seksyen 52, notis Borang E (Notis siasatan) hendaklah ditampal di Pejabat Tanah Daerah, papan kenyataan awam dalam bandar, pekan atau mukim atau tempal lain di atas atau berhampiran dengan tanah yang hendak diambil. Sebagai tambahan, notis Borang E disampaikan misalnya, kepada penduduk tanah melalui serahan tangan.

Mengambil kira peredaran masa dan keperluan untuk mendigitalisasi perkhidmatan awam, adalah dicadangkan supaya platform digital dimanfaatkan sepenuhnya bagi proses penyampaian notis dan penyiaran warta. Misalnya notis boleh dihantar kepada tuan tanah/ Pihak berkepentingan melalui e-mel yang berdaftar dengan Pejabat Tanah. Warta juga boleh disiarkan di portal Kerajaan bagi memudahkan dan mempercepatkan akses kepada rakyat.

Cadangan 8: Pengurangan Tempoh Masa Untuk Memulakan Siasatan

Selepas tersiarnya notis siasatan (Borang E), Pentadbir Tanah mengadakan siasatan selepas 21 hari dari tarikh penyiaran notis. Tempoh masa tersebut memberi masa untuk Pentadbir Tanah dan Pihak Berkepentingan untuk membuat persediaan bagi sesi siasatan, misalnya mendapatkan maklumat/ laporan penilaian. Berdasarkan input daripada Pentadbir-pentadbir Tanah, terdapat beberapa kes/ senario pengambilan di mana kedua-dua pihak sudah tersedia tetapi Pentadbir Tanah tidak boleh melaksanakan siasatan kerana pematuhan terhadap tempoh berkanun tersebut.

Sehubungan itu, dicadangkan supaya tempoh tersebut dikurangkan ke tujuh (7) hari sahaja. Tempoh ini adalah tempoh minimum, maksudnya jika belum bersedia, Pentadbir Tanah masih boleh memulakan siasatan selepas tempoh tersebut tanpa sebarang implikasi perundangan. Pengurangan tempoh ini mampu mempercepatkan proses pengambilan tanah.

Cadangan 9: Penyatuan Borang Berkanun

Proses pengambilan tanah melibatkan beberapa borang berkanun (Borang A hingga Borang R) yang perlu diisi oleh Pentadbir Tanah, Pengarah PTG ataupun Pihak Berkepentingan. Keperluan untuk menyediakan/ mengisi borang-borang ini didapati meningkatkan beban pentadbiran kepada pihak-pihak tersebut.

Sehubungan itu, adalah dicadangkan supaya beberapa borang berkanun dalam Akta 486 digabungkan, misalnya Borang E dan Borang F; Borang G dan Borang H. Borang E merupakan Notis Siasatan dan Borang F adalah Notis dikehendaki Keterangan Bertulis. Kedua-dua borang ini boleh disatukan kerana notis-notis berkenaan dikemukakan kepada Pihak Berkepentingan pada masa yang sama. Borang H pula mengandungi cabutan Borang G dan disampaikan kepada Pihak Berkepentingan. Kedua-dua borang ini boleh dikaji untuk disatukan untuk mengurangkan beban 'paperwork' di pihak Pentadbir Tanah.

Cadangan 10: Pembetulan Kesilapan Perkeranian Pada Notis Award Pampasan

Dalam prosiding pengambilan tanah sedia ada, award pampasan dibuat melalui Borang G dan tawaran pampasan melalui Borang H. Setelah

penyampaian Borang H kepada Pihak Berkepentingan, dan sekiranya terdapat kesilapan perkeranian (*clerical error*) atau ketinggalan (*omission*) pada borang tersebut, Pentadbir Tanah tidak dibenarkan untuk meminda borang tersebut. Misalnya kesilapan seperti ejaan nama atau nombor kad pengenalan tidak lengkap.

Maka dicadangkan supaya peruntukan yang baharu diperkenalkan dalam Akta 486 untuk membenarkan Pentadbir Tanah meminda Borang G dan Borang H (atau dalam instrumen yang akan disatukan nanti berdasarkan Cadangan 9). Selepas pembetulan, notis yang baharu dikemukakan kepada Pihak Berkepentingan dan notis yang lama perlu dikembalikan semula kepada Pentadbir untuk pelupusan.

Cadangan 11: Pemberian Award Pampasan Untuk Tanah Yang Dipegang Secara Ketuanpunyaan Bersama

Berdasarkan peruntukan sedia ada, jika tanah yang diambil sebahagian adalah dipegang secara ketuanpunyaan bersama, maka pampasan dibayar kepada kesemua tuan punya bersama masing-masing mengikut bahagian yang tidak dipecahkan, tanpa mengambil kira sama ada tanah yang diambil itu menjejaskan keluasan tanah yang diumpukkan bagi satu atau beberapa orang tuan punya bersama. Pemberian pampasan melalui cara ini telah menimbulkan pertikaian di kalangan tuan punya bersama, terutamanya dalam konteks di mana wujudnya persefahaman di kalangan tuan-tuan punya bersama tentang kedudukan bahagian masing-masing atas tanah tersebut.

Sehubungan itu, adalah dicadangkan supaya sekiranya terdapat persetujuan di kalangan tuan punya bersama bahawa hanya satu atau sebilangan tuan punya yang berhak mendapat pampasan dan tuan punya yang selainnya dikekalkan dalam hak milik sambungan dengan bahagian masing-masing yang tidak dipecahkan, maka pampasan tidak akan diberikan kepada kesemua tuan punya. Cadangan ini memberi penyelesaian kepada isu pengambilan tanah yang dipegang secara ketuanpunyaan bersama yang sekian lama membelenggu proses pengambilan di negara kita.

Cadangan 12: Hak Milik Sementara Sambungan

Pada masa ini, Kerajaan berdepan dengan isu-isu tunggakan bagi pengeluaran hakmilik sambungan untuk baki tanah yang telah diambil sebahagian. Misalnya, sehingga 31 Disember 2024, lebih 500 lot yang telah diambil sebahagian untuk pembinaan sebuah lebuh raya utama di negara

kita pada tahun 1982 masih dalan proses pengeluaran hakmilik sambungan. Isu ini timbul kerana pengukuran baki tanah tidak dilaksanakan atas alasan seperti KJP tiada peruntukan yang mencukupi untuk melantik juruukur berlesen. Ketiadaan hakmilik sambungan mengundang pelbagai komplikasi perundangan kepada pihak Kerajaan dan kesulitan kepada tuan tanah.

Sehubungan itu, dicadangkan supaya pembaharuan kepada prosedur pengeluaran hakmilik sambungan dibuat dalam Akta 486 di mana hakmilik sementara sambungan dikeluarkan kepada tuan tanah terlebih dahulu sementara menunggu urusan pengukuran tanah. Cadangan pembaharuan ini memberi penyelesaian interim/jangka masa pendek kepada isu hakmilik sambungan dan tuan tanah tidak terhalang daripada mengurus niaga tanah bakinya.

Pada masa yang sama, pihak Kerajaan mempunyai fleksibiliti dari segi masa untuk melaksanakan proses-proses seperti pengukuran baki tanah dan pengeluaran Pelan Akui bagi pengeluaran hakmilik tetap sambungan. Kos pengeluaran hakmilik sambungan kepada tuan tanah ditanggung sepenuhnya oleh pihak Kerajaan.

Bagi pengeluaran hak milik sambungan dalam senario tanah yang dipegang secara ketuanpunyaan bersama, jika pampasan dibayar kepada satu atau sebilangan tuan punya bersama, maka hak milik sambungan dikeluarkan kepada tuan punya yang selainnya.

Cadangan 13: Rujukan Ke Mahkamah Secara Terus Oleh Pihak Berkepentingan

Subseksyen 36(1) Akta 486 memperuntukkan bahawa hanya Pentadbir Tanah yang boleh membuat rujukan ke Mahkamah. Pentadbir Tanah membuat rujukan ke Mahkamah secara bertulis dalam masa enam (6) bulan daripada permohonan rujukan diterima daripada Pihak Berkepentingan.

Bagi mempercepatkan proses rujukan ke Mahkamah, dicadangkan supaya satu mekanisme diwujudkan di mana Pihak Berkepentingan membuat rujukan secara terus ke Mahkamah tanpa melalui Pentadbir Tanah. Cadangan ini mampu mengurangkan birokrasi, mengelakkan urusan pentadbiran yang berlapis di pihak Kerajaan dan meningkatkan produktiviti di pihak Pentadbir Tanah.

Peralihan prosedur rujukan ke Mahkamah secara terus kepada pihak Mahkamah memberi masa dan ruang kepada Pentadbir Tanah supaya lebih fokus dalam tugasannya berkaitan proses pengambilan tanah. Sebagai memudah cara Pihak Berkepentingan dalam membuat rujukan ke Mahkamah, sistem *e-Filing* Mahkamah dicadangkan untuk diguna pakai.

Cadangan 14: Pengecualian Caj Bayaran Lewat Bagi Pampasan Tambahan

Menurut seksyen 48 Akta 486, sekiranya Mahkamah memutuskan pampasan tambahan kepada Pihak Berkepentingan, maka Caj Bayaran Lewat (CBL) akan dikenakan terhadap pampasan tambahan tersebut bermula dari tarikh ambil milik (Borang K) sehingga pampasan dibayar. Isunya adalah proses Mahkamah lazimnya mengambil masa menyebabkan amaun CBL yang perlu dibayar oleh Kerajaan adalah adalah tinggi.

Sehubungan itu, dicadangkan supaya pampasan tambahan yang diputuskan oleh Mahkamah dikecualikan daripada CBL. Cadangan ini mengambil kira *trend* semasa di kalangan Pihak Berkepentingan yang membuat rayuan ke Mahkamah selepas keputusan bantahan/rujukan telah dibuat di Mahkamah Tinggi. Ini menyebabkan proses Mahkamah berlanjutan sekali gus memberi implikasi kewangan yang tinggi kepada pihak Kerajaan.

Cadangan ini juga boleh mengelakkan tindakan sesetengah Pihak Berkepentingan yang tidak bertanggungjawab yang cuba mengambil peluang untuk mengaut keuntungan daripada pihak Kerajaan melalui CBL.

Cadangan 15: Pengurangan Kadar Caj Bayaran Lewat Kepada 2% Setahun

Akta 486 melalui seksyen 32 memperuntukkan supaya CBL dikenakan sebanyak 5% setahun jika pampasan tidak dibayar atau didepositkan pada atau sebelum genap masa. Genap masa dalam senario pengambilan tanah (perenggan (a) subseksyen 32 (1C)) merujuk kepada tarikh pengambilan tanah (tarikh Borang K) atau tarikh tiga (3) bulan selepas penyampaian notis dalam Borang H, mengikut mana yang lebih awal.

Mengambil kira tindakan Kerajaan mengambil tanah untuk pembangunan infrastruktur demi kepentingan rakyat, adalah dicadangkan supaya kadar CBL dikurangkan dari 5% kepada dua 2% setahun. Pengurangan ini berpotensi untuk mengurangkan bebanan kewangan hampir 60% kepada pihak Kerajaan.

Cadangan 16: Kesahihan Pengambilan Tanah

Kegagalan dalam pematuhan sepenuhnya proses pengambilan tanah boleh disebabkan oleh pelbagai faktor termasuk kecuaian oleh pihak-pihak yang terlibat. Namun, adalah tidak wajar sekiranya Kerajaan terpaksa menanggung implikasi kewangan yang begitu besar disebabkan oleh kekhilafan oleh pihak-pihak yang terlibat.

Oleh itu, adalah dicadangkan supaya peruntukan baharu diperkenalkan dalam Akta 486 supaya ketinggalan atau kegagalan untuk melaksanakan prosedur seperti mana dalam Akta 486 tidak membatalkan pengambilan tanah. Sebaliknya, Kerajaan adalah bertanggungjawab untuk menyempurnakan prosedur-prosedur yang tertinggal tersebut berdasarkan perundangan yang berkuat kuasa. Pengenalan peruntukan ini akan dapat mengelakkan Kerajaan disaman atas asas ketidaklaksanaan prosedur pengambilan.

Cadangan 17: Peletakhakan kepada Pesuruhjaya Tanah Persekutuan/ Badan Berkanun

Merujuk kepada seksyen 66 Akta 486, apabila memorial/ endorsan Borang K dibuat pada hak milik daftar, tanah itu hendaklah terletakhak kepada Pihak Berkuasa Negeri (PBN) sebagai Tanah Kerajaan. Sekiranya pengambilan tersebut telah dibuat untuk projek-projek Persekutuan, Pesuruhjaya Tanah Persekutuan (PTP) seterusnya akan memohon pemberimilikan atau perizaban ke atas tanah tersebut daripada PBN.

Bagi mempermudahkan perolehan tanah oleh pihak Kerajaan Persekutuan daripada PBN, dicadangkan supaya setelah bayaran pampasan telah dibuat, tanah tersebut dicadangkan untuk diletakhak kepada PTP/ Badan Berkanun. Suatu instrumen baharu perlu dibangunkan untuk merealisasikan cadangan ini. Selain itu, juga dicadangkan supaya kelulusan PBN untuk peletakhakan diputuskan serentak semasa permohonan pengambilan tanah bagi mengurangkan birokrasi. Premium dan cukai tanah dicadangkan untuk ditetapkan bersekali apabila kelulusan daripada PBN diperolehi.

IV. KESIMPULAN

Perlembangaan Persekutuan telah menggariskan prinsip pemilikan harta dalam Artikel 13 yang telah menjadi asas kepada peruntukan-peruntukan dalam Akta Pengambilan Tanah 1960 [Akta 486]. Namun, rujukan ke Mahkamah oleh Pihak Berkepentingan dan keputusan beberapa kes Mahkamah baru-baru ini telah mengundang implikasi kewangan yang tinggi kepada Kerajaan. Sehubungan itu, terdapat keperluan untuk mengkaji semula perundangan pengambilan tanah supaya kepentingan Kerajaan yang mengambil tanah turut dijamin di samping memelihara hak pihak-pihak yang terjejas dengan pengambilan. Pengukuhan perundangan juga perlu mengambil kira corak dan arus pembangunan negara serta perubahan dari aspek sosial di kalangan rakyat yang semakin celik digital. Sebanyak 17 cadangan berkaitan pindaan kepada Akta 486 diusulkan, tetapi masih di peringkat awal perbincangan dari segi kebolehlaksanaan di peringkat Jabatan. Selanjutnya, sesi libat urus akan diadakan dengan pemegang taruh seperti Pihak Berkuasa Negeri bagi melaksanakan verifikasi dan memperhalusi cadangan-cadangan berkenaan supaya pengukuhan perundangan menjadi holistik dan seiring dengan pola pembangunan negara.

RUJUKAN

1. Akta Pengambilan Tanah 1960 [*Akta 486*]

2. Alias, A., & Nasir Daud, M. D. (2006). Payment of adequate compensation for land acquisition in Malaysia. Pacific Rim Property Research Journal, 12(3), 326-349

3. *Ee Chong Pang & Ors lwn Pejabat Tanah Alor Gajah & Anor* [2013] 3 CLJ 649

4. Federal Constitution, International Law Book Services, 2012

5. Kanun Tanah Negara (KTN), 1965

6. Manual Pengambilan Tanah, Jabatan Ketuan Pengarah Tanah dan Galian

7. Jia-Jian, P., Shamsudin, Z., & Radzuan, I. S. M. (2021). Adequate Compensation Valuation by Public Valuer and Private Valuer in Malacca. Research in Management of Technology and Business, 2(1), 1217-1249.

8. Prosedur Operasi Standard bagi Permohonan Pengambilan Tanah untuk Maksud Awam dan lain-lain Tindakan Susulan oleh Kementerian/ Jabatan Pengguna, 2020

9. *PNSB Acmar Sdn. Bhd. lwn Pengarah Tanah dan Galian Selangor & Anor* [2024] 1 MLRA 754

NAVIGATING THE LABYRINTH OF STRATA OWNERSHIP: CHALLENGES AND SOLUTIONS FOR SPECIAL BUILDINGS IN PENINSULAR MALAYSIA

ILMIAH BINTI BAKRI[1], HERLIYANA BINTI MD YUSOF[2], MOHD IZMAN BIN CHE AMAT[3]

ABSTRACT

The absence of strata titles for properties designated as Special Buildings in Peninsular Malaysia poses a critical challenge for purchasers, potentially leading to the denial of property ownership rights under Article 13 of the Federal Constitution. This pervasive issue results from the failure of developers or original landowners of pre-2007 projects to submit applications mandated by the Strata Titles Act 1985 (Act 318). Major obstacles to the application process include developers being wound up under the Companies Act 2016 (Act 777), unresolved land tenure issues, and legislative deficiencies. To address this, various government measures have been implemented, including amendments to Act 318, financial aid from Federal and State Governments, enforcement actions, and periodic monitoring by the JKPTG. Alongside efforts by the State Land and Mines Offices (PTG), the establishment of the Strata Title Special Fund (TKHS) has proven to be an effective intervention, particularly for low and medium-cost Special Buildings. Drawing on primary data from the State PTG and JUPEM, this article highlights the challenges and successes in resolving these issues. Despite significant hurdles such as high costs, developer non-compliance, and bureaucratic inefficiencies, a total of 6,607 schemes of older buildings lacking strata titles have been successfully resolved since 2018. The resolution of these complex, time-consuming cases requires close cooperation among all stakeholders, including Government agencies, developers, liquidators, surveyors, and unit purchasers.

Keywords: Special Building, strata ownership, Tabung Khas Hakmilik Strata, strata title registration, buildings without ownership

ABSTRAK

Masalah yang ketiadaan hakmilik strata yang dihadapi oleh pembeli bangunan yang telah diklasifikasikan sebagai Bangunan Khas di Semenanjung Malaysia boleh mengakibatkan penafian hak pemilikan hartanah kepada pembeli petak di bawah Perkara 13 Perlembagaan Persekutuan. Perkara ini berikutan dari kegagalan pemaju atau pemilik asal tanah yang dibangunkan sebelum tahun 2007 untuk mengemukakan permohonan yang telah diwajibkan di bawah Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta

[1] PhD Candidate, Faculty of Built Environment and Surveying, Universiti Teknologi Malaysia
[2] Assistant Director, Strata and Stratum Title Division, JKPTG Persekutuan
[3] Assistant Director, Strata and Stratum Title Division, JKPTG Persekutuan

318). Pelbagai isu utama telah dikenal pasti menjadi halangan permohonan hakmilik strata seperti pemaju telah digulungkan di bawah Akta Syarikat 2016 (Akta 777), isu tanah yang belum selesai, dan kelemahan perundangan. Pelbagai usaha telah dilaksanakan untuk menyelesaikan isu Bangunan Khas ini termasuk penambahbaikan Akta 318, bantuan peruntukan kewangan daripada Kerajaan Persekutuan dan Kerajaan Negeri, tindakan penguatkuasaan, serta pemantauan berkala oleh Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan (JKPTG). Selain dari usaha Pejabat Pengarah Tanah dan Galian (PTG) negeri, kewujudan Tabung Khas Hakmilik Strata (TKHS) juga adalah antara usaha intervensi paling berkesan untuk mencari penyelesaian tuntas, terutama bagi Bangunan Khas di bawah kategori kos rendah dan sederhana. Dengan merujuk kepada data primer daripada PTG negeri, serta Jabatan Ukur dan Pemetaan Malaysia (JUPEM), artikel ini menyingkap cabaran dan kejayaan menyelesaikan isu Bangunan Khas dan bangunan tanpa hakmilik strata. Di sebalik cabaran seperti kos penyelesaian yang tinggi, kedegilan pemaju dan karenah birokrasi, sebanyak 6,607 skim bangunan lama tanpa hakmilik strata termasuk Bangunan Khas telah berjaya diselesaikan sejak 2018. Tindakan penyelesaian ini memerlukan usaha dan kerjasama yang erat dari semua pihak termasuk agensi Kerajaan, pemaju, pelikuidasi, juruukur dan pembeli petak kerana ia melibatkan satu proses yang kompleks dan memakan masa yang panjang.

Kata kunci: Bangunan Khas, Hakmilik Strata, Tabung Khas Hakmilik Strata, Pendaftaran Hakmilik Strata, Pembangunan Tanpa Hakmilik.

1.0 BACKGROUND

The Strata Titles Act, first introduced as a mechanism for subsidiary titles under the National Land Code 1965, was replaced by the Strata Titles Act 1985 (Act 318) to properly govern the subdivision and ownership of multi-storey buildings. This act was significantly enhanced between 1990 and 2016. These improvements formalized the mandatory requirement for all original proprietors or developers to apply for strata titles for any stratified residential, business, or commercial development.

Developers and original landowners in Peninsular Malaysia are legally required to apply for strata titles, as stipulated in the Strata Titles Act 1985 [Act 318] and Schedule H of the Housing Development (Control and Licensing) Act 1966 [Act 118], (DGLM, 2021a; Shukri & Maidin, 2010). However, widespread non-compliance still persists. The resulting absence of strata titles has significant consequences, denying buyers clear property ownership rights and complicating proof of occupancy and ownership. This issue is particularly acute for "Special Buildings" typically those occupied before April 2007 (Keang Sood, 2023).

Section 4 of the Strata Titles Act 1985 (Act 318) defines "Special Buildings" *(Bangunan Khas)* as those occupied before June 1996, or those occupied between June 1996 and April 11th 2007, and designated as such by the State Authority but lacking strata titles (DGLM, 2021a). The failure of these buildings to obtain strata titles stems from a confluence of legal loopholes, developer negligence, bureaucratic obstacles, and financial limitations (Bakri et al., 2023). The absence of strata titles has resulted in significant socioeconomic consequences for buyers, including restricted property rights, diminished property values, and legal disputes. Developer insolvency further complicates matters, often leaving buyers to oversee the strata title application process independently. Although sale and purchase agreements grant buyers occupancy rights, they lack legal land ownership (Keang Sood, 2023). This hinders buyers' ability to apply for strata titles, a right primarily granted to landowners under the Strata Titles Act 1985 (Act 318). With many of the developers going bankrupt and their assets held by liquidators, enforcement is often futile. Resourceful buyers may pursue court orders to obtain permission to apply for strata titles, which is a costly and time-consuming process, especially for low-cost housing buyers.

High-rise buildings have significantly shaped the skylines of major Malaysian cities, serving administrative, residential, and commercial purposes since the early 20th century (Teo Keang Sood, 2016). Following the enactment of the National Land Code 1965 (NLC) and before the existence of the Strata Titles Act 1985 (Act 318), ownership of these high-rise buildings was granted in the form of subsidiary titles, as provided under Section 151(1)(a) of the NLC (DGLM, 2021b). One of the first buildings with subsidiary titles in Peninsular Malaysia, the Melati Flats on Jalan Loke Yew, Kuala Lumpur, was constructed in 1960 following the implementation of the Strata Titles Act 1985 (Act 318). This act facilitates the subdivision of buildings and land into strata titles, superseding prior provisions for subsidiary titles in the National Land Code (NLC). Act 318, along with its six amendments up to 2016, provides the primary legal framework for addressing the issue of older buildings without strata titles in Malaysia.

In Peninsular Malaysia, as of December 2020, there were 822 Special Building schemes, encompassing 197,691 individual parcels. While 369 schemes, representing 81,298 parcels had successfully obtained strata ownership, a substantial 453 schemes with 116,393 parcels remained unregistered (DGLM, 2021a). A summary of the data related to Special Buildings in Peninsular Malaysia is listed in Figure 1.

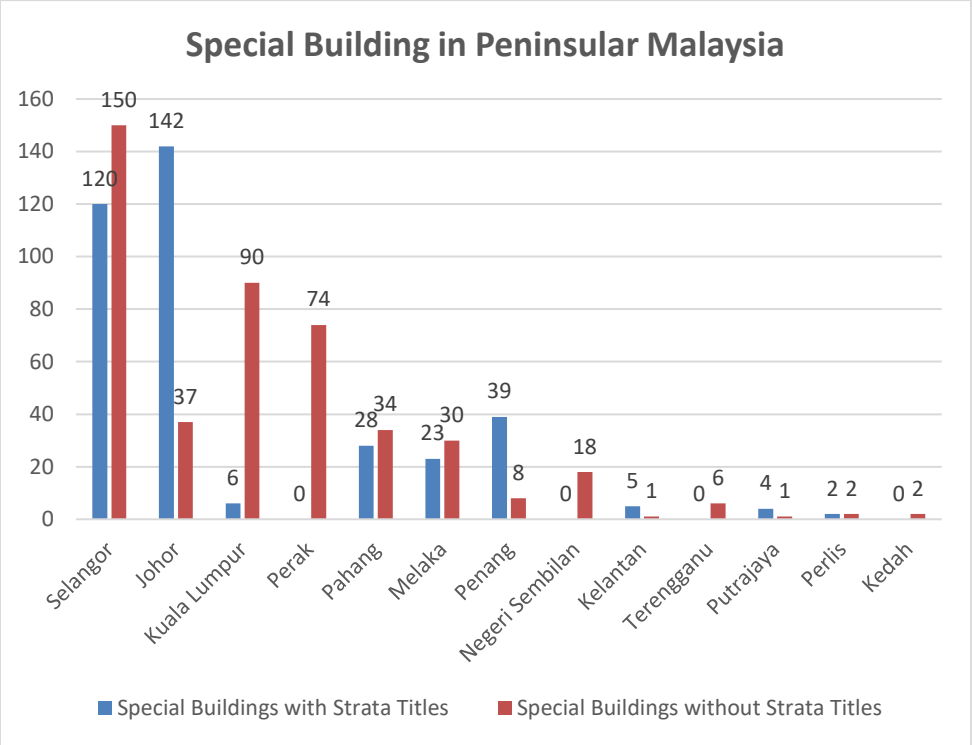


Figure 1: *Number of Special Building Schemes in Peninsular Malaysia. Source: DGLMO Federal*

Figure 1 illustrates the distribution of Special Building schemes across Peninsular Malaysia, with Selangor, Johor, and Kuala Lumpur exhibiting the highest concentrations, while Kedah and Perlis the lowest. These variations likely correlate with differing rates of urbanization. The rapid development and surge in high-rise construction characteristics of major urban centers like Selangor and Kuala Lumpur in recent decades contribute to their high concentration of such schemes. This concentration aligns with Masron et al.'s (2012) findings, which identified Kuala Lumpur, Penang, and Selangor as having the largest urban populations in Peninsular Malaysia (Masron et al., 2012).

Conversely, less urbanized states like Kedah and Perlis have significantly fewer Special Buildings, reflecting their lower rates of high-rise development. This disparity underscores the influence of urbanization on the demand for and construction of such buildings. The higher number of Special Buildings with registered titles in states like Selangor and Johor compared to other similarly urbanized states, points towards potentially more effective implementation of strategies and policies aimed at addressing the complex challenges associated with securing strata titles for Special Buildings. These

strategies might include proactive government initiatives, streamlined administrative processes, and stricter enforcement of regulations (Bakri et al., 2023).

Beyond occasional newspaper reports, there is a significant lack of articles in reputable journals related to comprehensive information regarding state authority initiatives, federal government's efforts, and the TKHS fund's performance in resolving strata title issues in Peninsular Malaysia. This lack of comprehensive research and publicly available data creates an environment ripe for speculation and misinformation, potentially undermining public trust in government efforts.

Despite these challenges, various approaches have been implemented in resolving this, including the Special Fund for Strata Title (TKHS), established on February 7, 2018, under Section 10(2) of the Financial Procedure Act 1957 (Bakri et al., 2023). This study analyzes the challenges and solutions associated with strata title applications for "Special Buildings" and older buildings without ownership, drawing on data from relevant government agencies and court cases. The research aims to provide valuable insights and propose improvements to streamline the process and expedite future solutions.

2.0 METHODOLOGY

This research employs a mixed-methods approach, utilizing secondary data sourced from government agencies and primary data collected via semi-structured interviews. The study focuses on Special Buildings in Peninsular Malaysia from 2018 to 2024. Interview respondents were drawn from key departments, including the state-level Director General of Lands and Mines Office (DGLMO), the Department of Survey and Mapping Malaysia (JUPEM), and the Federal Department of Lands and Mines (DGLMO Federal), specifically its Special Task Force Unit (UPK) and the Strata and Stratum Titles Division (BHSS). These agencies provided data and information on strata title application status, land ownership details, application costs and procedures, and case studies of Special Buildings facing significant obstacles. The documents analyzed included minutes of meetings, discussions and meetings reports, court cases, and research papers. Data was collected from related agencies throughout 2024 and subjected to rigorous analysis, including data cleaning, coding, statistical analysis, and interpretation. The patterns, trends, and relationships within the data were drawn to attain meaningful conclusions. This comprehensive approach ensured that the research findings were based on a reliable data set, providing a clear

foundation for understanding the challenges and successes associated with strata title applications for Special Buildings in Malaysia.

3.0 FINDINGS AND DISCUSSION

An analysis on the TKHS fund applications indicates that uncooperative liquidators, and lacunae in the legislation are also the hindrance in resolving the issue. The liquidators' focus on selling assets and paying creditors often means that resolving costly strata title issues is neglected, leaving buyers in a difficult position. This problem is exacerbated by weaknesses in the legislation, especially concerning Special Buildings where the original landowners are no longer available to formally submit applications. This section expands on these findings and offers suggestions for improvement.

3.1 Challenge 1: Financial Hurdles

Land-related costs which include the cost for the application of strata title are usually borne by developers and are included in the house price. However, buyers are forced to settle these costs when developers are no longer active, as occurs in cases of bankruptcy or abscondment. For instance, the original landowner and developer of Taman Tap in Teluk Intan, Perak, Concept Venture Sdn. Bhd. was liquidated in 1995. The company has failed to apply for the strata title and left the buyers to pay for the cost of land surveying, totaling RM187,763.25 for the whole development.

Based on the TKHS fund allocations, it indicates that surveying a 750 sq ft unit by a licensed surveyor could cost at least RM1,200. However, this figure does not include strata title transfer costs, which encompass stamp duty, legal fees, and transfer fees. These costs are estimated at RM2,000 for an RM80,000 property and increase proportionally with the property's price.

In addition to the costs of obtaining strata titles, developers and unit owners may also incur additional expenses to address land-related issues. These can include outstanding land rent or premium payments resulting from land-use conversion. For example, the conversion of the land use from housing to low-cost apartments for Taman Permai Ria Blok 24 and 26 in Kuala Lumpur approximately cost RM86,440. Payment is required before strata title applications can be submitted to ensure the land matters are resolved.

Table 1: *Special Buildings Resolved under TKHS Fund: Data as of 2024. Source: DGLMO Federal*

No.	Strata Scheme	State	Estimated Fund Applied	Parcels
1.	Taman Indah (Fasa 1), Batu Maung	Penang	RM462,257.11	366
2.	Shangri-La Apartment, Taman Seri Cheras, Cheras	Selangor	RM315,680.01	149
3.	Taman Tap Apartment, Teluk Intan	Perak	RM207,833.25	41
4.	Taman Permai Ria Blok 24 & Blok 26	Kuala Lumpur	RM86,440.00	432
5.	Bukit Keramat Apartment		RM131,584.87	32
6.	Taman Setapak Jaya Indah Apartment		RM1,317,210.	516
7.	Desa Sri Maju Padu Apartment	Kelantan	RM90,580.48	40
		TOTAL	**RM2,611,585.72**	**1,566**

As shown in Table 1, the costs associated with resolving strata title issues are significant and vary considerably between schemes, frequently surpassing the financial resources of many buyers, especially those in low-cost developments. Despite these challenges, some buyers, such as those at Larkin Residence in Johor Bahru, have demonstrated remarkable initiative, diligently collecting funds over the years to pay the necessary expenses in hopes of securing strata titles for their units. While this approach allows liquidated developers to avoid accountability, it often proves the most effective way to expedite strata title registration.

3.2 Challenge 2: Developers' Issues

The legal process of obtaining strata titles is often complicated, expensive, and prolonged by the absence of accountable original landowners or developers. This absence is frequently due to bankruptcy, dormancy, death, non-cooperation, or the difficulty in locating them. The case of Taman Indah Fasa 2 in Penang illustrates the difficulties caused by uncooperative landowners. Kumpulan Udara Indah Sdn. Bhd., the original landowner, refused for years to assist with strata title applications following the director's death, despite the company remaining active. This resulted in substantial stress and inconvenience for buyers until the issue was resolved by the court order.

In the case of Taman Saga Apartments in Negeri Sembilan, the original land owner, Siow Khon Pin Enterprise Sdn. Bhd. has failed to apply the strata title for the land and has gone untraceable. This has caused the buyers to live in limbo without any proof of strata ownership. Obtaining a court order to address the issue requires significant legal expenses and can involve lengthy legal proceedings. The ongoing issue has created a state of uncertainty for buyers, who are still waiting for a resolution until now.

Most developments listed in Table 1 including Taman Tap Apartment, Shangri-La Apartment, Taman Permai Ria, and Taman Setapak Jaya Indah Apartment, are plagued by developer insolvency. However, residents of Bukit Keramat Apartment were fortunate that the original owner assumed responsibility for assisting with strata title applications, after the developer's bankruptcy stalled the process. The development was a joint venture between the original landowner and the now-bankrupt developer. This highlights the crucial role of cooperation between original landowners or developers and the buyers of the strata schemes in resolving strata title issues. While court orders may compel them to proceed with applications or mandate alternative resolutions, such situations subject buyers to prolonged stress and unnecessary expenses.

3.3 Challenge 3: Liquidators' Cooperation

Referring to section 464 of the Company's Act 2016, the assets of bankrupt developers, including strata buildings, are managed by liquidators appointed by either the shareholders or the court. The appointed liquidator may impose a high administrative fee on unit purchasers for the verification of documents for strata title application and the completion of the transfer of ownership. The legal precedent for liquidator administrative fees in strata title applications was set in *Walley Metal Works Sdn. Bhd. v. Safety Development Corporation Sdn. Bhd.* [2015] 1 CLJ, where the liquidator demanded a 2% verification fee from the original purchase price of each condominium unit to execute the strata title. While the court ultimately deemed this fee reasonable, the case highlights the risky position in which buyers can find themselves in. Such fees, even if deemed legally justifiable, can be prohibitive for many buyers, effectively blocking their path to obtaining clear legal ownership of their properties.

The liquidator may also sell the land for the purpose of asset disposal as required by section 58 of the Insolvency Act 1967 [Act 360] without the need to obtain the consent of the unit purchasers as occurred in Krystal Villa Apartment and Krystal Point, Penang. The projects' developer, Salufan Projek

Sdn. Bhd, was wound up by the High Court Order on 27th February 2014. In the public notice dated 31st May 2016, the liquidator mentioned that they shall have the absolute right to dispose of and/or deal with the properties (DGLM, 2021a). This situation raises concerns about buyers' property rights, as the absence of proof of strata ownership can effectively deprive them of those rights. Despite purchasing units in good faith, buyers now face the risk of displacement due to the developer's failure to apply for strata titles, a matter beyond their control.

While cooperative liquidators are rare, Chilterns Insolvency Sdn. Bhd., the liquidator for Taman Permai Ria Block 24 & 26 in Kuala Lumpur has proactively assisted residents by preparing documents and facilitating TKHS fund applications to resolve strata title issues. They also charge a nominal fee for their services, with rates starting at RM500 per unit. While liquidators have the right to collect fees under the Company Act, these fees should be reasonable and not unduly burden buyers especially for the low cost and affordable homes. Moreover, given their power to manage the assets and authority to collect fees, liquidators should have a responsibility to provide necessary information to buyers to facilitate the strata title applications.

3.4 Challenge 4: Lacunae in the Legislation

Act 318 needs to be read together with the National Land Code (NLC). According to the NLC, a 'landowner' is a person or entity officially registered as the owner of the land. Referring to section 8 of the Act 318, applications for strata titles can only be submitted by the original land owner. Conflict occurs when the original owner is wound up, because the liquidator's responsibility is to sell the company's assets to pay off debts and this priority is on top of their list rather than settling strata title applications that may be costly and timely.

Exceptions to standard procedures can be authorized through a court order. In an instance involving the winding-up of the developer Omnivest Sdn. Bhd., the court ruled that the appointed liquidator, Pengurusan Danaharta Nasional Bhd, had the authority to submit the strata title application. The Joint Management Body (JMB) was tasked with overseeing the preparation of the necessary documents. Similarly, in the case that involved JMB Taman Sri Kijang Blok 21, the court authorized the JMB to apply for the strata titles and proceed with the collection. Crucially, the court acted on behalf of the developer, Kheam Huat Holding Sdn. Bhd. by signing the Memorandum of Transfer (MOT) and ordered the developer to reimburse the JMB for the

application costs.

These court cases suggest the need for legislative reform. The legislation should be amended to broaden applicants' eligibility beyond original landowners, potentially including the JMB under specific circumstances, such as developer bankruptcy. Therefore, this study's findings suggest several key strategies for addressing these challenges: utilizing the TKHS fund to assist affected parties, pursuing legal action against developers who have failed to fulfill their obligations, greater intervention by state authorities to facilitate the process, and improvements to existing legislation to streamline procedures and strengthen enforcement. These suggestions are elaborated in this following part.

This study revealed that financial constraints and land-related problems are the primary impediments in resolving Special Building issues. Financial limitations hinder buyers' ability to obtain strata titles, particularly when developers are insolvent. Costs include surveyor fees for plan preparation, especially when original building plans are unavailable. Furthermore, unresolved land issues, such as the need for land-use conversion, can be expensive and compound the problem.

3.5 Overcoming Challenges 1: Strata Title's Special Fund (*Tabung Khas Hakmilik Strata* - TKHS)

Since the establishment of TKHS in 2018, it has successfully resolved 7 strata schemes, comprising of 1,566 units, across 5 states in Peninsular Malaysia at a total cost of RM2.6 million. Referring to 1, Kuala Lumpur appears as the state with most approved and completed strata title applications for Special Buildings in Peninsular Malaysia with a total of 3 strata schemes with 980 strata titles. The highest amount of funds allocated is RM1.3 million for Taman Setapak Jaya Indah Apartment, which is also the largest project which involved 516 units. This outcome demonstrates the effective use of the TKHS fund in resolving strata title issues and benefiting buyers. Securing proof of strata ownership strengthens property rights, helps ease the building management and operations, facilitates parcel rent payments, and eases ownership transfers and inheritance processes.

However, this fund is not without its own challenge. To date, only the Board of Surveyors Malaysia (*Lembaga Jurukur Tanah Malaysia* - LJT) has been the main contributor to the fund, with a total collection of RM4 million from year 2020 to 2023. Additionally, DGLMO Federal has received an allocation of RM97,500.00 from the Ministry of Natural Resources and

Environmental Sustainability of Malaysia (NRES) in 2018 that has managed to help complete 14 low-cost schemes of Special Building totaling to 526 parcels in Pahang and Perak. The aids resolved decades-old strata title issues, providing a faster path to ownership for buyers. According to DGLMO Federal, an estimated of 453 Special Building schemes, comprising of 116,393 parcels, remain unresolved in Peninsular Malaysia. This means that, based on the TKHS current funding trend, resolving these schemes would require more than RM160 million and over 100 years to address all cases. Therefore, prioritizing the applications for low-cost schemes can be the most effective strategy to ensure the fund supports those most in need.

3.6 Overcoming Challenges 2: Legal Actions Towards Developers

Section 8 of Act 318 imposes a legal obligation on developers to submit strata title applications within a designated timeframe. Failure to comply with this requirement can lead to severe consequences, including fines and imprisonment. Courts possess the authority to enforce this obligation and can issue orders compelling developers to submit the necessary applications. In a landmark case that involved the Director of Land and Mines Melaka, the developer, Malim Jaya (Melaka) Sdn. Bhd. was fined RM20,000 and RM100 per day for non-compliance. The court subsequently ordered them to submit the strata title application, which was later successfully registered by Malacca's DGLMO in September 2020. The court's ruling in this case has served as a precedent, encouraging all other DGLMO to take proactive measures against developers who fail to meet their legal responsibilities.

This legal action aims to protect the rights of property owners and ensure that developers adhere to the established regulations for strata title applications. While this successful outcome is commendable, it represents DGLMO's only court case to date, and the first victory. Therefore, efforts must be intensified to identify and litigate similar cases.

Beyond the legal actions taken by the Director General of Land and Mines Office (DGLMO) against unscrupulous developers, other parties, including the Joint Management Body (JMB), can also pursue legal remedy. For instance, in the matter involving the Badan Pengurusan Bersama (JMB) Taman Sri Kijang Blok 21, the JMB took proactive legal steps to secure justice after the developer could not be located despite diligent efforts. The court ultimately sided with the JMB, granting them the authority to apply for and collect the strata titles. The court also appointed Messrs. Hassan Subra & Associates to prepare the necessary documentation required to complete the transfer of ownership for each individual unit. Furthermore, the defendant

was ordered to sign the property transfer form (Form 14A) for each unit within 14 days and failure to comply authorized the court to sign the document on their behalf. In essence, the court's ruling established a crucial legal framework, empowering JMB or MC to proceed with strata title applications even when the original developer is uncooperative.

3.7 Overcoming Challenges 3: State Authority's Effort

DGLMO's approach in providing reminders and guidance to developers has been instrumental in resolving a significant number of strata title application issues. Referring to Table 2, from the 7,820 cases involving schemes without strata title including Special Buildings that are identified in 2020, a significant portion (84%) have been successfully resolved through this strategic intervention. Referring to the feedback from DGLMO Federal, during the engagement session with the states' DGLMO, it was found that this approach was designed to maximize the likelihood of a successful resolution while minimizing costs and delays. Priority was given to buildings that have complete documentation with cooperative stakeholders.

For instance, in Kuala Lumpur, DGLMO proactively engages developers through regular reminders and consultations, guiding them step-by-step through the application process. In Putrajaya, regular meetings with all stakeholders were able to facilitate application progress updates and ensure coordinated guidance from relevant authorities. The data in Table 2 was presented to the Strata Title Technical Committee Meeting in 2020 for monitoring and enforcement, underscores the effectiveness of the states' DGLMO efforts in resolving strata title issues which are not only limited to Special Buildings.

Table 2: *Buildings Without Strata Titles and the Percentage of Completion by the State Authority in Peninsular Malaysia. Source: DGLMO Federal.*

NO.	STATE	SHORTLISTED CASES	COMPLETED WITH STRATA TITLE	IN PROGRESS	COMPLETION (%)
1.	Perak	88	3	85	3
2.	Pahang	127	81	46	64
3.	Johore	93	16	77	17
4.	Kuala Lumpur	5,758	5,168	590	90
5.	Malacca	30	1	31	1
6.	Penang	316	254	62	80
7.	Kedah	82	80	2	98
8.	Selangor	1,213	908	305	75

9.	Kelantan	0	0	0	0
10.	N. Sembilan	40	11	29	28
11.	Putrajaya	63	63	0	100
12.	Perlis	0	0	0	0
13.	Terengganu	9	2	7	22
	TOTAL	**7,820**	**6,586**	**1,234**	**84% (AVG)**

Table 2 encompasses not only Special Buildings but also new developments that have violated the legislation pertaining to strata title applications. Kuala Lumpur leads the rest of the states with 78% success rate, accounting for 5,168 cases. While Putrajaya boasts the highest overall completion rates, Kuala Lumpur's high numbers of caseload demonstrate its efficiency in addressing these complex matters. Selangor and Penang also exhibit notable progress, with 908 and 254 cases resolved respectively. Even in states with lower urbanization rates, such as Pahang and Kedah, significant efforts have been made to address these issues, highlighting a widespread commitment to resolving strata title challenges across Peninsular Malaysia. However, Malacca, Perak, and Johore need to improve their efforts in resolving the schemes without strata title by adopting successful approaches used by other states with high completion rates.

Some state authorities have implemented their own initiatives to provide financial assistance for resolving strata title issues. In Selangor, the state government has allocated financial assistance to support the buyers in obtaining their strata titles, as implemented in Desa Pinggiran Batu Caves and Keramat Permai. This aid has alleviated the financial burden on buyers, thereby stimulating economic activity by facilitating property transactions and investments. In addition, as noted in the 2022 Selangor State Legislative Assembly, the state government has established a task force comprising local authorities, the DGLMO, and JUPEM to address these issues. This positive outcome underscores the efficacy of the State Government's approach in facilitating the timely completion of strata title applications and safeguarding the rights of property owners. By offering timely support, guidance, and financial aid, the state governments have played a pivotal role in streamlining the process and ensuring that developers meet their legal obligations which ultimately benefit the property owners involved.

3.8 Overcoming Challenges 4: Proposed Legislative Amendments

Section 8 of Act 318 should be amended to allow alternative applicants, such as a body or individual, to apply for strata title in cases where the original owner or developer is bankrupt, and liquidators are uncooperative. This amendment is necessary to protect buyers' property rights under Article 13 of the Federal Constitution, facilitate property transactions, enable the

formation of management corporations, and ensure the property can be owned and managed by the owners and their future generations. By explicitly specifying that this amendment applies only to special buildings, it prevents its misuse by developers of new developments, who are subject to existing legal requirements under Act 318 and Act 118.

To ensure accurate and compliant strata title applications, a clear guideline on preparing the "plans of the building" as required by Section 8A(1)(c)(i) of Act 318, or commonly known as an “as-built plan”, should be published. This guideline will assist licensed surveyors in creating building plans when original approved copies are lost, and help architects certify the plans' accuracy. While local authorities may have varying opinions, these guidelines provide a valuable resource for ensuring that old buildings can proceed with strata title applications using proper plans.

4.0 CONCLUSION

The challenges faced by Special Buildings in Peninsular Malaysia when it comes to strata ownership are complex and deeply rooted. Despite concerted efforts by both the government and private sector, numerous hurdles persist, hindering the smooth process of applying for the strata title. Key challenges include a lack of understanding and ignorance among property owners and developers, unresolved land matters, and financial constraints. Additionally, the slow pace of legal proceedings and the limited resources available for enforcement have hampered progress in resolving these issues.

To address these challenges effectively, a multifaceted approach is essential. This involves strengthening legal frameworks to streamline the strata title application process, enhancing awareness and knowledge among stakeholders, streamlining administrative procedures, and fostering stronger inter-agency collaboration. Allocating more financial resources would enable a larger number of cases to be solved and provide much-needed relief to the low and medium cost strata communities. By implementing these measures, it is possible to navigate the complexities of strata ownership for Special Buildings and ensure that property owners can fully enjoy the benefits of their investments. A more streamlined and efficient system will not only enhance the value of these properties but also contribute to the overall well-being of the communities being served.

REFERENCE

1. Bakri I., et al., (2023), *Penyelesaian Konflik Pelaksanaan Isu Bangunan Khas Dalam Permohonan Sijil Cadangan Pelan Strata Mengikut Seksyen 8A(1)(c) Akta Hakmilik Strata 1985,* LAND Jurnal, ms 81-98, ISSN 2600-7703.

2. DGLM Federal (2021), *Kajian Keberkesanan Pelaksanaan Pengeluaran Serentak Milikan Kosong dan Hakmilik Strata (2018-2020),* Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan, ISBN 978-967-25896-2-4

3. DGLM Federal (2021a), *Kajian Deskriptif Isu Bangunan Bertingkat Tanpa Hakmilik Strata,* Jabatan Ketua Pengarah dan Galian Persekutuan, ISBN 978-967-25896-1-7.

4. Izanda et al., (2021), *A Review Background of Special Building Regulatory in Malaysia, International Journal of Law, Government and Communitcation,* Vol. 7 Issue 27 (March 2021), DOI 10.35631/IJLGC.727003

5. Masron T., et al.,(2012), *Population and Spatial Distribution of Urbanisation in Peninsular Malaysia, Malaysian Environment and Society Journal,* ISSN 2180-2491.

6. Shukri, I. M., & Maidin, A. J. (2010). *Malaysian strata titles: law and procedure.* Sweet & Maxwell Asia.

7. Strata Titles Act 1985 [Act 318] *Rules and Orders (2020),* International Law Book Service, ISBN 978-967-89-26665-2

8. *Strata Titles Act 1985 [Act 318] Rules and Orders (2020),* International Law Book Service, ISBN 978-967-89-26665-2

9. Teo Keang Sood (2023), *Strata Title in Singapore and Malaysia,* Lexis Nexis, ISBN 978-981-5019-57-5

[Halaman ini dibiarkan kosong]

PENGAMBILAN TANAH: PENENTUAN PAMPASAN BERDASARKAN KAJIAN KE ATAS DULUAN KES MAHKAMAH

MOHD.HAFIZ BIN JAMALUDDIN @AWANG[1],
NOOR AZLIZA SHAHARUDDIN[2]

ABSTRAK

Dalam prosedur pengambilan tanah, penentuan pampasan merupakan subjek penting pada keseluruhan proses apabila tanah persendirian diambil milik oleh Kerajaan. Perkara 13(2) Perlembagaan Persekutuan menetapkan tiada harta boleh dirampas tanpa pampasan yang mencukupi. Berdasarkan kepada peruntukan Perkara 13(2) ini, pelbagai jenis pampasan telah dituntut oleh Pihak Berkepentingan di dalam sesuatu prosiding pengambilan tanah dan mahkamah telah membuat keputusan atas tuntutan tersebut. Artikel ini berbentuk kajian kes dan bertujuan meninjau duluan yang telah diputuskan oleh Mahkamah di Malaysia tentang jenis-jenis pampasan yang diberikan serta alasan penghakiman yang membenarkan tuntutan tersebut. Kajian ini akan memberi manfaat kepada Pentadbir-Pentadbir Tanah berhubung perkara-perkara yang menjadi pertimbangan sebelum pampasan diberikan dan jenis-jenis pampasan yang dibenarkan untuk dijadikan rujukan dalam penentuan pampasan di peringkat prosiding pengambilan tanah.

Kata kunci: Pengambilan Tanah, Penentuan Pampasan, Tuntutan, Jenis-Jenis Pampasan

ABSTRACT

In the process of land acquisition, the determination of compensation is a crucial aspect of the overall procedure when private land is acquired by the Government. Article 13(2) of the Federal Constitution provides that no property shall be compulsorily acquired without adequate compensation. Pursuant to this constitutional provision, various forms of compensation have been claimed by interested parties in land acquisition proceedings, and the courts have rendered decisions on such claims. This article adopts a case study approach to examine judicial precedents in Malaysia concerning the types of compensation awarded and the judicial reasoning that underpins these decisions. The study aims to provide valuable insights for Land Administrators regarding the considerations relevant to the assessment and determination of compensation, as well as to serve as a useful reference in the administration of land acquisition proceedings.

[1] Penolong Pengarah Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur.
[2] Pengarah Bahagian Standard Inspektorat, Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan.

Keywords: Land Acquisition, Determination of Compensation, Claim, Types of Compensation

1.0 PENDAHULUAN

Penentuan pampasan dalam prosiding pengambilan balik tanah (PBT) di bawah Seksyen 14 Akta Pengambilan Tanah 1960 [Akta 486] adalah bedasarkan perkara-perkara yang disebutkan dalam Jadual Pertama Akta 486. Namun dalam Jadual Pertama terutama dalam Perkara 2 dan 3, perkara-perkara yang disebutkan adalah terlalu umum berkenaan pampasan apa yang dibenarkan dan apa yang tidak perlu dipertimbangkan oleh Pentadbir Tanah dalam memutuskan sesuatu tuntutan pampasan. Dengan perkembangan pembangunan negara dan status pendidikan orang ramai di Malaysia yang semakin meningkat, prosiding pengambilan tanah dilihat menjadi semakin kompleks dan rumit. Di samping itu, peningkatan harga hartanah dan bahan mentah seiring dengan peredaran masa telah menyebabkan kos melaksanakan sesuatu projek pembangunan terutama bagi maksud awam menjadi lebih tinggi. Keadaan tersebut telah menyebabkan Pentadbir Tanah menghadapi cabaran dalam menentukan pampasan yang sewajarnya bagi sesuatu kes, sama ada pampasan tersebut adalah mencukupi bagi pihak Pihak Berkepentingan (PB) dan pada masa yang sama, adil kepada pihak Kerajaan atau Syarikat/orang persendirian (merujuk kepada permohonan di bawah Subsekyen 3 (1) (b dan (c) Akta 486) yang akan membayar pampasan tersebut.

Antara kes yang boleh dirujuk adalah kes *Pengarah Tanah dan Galian Selangor & Anor v PNSB Acmar Sdn Bhd & Anor and another appeal [2024]*, di mana dalam kes tersebut jumlah pampasan yang diputuskan oleh Pentadbir Tanah adalah RM266,972,147.00. Terkesan dengan jumlah pampasan tersebut, pihak Prasarana Malaysia Berhad (Prasarana) sebagai agensi pembayar melalui Kementerian Pengangkutan Malaysia (MOT) telah membuat keputusan untuk memfailkan permohonan penarikan balik PBT di bawah Seksyen 35 Akta 486. Keadaan ini berlaku apabila Prasarana menganggap pampasan tersebut adalah tidak adil bagi pihaknya namun di pihak PNSB Acmar sebagai PB bersetuju dengan pampasan tersebut. Permohonan penarikan balik PBT oleh Prasarana telah diluluskan Pihak Berkuasa Negeri Selangor (PBN) dan prosiding penarikan balik dijalankan. PNSB Acmar yang tidak berpuashati terhadap prosiding penarikan balik PBT telah menfailkan Semakan Kehakiman di Mahkamah Tinggi Shah Alam dan di akhir perbicaraan kes ini, Mahkamah Persekutuan telah memihak kepada PNSB Acmar dengan menolak rayuan daripada Pentadbir Tanah.

Dalam kes ini, persoalan timbul adakah keputusan di peringkat Pentadbir Tanah tersebut adalah tepat untuk kedua-dua pihak terutama dari segi jenis pampasan yang dipertimbangkan memandangkan kes ini melibatkan Semakan Kehakiman terhadap prosiding sahaja, tidak melibatkan pampasan yang diputuskan kerana Prasarana tidak memfailkan permohonan bantahan di bawah Seksyen 37 Akta 486. Secara umumnya, dalam Akta 486, Pentadbir Tanah boleh memutuskan apa-apa tuntutan pampasan dari nilai RM 1 sehingga nilai yang tidak terhad bagi sesuatu kes. Terdapat pihak-pihak yang mempersoalkan kelayakan seseorang Pentadbir Tanah yang memutuskan pampasan sedemikian kerana bukan semua Pentadbir Tanah berlatarbelakangkan pendidikan dalam bidang penilaian hartanah atau bidang tanah itu sendiri. Sehubungan itu, kajian ini bertujuan untuk melihat pertimbangan Mahkamah dalam kes Rujukan Tanah terhadap pampasan-pampasan yang telah diputuskan oleh Pentadbir Tanah dan juga alasan-alasan penghakiman terhadap Keputusan tersebut. Penulisan ini pada asasnya adalah untuk membantu Pentadbir Tanah terutama yang baharu dilantik sebagai Pentadbir Tanah bagi mendapatkan rujukan dalam penentuan pampasan pengambilan tanah. Dengan adanya penulisan ini, diharapkan ianya menjadi bimbingan dengan penelitian kes-kes dahuluan sebelum pampasan itu diberikan agar tanggungjawab Pentadbir Tanah untuk memberi pampasan mencukupi kepada Pihak Berkepentingan namun adil kepada agensi pembayar dapat dicapai.

1.1 Peranan Pentadbir Tanah Dalam Prosiding Pengambilan Tanah

Seksyen 2 Akta 486 menyatakan bahawa seseorang itu perlu dilantik sebagai Pentadbir Tanah atau Penolong Pentadbir Tanah bagi melaksanakan tugas dalam prosiding PBT dan bagi Negeri-Negeri di Semenanjung Malaysia, seseorang itu akan diberi kuasa di bawah Seksyen 12 (1) (a) atau (b) Kanun Tanah Negara (KTN). Terdapat dua (2) kes yang boleh dirujuk tentang peranan Pentadbir Tanah dalam pengendalian prosiding PBT iaitu *Oriental Rubber & Oil Palms Sdn Bhd*[3] *dan Kam Gin Paik*[4]. Bagi kes *Oriental Rubber & Oil Palms Sdn Bhd*, YA Hakim VC George mengatakan seperti berikut:

> "*Sections 12 to 16 of the Act make clear that the Collector in holding his enquiry is clothed with judicial powers and section 14(1) makes it mandatory for him to prepare a written award which shall be final and conclusive evidence of the value of the land in the opinion of the Collector (section 14(2)).*"

[3] *Oriental Rubber & Oil Palms Sdn Bhd v Pemungut Hasil Tanah, Kuantan* [1983] 1 MLJ 315, VC George J.

[4] *Pemungut Hasil Tanah, Daerah Barat Daya (Balik Pulau), Pulau Pinang v Kam Gin Paik* [1983] 2 MLJ 390.

Namun begitu, keputusan daripada kes *Kam Gin Paik*, Mahkamah Persekutuan telah mengatasi keputusan Mahkamah Tinggi dengan mengatakan semasa menjalankan fungsi di bawah Seksyen 12 seperti berikut:

> *"It is fairly clear from the language of section 12 that the function of the Collector (referring to the land administrator) is not merely administrative but there is implied a proper exercise of discretion. It should be borne in mind, however, that an enquiry under section 12 is for the purpose of assessing the amount of compensation which, in the opinion of the Collector (referring to the land administrator), would be appropriate in each case, and towards this end, he is required to make a full enquiry. Therefore, the purpose of the enquiry is to satisfy the Collector (referring to the land administrator) on the question of the amount of compensation and it will only be in breach of the duty imposed on the Collector (referring to the land administrator) by this section if he deliberately ignores materials relevant to the assessment and the amount of compensation. That section does not require him to go beyond that duty."*

Berdasarkan kedua-dua kes tersebut, apabila seorang Pentadbir Tanah menjalankan tugas di bawah Seksyen 12 Akta 486, Pentadbir Tanah boleh menjalankan fungsi pentadbiran dan juga kehakiman termasuk kuasa budi bicara yang bersesuaian. Berdasarkan tafsiran ini, dapat difahami bahawa Pentadbir Tanah menjalankan tugas-tugas pentadbiran apabila menerima dan memproses permohonan pengambilan tanah dari awal hingga akhir sebagai mana tugas seorang penjawat awam, namun apabila menjalankan fungsi di bawah Seksyen 12 dan 13 Akta 486, Pentadbir Tanah diberi kuasa seperti mana kuasa kehakiman iaitu kuasa untuk memutuskan sesuatu tuntutan pampasan itu adalah sah dan boleh diterima. Ini termasuk kuasa budi bicara terhadap tuntutan pampasan yang tidak dinyatakan dengan jelas dalam Jadual Pertama Akta 486 dan juga pembahagian pampasan berkenaan. Walau bagaimana pun Pentadbir Tanah hendaklah menjalankan siasatan dengan memanggil saksi-saksi, memeriksa semua dokumen terutama laporan nilaian daripada Penilai Kerajaan[5] dan Penilai Swasta[6] sebelum membuat sesuatu award pampasan agar ianya tidak melangkaui had kuasa yang telah diberikan di dalam akta tersebut.

[5] Dirujuk sebagai pegawai di Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH).

[6] Dirujuk sebagai penilai berdaftar di bawah Akta Penilai, Pentaksir dan Ejen Harta Tanah 1981 (Akta 242).

1.2 Pampasan Yang Mencukupi (*Adequate Compensation*)

Sebelum kita mendalami lebih lanjut berhubung dengan penentuan pampasan, kita perlu memahami maksud sebenar pampasan yang mencukupi di bawah Perkara 13 (2) Perlembagaan Persekutuan. Secara umumnya, undang-undang ini menegaskan bahawa hak terhadap harta (*Property Rights*) merupakan hak asasi yang dilindungi oleh undang-undang dan tidak boleh diambil tanpa pampasan yang adil. Berdasarkan teori ini, setiap individu mempunyai hak eksklusif terhadap harta mereka, dan sebarang campur tangan oleh kerajaan hendaklah disertai dengan gantian yang setimpal dengan kehilangan tersebut. Oleh itu, undang-undang ini memperkukuh hujah bahawa pampasan mesti dinilai secara objektif dan bebas daripada pengaruh pentadbiran atau kepentingan ekonomi kerajaan semata-mata. Bagi menerangkan maksud ini, terdapat beberapa kes yang boleh dirujuk. Antaranya kes *Bato Bagi & Ors*,[7] di mana Ketua Hakim Negara YA Zaki Azmi telah mengatakan sesuatu pampasan itu mestilah mencukupi, adil atau pampasan yang setimpal. Hal ini bertepatan dengan Teori Keadilan Sosial (*Rawls, 1971*)[8] yang boleh dijelaskan dalam konteks pengambilan tanah bahawa proses penentuan pampasan itu, perlu dilaksanakan dengan adil dan saksama kepada semua pihak yang terlibat sama ada di pihak Kerajaan sebagai pelaksana projek mahupun pemilik tanah sebagai pihak berkepentingan. Namun terdapat dua (2) kes lain yang dapat menerangkan maksud tersebut dengan lebih jelas iaitu kes *Huat Heng (Lim Low & Sons) Sdn Bhd*[9] dan kes rayuan civil antara *Wiramuda (M) Sdn Bhd lwn Ketua Pengarah Hasil Dalam Negeri*[10]. Bagi kes *Huat Heng (Lim Low & Sons) Sdn Bhd* YA Hashim Yeop A Sani HB dalam penghakimannya di Mahkamah Agung telah menyimpulkan pampasan mencukupi itu sebagai:

> *"Prinsip berkenaan dengan pampasan sudah jelas iaitu pampasan hendaklah diberi sejauh mana yang praktik untuk menempatkan pemohon kepada keadaan kewangan yang ia berada jika tidak ada pengambilan balik tanah itu."*

Dalam kes *Wiramuda (M) Sdn Bhd lwn Ketua Pengarah Hasil Dalam Negeri (2023)* panel Hakim Mahkamah Persekutuan yang diketuai Ketua Hakim Negara YA Tengku Maimun telah memberi tafsiran berikut:

---

[7] *Bato Bagi & Ors v Kerajaan Negeri Sarawak and another appeal* [2011] 6 MLJ 297.

[8] Rawls. J. (1971). A Theory of Justice, Revised Edition. The Belknap Press of Harvard University Press Cambridge, Massachusetts

[9] *Pentadbir Tanah Daerah Gombak Lwn Huat Heng (Lim Low & Sons) Sdn Bhd* [1990] 3 MLJ 282.

[10] *Wiramuda (M) Sdn Bhd v Ketua Pengarah Hasil Dalam Negeri* [2023] 4 MLJ 753.

"It was an established principle of law that the adequate compensation placed the landowner in the original position as if the land had not been acquired, by referring to the market value of the land……"

Berdasarkan tafsiran-tafsiran tersebut, dapat disimpulkan bahawa suatu pampasan mencukupi adalah satu pampasan yang sebolehnya mengembalikan keadaan selepas PBT seperti mana keadaan sebelum PBT itu berlaku iaitu bersamaan dengan Prinsip Ekivalensi (*Principle of Equivalence*) yang mengambalikan *status quo.* Dengan mengetahui secara prinsip pampasan yang mencukupi, Pentadbir Tanah perlu meletakkan situasi yang adil bagi kedua-dua pihak diantara PB dengan Agensi Pengambil Tanah supaya tiada yang terkesan dengan award pampasan yang dilaksanakan.

1.3 Isu Utama dan Objektif

Persoalan besar yang sering diutarakan adalah adakah keputusan award yang dibuat oleh seorang Pentadbir Tanah itu dapat memberi keadilan kepada kedua-dua pihak? Di Pihak Berkepentingan terhadap tanah tersebut, menjangkakan semua jenis tuntutan pampasan yang dituntut dapat dipertimbangkan oleh Pentadbir Tanah manakala Agensi Pengambil Tanah mempunyai harapan bahawa award Pentadbir Tanah tidak melebihi peruntukan kewangan yang telah diperuntukan bagi sesuatu projek itu. Situasi ini menuntut untuk Pentadbir Tanah mempunyai ilmu yang mencukupi sebelum melaksanakan atau menjalankan tugas mengendalikan sesuatu prosiding pengambilan tanah. Sehingga kini, tiada garis panduan yang lengkap kepada Pentadbir Tanah terutama yang baharu dilantik tentang pertimbangan-pertimbangan yang perlu dibuat dalam memutuskan award sesuatu tuntutan pampasan melainkan secara umum seperti mana di Jadual Pertama Akta 486. Oleh itu, penulisan artikel ini bertujuan memberi pendedahan kepada Pentadbir Tanah tentang keputusan-keputusan duluan Mahkamah dan alasan-asalan penghakiman keputusan tersebut terhadap jenis-jenis pampasan yang telah dituntut oleh Pihak Berkepentingan terhadap tanah. Penulisan ini juga bertujuan untuk menyediakan maklumat berkaitan kes-kes yang melibatkan pembayaran pampasan yang telah diputuskan oleh mahkamah untuk digunakan sebagai rujukan bagi proses pengambilan tanah pada masa hadapan agar kesilapan yang sama tidak berulang dan seterusnya memperbaiki proses kerja pengambilan tanah berdasarkan keputusan yang diputuskan oleh mahkamah.

2.0 METODOLOGI

Kajian ini dijalankan menggunakan pendekatan kaedah kualitatif melalui analisa dokumen. Kes-kes Mahkamah khusus di Malaysia dirujuk tanpa menghadkan tempoh masa penghakiman tersebut diputuskan. Namun kajian ini akan menumpukan keputusan yang terkini dan di peringkat Mahkamah yang tertinggi jika ada. Teks keputusan mahkamah dicirikan oleh struktur kognitif empat peringkat, termasuk pengenalan kes, huraian fakta, penaakulan, dan pendapat sebenar (Bhatia, 1998). Penggunaan keputusan kes-kes mahkamah dalam penyelidikan turut melibatkan argumentasi undang-undang dianalisis sebagai alat khusus yang menggabungkan konkrit (fakta) dengan abstrak (norma). Berdasarkan perspektif tersebut, sarjana menyimpulkan bahawa fakta dan hujah adalah satu entiti yang tidak dapat dipisahkan (Björling, 2016). Dalam penulisan ini juga penulis akan memberikan pandangan penulis sendiri berkenaan kes yang berkaitan berdasarkan pengalaman penulis sebagai Penolong Pentadbir Tanah yang menjalankan prosiding PBT. Analisa kajian boleh dirumuskan kepada lima (5) jenis pampasan utama iaitu Tanah, pecah pisah (*severance*) dan Kesan Mudarat baki tanah (*Injurious Affections*), bangunan, kos pindah dan kos berkaitan perniagaan, namun bergantung kepada dapatan kes yang disemak.

3.0 ANALISA KES PAMPASAN TANAH

Dalam penentuan pampasan tanah, perkara utama yang dibincangkan adalah nilai pasaran (*market value*) sesuatu tanah yang terlibat PBT. Perkara ini sering menjadi pertikaian antara Pentadbir Tanah dan PB semasa sesuatu prosiding PBT berlangsung akibat penentuan nilai pasaran tanah yang jauh berbeza. Persoalan yang timbul adalah apakah maksud sebenar nilai pasaran dalam PBT. Kebanyakan kes Mahkamah dan Penilai berdaftar akan merujuk kes lama pada tahun 1953 iaitu kes *Nanyang Manufacturing Co*[11] yang mana YA Hakim Buhagiar telah memberi definasi yang berikut:

> *"The market-value of land may be roughly described as the price that an owner willing, and not obliged to sell might reasonably expect to obtain from a willing purchaser with whom he was bargaining for the sale and purchase of the land."*

[11] *Nanyang Manufacturing Co V The Collector Of Land Revenue, Johore* [1954] 1 MLJ 69

Dalam kes *Ng Tiou Hong V Collector of Land Revenue, Gombak*, [1984][12] YA Hakim Syed Agil Barakbah dalam penghakiman di Mahkamah Persekutuan mengatakan seperti berikut:

> "*First, market value means the compensation that must be determined by reference to the price which a willing vendor might reasonably expect to obtain from a willing purchaser."*

Definisi ini secara ringkasnya membawa maksud bahawa nilai pasaran adalah nilai yang pemilik tanah atau bangunan sanggup terima dalam keadaan adanya tawaran dari pembeli yang merujuk seolah-olah dalam urusan jual beli tanah/bangunan. Bagi pemakaian dalam Akta 486, nilai pasaran telah diterangkan sebagaimana dalam Perkara 1 Jadual Pertama Akta 486 (Prinsip-Prinsip Berhubung Dengan Penentuan Pampasan) di mana terdapat dua tarikh penilaian yang diterangkan dalam perkara ini iaitu:

(a) Tarikh penyiaran rasmi warta pada Seksyen 4 dan diikuti dengan Seksyen 8 Akta 486 (tarikh penilaian adalah tarikh warta Seksyen 4); dan
(b) dalam hal-hal lain, pada tarikh penyiaran rasmi warta Seksyen 8 Akta 486 (tarikh penilaian adalah tarikh warta Seksyen 8).

Tarikh penilaian atau tarikh pewartaan PBT akan memainkan peranan dalam penentuan nilai pasaran kerana semua bukti perbandingan mestilah sebelum tarikh tersebut dan jika ianya adalah nilai selepas tarikh tersebut, maka nilai tuntutan yang dikemukakan PB akan dianggap bukan nilai pasaran dan boleh ditolak. Hal ini boleh dirujuk dalam kes *Oriental Rubber & Oil Palms Sdn Bhd,* di mana award pampasan oleh Pentadbir Tanah dibuat pada 8 April 1981 terlalu lewat iaitu setelah enam tahun setelah warta Seksyen 8 Akta 486 (29 Ogos 1974) di mana YA Hakim George mengatakan ianya tidak memenuhi prinsip pampasan mencukupi kerana award pampasan mestilah menggunakan bukti sebelum tarikh penilaian namun prosiding PBT berlaku terlalu lama selepas tarikh penilaian dan tidak menggambarkan nilai pasaran semasa prosiding berlaku. Keadan ini berlaku kerana pada waktu tersebut, tiada peruntukan had masa sah Seksyen 8 Akta 486 sehinggalah pada tahun 1984 pindaan telah dibuat pada Akta 486 melalui Akta A575. Pendapat yang sama berlaku dalam kes PBT di Sarawak dalam kes *Jais bin Chee & Ors*[13] iaitu YA Hakim menjelaskan bahawa penilaian seharusnya diambil pada tarikh perwartaan Seksyen 48 *Sarawak*

[12] *Ng Tiou Hong V Collector Of Land Revenue, Gombak*, [1984] 2 MLJ 35
[13] *Jais bin Chee & Ors v Superintendent of Lands and Surveys Kuching Division, Kuching* [2014] 6 MLJ 439

Land Code.

Bagi menentukan nilai pasaran, kaedah yang sering digunapakai termasuk perbandingan kaedah-kaedah seperti kaedah pendapat pakar, kaedah kos, kaedah baki sepertimana yang disebutkan oleh YA Hakim Wan Yahya dalam alasan penghakiman kes *Ong Yan & Anor V Collector Of Land Revenue, Alor Gajah, Malacca, [1986]*[14]. Asas dalam penentuan pampasan berdasarkan kaedah perbandingan boleh dirujuk kepada Perkara 1 (1A) (1B) (1C) dan (1D) Jadual Pertama Akta 486. Mahkamah juga telah menjelaskan cara penentuan nilai pasaran sesuatu tanah yang diambil iaitu dengan melihat bukti-bukti transaksi jual beli tanah/bangunan dan mengambil kira faktor-faktor penilaian sepertimana yang dijelaskan melalui kes *Ng Tiou Hong* di mana YA Hakim Syed Agil Barakbah memberi pendapatnya seperti berikut:

> "*Secondly, the market price can be measured by a consideration of the prices of sales of similar lands in the neighbourhood or locality and of similar quality and positions. Thirdly, its potentialities must be taken into account. The nature of the land and the use to which it is being put at the time of acquisition have to be taken into account together with the likelihood to which it is reasonably capable of being put to use in the future e.g. the possibility of it being used for building or other developments. Fourthly, in considering the nature of the land regard must be given as to whether its locality is within or near a developed area, its distance to or from a town, availability of access road to and within it or presence of a road reserve indicating a likelihood of access to be constructed in the near future, expenses that would likely be incurred in levelling the surface and the like. Fifthly, estimates of value by experts are undoubtedly some evidences but too much weight should not be given unless it is supported by, or coincides with, other evidence.*"

Terdapat banyak kes di Mahkamah Tinggi seperti kes *Ong Yan & Anor, Shahrum Bin Hj Kazindin*[15]*, Sunrise Green Sdn Bhd*[16]*, Suhaimi bin Harun*[17] dan yang lain-lain yang menjelaskan bagaimana penentuan harga pasaran tanah terjadual dapat dicapai. Secara ringkasnya faktor-faktor penilaian yang dilihat boleh disimpulkan seperti berikut:

i. Masa bukti transaksi jual beli berlaku - Perkara (1A) Jadual Pertama bukti yang dipertimbangkan adalah dua tahun sebelum tarikh penilaian;

---

[14] *Ong Yan & Anor V Collector Of Land Revenue, Alor Gajah, Malacca,* [1986] 1 MLJ 405
[15] *Shahrum Bin Hj Kazindin v Pentadbir Tanah Daerah Petaling, Selangor* [2019] MLJU 1376
[16] *Sunrise Green Sdn Bhd v Pentadbir Tanah dan Galian Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur* [2022] 8 MLJ 275
[17] *Suhaimi bin Harun v Pentadbir Tanah Daerah Petaling* [2019] MLJU 527

ii. Lokasi – berdekatan atau hampir dengan tanah terjadual;
iii. Kawasan atau lokaliti tanah terjadual berbanding bukti – sama ada terletak dalam kawasan pembangunan, pinggir bandar atau kemudahan yang tersedia;
iv. Kategori kegunaan tanah terjadual dengan bukti – Pertanian, Kediaman atau Komersial;
v. Tanah pajakan (tempoh baki perlu diambil kira) atau hakmilik kekal;
vi. Zoning – nilai potensi akan diberikan jika tanah pertanian tetapi berada dalam zoning yang lebih baik;
vii. Saiz keluasan tanah berbanding bukti – saiz memainkan peranan dalam kuasa beli di mana jika saiz tanah luas akan mengurangkan kuasa beli disebabkan perlu kewangan yang lebih besar;
viii. Akses jalan atau kedudukan tanah dengan jalan utama atau disebut lapisan tanah; dan
ix. Rupa bumi (rata, rendah, bawah paras jalan, berpaya dan lain-lain).

Dengan menggunakan kaedah perbandingan, bukti-bukti transaksi jual beli yang dijadikan asas mestilah mempunyai ciri-ciri yang hampir sama dengan tanah terjadual. Jika tiada bukti yang sama maka kaedah pelarasan ke atas faktor-faktor penilaian akan dibuat iaitu dengan memberi nilai tambah atau kurang (kebiasaannya dalam bentuk peratus) bagi harga transaksi bukti perbandingan (yang dijadikan asas) untuk mencapai harga pasaran tanah terjadual. Sebagai contoh, bukti tanah lot A dengan harga transaksi jual beli RM800 semeter persegi (smp) dengan kategori kegunaan tanah yang sama, paling hampir dan berada dalam kawasan yang sama dengan tanah terjadual, namun dari segi akses dengan jalan utama, bukti tanah Lot A berada dalam lapisan ke dalam atau lapisan ketiga dan dapat dicapai dengan jalan sekunder sahaja berbanding dengan tanah terjadual yang berada di hadapan jalan utama atau lapisan pertama. Bagi mendapatkan harga pasaran tanah terjadual maka nilai 10% ditambah ke atas harga transaksi jual beli bukti Lot A. Ini akan menjadikan harga pasaran tanah terjadual ditentukan pada kadar RM880 smp. Kuantum peratusan yang ditambah atau dikurangkan adalah sangat subjektif, bergantung kepada padangan dan pendapat penilai dalam prosiding oleh Pentadbir Tanah atau pengapit hakim[18] dalam sesuatu kes Mahkamah.

[18] Pengapit Hakim (*Assessors*) dirujuk sebagai penilai swasta dan penilai Kerajaan yang dilantik Mahkamah membantu YA Hakim dalam prosiding Rujukan Tanah di Mahkamah.

Sebelum ini, bukti-bukti perbandingan yang digunakan merupakan transaksi jual beli tanah yang diambil hasil rekod duti setem jual beli. Namun kebelakangan ini terdapat juga award pampasan Pentadbir Tanah yang terdahulu dijadikan bukti atau asas dalam penentuan harga pasaran tanah. Sebagai contoh dalam kes di Mahkamah Tinggi Kota Bharu iaitu *Zuriyati bt Mohd Drawawie @ Md Rawi lwn Tuan Pentadbir Tanah, Pejabat Tanah dan Jajahan Kota Bharu*[19] yang mana YA Hakim telah memutuskan untuk mengguna pakai award Pentadbir Tanah terdahulu di kawasan yang sama. Dalam alasan penghakiman, YA Hakim mempertimbangkan sedemikian kerana bukti-bukti jual beli yang ada adalah terlalu jauh dan dalam tempoh masa yang terlalu lama. Pada pendapat penulis penggunaan award Pentadbir Tanah dalam penentuan nilai pasaran adalah terkeluar dari maksud Perkara 1 (1A) yang menyatakan seperti berikut:

> *"In assessing the market value of any scheduled land, the valuer may use any suitable method of valuation to arrive at the market value provided that regard may be had to the prices paid for the* ***recent sales of lands*** *with similar characteristics as the scheduled land which are situated within the vicinity of the scheduled land and with particular consideration being given to the last transaction on the scheduled land within two years from the date with reference to which the scheduled land is to be assessed under subparagraph (1)."*

Penulis berpandangan demikian kerana dalam membuat keputusan award di prosiding pengambilan tanah, Pentadbir Tanah kadang kalanya menggunakan budi bicara yang berbeza dari prinsip jual beli. Jadi ianya bukan satu transaksi jual beli yang asli yang mengambarkan harga penawaran dan permintaan (nilai pasaran). Penulis lebih berpendapat bukti tersebut hanya dijadikan bukti sokongan namun bukannya asas kepada penilaian.

3.1 Penentuan pampasan pecah pisah (*severance*)

Pampasan pecah pisah adalah pampasan yang diberikan apabila berlaku pengasingan baki tanah akibat PBT sebahagian tanah berlaku. Terdapat dua pendapat umum berkenaan pampasan ini iaitu pengasingan tanah baki daripada jalan utama atau kemudahan lain atau PBT telah memotong tanah sehingga mewujudkan dua atau lebih baki tanah. Penentuan pampasan ini dipertimbangkan berdasarkan Perkara 2. (c) Jadual Pertama Akta 486. Secara umumnya, pecah pisah akan mengakibatkan kesusahan kepada pemilik tanah untuk menghubungkan antara dua atau lebih baki tanah yang

[19] *Zuriyati bt Mohd Drawawie @ Md Rawi lwn Tuan Pentadbir Tanah, Pejabat Tanah dan Jajahan Kota Bharu* [2021] MLJU 2217

mana sebelum PBT berlaku pemilik tanah bebas ke mana-mana bahagian tanah tanpa halangan. Jenis pampasan ini merupakan perkara yang paling mudah untuk dikenalpasti dan kebanyakan kes Mahkamah akan membenarkan pampasan ini diberikan jika terdapatnya elemen pecah pisah berlaku seperti mana dalam kes *Lembaga Lebuhraya Malaysia v Sime Darby Plantation Bhd & Ors* [2022][20] yang mana YA Hakim Mahkamah Rayuan mengatakan seperti berikut:

> *"In evaluating the claims for severance and Injurious affection, what is relevant is not the size of the remaining land, but the amount of damage sustained to the remaining land due to the severance, as clearly provided under section 2(c) of the First Schedule of the Land Acquisition Act 1960."*
>
> *The basis of the severance claim, as stated in the Act, is the 'damage due to the severance of the scheduled land from his other land'. Given that the subject property will be severed by an Expressway cutting across the land, the landowner will be faced with managing a plantation that is now physically separated by a major closed road."*

Bagi kes *Inisiatif Jaya Sdn Bhd v Pentadbir Tanah Seremban* [2017][21] di mana pada peringkat Mahkamah Tinggi rayuan pemohon bagi pampasan pecah pisah ditolak dengan alasan teknikal iaitu dalam Borang N (borang bantahan) Perayu gagal menyatakan bantahan pampasan pecah pisah yang tidak diawardkan oleh Pentadbir Tanah walaupun jelas berlaku baki tanah telah terpecah dua bahagian. Dalam penghakiman Mahkamah Tinggi, rayuan pemohon ditolak kerana tidak memenuhi perkara Seksyen 38 (2) Akta 486 iaitu:

> "*38. Form and content of application, etc.*
> *(1)….*
> *(2) Every application under subsection (1) shall state fully the grounds on which objection to the award is taken, and at any hearing in Court no other grounds shall be given in argument, without leave of the Court"*

Namun Mahkamah Rayuan telah menolak keputusan Mahkamah Tinggi kerana dengan jelas telah berlaku elemen pecah pisah dan diakui dalam laporan Penilai Kerajaan. Oleh itu, Mahkamah Rayuan telah memulangkan semula kepada Mahkamah Tinggi bagi penentuan pampasan pecah pisah. Penentuan pampasan bagi pecah pisah adalah berdasarkan kerosakan baki tanah tersebut yang digambarkan dalam bentuk peratus penurunan nilai tanah baki. Kuantum peratusan akan lebih tinggi sekiranya

---

[20] *Lembaga Lebuhraya Malaysia v Sime Darby Plantation Bhd & Ors* [2022] 5 MLJ 318

[21] *Inisiatif Jaya Sdn Bhd v Pentadbir Tanah Seremban* [2017] MLJU 1844 & *Pentadbir Tanah Seremban v Inisiatif Jaya Sdn Bhd and another appeal [*2017] MLJU 269

terdapat banyak kerosakan pada tanah baki contohnya, tiada laluan masuk (akses), bentuk baki tidak sekata dan susah untuk dibangunkan atau diusahakan, baki tanah mejadi lapisan kedua dari jalan utama dan sebagainya. Jika kerosakan itu dapat dibuktikan boleh dikurangkan sebagai contoh agensi pengambil tanah telah menyediakan jambatan baki menghubungkan dua baki tanah dan dibuktikan dalam plan pembangunan yang diluluskan maka peratusan kerosakan yang rendah diberikan. Hal ini boleh dibuktikan melalui kes *Johawaki Plantation Sdn Bhd*[22] dan *Northern Green Ventures Sdn Bhd*[23]. Bagi kes *Northern Green Ventures* Mahkamah Rayuan telah membenarkan jumlah pampasan yang besar bagi tujuan membina jalan untuk menghubungkan antara Plot A dan Plot B yang sepatutnya dibina oleh Agensi Pengambil Tanah. Kebanyakan kes Mahkamah juga seringkali meletakan pampasan pecah pisah secara bersama dengan kesan mudarat (*Injurious Affection*) atau IA seperti mana kes *Boustead Estates Agency Sdn Bhd*[24] yang boleh memberi maksud jika berlaku pecah pisah maka baki tanah akan mendapat kesan mudarat secara langsung.

3.2 Kesan Mudarat (Injurious Affection) atau IA

Menurut Perkara 2(d) Jadual Pertama IA dinyatakan seperti berikut:

> *"the damage, if any, sustained or likely to be sustained by the person interested at the time of the Land Administrator's taking possession of the land by reason of the acquisition injuriously affecting his other property, whether movable or immovable, in any other manner."*

Perkara yang penting diberi perhatian dalam pemberian IA adalah PBT mesti meninggalkan baki tanah atau terdapat lot tanah bersebelahan oleh pemilik yang sama dan baki tanah atau lot bersebelahan telah menyusut nilai (harga) disebabkan oleh PBT yang berlaku. Perkara ini juga adalah terpakai bagi maksud bangunan di atas tanah. Dalam kes-kes mahkamah yang telah dikaji berkaitan pampasan IA seperti kes *Kembang Masyur Sdn Bhd*[25], *Sunrise Green Sdn Bhd*, *The Royal Selangor Golf Club*[26], *Kaochern Corporation Sdn Bhd*[27], *Datuk Dr Murugasu Sockalingam & Anor*[28] dapat

[22] *Johawaki Plantation Sdn Bhd lwn Pentadbir Tanah Perak Tengah* [2016] MLJU 1359
[23] *Northern Green Ventures Sdn Bhd v Pentadbir Tanah, Hulu Langat* [2022] 5 MLJ 785
[24] *Boustead Estates Agency Sdn Bhd v Pentadbir Tanah, Baling, Kedah* [2007] 5 MLJ 401
[25] *Kembang Masyur SDN BHD v Pentadbir Tanah Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur* [2015] MLJU 2160
[26] *The Royal Selangor Golf Club v Pentadbir Tanah WPKL* [2021] MLJU 2204
[27] *Kaochern Corporation Sdn Bhd v Pentadbir Tanah Wilayah Persekutuan* [2024] MLJU 3505
[28] *Datuk Dr Murugasu Sockalingam & Anor V Superintendent Of Lands And Surveys, First Division, Sarawak* [1983] 2 MLJ 336

disimpulkan bahawa IA diberikan apabila berlaku factor-faktor berikut:

i. Hilang akses ke tanah baki/lot bersebelahan;
ii. Baki tanah berbentuk canggung/saiz tak sesuai dan baki tanah hilang potensi pembangunan;
iii. Hilang pandangan hadapan atau dihalang struktur binaan projek (biasanya bagi banguan komersial); dan
iv. Baki tanah/lot bersebelahan terkesan dengan tujuan pengambilan tanah (contohnya tanah diambil bagi tujuan *airport* di mana baki tanah akan dikenakan syarat tambahan jika baki tanah/lot bersebelahan hendak dibangunkan seperti ketingian bangunan dibina telah dihadkan atau baki tanah akan susut nilai akibat pengambilan tanah bagi tujuan kubur/loji pembentungan jika syarat tanah adalah kediaman).

Terdapat juga tuntutan pampasan IA yang bersifat jangkaan pada masa hadapan yang mungkin boleh diterima namun sehingga kini masih belum dibuktikan dengan Kes Mahkamah. Antara contoh pampasan ini adalah seperti pencemaran udara, bunyi dan banjir yang hanya dapat dinilai selepas projek tersebut disiapkan. Sebagai contoh dalam kes yang dikendalikan oleh penulis sendiri di mana pada prosiding PBT *East Coast Rail Link (ECRL) Project* telah dibangkitkan kemungkinan banjir akan berlaku yang akan merosakkan bangunan dan tanaman di kawasan tersebut secara tidak langsung menurunkan nilai tanah. Namun pada waktu siasatan pengambilan tanah, perkara ini tidak dapat dibuktikan akan berlaku. Tambahan pula, pihak pelaksana projek telah mengemukakan pelan perancangan projek bagi mengelakkan banjir berlaku. Setelah pengambilan selesai dan pembinaan projek berjalan, kawasan tersebut yang kebiasaannya tidak dinaiki air telah mengalami banjir yang teruk. PB telah mengemukakan bantahan namun terhalang akibat tempoh masa bantahan (Seksyen 37 & 38 Akta 486) telah tamat. Bagi pampasan IA ini, beban pembuktian amatlah penting sepertimana yang dinyatakan oleh YA Hakim Sulaiman Daud dalam kes *Chong Song Tan @ Chong Sung Tan & Anor*[29] iaitu:

> *"As regard the claim for injurious affection resulting from flood, landslide, sulphuric acid rain and diminution of their quality of life suffice for me to say that such claims were mere assertion and not substantiated by any material fact."*

[29] *Chong Song Tan @ Chong Sung Tan & Anor V The Superintendent of Lands And Surveys, Miri* [2002] MLJU 382

Perkara yang sama juga bagi tuntutan IA bunyi bising, pencemaran udara dalam kes *Sharifah bt Hj Mohd Ayat*[30] sebagai rujukan, yang mana YA Hakim Mahkamah Tinggi telah menolak tuntutan tersebut disebabkan kegagalan Perayu membuktikan tuntutan bertepatan dengan perkara 2(d) Akta 486.

4.0 ANALISA KES PAMPASAN BANGUNAN

Penentuan pampasan bangunan secara asasnya berdasarkan penentuan pampasan tanah. Namun begitu, berdasarkan prosiding PBT, ianya sedikit berbeza dengan prinsip jual beli biasa (tanah dan bangunan akan dijual tanpa pengasingan). Sebagai contoh, sebuah rumah kediaman dijual dengan harga RM 500,000.00. Dalam situasi ini, kita tidak mengetahui nilai sebenar tanah dan nilai bangunan tetapi kita hanya mengetahui nilai kasar secara keseluruhan iaitu sebanyak RM500,000.00. Dalam amalan PBT, para penilai mengasingkan nilai tanah dan bangunan tersebut. Jika terdapat tuntutan dari dua orang PB berbeza dengan PB1 hanya menuntut bagi kepentingan tanah dan PB2 menuntut atas kepentingan bangunan. Terdapat juga kes di mana seorang pemilik tanah tetapi terdapat lebih dari dua orang pemilik bangunan. Keadaan berlaku apabila pemilik tanah membenarkan pihak lain membina bangunan di atas tanahnya sama ada melalui perjanjian atau tidak. Terdapat juga kes tanah yang belum dipecah bahagi (belum dipohon hakmilik strata) dan hanya berdasarkan perjanjian sahaja.

Apabila pampasan dipecahkan kepada tanah dan bangunan, penilai juga akan meletakkan susut nilai ke atas bangunan tersebut terutama bagi bangunan yang telah lama dibina sepertimana yang dilihat dalam kes *JW Properties Sdn Bhd*[31] dan *Chim Ken Yu*[32]. Keadaan ini menyebabkan kesukaran diperingkat pentadbir tanah kerana pada tanggapan PB pampasan terhadap bangunan adalah rendah disebabkan susut nilai, tetapi jika tidak diasingkan antara tanah dan bangunan, nilai keseluruhan yang diberikan adalah setara dengan nilai pasaran semasa atau jual beli di sekitar kawasan tersebut.

Bagi peringkat Mahkamah, tidak banyak kes nilai bangunan dibincangkan kerana selalunya mahkamah akan merujuk kepada keseluruhan iaitu tanah dan bangunan. Apa yang penting dalam penentuan pampasan bangunan adalah bangunan tersebut mestilah telah wujud sebelum tarikh penilaian atau tarikh pengambilan tanah. Hal ini boleh

[30] *Sharifah bt Hj Mohd Ayat lwn Pentadbir Tanah dan Daerah Temerloh* [2022] MLJU 1043
[31] *JW Properties Sdn Bhd v Pentadbir Tanah Kuala Selangor* [2020] MLJU 920
[32] *Chim Ken Yu lwn Pentadbir Tanah Daerah Alor Gajah, Melaka* [2012] MLJU 17

dirujuk dalam kes *Afeef Abdulqader Mansoor*[33] tanah perayu yang berada dikawasan bukit telah terlibat dalam kejadian tanah runtuh menyebabkan sebahagian rumah perayu beserta kolam renang telah musnah. Semasa kerja-kerja pemulihan tapak, bahagian rumah perayu yang tinggal dan kolam renang telah diroboh dan meninggalkan tapak yang kosong. Atas tujuan keselamatan, pihak Dewan Bandaraya Kuala Lumpur kemudiannya memohon PBT bagi tujuan kerja-kerja pengukuhan cerun bukit dan perayu telah diberikan pempasan tanah dan kos pindah sahaja. Perayu kemudiannya mengemukakan bantahan ke Mahkamah Tinggi dengan alasan bahawa beliau sepatutnya menerima pampasan untuk rumah dan kolam renang yang musnah. Mahkamah Tinggi kemudianya menolak tuntutan perayu dengan alasan penghakiman bahawa pada tarikh penilaian hanya terdapat tanah kosong, rumah dan kolam renang tidak lagi wujud. Kes kemudiannya dibawa ke Mahkamah Rayuan dan Mahkamah Rayuan kemudiannya mengesahkan keputusan yang dibuat oleh Mahkamah Tinggi.

Perkara lain yang patut diberi perhatian adalah bangunan yang terlibat PBT mestilah bangunan yang mendapat kelulusan daripada Pihak Berkuasa Tempatan dan tidak melanggar syarat penggunaan tanah sepertimana yang diputuskan dalam kes *MMC Tepat Teknik Sdn Bhd*[34] dan *Lim Wah Tian*[35] iaitu berhubung dengan peruntukan Perkara 1 (3A) Jadual Pertama Akta 486.

4.1 Bangunan Strata (Bangunan Dipecah Bahagi)

Oleh kerana pembangunan negara yang semakin pesat, PBT/bangunan yang melibatkan bangunan berhakmilik strata atau tanah bawah tanah tidak dapat dielakkan. Pada kebiasaannya, apabila berlaku pengambilan bangunan strata isu yang akan dibangkitkan adalah berkenaan harta bersama (*common property*) dan sering berlaku pertikaian. Secara umum, akan terdapat dua isu utama iaitu siapakah yang berhak ke atas harta bersama (perbadanan pengurusan atau pemilik unit/petak) dan bagaimana kita menilai harta bersama. Bagi penilaian harta bersama, Penilai Kerajaan dalam kebanyakan kes berpandangan tiada pampasan ke atas harta bersama diberikan kerana nilai harta tersebut sebenarnya terakru dalam nilai unit/petak yang dibeli. Sebagai contoh, harga sebuah unit kediaman yang mempunyai kelengkapan kolam renang dan gimnasium adalah lebih tinggi daripada unit kediaman yang tiada kemudahan berkenaan. Maka

[33] *Afeef Abdulqader Mansoor v Pentadbir Tanah WPKL* [2019] 12 MLJ 125
[34] *MMC Tepat Teknik Sdn Bhd v Pentadbir Tanah Daerah Klang & Anor and other appeals* [2023] 5 MLJ 520
[35] *Lim Wah Tian v Pentadbir Tanah Daerah Klang and another case* [2024] MLJU 1133

dalam konteks pampasan harga semasa, penilai dengan menggunakan perbandingan yang mengikut ciri-ciri tersebut dan sepatutnya tiada lagi pampasan patut diberikan ke atas harta bersama. Namun dalam kes pengambilan tanah *Perbadanan Pengurusan Ara Ampang*[36] *v Pentadbir Tanah Daerah Hulu Langat [2021] 10 MLJ 752* YA Hakim Tee Geok Hock menyatakan seperti berikut:

> *"There was no cogent proof of the factual assertion of the respondent that the value of the common property had been included in the compensations paid by the acquisition authority to the parcel owners for their respective parcel units in the strata development and according to the settled legal principle that he who alleged must prove, the factual basis of the argument was not established and ought to be rejected by the court. Even if the court were to assume that the respondent was factually correct in saying that the value of the common property had been included in the compensations paid by the acquisition authority, it would not absolve the acquisition authority from its legal responsibility to pay reasonable compensation for the common property to the rightful proprietor, the management corporation."*

Namun begitu, kes tersebut diputuskan di peringkat Mahkamah Tinggi sahaja dan belum ada kes seperti ini diputuskan di peringkat Mahkamah yang lebih tinggi. Bagi pertikaian hak ke atas pampasan harta bersama, ianya tidak dibincangkan dalam penulisan ini kerana ianya diluar skop kajian.

5.0 ANALISA PAMPASAN BERKAITAN PERNIAGAAN

Penentuan pampasan berkaitan dengan perniagaan telah dinyatakan secara umum dalam Perkara 2 (e) Jadual Pertama Akta 486 seperti berikut:

> *"if, in consequence of the acquisition, he is or will be compelled to change his residence or place of business, the reasonable expenses, if any, incidental to such change."*

Dari segi pembacaan, PB hanya layak menuntut apa-apa perkara yang berkaitan dengan perpindahan perniagaan tersebut dan kesan akibat perpindahan tersebut. Namun berlaku perkembangan pentafsiran tuntutan pampasan berkaitan perniagaan apabila Mahkamah mula merujuk kes *Shun Fung Ironwork*[37] yang merupakan kes tribunal tuntutan yang berlaku di Hong Kong. Di Malaysia kes pengambilan tanah yang membincangkan tuntutan

---

[36] *Perbadanan Pengurusan Ara Ampang v Pentadbir Tanah Daerah Hulu Langat* [2021] 10 MLJ 752

[37] *Director of Buildings and Lands v. Shun Fung Ironworks Ltd* [1995] 2 A.C. 111 (Privy Council)

berkaitan perniagaan yang banyak dirujuk adalah kes *Semenyih Jaya Sdn Bhd*[38] yang telah diputuskan di peringkat Mahkamah Persekutuan. Dalam kes ini dinyatakan bahawa tuntutan berkaitan dengan perniagaan boleh dituntut di bawah Perkara 1 dan 2 (a) Jadual Pertama Akta 486:

> *"It is our finding that the principle of equivalence requires that the appellant is compensated for his true loss. This must include compensation for loss of its business. Applying the principle laid down in Shun Fung Ironworks Ltd, such claim falls under the heading 'market value' of the land as stated in para 2(a) and para 1 of the First Schedule."*

Walaupun definasi yang diberikan dalam kes *Shun Fung Ironwork* dan *Semenyih Jaya Sdn. Bhd.* itu luas namun tidak semua tuntutan telah dipertimbangkan di peringkat Mahkamah Tinggi dan Rayuan.

5.1 Pampasan Kehilangan Pendapatan (*Loss of Income*)

Apabila berlaku PBT yang melibatkan sesebuah premis perniagaan, tuntutan utama yang biasa dituntut adalah oleh Pihak Berkepentingan adalah kehilangan pendapatan. Bagi tuntutan bawah skop ini terdapat keputusan Mahkamah yang berbeza di mana terdapat kes Mahkamah yang tidak membenarkan tuntutan tersebut sepertimana dalam kes *JH Capital Services Sdn Bhd*[39] yang menafikan tuntutan kehilangan pendapatan sewa perayu yang telah menyewakan premisnya kepada dua penyewa semasa PBT berlaku. YA Hakim Che Mohd Ruzima Bin Ghazali telah memberi penghakiman seperti berikut:

> "Jelasnya, kehilangan pendapatan daripada sewa tanah yang terlibat dengan pengambilan tanah bukanlah boleh diambil kira sebagai pampasan perniagaan. Sekiranya ada pun, pampasan perniagaan tidak dibuat secara berasingan. Ianya adalah dikira sebagai pampasan di bawah perkara 'harga pasaran' tanah tersebut seperti yang dinyatakan di subperenggan 2(a) Jadual Pertama APT 1960."

Bagi perniagaan stesen minyak terdapat dua kes Mahkamah yang memberikan keputusan berbeza berkaitan item kehilangan pendapatan penjualan minyak iaitu kes *Shell (M) Trading Sdn Bhd*[40] dan kes *Exxonmobil*

---

[38] *Semenyih Jaya Sdn Bhd v Pentadbir Tanah Daerah Hulu Langat; Amitabha Guha (sebagai wasi bagi harta pusaka Madhabendra Mohan Guha) & Anor v Pentadbir Tanah Daerah Hulu Langat* [2017] MLJU 535.

[39] *JH Capital Services SDN BHD lwn Pentadbir Tanah Daerah Petaling* [2019] MLJU 356

[40] *Shell (M) Trading Sdn Bhd v Pentadbir Tanah Wilayah Persekutuan* [2014] 8 MLJ 94

Malaysia Sdn Bhd[41]. Bagi kes *Shell (M) Trading* YA Hakim Mahkamah Tinggi telah memutuskan pampasan tambahan bagi kehilangan pendapatan untuk tempoh dua (2) tahun sedangkan dalam kes *Exxonmobil Malaysia* YA Hakim Mahkamah Rayuan telah mengesahkan keputusan Mahkamah Tinggi bahawa tuntutan kehilangan pendapatan penjualan minyak oleh Perayu tidak dibenarkan dibawah Perkara 2(e) Jadual Pertama. Sebaliknya pampasan kehilangan pendapatan kepada pengendali stesen minyak tersebut (Tremendous Growth Sdn Bhd) telah dibenarkan oleh Mahkamah.

Bagi kes *CKL Ampang Jaya Sdn Bhd*[42] yang menjalankan perniagaan bengkel membaiki kereta, tuntutannya untuk mendapatkan pampasan tambahan ke atas pampasan kacau ganggu perniagaan (*loss of profit*) bagi tempoh 27 bulan telah ditolak Mahkamah namun Mahkamah telah mengekalkan award Pentadbir Tanah untuk pampasan kacau ganggu perniagaan selama 12 bulan berjumlah RM660,900.00.

Dalam kes yang lain bagi kehilangan pendapatan tanaman sebagai contoh kes *Ahmad Sidek bin Stroo*[43] yang menuntut pampasan kehilangan pendapatan sawit selama 36 bulan hanya berdasarkan kadar hasil bulanan RM1,200/hektar tanpa dokumen sokongan telah ditolak Mahkamah Tinggi dengan alasan penghakiman tuntutan tersebut adalah merupakan pendapatan masa hadapan dan nilai pampasan tanah pertanian penanaman pokok kelapa sawit telah pun diberikan.

Secara kesimpulannya, tuntutan kehilangan pendapatan atau kacau ganggu perniagaan boleh dipertimbangkan namun kecenderungan pampasan ini tidak dibenarkan sekiranya tuntutan kehilangan pendapatan daripada pemilik tanah (pemilik tanah bukan menjalankan perniagaan) seperti kes *JH Capital Services Sdn Bhd* dan *Ahmad Sidek bin Stroo* di mana pendapatan ini ditakrifkan terakru dalam nilai harga pasaran tanah yang telah diawardkan.

Lain-lain tuntutan di bawah pampasan perniagaan kebiasaannya dipertimbangkan berdasarkan bukti dokumen yang disertakan. Secara ringkas kos berkenaan adalah seperti berikut:

i. Kos berkaitan peralatan perniagaan (ganti/musnah) mengikut susut nilai;
ii. Kos pindah (peralatan, perabot dan lain-lain);
iii. Kos ubahsuaian bangunan; dan
iv. Kos mendapatkan lesen perniagaan tempat baru.

---

[41] *Exxonmobil Malaysia Sdn Bhd v Pentadbir Tanah Daerah Petaling* [2015] 5 MLJ 541
[42] *CKL Ampang Jaya Sdn Bhd v Pentadbir Tanah Daerah Gombak* [2022] MLJU 3493
[43] *Ahmad Sidek bin Stroo v Pentadbir Tanah Daerah Kuala Langat* [2023] MLJU 2207

Namun begitu, perkara yang sama yang perlu diambil perhatian adalah perniagaan tersebut beroperasi tanpa melanggar syarat penggunaan tanah dan bangunan telah diluluskan oleh PBT.

5.2 Penentuan Pampasan Bagi Tanah Dalam Pembangunan

Bagi PBT yang melibatkan kawasan yang sedang dibangunkan, Pentadbir Tanah akan berhadapan dengan tanah yang dalam proses untuk dibangunkan. Apabila berhadapan dengan kes seperti ini, pengetahuan Akta 172[44] dan proses permohonan Kebenaran Merancang (DO) adalah sangat penting. Perkara utama yang perlu diberi perhatian adalah semasa pengambilan tanah berlaku adakah Kebenaran Merancang tersebut telah diluluskan dan sama ada masih sah atau telah tamat tempoh. Contohnya dalam kes *Northern Green Ventures Sdn Bhd* di Mahkamah Rayuan di mana YA Hakim telah menolak tuntutan kehilangan potensi pembangunan perayu kerana pada tarikh pengambilan tanah tiada sebarang kelulusan kebenaran merancang yang dikemukakan. Perkara yang sama berlaku dalam kes *Sin Hee Yang Property Management Sdn Bhd*[45] di mana Mahkamah Tinggi telah menolak tuntutan kos Perancangan Pembangunan (Kos konsultan, Pelan Perancangan dan lain-lain) termasuk jangkaan keuntungan melalui pembangunan.

Jika pembangunan tersebut telah diluluskan dan sah, penentuan pampasan ke atas struktur binaan dan kos berkaitan hanya berdasarkan bukti fizikal kerja yang dilakukan di atas tapak. Perkara ini jelas dinyatakan dalam kes *Tegas Sejati Sdn Bhd*[46] yang merupakan pemaju melalui usahasama dengan pemilik tanah. Syarikat Tegas Sejati semasa prosiding di Mahkamah telah gagal membuktikan secara nyata telah berlaku kerja-kerja fizikal di atas tanah yang diambil dan dengan itu mahkamah telah menolak pampasan berkaitan dengan perkara tersebut. Perhatian juga perlu diberikan terhadap Seksyen 24 (1) Akta 172 iaitu:

> *'A planning permission granted under subsection 22(3) shall, unless extended, lapse twelve months after the date of the grant thereof if, within that time, the development had not commenced in the manner specified in the planning permission."*

[44]Akta Perancangan Bandar Dan Desa 1976 [Akta 172]

[45] *Sin Hee Yang Property Management Sdn Bhd v Pentadbir Tanah Daerah Kuala Langat and another case* [2023] MLJU 1678

[46] *Tegas Sejati Sdn Bhd v Pentadbir Tanah Daerah Hulu Langat and another reference* [2021] MLJU 139

6.0 RINGKASAN DAPATAN KAJIAN

Perbandingan di antara jenis-jenis pampasan dan kes-kes mahkamah yang diputuskan disenaraikan seperti jadual 1 di bawah:

Jenis Pampasan	Kes-Kes Berkaitan	Alasan Penghakiman	Analisis/ Dapatan Kajian
Pampasan Tanah (Nilai Pasaran)	*Nanyang Manufacturing Co [1954]; Ng Tiou Hong [1984]; Oriental Rubber & Oil Palms Sdn Bhd [1983]; Ong Yan & Anor [1986]; Sunrise Green Sdn. Bhd. [2022]; Zuriyati bt Mohd Drawawie @ Md Rawi [2021]*	Nilai pasaran ditentukan berdasarkan bukti perbandingan jual beli dan mengambil kira bukti transaksi dalam tempoh dua tahun sebelum tarikh pewartaan; bukti selepas tarikh pewartaan ditolak.	Pentadbir Tanah perlu menilai ciri-ciri bukti perbandingan seperti faktor lokasi, masa, saiz, kategori tanah, akses jalan dan potensi pembangunan, secara objektif.
Pampasan Pecah Pisah (Severance)	*Lembaga Lebuhraya Malaysia [2022]; Inisiatif Jaya Sdn Bhd [2017]; Johawaki Plantation Sdn Bhd [2016]; Northern Green Ventures Sdn Bhd [2022]; Boustead Estates Agency Sdn. Bhd. [2007]*	Mahkamah membenarkan pampasan jika berlaku kerosakan baki tanah akibat pemisahan fizikal; Pampasan ditentukan berdasarkan peratus penurunan nilai baki tanah.	Jika langkah mitigasi disediakan (seperti jalan penghubung), jumlah pampasan boleh dikurangkan.
Kesan Mudarat (Injurious Affection)	*Boustead Estates Agency Sdn Bhd [2007]; Kembang Masyur Sdn Bhd [2015]; Sunrise Green Sdn Bhd [2022]; The Royal Selangor Golf Club [2021]; Chong Song Tan [2002]; Sharifah bt Hj Mohd Ayat [2022]*	Pampasan diberi jika baki tanah terjejas oleh pengambilan – contohnya hilang akses, bentuk tanah canggung, hilang potensi pembangunan, saiz tanah tidak ekonomik	Mahkamah hanya mengiktiraf tuntutan jika tuntutan tersebut berjaya dibuktikan. Dakwaan kesan jangkaan seperti banjir atau bunyi tanpa bukti ditolak.
Pampasan Bangunan	*JW Properties Sdn Bhd [2020]; Chim Ken Yu [2012]; Afeef Abdulqader Mansoor [2019]; MMC Tepat Teknik Sdn Bhd [2023]; Lim Wah Tian [2024]*	Pampasan hanya bagi struktur yang wujud sebelum tarikh pengambilan dan mendapat kelulusan PBT. Bangunan tanpa kelulusan atau dibina selepas tarikh warta tidak layak pampasan.	Mahkamah menegaskan keperluan bukti fizikal kewujudan bangunan dan kelulusan pembangunan. Penilaian dibuat dengan mengambil kira susut nilai bangunan.

Bangunan Strata / Harta Bersama	*Perbadanan Pengurusan Ara Ampang v Pentadbir Tanah Hulu Langat [2021]*	Mahkamah menolak dakwaan bahawa nilai harta bersama telah dimasukkan dalam pampasan unit. Agensi pengambil wajib membayar pampasan berasingan kepada Perbadanan Pengurusan.	Prinsip tanggungjawab agensi terhadap harta bersama diperakui walaupun nilai pasaran unit telah mengambil kira kemudahan. Isu hak milik harta bersama masih memerlukan ketetapan di peringkat lebih tinggi.
Pampasan Perniagaan (Loss of Income / Business Disturbance)	*Semenyih Jaya Sdn Bhd [2017]; Shell (M) Trading Sdn Bhd [2014]; Exxonmobil Malaysia Sdn Bhd [2015]; CKL Ampang Jaya Sdn Bhd [2022]; JH Capital Services Sdn Bhd [2019]; Ahmad Sidek bin Stroo [2023]*	Mahkamah mengiktiraf prinsip true loss (Semenyih Jaya) tetapi tuntutan kehilangan pendapatan mesti dibuktikan dengan dokumen sokongan. Kehilangan pendapatan perlu ditakrifkan sebagai pendapatan dari perniagaan.	Pampasan boleh merangkumi kos pindah, gangguan operasi dan kehilangan untung sementara, tetapi tidak meliputi pendapatan masa depan tanpa bukti.
Pampasan Tanah Dalam Pembangunan	*Northern Green Ventures Sdn Bhd [2022]; Sin Hee Yang Property Management Sdn Bhd [2023]; Tegas Sejati Sdn Bhd [2021]*	Tuntutan kos pembangunan dan potensi keuntungan hanya dibenarkan jika pembangunan mempunyai kelulusan sah dan kerja fizikal telah dimulakan sebelum tarikh pengambilan.	Mahkamah menolak pampasan berdasarkan jangkaan atau cadangan projek semata-mata. Pentadbir Tanah mesti menilai berdasarkan bukti nyata aktiviti di tapak dan status kelulusan perancangan.

Jadual 1: Jadual perbandingan jenis pampasan dan kes-kes yang berkaitan
Sumber: Jadual adalah berdasarkan kepada pemahaman penulis bagi kes-kes yang dianalisis

7.0 KESIMPULAN

Semasa penelitian alasan-alasan penghakiman dalam penulisan ini, terdapat banyak perkara lain yang ditemui dan boleh dibincangkan. Antara perkara tersebut adalah perkara-perkara yang perlu diabaikan dalam penentuan pampasan seperti mana Perkara 3 dalam Jadual Pertama Akta 486, penentuan pampasan tanah yang melibatkan tanah Rizab Melayu, tanah estet dan lain-lain lagi. Penulisan ini tidak menyentuh perkara-perkara berkenaan kerana lebih menumpukan tuntutan-tuntutan utama yang biasa dikemukakan apabila prosiding PBT berlangsung.

Secara rumusannya, sepanjang penelitian kes-kes mahkamah yang telah dilaporkan, asas penentuan pampasan tersebut haruslah berpandukan perkara-perkara yang terdapat dalam Jadual Pertama Akta 486. Bagi tuntutan yang tidak jelas dinyatakan dalam Jadual Pertama, Mahkamah kebiasaannya akan merujuk kepada kes dahuluan termasuk kes yang dilaporkan diluar Negara terutama India yang mana perundangan berkaitan PBT adalah hampir sama dengan Malaysia. Turut dikenalpasti, sesetengah tuntutan itu ditolak oleh mahkamah kerana faktor tenikal iaitu pemakaian Seksyen 38 (2) Akta 486 dan Seksyen 40D (3) Akta 486 apabila rayuan cuba dibuat diperingkat Mahkamah Rayuan. Walaupun dalam kes Semenyih Jaya Sdn. Bhd., Seksyen 40D telah diputuskan Mahkamah Persekutuan tidak berperlembagaan, namun keputusan tersebut lebih kepada pemakaian sub-seksyen (1) dan (2).

Melalui kajian ke atas alasan penghakiman juga, setiap tuntutan ini perlu dibuktikan sama ada berlaku pelanggaran prinsip pampasan mencukupi dan konsep kesamarataan dalam konteks sebelum dan selepas PBT. Tuntutan seperti jangkaan pada masa hadapan tanpa pembuktian adalah ditolak sama sekali. Namun pada pandangan penulis, konsep nilai pasaran perlu diteliti semula kerana mutakhir ini, konsep ini sering dipertikai disebabkan ianya gagal mencapai pampasan mencukupi. Sebagai contoh dalam PBT yang berlaku di Kampung Baru atau kampung-kampung lama di Kuala Lumpur, pampasan yang diberikan dikatakan gagal mengembalikan apa yang dimiliki oleh pemilik sebelumnya. Hal ini kerana pampasan yang diberikan berdasarkan harga pada tarikh PBT dan seperti mana yang diketahui, kewujudan pembangunan tersebut telah meningkatkan nilai tanah sekitar, Pemilik tanah tidak lagi boleh mendapat rumah kediaman sepertimana sebelumnya dengan pampasan yang diberikan akibat peningkatan harga. Hasilnya, pemilik tanah hanya akan dapat memiliki unit kediaman seperti kondominium berbanding dengan keadaan asal dengan rumah yang mempunyai kawasan lapang luas dan ruang dalam rumah yang lebih besar.

RUJUKAN

1. Akta Pengambilan Tanah 1960 [Akta 486]
2. Akta Penilai, Pentaksir dan Ejen Harta Tanah 1981 [Akta 242]
3. Akta Perancangan Bandar Dan Desa 1976 [Akta 172]
4. Bhatia, V.K. (1998). Analysing Genre: Language Use in Professional Setting. New York: Longman.
5. Björling, E. (2016). The Expression of Legal argumentation: Towards a Methodology for Narrative Studies of "Discourses of Subsumption". International Journal of Legal Discourse, 1(1), 117-132. https://doi.org/10.1515/ijld-2016-0003.
6. Rawls. J. (1971). A Theory of Justice, Revised Edition. The Belknap Press of Harvard University Press Cambridge, Massachusetts

Senarai Kes Mahkamah

1. *Afeef Abdulqader Mansoor v Pentadbir Tanah WPKL* [2019] 12 MLJ 125
2. *Ahmad Sidek bin Stroo v Pentadbir Tanah Daerah Kuala Langat* [2023] MLJU 2207
3. *Bato Bagi & Ors v Kerajaan Negeri Sarawak and another appeal* [2011] 6 MLJ 297
4. *Boustead Estates Agency Sdn. Bhd. v Pentadbir Tanah, Baling, Kedah* [2007] 5 MLJ 401
5. *Chong Song Tan @ Chong Sung Tan & Anor V The Superintendent of Lands And Surveys, Miri* [2002] MLJU 382
6. *Chim Ken Yu lwn Pentadbir Tanah Daerah Alor Gajah, Melaka* [2012] MLJU 17
7. *CKL Ampang Jaya Sdn. Bhd. v Pentadbir Tanah Daerah Gombak* [2022] MLJU 3493
8. *Datuk Dr Murugasu Sockalingam & Anor V Superintendent Of Lands And Surveys, First Division, Sarawak* [1983] 2 MLJ 336
9. *Director of Buildings and Lands v. Shun Fung Ironworks Ltd* [1995] 2 A.C. 111 (Privy Council)
10. *Exxonmobil Malaysia Sdn. Bhd. v Pentadbir Tanah Daerah Petaling* [2015] 5 MLJ 541
11. *Inisiatif Jaya Sdn. Bhd. v Pentadbir Tanah Seremban* [2017] MLJU 1844
12. *Jais bin Chee & Ors v Superintendent of Lands and Surveys Kuching Division, Kuching* [2014] 6 MLJ 439
13. *JH Capital Services Sdn. Bhd. lwn Pentadbir Tanah Daerah Petaling* [2019] MLJU 356
14. *Johawaki Plantation Sdn. Bhd. lwn Pentadbir Tanah Perak Tengah* [2016] MLJU 1359

15. *JW Properties Sdn Bhd v Pentadbir Tanah Kuala Selangor* [2020] MLJU 920
16. *Kaochern Corporation Sdn Bhd v Pentadbir Tanah Wilayah Persekutuan* [2024] MLJU 3505
17. *Kembang Masyur Sdn. Bhd. v Pentadbir Tanah Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur* [2015] MLJU 2160
18. *Lembaga Lebuhraya Malaysia v Sime Darby Plantation Bhd & Ors* [2022]
19. *Lim Wah Tian v Pentadbir Tanah Daerah Klang and another case* [2024] MLJU 1133
20. *MMC Tepat Teknik Sdn. Bhd. v Pentadbir Tanah Daerah Klang & Anor and other appeals* [2023] 5 MLJ 520
21. *Nanyang Manufacturing Co V The Collector Of Land Revenue, Johore* [1954] 1 MLJ 69
22. *Ng Tiou Hong V Collector Of Land Revenue, Gombak,* [1984] 2 MLJ 35
23. *Northern Green Ventures Sdn. Bhd. v Pentadbir Tanah, Hulu Langat* [2022] 5 MLJ 785
24. *Ong Yan & Anor V Collector Of Land Revenue, Alor Gajah, Malacca,* [1986] 1 MLJ 405
25. *Oriental Rubber & Oil Palms Sdn. Bhd. v Pemungut Hasil Tanah, Kuantan* [1983] 1 MLJ 315, VC George J.
26. *Pemungut Hasil Tanah, Daerah Barat Daya (Balik Pulau), Pulau Pinang v Kam Gin Paik* [1983] 2 MLJ 390
27. *Pengarah Tanah dan Galian Selangor & Anor v PNSB Acmar Sdn Bhd & Anor and another appeal* [2024] 1 MLJ 507
28. *Pentadbir Tanah Daerah Gombak Lwn Huat Heng (Lim Low & Sons) Sdn Bhd* [1990] 3 MLJ 282.
29. *Pentadbir Tanah Seremban v Inisiatif Jaya Sdn Bhd and another appeal* [2017] MLJU 269
30. *Perbadanan Pengurusan Ara Ampang v Pentadbir Tanah Daerah Hulu Langat* [2021] 10 MLJ 752
31. *Semenyih Jaya Sdn Bhd v Pentadbir Tanah Daerah Hulu Langat; Amitabha Guha (sebagai wasi bagi harta pusaka Madhabendra Mohan Guha) & Anor v Pentadbir Tanah Daerah Hulu Langat* [2017] MLJU 535
32. *Shahrum Bin Hj Kazindin v Pentadbir Tanah Daerah Petaling, Selangor* [2019] MLJU 1376
33. *Sharifah bt Hj Mohd Ayat lwn Pentadbir Tanah dan Daerah Temerloh* [2022] MLJU 1043
34. *Shell (M) Trading Sdn Bhd v Pentadbir Tanah Wilayah Persekutuan* [2014] 8 MLJ 94
35. *Sin Hee Yang Property Management Sdn Bhd v Pentadbir Tanah Daerah Kuala Langat and another case* [2023] MLJU 1678
36. *Suhaimi bin Harun v Pentadbir Tanah Daerah Petaling* [2019] MLJU 527

37. *Sunrise Green Sdn Bhd v Pentadbir Tanah dan Galian Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur* [2022] 8 MLJ 275
38. *Tegas Sejati Sdn Bhd v Pentadbir Tanah Daerah Hulu Langat and another reference* [2021] MLJU 139
39. *The Royal Selangor Golf Club v Pentadbir Tanah WPKL* [2021] MLJU 2204
40. *Wiramuda (M) Sdn Bhd v Ketua Pengarah Hasil Dalam Negeri* [2023] 4 MLJ 753
41. *Zuriyati bt Mohd Drawawie @ Md Rawi lwn Tuan Pentadbir Tanah, Pejabat Tanah dan Jajahan Kota Bharu* [2021] MLJU 2217

MELAKAR MASA DEPAN PENTADBIRAN TANAH: "KUASA *GEOGRAPHICAL INFORMATION SYSTEM* (GIS) DI TANGAN PEGAWAI LAPANGAN"

MOHAMAD IKMAL BIN IDRAM[1]

ABSTRAK

Pentadbiran Tanah di Malaysia kini semakin berkembang mengikut arus permodenan semasa. Penggunaan teknologi *Geographical Information System* (GIS) kini telah mula dibangunkan didalam Pentadbiran Tanah. Teknologi ini dilihat mempunyai hubungan yang relevan dengan Pentadbiran Tanah yang berlandaskan kepada prinsip-prinsip Kanun Tanah Negara (KTN) yang berasal dari sistem torrens. Walaubagaimanapun, sesebuah sistem GIS hendaklah dilaksanakan dengan kaedah dan cara yang paling tepat agar dapat mewujudkan Pentadbiran Tanah yang berasaskan teknologi GIS secara konklusif. Artikel ini adalah bagi membincangkan tentang hubungan di antara *Geographical Information System* (GIS) dan Pentadbiran Tanah di Semenanjung Malaysia yang mana memfokuskan tentang peranan pegawai lapangan (Penolong Pegawai Tanah) terhadap Pentadbiran Tanah bersistemkan GIS. Penolong Pegawai Tanah di Pentadbiran Tanah berperanan bagi menghubungkan keadaan di lapangan dan urusan di Pejabat Tanah yang mana hubungan inilah yang amat penting bagi sesebuah Pentadbiran Tanah. Hubungan di antara lapangan dan Pejabat Tanah mempunyai pelbagai isu dan cabaran yang mana secara tidak langsung melibatkan peranan Penolong Pegawai Tanah. Oleh yang demikian, sebuah pangkalan data GIS yang komprehensif perlu dibina seiring dengan arus permodenan serta peranan Pentadbiran Tanah itu sendiri. Dalam membina sebuah pangkalan data GIS di Pentadbiran Tanah, kemahiran teknikal tanah dari bidang Sains Ukur dan Geomatik menjadi tunjang utama yang mana kebanyakan Penolong Pegawai Tanah adalah datangnya dari bidang ini. Oleh yang demikian, masa depan Pentadbiran Tanah bersistemkan GIS sudah pastinya adalah berlandaskan kepada peranan Penolong Pegawai Tanah terhadap pengendalian data dalam GIS Pentadbiran Tanah.

Kata kunci: GIS, Pentadbiran Tanah, Sains Ukur dan Geomatik, Penolong Pegawai Tanah

ABSTRACT

Land administration in Malaysia is now increasingly developing in line with current modernisation trends. The use of Geographical Information System (GIS) technology is now beginning to be developed in Land Administration. This

[1] Penolong Pegawai Tanah, Pejabat Daerah Dan Tanah Kinta, Ipoh.

technology is seen as having a relevant connection to Land Administration, which is based on the principles of the National Land Code (NLC) derived from the Torrens system. However, a GIS system should be implemented using the most accurate methods and ways to conclusively establish GIS-based land administration. This article discusses the relationship between Geographical Information Systems (GIS) and Land Administration in Peninsular Malaysia, focussing on the role of field officers (Assistant Land Officers) in GIS-based Land Administration. Assistant Land Officers in the Land Administration play a crucial role in bridging the gap between on-the-ground conditions and land office matters which is a vital role for Land Administration. The relationship between the field and the Land Office has various issues and challenges that indirectly involve the role of the Assistant Land Officer. Therefore, a comprehensive GIS database needs to be built in line with the current of modernisation and the role of the Land Administration itself. In building a GIS database at the Land Administration, land technical skills from the field of Surveying Science and Geomatics are the mainstays, with most Assistant Land Officers coming from this field. Therefore, the future of the GIS-based Land Administration is undoubtedly based on the role of the Assistant Land Officer in managing data within the Land Administration GIS.

Keywords: GIS, Land Administration, Surveying and Geomatics Science, Assistant Land Officer

I. PENDAHULUAN

Teknologi Sistem Maklumat Geografi atau *Geographical Information system* (GIS) kini semakin berkembang pesat dari semasa ke semasa. Kini GIS sering digunakan dimana-mana tanpa kita sedari. Penggunaan GIS di dalam aplikasi mobil, tablet dan gajet telah mula berkembang maju. Terdapat pelbagai kategori pengguna GIS dan salah satunya adalah pihak Kerajaan. Umum mengetahui bahawa di Negara kita terdapat tiga peringkat Pentadbiran Kerajaan iaitu Kerajaan Persekutuan, Kerajaan Negeri dan Kerajaan Tempatan. Perkembangan penggunaan teknologi GIS telah menelusuri ketiga-tiga peringkat kerajaan ini. Walaubagaimanapun, artikel ini adalah menfokuskan tentang GIS di dalam Pentadbiran Tanah dan Pentadbiran Tanah itu adalah dibawah bidang kuasa Kerajaan Negeri. GIS di Pentadbiran Tanah telah mula dibangunkan oleh pihak Kerajaan Negeri bagi Pentadbiran Tanah, dahulunya GIS hanya digunakan oleh Penolong Pegawai Tanah secara individu atau dalaman unit sahaja. Namun kini, platform akses kepada pangkalan data GIS telah dibangunkan oleh Kerajaan Negeri dengan kerjasama Kerajaan Persekutuan melalui Syarikat yang telah dilantik iaitu Puncak Tegap Sdn Bhd (PTSB). Pihak PTSB telah membangunkan sistem e-tanah bagi Pentadbiran Tanah yang mana turut menggunakan pangkalan data GIS bagi aspek teknikal tanah.

Pembangunan GIS oleh pihak Kerajaan ini adalah satu inisiatif yang baik dan meningkatkan lagi kecekapan dalam pengurusan kerja Pentadbiran Tanah. Ini kerana GIS sangat berkait rapat dengan Pentadbiran Tanah yang mana Prinsipal dari Kanun Tanah Negara (KTN) itu sendiri telah mempunyai hubungan dengan GIS. Kesesuaian teknologi ini di dalam Pentadbiran Tanah sangat memberangsangkan dan serasi. Selain itu, penggunaan GIS ini adalah seiring dengan kerja-kerja Penolong Pegawai Tanah dan kemahiran-kemahiran teknikal tanah yang dimiliki oleh mereka. Dalam membentuk sebuah pangkalan data GIS pengurusan tanah yang komprehensif, tentunya terdapat pelbagai isu dan cabaran. Peranan Penolong Pegawai Tanah dalam menjayakan sistem GIS Pentadbiran Tanah amat penting dan perlu ditikberatkan kerana merekalah yang akan menghubungkan maklumat keadaan semasa di lapangan dan urusan Pentadbiran Tanah di Pejabat. Oleh yang demikian, dalam proses pembangunan pangkalan data GIS ini amat memerlukan penyusunan serta strategi yang baik bagi mencapai hasrat Kerajaan dalam menambah kecekapan Pentadbiran Tanah pada masa hadapan. Artikel ini juga akan mendedahkan perkara-perkara penting bagi membangunkan pangkalan data GIS dalam Pentadbiran Tanah Negeri.

II. PENGENALAN KEPADA GIS SERTA KOMPONEN PENTING

Secara umumnya, GIS adalah satu perkakas didalam sistem berasaskan komputer bagi mengintegrasikan *hardware, software, user, data* dan *expertise* yang mempunyai keupayaan untuk mengumpul, menyimpan, memeriksa, mengintegrasi, memanipulasi serta menganalisis data di atas muka bumi kepada visualisasi data dalam bentuk pemetaan digital. (Priyanka Jangra et el., 2013, Paul Bolstad, 2019). Segala maklumat geografi di atas muka bumi di terjemahkan ke dalam bentuk sistem komputer yang dapat membantu bagi membuat sesuatu keputusan atau menjalankan aktiviti. GIS telah berkembang pesat dari semasa ke semasa hingga dapat membantu aktiviti harian manusia sebagai contoh, *google map* telah membantu dalam pemilihan perjalanan kepada sesuatu destinasi dan *grabfood* telah membantu bagi pembeli melihat atau mengesan perjalanan makanan yang akan dihantar. Ini adalah satu perkembangan yang baik dalam teknologi GIS dan ianya tidak terhenti disitu. Pelbagai aplikasi GIS dibina bagi memenuhi kehendak dan keperluan manusia pada masa kini.

Di dalam GIS terdapat 5 komponen utama yang membolehkan sesuatu sistem GIS itu beroperasi dengan sempurna iaitu perkakasan (*hardware)*, perisian (*software)*, pengguna (*user)*, data dan kepakaran/kaedah (*expertise/method)*. (Paul Bolstad, 2019). Perkakasan (*hardware)* merujuk kepada perkakasan yang digunakan bagi menjalankan sistem GIS seperti

komputer, laptop, *ruggedbook*, henfon dan pelbagai lagi perkakasan yang boleh digunakan bagi menjalankan aplikasi GIS. Perisian (*software)* pula merujuk kepada aplikasi GIS yang digunakan seperti QGIS, GRASS, SAGA, ArcGIS dan pelbagai lagi produk aplikasi GIS yang berada di pasaran. Pengguna (*user)* pula merujuk kepada pengguna kepada sistem GIS yang dibina seperti orang awam yang menggunakan sistem GIS atau pengguna bagi sistem GIS dalaman. Manakala, kepakaran/kaedah (*expertise/ method)* pula merujuk kepada pengendali sistem GIS atau algoritma yang digunakan oleh sistem GIS. Komponen ini juga penting bagi menghasilkan sesebuah sistem GIS yang baik dan lancar bagi sesebuah organisasi atau pengguna.

Komponen GIS seterusnya ialah data. Data adalah komponen yang paling penting dan mahal dari kelima-lima komponen ini. (Mr. Ershad Ali, 2020). Data merupakan jantung kepada GIS yang mana jika tiada data maka tiadalah GIS. Di dalam pangkalan data GIS terdapat dua jenis data iaitu data spatial dan non spatial. Data memainkan peranan penting kerana sesebuah sistem GIS memerlukan data bagi menjalankan operasi yang dikehendaki. Pengendalian dan pengurusan data juga amat penting bagi menghasilkan sesebuah sistem GIS yang komprehensif dan lancar. Pemprosesan atau pengurusan data di dalam GIS menitikberatkan mengenai pengumpulan data, penilaian data, penyimpanan data, pengesahan data dan visualisasi data. Kesemua proses ini perlu dilalui bagi menghasikan data GIS yang baik. Ini kerana kebolehan sistem GIS adalah bergantung kepada data yang diproses. Jika data tidak diproses dengan baik ianya akan mengakibatkan kesalahan dalam keputusan yang diterjemahkan oleh sistem GIS.

III. GIS DALAM PENTADBIRAN TANAH

Seperti mana yang kita ketahui bahawa GIS merupakan satu teknologi yang semakin popular dan boleh diguna pakai dalam kehidupan seharian seperti mana yang sering kita gunakan, contohnya *foodpanda*, *grab*, *shoppe tracking*, *waze* dan banyak lagi perkara berkaitan maklumat pengesanan barang digunakan pakai pada masa kini. Kesemua ini adalah bermula dari aplikasi GIS yang semakin diminati dan disedari ramai. Turut tidak berkecuali adalah pembangunan teknologi GIS didalam Perkhidmatan Awam Kerajaan pada masa kini seperti Jabatan Perancang Bandar dan Desa (PLAN Malaysia, Pusat Geospatial Negara (MyGDI), Jabatan Ukur dan Pemetaan (JUPEM), Unit Perancangan Ekonomi Negeri (UPEN), Jabatan Perhutanan, Pihak-Pihak Berkuasa Tempatan dan banyak lagi jabatan-jabatan yang mula menyedari kepentingan dan aplikasi GIS terhadap urusan kerja mereka dan juga turut menggunakan pelbagai perkhidmatan GIS yang disediakan oleh agensi swasta.

Begitu juga di dalam Pentadbiran Tanah Negeri, teknologi GIS kini banyak digunakan bagi mempermudahkan urusan tanah. Sebagai contoh di Negeri Perak, telah dibangunkan sistem e-tanah yang dilengkapi dengan teknologi GIS yang mana dapat memberikan satu kemudahan yang efisien terhadap Pentadbiran Tanah Negeri. Teknologi GIS yang dibangunkan ini merupakan satu titik tolak yang akan sentiasa berkembang dari semasa ke semasa. Dengan adanya teknologi GIS di dalam Pentadbiran Tanah, kesemua maklumat *non*-spatial dapat disimpan dan dihubungkan terhadap maklumat spatial di dalam pangkalan data GIS. (P F Dale & R A McLaren, 2005). Walaubagaimanapun GIS di Pentadbiran Tanah Negeri Perak masih didalam peringkat pembangunan.

a) Kepentingan GIS dalam Pentadbiran Tanah

Teknologi GIS sangat membantu di dalam Pentadbiran Tanah. Ini kerana Pentadbiran Tanah adalah satu badan Kerajaan yang sinonimnya berkaitan dengan perkara yang berada di atas tanah dan juga maklumat tanah. Sekiranya kita berbicara tentang Pejabat Tanah, pasti didalam pemikiran kita adalah geran tanah atau hakmilik tanah. Dengan adanya teknologi GIS kesemua hakmilik dan kedudukan tanah dapat dipeta dan direkodkan. Prosidur ini secara tidak langsung dapat mengurangkan berlakunya pertindihan hakmilik seperti mana yang sering berlaku. (Gabriel Igbe Akeh & Alfred D Mshelia, 2016). Ini kerana maklumat spatial GIS dapat memetakan setiap kedudukan hakmilik dan urusan-urusan seperti lesen, permit, perizaban, carta permohonan, carta kelulusan dan sebagainya. Oleh itu, kesemua data-data ini dapat dipantau dari semasa ke semasa kerana berada didalam pangkalan data GIS dan tidak dalam keadaan terasing lagi seperti mana praktis sebelum ini iaitu dalam kaedah manual yang digunakan oleh Pentadbiran Tanah.

Seterusnya, kesemua maklumat tanah dari segi non spatial atau *atrribute data* yang sulit adalah berada di Pejabat Tanah seperti maklumat hakmilik, lesen, permit, perizaban dan pelbagai urusan tanah. Dengan menggunakan teknologi GIS kesemua data-data ini dapat diperkemaskan dan diintegrasikan ke dalam bentuk pangkalan data GIS dan dapat memberikan jaminan keselamatan kepada pemilik tanah terhadap hak dalam urusan tanah sepertimana konklusifnya sesuatu hakmilik itu. Jika kaedah manual menggunakan fail dan sekiranya fail itu hilang, jaminan keselamatan tidak dapat diberikan kepada pemilik tanah. Dengan penggunaaan teknologi GIS ini, permasalahan tersebut tidak timbul lagi kerana sesebuah sistem mempunyai sandaran (*backup*) yang akan menjamin keselamatan data. (P F Dale and R A McLaren, 2005).

Selain itu, data di Pentadbiran Tanah adalah amat terperinci mengenai kesemua urusan yang berlaku di atas tanah atau mukabumi. (Ian P. Williamson, 2000). Setiap urusan di Pejabat Tanah sudah tentunya akan berhubung kait dengan kedudukan di atas tanah samada hakmilik atau isu-isu tanah. Lazimnya data-data ini perlu dikemukakan kepada pihak atasan dalam pelbagai bentuk dan rupa. Dengan menggunakan teknologi GIS, kesemua data-data yang terperinci ini dapat disediakan kepada pihak atasan menggunakan kaedah Data Analisis bagi membantu dalam membuat keputusan berdasarkan dasar-dasar Kerajaan dan undang-undang sediada berserta dengan maklumat terkini yang telah disahkan di lapangan.

Akhir sekali, dengan menggunakan teknologi GIS di Pentadbiran Tanah dapat mempermudahkan serta mempercepatkan proses visualisasi data atau penterjemahan data kepada pihak atasan atau Pihak Berkuasa Negeri dalam urusan -urusan Pentadbiran Tanah melalui maklumat digital dan peta digital. Lazimnya Pentadbiran Tanah akan menyediakan data-data dalam bentuk kertas dan pelan kepada pihak atasan dan ini akan mengambil masa bagi penyediaan data-data dalam bentuk manual tersebut. Dengan ini jelaslah bahawa teknologi GIS dapat memberikan dan meningkatkan kualiti proses kerja di Pentadbiran Tanah dari segi masa dan wang. (Paul Bolstad, 2019).

b) Hubungan GIS dengan Kanun Tanah Negara (KTN)

GIS di Pentadbiran Tanah juga dapat memperkukuhkan dua prinsip utama Kanun Tanah Negara iaitu *mirror principle* dan *curtain principle*. Umum mengetahui bahawa Kanun Tanah Negara adalah adaptasi dari salah satu sistem pentadbiran atau pendaftaran tanah Dunia iaitu sistem torrens. Di dalam sistem torrens terdapat tiga prinsip utama iaitu *mirror principle, curtain principle* dan juga insuran *principal*. (Azwar Muhammad Aslam dan Ahmed Waqar Qasim, 2024). Namun Kanun Tanah Negara hanya mengadaptasi dua *principle* utama pada Tahun 1965 oleh kerana di Tanah Melayu pada ketika itu telah mempunyai Akta Pengambilan Tanah 1960.

Mirror principle adalah satu prinsip dimana berkonsepkan cerminan sebagaimana apa yang ada di atas tanah mesti ada di dalam maklumat pejabat tanah. (Ghan Shyam Bansal and Gurpreet Singh Saini, 2011). Dahulunya saiz geran-geran lama begitu besar kerana segala maklumat di atas tanah direkod didalam geran seperti rumah, pokok dan lain-lain. Tujuan rekod *mirror principle* ini adalah sebagai rekod pemantauan bagi menjalankan seksyen-seksyen berkaitan di dalam Kanun Tanah Negara sebagai contoh seksyen 127 langgar syarat tanah. Jika selepas beberapa

tahun pemilik tanah telah menyalahgunakan tanah, Pentadbiran Tanah boleh mengenakan denda dengan adanya bukti dari maklumat di atas tanah yang ada didalam hakmilik di Pejabat Tanah dan pemilik perlu mengubah syarat syata atau kategori tanah bagi menghentikan denda dari seksyen 127 tersebut.

Manakala *curtain principal* pula adalah prinsip yang mana kesemua urusan berkaitan endorsan dan sebagainya direkod didalam geran dan disimpan serta diuruskan di Pejabat Tanah. Dengan ini, pemilik tanah dijamin konklusif hakmiliknya. (Sebastian Morris and Ajay Pandey, 2007). Tujuan rekod curtain principle ini adalah bagi memudahkan urusan pemantauan terhadap hakmilik-hakmilik yang menjalankan urusniaga dan juga kawalan terhadap sindiket penipuan hakmilik tanah. Sebagai contoh, tanah yang telah diendorskan sebagai kawasan rizab melayu mestilah melalui syarat serta proses berkaitan Enakmen Rizab Melayu terlebih dahulu sebelum sesuatu urusniaga itu dijalankan, begitu juga dengan tanah di bawah *Group Settlement Area* (GSA).

Dengan adanya teknologi GIS yang berupaya untuk merekod maklumat spatial dan non-spatial, kedua-dua prinsip ini dapat diperkukuhkan kembali dan boleh mengelakkan permasalahan yang terjadi akibat ketirisan prinsip Kanun Tanah Negara sebagai contoh permasalahan rizab melayu dan juga GSA yang kian meruncing setelah 60 Tahun Pentadbiran Tanah berasaskan Kanun Tanah Negara dijalankan.

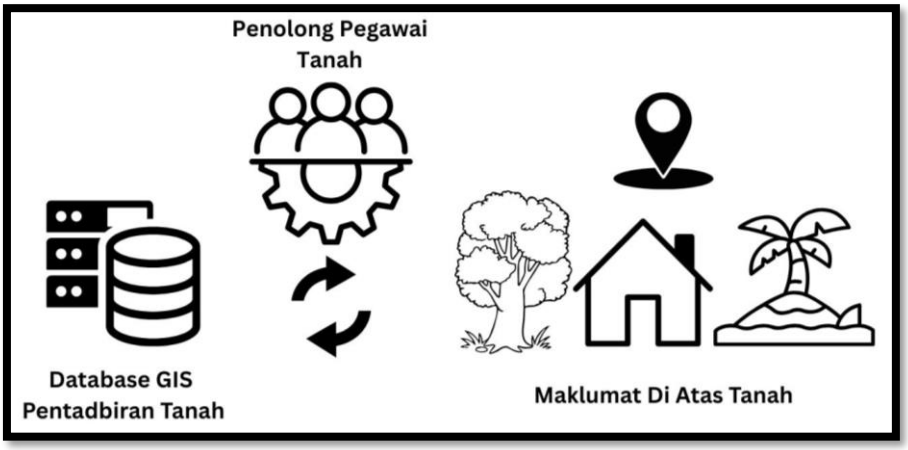
IV. PERANAN PEGAWAI LAPANGAN KEPADA GIS PENTADBIRAN TANAH

Dalam konteks Pentadbiran Tanah di Semenanjung Malaysia, pegawai lapangan merujuk terutamanya kepada perjawatan **Penolong Pegawai Tanah**, atau lebih dikenali sebagai **S.O. (Settlement Officer / Pegawai Penempatan)** mengikut peruntukan Kanun Tanah Negara. Peranan pegawai lapangan adalah amat penting kerana mereka menjadi **penghubung utama** antara **data dan maklumat sebenar di lapangan** dengan **urusan pentadbiran tanah di Pejabat Tanah.** Maklumat yang dikumpul oleh pegawai lapangan inilah yang memastikan keputusan pentadbiran, perwartaan, pengukuran, penguatkuasaan dan pemetaan tanah dapat dijalankan dengan tepat, berintegriti dan selaras dengan keperluan undang-undang.

a) Peranan Penolong Pegawai Tanah kepada Penggunaan Teknologi GIS

Urusan berkaitan teknikal Pentadbiran Tanah, dipertanggungjawabkan kepada Penolong Pegawai Tanah atau juga di kenali sebagai Pegawai Penempatan (Settlement Officer). Setiap urusan tanah yang berkaitan maklumat teknikal di lapangan atau pelan pasti akan berkaitan dengan kerja S.O atau Penolong Pegawai Tanah. Sejak dari dahulu lagi perjawatan ini sentiasa diperlukan dan dikekalkan sehingga ke hari ini. Dari *Settlement Oficer* kemudian ditukar kepada Penolong Pegawai Tanah, peranan dan kepentingannya bagi Pentadbiran Tanah adalah tetap sama.

Peranan Penolong Pegawai Tanah adalah sangat relevan bagi GIS didalam Pentadbiran Tanah. Ini kerana sesebuah sistem GIS memerlukan pengendalian data yang sempurna yang mana data ini merupakan nadi atau jantung terhadap GIS. Dalam pengendalian data yang baik, ianya memerlukan kaedah pengumpulan data, penilaian data, pengesahan data dan juga visualisasi atau penterjemahan data. Keempat-empat kaedah pengendalian data ini telah dijalankan oleh Penolong Pegawai Tanah sejak dahulu lagi. Namun ianya dijalankan secara manual atau *hardcopy* dan dipersembahkan di dalam bentuk pelan statik. Data-data yang dikumpulkan di dalam satu siasatan pelaporan tanah juga tidak dikumpulkan dan terdapat di dalam fail-fail yang berasingan dan Penolong Pegawai Tanah perlu membuat pelaporan baru sekiranya data atau maklumat lama di dalam fail tidak dijumpai. Dengan adanya GIS kesemua maklumat dari pelaporan tanah boleh dikumpulkan kedalam satu pangkalan data GIS dan maklumat ini dapat dipersembahkan dalam bentuk pelan digital. Kesemua maklumat ini boleh digunakan bagi memproses atau menganalisis serta membantu dalam membuat sesuatu keputusan. Dengan ini peranan Penolong Pegawai Tanah secara asasnya telah menjadi sumber utama kepada pengumpulan data di lapangan dan proses visualisasi data atau penterjemahan data dari lapangan ke dalam pangkalan data GIS. Rajah 1; menunjukkan fungsi Penolong Pegawai Tanah yang menjadi penghubung antara maklumat di lapangan dan juga di Pejabat Tanah (pangkalan data GIS Pentadbiran Tanah).



Rajah 1: Fungsi Penolong Pegawai Tanah sebagai Penghubung Maklumat di lapangan *dan pangkalan data (Database)* GIS Pentadbiran Tanah

Untuk sesebuah pangkalan data GIS, kerja-kerja berkaitan pengendalian data ini tidak akan terhenti dan ianya sentiasa memerlukan pengemaskinian bagi mendapatkan satu keputusan yang baik. Oleh yang demikian peranan Penolong Pegawai Tanah di dalam Pentadbiran Tanah menjadi semakin kukuh dan relevan dengan adanya GIS di dalam Pentadbiran Tanah. Peranan Penolong Pegawai Tanah juga tidak terhenti pada proses pengumpulan dan penterjamahan data sahaja, malah tugas Penolong Pegawai Tanah juga akan senantiasa diperlukan dengan membuat kerja-kerja pengesahan dan penilaian maklumat atau data dari pangkalan data GIS dengan menggunakan kemahiran kerja-kerja teknikal di lapangan yang mana kemahiran ini datangnnya dari bidang Sains Ukur Dan Geomatik. Selain itu, seperti yang sedia maklum, Pentadbiran Tanah sangat berkaitan dengan teknikal tanah kerana sesuatu geran hakmilik pasti mempunyai kedudukan di atas tanah. Ianya mempunyai hubungan yang kuat dan kukuh. Oleh yang demikian, sebarang urusan tanah yang melibatkan maklumat di lapangan semestinya memerlukan khidmat kemahiran Penolong Pegawai Tanah bagi membantu dalam kerja-kerja teknikal di lapangan seperti pengesahan maklumat di atas tanah.

Hal ini tetap sama dan tidak berubah setelah sistem GIS Pentadbiran tanah dibangunkan. Ini kerana sistem GIS turut mempunyai hubungan data spatial dan non spatial. Kedua-dua elemen ini amat penting di dalam sesebuah sistem GIS. Data non-spatial data merujuk kepada maklumat-maklumat geran dan urusan tanah dan data spatial merujuk kepada maklumat kedudukan tanah serta sempadan-sempadannya. Sekiranya ianya melibatkan data non-spatial sahaja ianya akan menjadi *information*

system dan bukannya GIS dan sekiranya ianya melibatkan data spatial sahaja ianya akan menjadi *geographical information* sahaja. Bagi melahirkan sistem GIS yang sempurna kedua-dua elemen iaitu data spatial dan data non spatial diperlukan dan amat penting. Oleh itu, kedudukan serta peranan Penolong Pegawai Tanah di Pentadbiran Tanah adalah amat sesuai dan relevan dengan keperluan GIS. Ini kerana GIS juga memerlukan hubungan di lapangan dan juga data di dalam pangkalan data GIS. Sama seperti keperluan Pentadbiran Tanah. Jadi, kerja-kerja yang dijalankan oleh Penolong Pegawai Tanah ini amat bersesuaian dan boleh dianggap sebagai pendukung kepada sistem GIS Pentadbiran Tanah Negeri kerana data adalah jantung kepada GIS dan Penolong Pegawai Tanah pula adalah jantung kepada Data Pentadbiran Tanah. Ini kerana Penolong Pegawai Tanah yang akan membuat kerja-kerja pengumpulan data, penilaian data, pengesahan data dan juga visualisasi atau penterjemahan data kepada sistem GIS Pentadbiran Tanah. Dengan ini, peranan dan keperluan Penolong Pegawai Tanah dalam Pentadbiran Tanah bersistemkan GIS menjadi semakin kukuh dan relevan sama seperti keperluan Penolong Pegawai Tanah dalam Pentadbiran Tanah tanpa GIS.

b) Kepentingan GIS terhadap Penolong Pegawai Tanah

Kepentingan GIS terhadap Penolong Pegawai Tanah atau *Settlement Officer* adalah sangat relevan. Kini teknologi GIS bukan sahaja digunakan semasa berada di pejabat, malah ianya juga boleh dibawa ke lapangan bagi memudahkan urusan Penolong Pegawai Tanah semasa berada di lapangan. Ianya dapat membantu dari segi penyemakan maklumat sediada dilapangan, dapat menentusahkan lokasi permohonan serta melakar kawasan usaha permohonan yang masih belum ada didalam *basemap google earth* atau mana-mana *image satellite*, dapat membuat penyediaan pelan secara terus di lapangan bagi permohonan-permohonan tertentu , dapat membuat persembahan data kepada pihak atasan semasa berada di lapangan ketika lawatan isu tanah dan juga dapat digunakan semasa mesyuarat diluar pejabat mengenai isu tanah (Khasnya Penolong Pegawai Tanah kanan).

Dalam kerja-kerja penyemakan maklumat sediada di lapangan, Penolong Pegawai Tanah perlu mengenalpasti adakah kawasan ini telah mempunyai kelulusan terdahulu atau perancangan akan datang oleh Kerajaan dan mengenalpasti kesesuaian dengan dasar yang telah ditetapkan oleh Kerajaan Negeri. Dengan adanya teknologi GIS di lapangan ianya dapat menyediakan rekod-rekod terdahulu serta membolehkan Penolong Pegawai Tanah mengesahkan rekod tersebut secara terus semasa berada di lapangan

dan membuat satu syor penilaian terhadap kesesuaian berdasarkan bentuk muka bumi. Ini adalah melibatkan proses pengesahan maklumat pangkalan data dalam teknologi GIS. Tekonologi GIS juga dapat membantu dari segi pengesahan penentududukan lokasi permohonan tanah, seseorang Penolong Pegawai Tanah perlu ke tempat permohonan tanah dan perkara utama adalah mencari lokasi permohonan tersebut dibuat, temuduga bersama pemohon bagi melihat serta menilai keadaan tempat tersebut mengikut kepada jenis permohonan atau urusan tanah yang ingin dibuat oleh pemohon. Dengan adanya teknologi GIS kita dapat terus mengesahkan kedudukan lokasi permohonan tanah serta melakar sebarang usaha atau isu tanah yang terdapat di atas kawasan permohonan secara anggaran. Ini adalah melibatkan proses pengumpulan data bagi teknologi GIS.

Teknologi GIS juga membantu Penolong Pegawai Tanah untuk membuat penerangan mengenai maklumat tanah semasa lawatan turun padang oleh pihak atasan. Segala maklumat serta isu tanah dapat ditunjukkan secara berhadapan kepada pihak atasan melalui teknologi GIS yang melibatkan elemen *data user*. Soalan-soalan dari pihak atasan untuk membantu dalam penilaian membuat keputusan boleh ditunjukkan secara jelas semasa berada di lapangan. Selain itu, teknologi GIS juga dapat memberikan impak kepada kemudahan untuk Penolong Pegawai Tanah membawa maklumat tanah ke mesyuarat di luar pejabat atau di Pejabat Tanah Galian Negeri (PTG), ini tertumpu kepada kerja-kerja pembentangan yang lazimnya dilakukan oleh Penolong Pegawai Tanah Kanan bagi membantu pihak atasan di Daerah. Yang mana soalan-soalan dari pihak atasan atau jabatan lain semasa di luar pejabat dapat dijawab atau diterangkan menggunakan teknologi GIS yang merangkumi elemen data user.

Akhir sekali, Penolong Pegawai Tanah juga dapat membuat pelan secara terus dilapangan sekiranya kawasan permohonan telah mempunyai lot atau kawasan permohonan yang melibatkan pembangunan tanah, pembaharuan Lesen Pendudukan Sementara (LPS), lanjut tempoh pajakan, permit di atas tanah milik, laporan Hasil 6A, 8A, fail am jabatan, fail MB *consent* dan pelbagai jenis urusan serta isu berkaitan tanah yang memerlukan pelaporan tanah kecuali bagi urusan pemberimilikan atas tanah Kerajaan, permohonan LPS baru dan semua urusan yang melibatkan pengukuran dilapangan. Dengan ini proses visualisasi data didalam teknologi GIS dapat membantu mempercepatkan proses penyediaan pelan sewaktu berada di lapangan.

V. MASA DEPAN GIS DI DALAM PENTADBIRAN TANAH

Dengan adanya teknologi GIS yang dibangunkan dalam Pentadbiran Tanah Negeri, ianya dapat membina satu pangkalan data GIS yang komprehensif dan kukuh merangkumi maklumat-maklumat tanah diseluruh Negeri. (Gabriel Igbe Akeh and Alfred D Mshelia, 2016). Maklumat-maklumat ini merangkumi data spatial dan non spatial dalam pangkalan data GIS yang sudah tentunya dari kerja-kerja pengumpulan pengesahan dan kemaskini maklumat di lapangan seperti mana yang telah dibincangkan dalam perenggan kepentingan Penolong Pegawai Tanah kepada GIS.

Oleh yang demikian dengan adanya teknologi GIS di dalam Pentadbiran Tanah ianya merupakan satu titik lonjakan bagi menyempurnakan maklumat-maklumat data tanah di dalam Negeri. Pentadbiran Tanah mampu menjadi sumber kekuatan data negeri yang komprehensif dan teratur jika ianya disempurnakan dengan baik. Sebagai contoh, data perizaban hutan, rizab melayu, rizab jalan dan sebagainya adalah berada di Pejabat Tanah bersama dengan maklumat-maklumat hakmilik dan urusan tanah yang lain. Ini membuktikan bahawa sejak dari dahulu lagi Pentadbiran Tanah Negeri adalah satu badan yang memegang atau menyimpan segala data-data serta maklumat didalam Negeri yang berkaitan dengan urusan di atas tanah. Sekiranya GIS di pentadbiran tanah dapat dimajukan dan disempurnakan, ianya akan menjadi satu mekanisma yang besar dan ampuh di mata dunia.

Umum mengetahui bahawa data di Pentadbiran Tanah adalah amat terperinci mengenai kesemua urusan yang berlaku di atas tanah atau mukabumi. Kini terdapat pelbagai pangkalan data GIS yang dibina didalam peringkat Kerajaan yang mana terdiri dari Kerajaan Persekutuan, Kerajaan Negeri dan Kerajaan Tempatan. Data-data di atas mukabumi yang paling banyak adalah berada didalam Pentadbiran Tanah yang mana data-data penting mengenai status tanah kesemuanya berada di peringkat Kerajaan Negeri iaitu di pentadbiran tanah. Secara khususnya, jika diperhatikan kesemua pangkalan data GIS dari Jabatan lain yang telah dibina ini sangat mahukan data di pentadbiran tanah bagi melengkapkan pangkalan data GIS mereka. Oleh itu, semestinya pentadbiran tanah perlu membina pangkalan data GIS tersendiri dan menjaga data-data sulit ini agar tidak diambil oleh pihak lain. Seterusnya dapat membina pangkalan data GIS yang komprehensif di peringkat negeri.

Dengan adanya inisiatif dari Kerajaan Persekutuan dan Kerajaan Negeri bagi membangunkan e-tanah bagi Negeri-Negeri yang menerima adalah sangat baik dan relevan. Namun, pangkalan data GIS dari sistem e-

tanah ini perlu dilengkapkan dan dijalankan dengan kaedah yang tepat dan tersusun agar seiring dengan kehendak pentadbiran tanah umumnya dan kehendak peranan Penolong Pegawai Tanah khasnya. Ini kerana sekiranya pangkalan data dari e-tanah ini dapat dibangunkan dengan baik, peringkat seterusnya adalah Kerajaan Negeri dapat menggunakan atau mengintegrasikan data-data dari pangkalan data GIS Jabatan lain dan dapat membantu Pihak Berkuasa Negeri dalam membuat keputusan yang tepat bagi Pembangunan Tanah Negeri kerana seperti umum mengetahui bahawa tanah itu adalah *State Matter* iaitu hal-hal Negeri.

Dari pangkalan data GIS yang komprehensif, tentunya GIS analisis juga dapat dilaksanakan bagi tujuan pemantauan dan membantu dalam membuat keputusan seperti contoh, dapat mengenalpasti lot-lot tanah yang terlibat dengan kemaraan sungai atau laut di bawah seksyen 49 Kanun Tanah Negara dengan lebih mudah, mengenalpasti lot-lot tanah yang tidak membayar cukai tanah di bawah seksyen 100 Kanun Tanah Negara dan pelbagai lagi kerja-kerja pemantauan yang berkaitan Selain dari kerja pemantauan, kebolehan GIS juga dapat meningkatkan tahap visualisasi data di Pentadbiran Tanah yang mana bukan sekadar pelan digital, malah pelan tiga dimensi (3D) juga dapat dibuat dan disediakan kepada pihak atasan dalam membantu membuat keputusan. (Rohan Mark Bennett et al, 2021). Pelan-pelan 3D model yang canggih serta dilengkapi oleh maklumat-maklumat tanah adalah sangat berguna bagi Pentadbiran Tanah Negeri dan Negara bagi merancang pembangunan tanah pada masa hadapan.

Akhir sekali, dengan pembangunan pangkalan data GIS yang komprehensif di peringkat Pentadbiran Tanah Negeri juga dapat memperkukuhkan kembali prinsip utama Kanun Tanah Negara iaitu *mirror principle* dan juga *curtain principle* dari segi pemantauan terhadap tanah-tanah yang tidak diusahakan dibawah seksyen 114, 115, dan 116 Kanun Tanah Negara yang mana tanah tersebut boleh di ambil semula oleh kerajaan kerana tidak dibangunkan dalam tempoh yang ditetapkan. Selain itu, pemantauan terhadap seksyen 127 Kanun Tanah Negara bagi tanah-tanah yang melanggar syarat tanah juga dapat dibuat dan kutipan denda dapat segera dilakukan sekiranya terdapat penilik tanah yang telah melanggar syarat kepenggunaan tanah. Pemantauan terhadap aktiviti usaha haram dibawah seksyen 425 Kanun Tanah Negara juga boleh dibuat dan dapat dikesan dengan lebih efisen melalui kebolehan pangkalan data GIS.

Pemantauan dan pengenalpastian ini adalah datang dari data-data pelaporan tanah yang melaporkan aktiviti di kawasan tanah sekeliling bagi sesuatu pelaporan tanah dibuat dan dimasukkan kedalam pangkalan data

GIS. Sebagai contoh, di dalam pelaporan tanah terdapat data mengenai aktiviti di utara, selatan, timur dan barat yang mana data-data ini digunakan bagi melihat kesesuaian tempat dan ianya boleh juga digunakan bagi tujuan pemantauan melalui sistem GIS Pentadbiran Tanah. Hal ini adalah berkaitan rapat dengan salah satu prinsip Kanun Tanah Negara iaitu *mirror principle*.

Oleh yang demikian, masa depan GIS di dalam pentadbiran tanah menjadi semakin relevan dan kukuh untuk dilaksanakan dan menjadi satu keperluan bagi melicinkan kerja-kerja pentadbiran tanah. Walaubagaimanapun bagi mencapai hasrat ini, penyusunan data dan pengendalian pangkalan data GIS haruslah dibuat dengan baik dan teliti bagi melahirkan satu pangkalan data GIS yang berkualiti dan komprehensif. Sekiranya data tidak diuruskan dengan baik, sistem GIS tidak akan dapat memberikan hasil yang efisen seperti mana yang dibincangkan di atas.

VI. ISU DAN CABARAN GIS PENTADBIRAN TANAH

Data lama atau sejarah terlalu banyak dan keadaan berpisah-pisah dalam bentuk fizikal dan fail lama seperti data pemberimilikan, perizaban, *qualified title to final title* (QT-FT), lesen pendudukan sementara (LPS), kelulusan dalam *register application* (R.A) dan sebagainya. Kesemua data ini penting dan perlu digali bagi penyediaan laporan siasatan tanah. Kemasukan data-data ini memakan masa yang lama dan memerlukan penelitian data. Dalam tempoh kematangan sesebuah sistem GIS kerja-kerja siasatan tanah perlu melibatkan elemen GIS dan elemen penilaian maklumat secara fizikal. Hakmilik yang bermasalah seperti berlaku pertindihan, persilangan dan tiada pelan lokasi perlu menjalankan aktiviti pengesahan data yang terperinci. Data perizaban yang tidak jelas serta kelulusan lama yang hilang perlu dicari kembali bagi memenuhi keperluan data di dalam pangkalan data GIS.

Sekiranya ingin mempercepatkan kemasukan data ianya sudah pasti memerlukan kos yang tinggi. Ini kerana, pentadbiran tanah perlu melantik Syarikat GIS sebagai vendor bagi membuat penelitian dan penyediaan data. Namun, di akhir proses ini tetap melibatkan tenaga kerja dalaman di pentadbiran tanah bagi membuat pengesahan data tersebut. Kerja-kerja pengesahan data ini sudah tentunya melibatkan Unit Teknikal di Pentadbiran Tanah yang mana disitulah kedudukan fungsi dan peranan Penolong Pegawai Tanah. Walaubagaimanapun, Penolong Pegawai Tanah boleh membuat penelitian, penyediaan dan pengesahan data ini dengan menggunakan kemahiran teknikal tanah. Namun, ianya memerlukan masa

yang lama dengan bebanan tugas sediada.

Berdasarkan kepada isu di atas, ini menunjukkan cabaran bagi tempoh masa adalah yang utama. Inilah merupakan cabaran sebenar yang perlu dihadapi oleh Pentadbiran Tanah Negeri. Bagi menghasilkan sesebuah pangkalan data GIS yang lengkap dan komprehensif di peringkat Pentadbiran Tanah Negeri sememangnya memerlukan masa yang lama sekiranya tenaga kerja sediada digunapakai. Sebagai contoh di Sarawak telah dibangunkan Land And Survey Information System (LASIS) sejak dari Tahun 1984 lagi. (Sr Zaidi Bin Haji Mahdi, 2019). Kini sistem pentadbiran tanah berasaskan teknologi GIS di Sarawak berada dalam keadaan yang sangat kompeten dan maju. Dengan ini terbuktilah bahawa pembangunan sesebuah sistem pangkalan data GIS bukanlah satu perkara yang mudah dan tidak dititikberatkan. Pangkalan data GIS inilah yang paling utama sekiranya ingin membangunkan sistem GIS yang baik dan komprehensif. Sememangnya masa adalah cabaran utama, walaubagaimanapun ianya masih belum terlambat untuk bergerak maju membangunkan sistem GIS Pentadbiran Tanah agar dapat memberikan manfaat pada masa hadapan.

Akhir sekali, cabaran bagi pengintegrasian data antara jabatan juga dititikberatkan. Cabaran ini dihadapi hampir di keseluruhan pentadbiran tanah di dalam dunia ini. (P F Dale and R A McLaren, 2005). Tatacara kerja lama dan sifat menjaga keselamatan data antara jabatan menjadi isu utama. Apabila kita menyentuh hal pentadbiran tanah, sudah tentu akan bermain dengan isu-isu sensitif yang mana terdapat banyak data di pentadbiran tanah yang boleh dikategorikan sebagai sulit dan membawa kepada isu-isu sensitif ini. Banyak jabatan-jabatan lain yang berminat dengan data-data di pentadbiran tanah bagi melengkapkan pangkalan data GIS mereka. Oleh itu, satu jawatankuasa GIS Pentadbiran Tanah perlu diwujudkan serta peka terhadap data-data GIS yang sensitive bagi mengawal pengintegrasian data GIS ini.

VII. KESIMPULAN

Kemajuan teknologi GIS pada masa kini bukan lagi terhad kepada golongan profesional tertentu, bahkan telah merangkumi hampir seluruh sektor keperluan dan kepentingan masyarakat. Dari aspek pemetaan hinggalah kepada keperluan kehidupan seharian, GIS telah menjadi teknologi yang semakin dekat dengan rutin manusia moden. Keupayaan GIS meneroka, menganalisis dan memudahcara maklumat ruang menjadikannya satu keperluan penting dalam ekosistem digital masa kini. Selaras dengan tuntutan **Revolusi Industri 4.0** dan agenda **pendigitalan sektor awam**, pelaksanaan teknologi GIS dalam pentadbiran kerajaan menjadi semakin mendesak. Negara-negara maju seperti Australia, New Zealand, United Kingdom dan lain-lain telah lama memperkenalkan serta mempraktikkan GIS secara menyeluruh dalam perkhidmatan awam mereka, dan keberhasilannya amat memberangsangkan. Justeru, Pentadbiran Tanah di Malaysia juga perlu menyahut seruan ini dengan mengguna pakai teknologi GIS bagi memenuhi permintaan dan jangkaan pelbagai pihak berkepentingan. **Pegawai lapangan atau Penolong Pegawai Tanah** memainkan peranan besar dalam usaha ini. Kemahiran teknikal GIS yang telah dipelajari sejak di peringkat pengajian tinggi seharusnya terus diperkukuh untuk menyokong keperluan semasa dan masa hadapan. Pada masa akan datang, teknologi GIS dijangka terus berkembang pesat. Maka, kesediaan Pentadbiran Tanah untuk memberi keutamaan kepada pengurusan dan pengendalian data yang berkualiti adalah faktor utama kejayaan transformasi ini. Dengan kemahiran teknikal yang dimiliki oleh Penolong Pegawai Tanah, tidak mustahil GIS Pentadbiran Tanah Negeri mampu memacu pembangunan GIS Negeri secara keseluruhan, termasuk mewujudkan pangkalan data GIS yang komprehensif serta bermanfaat kepada semua pihak, Kesimpulannya, keperluan dan kemahiran Penolong Pegawai Tanah adalah amat kritikal dalam pertumbuhan teknologi GIS, dan menjadi tunjang utama kepada penyediaan data spatial yang tepat, terurus dan berkualiti bagi sesebuah Pentadbiran Tanah Negeri.

RUJUKAN

1. Akeh GI, Mshelia AD (2016) *The Role of Geographic Information System in Urban Land Administration in Nigeria.* MOJ Eoc Environ Sci 1(1): 00004. DOI: 10.15406/mojes.2016.01.00004. Med Crave Publishing.

2. Azwar Muhammad Aslam & Ahmed Waqar Qasim (2024). *Land Titles: A Missing Basic Elemental Of The Real Estate Market.* Knowledge Brief. Pakistan Institute of Development Economics. No. 2024:125.

3. Bennett, R.M. Unger, E.-M. Lemmen, C. Dijkstra, P (2021). *Land Administration Maintenance: A Review of the Persistent Problem and Emerging Fit-for-Purpose Solutions*. Land 2021, 10, 509.

4. Ghan Shyam Bansal and Gurpreet Singh Saini (2011). *Integrating Records of Rights with Property Registration and Cadastral Maps–A Step towards Migration from Presumptive Land Titling to Conclusive Land Titling System.* E-Governance: Techno-Behavioural Implications. 269-279

5. Hardi Fadillah Hamzah (2014). *Land Information Systems for Revenue Planning, Estimates and Collection. FIG Congress 2014 Engaging the Challenges – Enhancing the Relevance Kuala Lumpur,* Malaysia 16-21 June 2014.

6. Ian Philip Williamson (2000). *Best Practices For Land Administration Systems In Developing Countries.* International Conference On Land Policy Reform, Jakarta. Land Administration Guideline. 21 July 2000.

7. Kanun Tanah Negara [Akta 828].

8. Mr. Ershad Ali (2020). *Geographic Information System (GIS): Definition, Development, Applications & Components.* Faculty, Department of Geography Ananda Chandra College, Jalpaiguri-735101, India.

9. P F Dale and R A McLaren (2005). *GIS in Land Administration. Geographical Information Systems: Principles, Techniques, and Applications.* Chapter 61, 859-875.

10. Paul Bolstad (2019). *GIS Fundamentals: A First Text on Geographic Information Systems.* 6th Edition. Chapter 1, 1-26.

11. Priyanka Jangra, Silvi Thakral, Sushma Pachar and Deepak Kumar (2013). *International Journal of Science, Engineering & Computer Technology,* 2013, 3(1), 152-154.

12. Sr Zaidi bin Haji Mahdi (2019). *Developing Land And Survey Information System (LASIS) - Sarawak Experience.* Persidangan Pentadbir Tanah Malaysia Ke-25, 29 Julai 2019, The Everly Hotel Putrajaya, Malaysia.

13. Sebastian Morris and Ajay Pandey (2007). *Land Markets in India Distortions and Issues. Towards Reform of Land Acquisition Framework in India.* Chapter 2. Economic and Political Weekly, 2–8 June 2007.

PRINSIP-PRINSIP SISTEM TORRENS DAN KEADILAN KEPADA MANGSA PENIPUAN: KAJIAN KES MAHKAMAH TERPILIH PADA TAHUN 2024

MOHAMMAD FADZLI BIN MD.ALI[1]

ABSTRAK

Sistem Torrens di Malaysia yang berteraskan kepada prinsip-prinsip pendaftaran adalah segalanya, ketidakbolehsangkalan hak milik, prinsip cermin dan prinsip tirai memberikan jaminan pemilikan dan meningkatkan kecekapan urus niaga tanah. Walau bagaimanapun, prinsip-prinsip tersebut sering dicabar di mahkamah terutamanya dalam kes-kes penipuan yang sering menimbulkan konflik antara menegakkan prinsip-prinsip Sistem Torrens dengan memberikan keadilan kepada mangsa penipuan. Kajian ini menganalisis bagaimana badan kehakiman di Malaysia mengimbangi kedua-dua kepentingan tersebut melalui perbandingan dua keputusan Mahkamah Persekutuan pada tahun 2024 yang kelihatan bercanggah iaitu kes *Setiakon Engineering Sdn Bhd v Mak Yan Tai & Anor* [2024] 5 MLJ 460 ('Setiakon') dan kes *Malayan Banking Bhd v Mohd Affandi bin Ahmad & Anor* [2024] 6 MLJ 220 ('MBB'). Analisis mendapati bahawa mahkamah menggunapakai pendekatan yang berbeza bergantung pada fakta kes. Kajian ini merumuskan bahawa walaupun prinsip-prinsip Sistem Torrens masih kekal utuh, aplikasinya tidak bersifat mutlak dan telah disesuaikan oleh mahkamah untuk mencapai keadilan. Dilema dalam kedua-dua kes ini turut menonjolkan kelemahan ketara dalam sistem perundangan tanah negara iaitu ketiadaan prinsip indemniti atau dana pampasan berkanun untuk melindungi mana-mana pihak yang tidak bersalah daripada mengalami kerugian yang disebabkan oleh penipuan.

Kata Kunci: Sistem Torrens, Pendaftaran Hakmilik, Ketidakbolehsangkalan Hakmilik, Prinsip Cermin dan Prinsip Tirai, Prinsip Indemniti

ABSTRACT

The Torrens System in Malaysia which is based on the principles of registration is everything, indefeasibility of title, the mirror principle and the curtain principle provides security of ownership and enhances the efficiency of land transactions. However, these principles are often challenged in court especially in fraud cases which frequently create a conflict between upholding the principles of the Torrens System and providing justice to the victims of fraud. This study analyzes how the judiciary in Malaysia balances these two interests by comparing two seemingly contradictory Federal Court decisions in 2024 namely the cases of Setiakon Engineering Sdn Bhd v Mak Yan Tai & Anor [2024] 5 MLJ 460 ('Setiakon') and Malayan Banking Bhd v Mohd Affandi bin Ahmad & Anor [2024] 6 MLJ 220 ('MBB'). The analysis finds that the court

[1] Penolong Pengarah, Bahagian Dasar dan Konsultasi, Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan.

adopts different approaches depending on the facts of the case. This study concludes that although the principles of the Torrens System remain intact, their application is not absolute and has been adapted by the courts to achieve justice. The dilemma in both these cases also highlights a significant weakness in the national land law system which is the absence of an indemnity principle or a statutory compensation fund to protect any innocent party from suffering losses caused by fraud.

Key Words: Torrens System, Registration of Title, Indefeasibility of Title, Mirror Principle and Curtain Principle, Indemnity Principle

I. PENGENALAN

Sistem Torrens yang diperkenalkan oleh Sir Richard Robert Torrens di Australia Selatan pada tahun 1858 merevolusikan undang-undang tanah. Sistem ini yang diadaptasi di Malaysia melalui penggubalan Kanun Tanah Negara (KTN) bagi menyediakan kerangka yang lebih mudah, cekap dan selamat dalam urus niaga tanah. Sistem Torrens berlandaskan beberapa prinsip utama iaitu pendaftaran adalah segalanya, ketidakbolehsangkalan hak milik, prinsip cermin dan prinsip tirai. Prinsip-prinsip ini berfungsi sebagai jaminan pemilikan dan meningkatkan kecekapan urus niaga tanah. Walau bagaimanapun, prinsip-prinsip ini sering dicabar di mahkamah terutamanya dalam kes penipuan yang menimbulkan dilema kepada badan kehakiman antara keperluan untuk melindungi pembeli suci hati (*bona fide purchaser*) dengan keperluan untuk membela pemilik asal yang menjadi mangsa penipuan.

Doktrin "pembeli suci hati" (*bona fide purchaser*) merupakan satu konsep fundamental dalam undang-undang hartanah dan ekuiti yang berfungsi sebagai pembelaan penting terhadap tuntutan ekuiti yang terdahulu (Smith, 2021). Konsep ini merujuk kepada individu yang telah memperoleh kepentingan undang-undang (*legal interest*) ke atas sesuatu harta dengan suci hati (*in good faith*), untuk balasan yang bernilai (*for valuable consideration*) dan telah menyempurnakan transaksi tanpa sebarang notis (sama ada notis sebenar, notis konstruktif atau notis yang tersirat) mengenai apa-apa tuntutan, kepentingan atau hak pihak ketiga yang sedia ada ke atas harta tersebut (Johnson & Davis, 2019).

Dalam konteks sistem Torrens, doktrin pembeli suci hati memainkan peranan yang kritikal dan beroperasi sebagai satu perisai apabila konflik timbul antara kepentingan ekuiti terdahulu (seperti hak pemilik asal telah diperoleh melalui penipuan atau pemalsuan) dan kepentingan ekuiti yang kemudiannya telah diperoleh oleh pembeli suci hati. Sistem Torrens mengutamakan kepastian daftar dimana pendaftaran adalah konklusif dan

memberikan hakmilik yang tidak boleh disangkal kepada pemilik berdaftar walaupun dalam sesetengah keadaan ia diperoleh melalui instrumen yang tidak sah (Martin, 2020). Doktrin pembeli suci hati menggariskan bahawa apabila seorang pembeli suci hati mendaftarkan hakmilik mereka mengikut prosedur yang sah, hakmilik yang diperoleh akan menjadi tidak boleh disangkal (*indefeasible*) selaras dengan matlamat sistem pendaftaran untuk memberikan kepastian dan keselamatan dalam transaksi tanah (Sackville & Neave, 2016).

Konflik antara pemilik asal dengan pembeli suci hati merupakan satu dilema utama dalam undang-undang tanah yang timbul akibat daripada transaksi yang dicemari oleh penipuan atau pemalsuan (Gray & Gray, 2021). Situasi ini mewujudkan pertembungan antara dua mangsa yang tidak bersalah iaitu pemilik asal yang telah diambil haknya secara salah dan pembeli suci hati yang telah membayar balasan berharga tanpa mengetahui kecacatan dalam transaksi sebelumnya. Undang-undang tanah berhadapan dengan cabaran untuk mengimbangi dua prinsip yang bersaing iaitu di satu pihak, *maksim nemo dat quod non habet* (tiada siapa boleh memberikan apa yang tidak dimilikinya) yang menyokong pemulangan harta kepada pemilik asal (Smith, 2022). Di satu pihak lain pula, keperluan untuk melindungi pembeli suci hati adalah penting untuk mengekalkan keyakinan pasaran dan kepastian dalam urus niaga hartanah (Lee, 2020).

Kelemahan ketara dalam sistem perundangan tanah di negara ini ialah ketiadaan prinsip indemniti atau dana pampasan berkanun yang wujud dalam Sistem Torrens di negara lain seperti Australia. Prinsip ini membolehkan individu yang dilucutkan hak atau kepentingan terhadap tanah dan dihalang oleh undang-undang daripada mendapatkan semula tanah tersebut untuk menuntut pampasan monetari daripada dana jaminan (*assurance fund*) yang ditadbir oleh negara (Lee, 2022). Prinsip indemniti adalah penting kerana ia mengimbangi perlindungan yang diberikan kepada pembeli suci hati dengan menawarkan ganti rugi kepada mangsa yang tidak bersalah dan sekaligus mengekalkan keyakinan awam terhadap integriti dan keadilan sistem pendaftaran tanah (Sihombing, 2021).

II. PERMASALAHAN

Kes-kes penipuan dalam urus niaga tanah telah menimbulkan dilema antara keperluan untuk melindungi pembeli suci hati (*bona fide purchaser*) dengan membela nasib pemilik asal yang menjadi mangsa penipuan. Keputusan mahkamah yang berbeza-beza seperti yang dilihat dalam kes Setiakon dan MBB telah mewujudkan ketidaktentuan mengenai sejauh mana seorang pembeli perlu membuat siasatan di sebalik daftar hak milik dan apakah

takrifan sebenar pembeli suci hati dengan balasan berharga. Keadaan ini diburukkan lagi dengan ketiadaan dana pampasan berkanun (yang berlandaskan kepada prinsip indemniti dalam Sistem Torrens) di Malaysia yang menyebabkan salah satu pihak yang tidak bersalah sama ada "pembeli suci hati dengan balasan berharga" atau pemilik asal perlu menanggung kerugian sepenuhnya tanpa sebarang remedi pampasan. Badan kehakiman dilihat berada dalam dilema untuk mengimbangi antara menegakkan prinsip-prinsip Sistem Torrens dengan memberikan keadilan kepada mangsa penipuan.

III. PERSOALAN KAJIAN

Pemerhatian terhadap wacana akademik antara tahun 2023 hingga 2025 menunjukkan terdapatnya perdebatan mengenai aplikasi prinsip Sistem Torrens di Malaysia. Tumpuan tertumpu kepada proviso Seksyen 340(3) KTN yang melindungi ketidakbolehsangkalan hakmilik pembeli berikutnya yang suci hati dengan balasan berharga (*bona fide purchaser for value*). Keputusan penting oleh Mahkamah Persekutuan dalam kes Setiakon Engineering Sdn Bhd v Mak Yan Tai & Anor [2024] 5 MLJ 460 ('Setiakon') telah meletakkan beban pada pembeli berikutnya untuk membuktikan "suci hati" dan telah menjelaskan bahawa "suci hati" bukan sekadar bermaksud ketiadaan penipuan tetapi juga menuntut pembeli mengambil langkah berjaga-jaga yang munasabah (*reasonable due diligence*) dimana kecuaian atau kegagalan menyiasat keadaan yang mencurigakan boleh membatalkan dakwaan suci hati mereka (YSLK Legal, 2024).

Walau bagaimanapun, keadaan yang berbeza pula dilihat dalam keputusan Mahkamah Persekutuan ke atas kes *Malayan Banking Bhd v Mohd Affandi bin Ahmad & Anor* [2024] 6 MLJ 220 ('MBB') yang memberi penekanan kepada status pemegang gadaian sebagai pembeli berikutnya tidak mempunyai kewajipan untuk menyiasat transaksi "di sebalik daftar" (*beyond the register*) atau kesahihan urus niaga jual beli (*sale and purchase agreement*) yang membolehkan peminjam memperoleh hakmilik, dengan syarat tiada apa-apa yang mencurigakan pada daftar itu sendiri (Skrine, 2024).

Persoalan yang dibangkitkan berkisar mengenai takrifan "suci hati" yang dituntut oleh badan kehakiman dan sejauh mana pembeli berikutnya boleh berlindung di sebalik prinsip cermin dan prinsip tirai apabila urusniaga dicemari oleh penipuan. Walaupun prinsip cermin menetapkan bahawa daftar hakmilik adalah refleksi muktamad semua kepentingan dan prinsip tirai melindungi pembeli daripada keperluan menyiasat urus niaga lampau, badan kehakiman terus menguji batas-batas prinsip-prinsip tersebut seperti

dalam kes Setiakon dan kes MBB.

Pemerhatian ke atas wacana akademik turut mendapati terdapatnya kritikan terhadap prinsip idemniti dalam KTN sebagai bersifat ilusi dan tidak berfungsi yang menyebabkan mangsa seringkali kehilangan tanah mereka tanpa sebarang pampasan sekali gus melemahkan matlamat keadilan dalam Sistem Torrens. Prinsip idemniti, yang sepatutnya menjadi tunjang kedua Sistem Torrens selepas ketidakbolehsangkalan hakmilik direka untuk memberi pampasan kewangan kepada pemilik asal yang kehilangan tanah mereka akibat pemalsuan atau kesilapan pendaftaran terutamanya apabila tanah itu tidak dapat dikembalikan kerana telah dipindahmilik kepada pembeli suci hati dengan balasan berharga (Maidin, 2023).

Justeru itu, kajian ini dirangka untuk menjawab persoalan-persoalan seperti berikut:

1. Sejauh manakah bersifat mutlaknya prinsip pendaftaran adalah segala-galanya dan ketidakbolehsangkalan hak milik di dalam Sistem Torrens di Malaysia apabila wujud unsur penipuan?

2. Bagaimanakah mahkamah di Malaysia mentafsirkan dan mengaplikasikan prinsip cermin dan prinsip tirai dalam kes-kes penipuan?

3. Apakah implikasi ketiadaan prinsip indemniti dalam Sistem Torrens terhadap pihak-pihak yang mengalami kerugian akibat penipuan?

IV. OBJEKTIF

Secara kolektif, objektif-objektif kajian dirangka untuk membina satu penerangan komprehensif mengenai ketegangan antara prinsip-prinsip Sistem Torrens dengan keadilan dalam undang-undang di Malaysia. Objektif utama kajian adalah seperti berikut:

1. Memahami tafsiran kehakiman mengenai prinsip-prinsip Sistem Torrens khusus berkenaan pendaftaran adalah segala-galanya dan ketidakbolehsangkalan hak milik dalam konteks penipuan.

   Objektif pertama, untuk memahami tafsiran badan kehakiman mengenai prinsip "pendaftaran adalah segala-galanya" dan "ketidakbolehsangkalan hak milik" bukan sekadar bertujuan mentakrifkan semula prinsip-prinsip tersebut tetapi tetapi menganalisis bagaimana badan kehakiman mengaplikasikan pengecualian prinsip-

prinsip tersebut khususnya dalam konteks penipuan. Ini secara langsung menangani persoalan kajian tentang sama ada prinsip-prinsip ini bersifat mutlak apabila berhadapan dengan transaksi yang mengandungi unsur-unsur penipuan.

2. Membandingkan pendekatan oleh mahkamah dalam mengaplikasikan prinsip cermin dan prinsip tirai.

   Objektif kedua, iaitu membandingkan aplikasi prinsip cermin dan prinsip tirai oleh mahkamah menyelami mekanik kecekapan urus niaga yang diterapkan dalam Sistem Torrens. Matlamat objektif ini adalah untuk menilai sejauh mana mahkamah membenarkan pembeli berlindung di sebalik "tirai" daftar seperti dalam kes MBB yang mengesahkan bahawa pembeli tidak perlu menyiasat transaksi lampau berbanding pendekatan dalam kes Setiakon dimana "tirai" perlu diselak apabila wujudnya keadaan yang mencurigakan.

3. Menilai bagaimana mahkamah menentukan status "pembeli suci hati dengan balasan berharga" dibawah provisio Seksyen 340(3) KTN dan beban pembuktian yang diletakkan kepada pembeli berikutnya.

   Objektif ketiga, untuk menilai penentuan status "pembeli suci hati" mengkaji evolusi takrifan "pembeli suci hati" yang kini dilihat melangkaui sekadar ketiadaan penipuan tetapi turut merangkumi kewajipan untuk menjalankan siasatan wajar (*reasonable due diligence*). Objektif ini juga bertujuan untuk menganalisis bagaimana mahkamah menetapkan "beban pembuktian" ke atas pembeli, satu isu yang menjadi punca ketidaktentuan seperti yang ditonjolkan dalam kes Setiakon dan MBB.

4. Membincangkan kesan ketiadaan peruntukan mengenai dana pampasan berkanun dalam KTN terhadap mangsa penipuan.

   Objektif keempat, iaitu membincangkan kesan ketiadaan prinsip indemniti mengangkat analisis kajian kes kepada perbincangan mengenai keadilan dan kerangka perundangan di negara ini. Objektif ini bermatlamat untuk menonjolkan kelemahan fundamental dalam sistem perundangan tanah di negara ini. Dalam ketiadaan dana pampasan berkanun, setiap keputusan mahkamah dalam kes penipuan secara tidak langsung akan membebankan satu pihak yang tidak bersalah sama ada pemilik asal atau pembeli suci hati yang terpaksa menanggung kerugian sepenuhnya tanpa sebarang remedi pampasan.

V. METODOLOGI KAJIAN

Kajian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan kaedah analisis kandungan teks dan perbandingan. Data primer diperoleh daripada analisis teks penghakiman dua kes Mahkamah Persekutuan yang diputuskan pada tahun 2024 iaitu *Setiakon Engineering Sdn Bhd lwn Mak Yan Tai & Anor* [2024] 5 MLJ 460 dan *Malayan Banking Bhd lwn Mohd Affandi bin Ahmad & Anor* [2024] MLJU 2624. Data sekunder pula merangkumi statut-statut berkaitan seperti Kanun Tanah Negara [*Akta 828*] (KTN), artikel-artikel ilmiah, buku-buku teks dan sumber-sumber lain yang relevan. Hujahan-hujahan mahkamah dalam kedua-dua kes tersebut dianalisis untuk mengenal pasti, membandingkan dan membincangkan bagaimana prinsip-prinsip Sistem Torrens ditafsirkan dan diaplikasikan oleh badan kehakiman dalam konteks penipuan urus niaga tanah.

VI. KAJIAN LITERATUR

Sistem Torrens yang diperkenalkan oleh Sir Richard Robert Torrens di Australia Selatan pada tahun 1858 telah merevolusikan undang-undang tanah dan menjadi asas kepada sistem perundangan tanah di Malaysia melalui penggubalan KTN. "Pendaftaran adalah segala-galanya" merupakan asas kepada Sistem Torrens, di mana tiada urus niaga tanah yang sah sehingga ia didaftarkan. Prinsip ini termaktub dalam Seksyen 206(1) KTN 1965 (Salleh Buang, 1993). Ciri utamanya ialah pendaftaran sebagai bukti konklusif pemilikan hak milik tanah (Ainul Jaria & Hunud, 2010).

Prinsip ketidakbolehsangkalan hak milik, yang termaktub dalam Seksyen 340 KTN, merupakan doktrin terpenting dalam Sistem Torrens. Ketidakbolehsangkalan hak milik (*indefeasibility of title*) yang termaktub dalam Seksyen 340 Kanun Tanah Negara 1965 menjamin bahawa hak milik atau kepentingan yang didaftarkan adalah muktamad dan tidak boleh dicabar, kecuali dalam keadaan-keadaan tertentu yang digariskan dalam Seksyen 340(2) (Low & Partners, 2023). Walau bagaimanapun, prinsip-prinsip ini sering dicabar, terutamanya dalam kes-kes penipuan tanah. Undang-undang tanah di Malaysia mengiktiraf hak milik yang diperoleh melalui penipuan atau pemalsuan adalah boleh disangkal di bawah Seksyen 340(2) KTN. Namun, proviso kepada Seksyen 340(3) KTN memberikan perlindungan kepada "pembeli berikutnya yang suci hati dengan balasan berharga" (*bona fide purchaser for valuable consideration*), yang membolehkan mereka memperoleh hak milik yang tidak boleh disangkal. Mahkamah sering bergelut untuk mentakrifkan sempadan "suci hati" dan sama ada kecuaian dalam membuat siasatan boleh menafikan status tersebut (Yong, 2019).

Prinsip Sistem Torrens disokong oleh prinsip cermin, yang menyatakan bahawa daftar hak milik mencerminkan secara tepat dan lengkap semua fakta material mengenai hak milik tersebut, dan prinsip tirai, yang menghalang seseorang daripada keperluan untuk menyiasat sejarah transaksi lampau di sebalik daftar hak milik (Salleh Buang, 1993). Prinsip cermin (*mirror principle*) berpegang pada premis bahawa daftar hak milik adalah cerminan yang sempurna dan konklusif bagi hak dan kepentingan pemunya, bebas daripada sebarang maklumat tambahan atau luar daftar. Oleh itu, sesiapa sahaja yang ingin mengetahui status hak milik hanya perlu merujuk pada dokumen daftar (Ainul Jaria, 2018). Prinsip tabir (*curtain principle*) berfungsi sebagai tabir yang menyembunyikan sejarah transaksi dan dokumen-dokumen di sebaliknya, membolehkan pembeli baharu untuk mengabaikan sejarah hak milik dan hanya bergantung kepada maklumat yang terpapar di hadapan daftar (Goh, 2021).

Prinsip indemniti atau jaminan, bertindak sebagai jaringan keselamatan. Ia menjamin bahawa mana-mana individu yang mengalami kerugian akibat kebergantungan mereka pada daftar yang muktamad sama ada disebabkan oleh kesilapan pentadbiran oleh Pendaftar Hak Milik atau akibat penipuan di mana mereka bukan pesalahnya akan diberi pampasan oleh negara (Ismail, 2013). Tanpa prinsip indemniti, dilema antara menegakkan kepastian hak milik dengan memberikan keadilan kepada mangsa penipuan akan terus menjadi isu berbangkit dalam perundangan tanah di Malaysia (Ainul Jaria & Hunud, 2010). Apabila sistem Torrens diperkenalkan di Semenanjung Malaysia, penggubal undang-undang tempatan memilih untuk tidak memasukkan peruntukan bagi mewujudkan dana jaminan atau skim pampasan berkanun (Hidayah et al., 2022). Ketiadaan prinsip indemniti atau jaminan ini menjadikan sistem Torrens di Malaysia sebagai sebuah "sistem yang tidak lengkap" (Ismail, 2013). Para sarjana undang-undang tanah di Malaysia telah lama menyuarakan keperluan untuk memperkenalkan skim pampasan bagi melengkapkan sistem Torrens sedia ada (Ismail, 2013; Hidayah et al., 2022).

VII. KAJIAN KES

Kes 1: Setiakon Engineering Sdn Bhd v Mak Yan Tai & Anor [2024] 5 MLJ 460

i. Kronologi Peristiwa

Pada 9 Januari 2014, responden pertama mendapati alamat surat-menyurat untuk cukai taksiran bagi sebidang tanah milik ibunya (si mati) telah ditukar secara misteri tanpa pengetahuan mereka. Siasatan lanjut di Pejabat Tanah Kuala Lumpur mendedahkan borang pertukaran alamat tersebut mengandungi tandatangan si mati yang telah dipalsukan. Berikutan penemuan ini, laporan polis telah dibuat pada 15 Januari 2014. Pada 4 Ogos 2014, seorang individu bernama Chia Moy King (Chia Moy) telah memfailkan Saman Pemula terhadap si mati mendakwa si mati memegang tanah tersebut sebagai cagaran untuk pinjaman yang telah dilangsaikan dan menuntut supaya tanah itu dipindahmilik kepada seorang bernama Lim Moy. Pada 30 September 2014, Chia Moy berjaya mendapatkan satu Penghakiman Ingkar (PI) terhadap si mati yang didakwa gagal hadir ke mahkamah. Dengan PI tersebut, Chia Moy telah membatalkan hak milik si mati dan mendaftarkan tanah itu atas nama Lim Moy. Pindah milik berlaku selepas itu dengan penjualan tanah oleh Chia Moy (bertindak bagi pihak Lim Moy) kepada Paragon Capacity Sdn. Bhd. (Paragon) pada 27 Oktober 2014. Paragon seterusnya menjual tanah tersebut kepada perayu iaitu Setiakon Engineering Sdn. Bhd. (Setiakon) pada 8 Mei 2015 dan pendaftaran hakmilik atas nama Setiakon disempurnakan pada 5 Ogos 2015. Pada 14 November 2017, responden berjaya dalam permohonan mereka di Mahkamah Tinggi untuk mengetepikan PI yang diperoleh oleh Chia Moy. Kesannya, Saman Pemula yang difailkan oleh Chia Moy telah ditolak oleh mahkamah pada 21 Februari 2018 kerana kegagalan Chia Moy untuk hadir perbicaraaan. Responden seterusnya memfailkan saman sivil terhadap Chia Moy, Paragon dan Setiakon pada 31 Mei 2019.

ii. Keputusan Mahkamah

Di Mahkamah Tinggi, pembelaan oleh pihak Setiakon bahawa ia adalah pembeli *bona fide* untuk balasan bernilai telah diterima oleh Mahkamah. Mahkamah berpendapat bahawa hak milik terletakhak pada Setiakon pada tahun 2015 dan perintah untuk mengetepikan PI pada tahun 2017 tidak memberi kesan untuk menjejaskan hak milik tersebut. Justeru tuntutan responden ditolak.

Walau bagaimanapun, Mahkamah Rayuan telah membatalkan keputusan yang dibuat oleh Mahkamah Tinggi. Mahkamah Rayuan berpendapat bahawa perintah untuk mengetepikan PI telah menjadikan hak milik Lim Moy terbatal *ab initio* (sejak awal lagi). Kesannya, semua hak milik berikutnya termasuk yang dipegang oleh Paragon dan Setiakon boleh disangkal dan wajar diketepikan. Mahkamah Rayuan juga mendapati Setiakon telah gagal untuk membuktikan ia adalah pembeli *bona fide* untuk balasan bernilai.

Di peringkat Mahkamah Persekutuan, rayuan Setiakon ditolak dengan keputusan majoriti. Penghakiman majoriti berpandangan perintah untuk mengetepikan PI mempunyai kesan *retrospektif* yang secara efektif menghapuskan pendaftaran hak milik Lim Moy dan semua transaksi berikutnya. Penghakiman majoriti juga berpandangan beban untuk membuktikan pembelian secara suci hati terletak pada Setiakon dan mendapati ia gagal berbuat demikian berdasarkan beberapa keadaan yang mencurigakan.

Sebaliknya, penghakiman menentang dalam Mahkamah Persekutuan berpandangan perintah untuk mengetepikan PI tidak boleh berkuat kuasa secara *retrospektif* untuk membatalkan hak pihak ketiga terutamanya apabila pihak-pihak tersebut tidak diberi peluang untuk didengar yang melanggar prinsip keadilan asasi. Penghakiman menentang juga menekankan bahawa dalam ketiadaan *pliding* penipuan yang spesifik, Setiakon sebagai pembeli berikutnya berhak untuk bergantung pada daftar hak milik dan telah mengambil langkah yang mencukupi untuk melayakkannya sebagai pembeli *bona fide*.

iii. Hujahan Dalam Mahkamah Persekutuan Yang Menyentuh Prinsip Sistem Torrens

Hujahan dalam Mahkamah Persekutuan yang menyentuh prinsip Sistem Torrens dilihat berpaksikan kepada doktrin-doktrin seperti berikut:

(i) Kesan Perundangan Daripada Perintah Untuk Mengetepikan PI

Penghakiman majoriti memutuskan bahawa perintah tersebut berkuat kuasa secara *retrospektif* sekali gus membatalkan keseluruhan rantaian transaksi *ab initio* yang menghapuskan hak milik Lim Moy dan seterusnya Paragon. Mahkamah majoriti menggunakan prinsip *nemo dat quod non habet* (tiada siapa boleh memberi apa yang dia tidak miliki) dan memandangkan Paragon tidak pernah mempunyai hak milik yang sah, ia tidak boleh memindahkan hak milik yang sah kepada

Setiakon. Sebaliknya, penghakiman menentang pula berpandangan perintah mahkamah tidak mempunyai kesan *retrospektif* melainkan jika dinyatakan secara spesifik dan tidak boleh menjejaskan hak pihak ketiga tanpa memberi mereka peluang untuk didengar. Ini untuk memelihara kepastian daftar hak milik yang menjadi asas kepada Sistem Torrens.

(ii) Konklusiviti Daftar Di Bawah Seksyen 89 KTN

Perayu telah berhujah bahawa dibawah Sistem Torrens, "daftar adalah segalanya" (*the register is everything*) dan ia berhak untuk bergantung sepenuhnya pada maklumat yang tertera yang menunjukkan Paragon sebagai pemilik berdaftar. Walau bagaimanapun, penghakiman majoriti menjelaskan bahawa konklusiviti dibawah Seksyen 89 KTN adalah "tertakluk kepada peruntukan-peruntukan Akta ini", yang merujuk kepada KTN. Mahkamah membezakan antara pemilikan (*ownership*) di bawah Seksyen 89 dengan ketidakbolehsangkalan (*indefeasibility*) dibawah Seksyen 340.

Mahkamah majoriti mengesahkan bahawa Seksyen 89 KTN memperuntukkan bahawa dokumen hak milik daftaran adalah bukti muktamad (*conclusive evidence*) bahawa hak milik tanah adalah terletak hak (*vested*) pada orang atau badan yang dinamakan sebagai pemilik. Pendaftaran di bawah Seksyen 89 hanya mengesahkan pemilikan (*ownership*) pada masa itu tetapi tidak secara automatik memberikan ketidakbolehsangkalan (*indefeasibility*) yang mutlak. Prinsip ini tidak terpakai secara mutlak dalam isu penipuan atau pemalsuan. Apabila hak milik dicabar di bawah Seksyen 340(2) KTN, pembeli berikutnya (*subsequent purchaser*) tidak boleh hanya berselindung di sebalik Seksyen 89. Pembeli tersebut memegang bebanan untuk membuktikan dia adalah "pembeli dengan suci hati dengan balasan berharga" dibawah proviso Seksyen 340(3) yang memerlukan siasatan melangkaui apa yang tertera pada daftar hak milik.

Sebaliknya, penghakiman menentang pula berpandangan bahawa pembeli berikutnya sepatutnya boleh bergantung sepenuhnya pada daftar hak milik yang "mengetepikan keperluan untuk melihat di sebalik daftar" (*dispenses with the need to look beyond the register*). Beban untuk membuktikan "suci hati" di bawah proviso Seksyen 340(3) tidak sepatutnya ditafsirkan sebagai suatu kewajipan untuk menjalankan siasatan yang mendalam ke atas sejarah transaksi kerana ia akan melemahkan keseluruhan sistem Torrens.

(iii) Doktrin Ketidakbolehsangkalan dan Status Pembeli *Bona Fide* Di Bawah Seksyen 340 KTN

Penghakiman majoriti mentafsirkan konsep "suci hati" secara lebih meluas. Ia bukan sahaja bermaksud ketiadaan penipuan tetapi juga merangkumi ketiadaan kecuaian dan kewajipan untuk mengambil langkah berjaga-jaga yang munasabah. Mahkamah majoriti juga berpandangan bahawa Paragon bukanlah seorang "pembeli" dalam erti kata Seksyen 5 KTN kerana urus niaga itu sendiri tidak mempunyai unsur suci hati dan balasan bernilai. Akibatnya, Setiakon diklasifikasikan semula sebagai pembeli serta-merta (*immediate purchaser*) yang menyebabkan hak miliknya boleh disangkal di bawah Seksyen 340(2) KTN tanpa mengira suci hatinya.

Sebaliknya, penghakiman menentang pula mengesahkan Setiakon sebagai pembeli berikutnya yang telah memenuhi syarat sebagai pembeli *bona fide* dengan membayar balasan bernilai dan turut telah menjalankan carian rasmi yang adalah memadai dibawah Sistem Torrens.

(iv) Prinsip Cermin dan Prinsip Tabir

Penghakiman menentang menyokong prinsip cermin dan prinsip tabir dengan menyatakan bahawa Sistem Torrens "mengetepikan keperluan untuk melihat di sebalik daftar". Setiakon telah memenuhi tanggungjawabnya dengan memeriksa "cermin" (daftar hak milik) dan tidak perlu menembusi "tabir" (menyiasat sejarah urus niaga lampau).

Sebaliknya, penghakiman majoriti berpendapat bahawa prinsip-prinsip tersebut tidak boleh dijadikan alasan untuk "menutup mata terhadap keadaan yang mencurigakan". Apabila berhadapan dengan tuntutan di bawah Seksyen 340(3), pembeli berikutnya mesti menunjukkan lebih daripada sekadar pergantungan pada daftar untuk membuktikan suci hatinya.

Keputusan majoriti dalam kes Setiakon Engineering menandakan satu anjakan penting dalam tafsiran prinsip-prinsip sistem Torrens di Malaysia. Ia memberikan isyarat bahawa konsep "suci hati" di bawah Seksyen 340(3) KTN membawa maksud lebih mendalam daripada sekadar ketiadaan penglibatan dalam penipuan. Ia kini merangkumi satu elemen berwaspada dan mengambil langkah-langkah yang munasabah apabila

mendapati keadaan yang mencurigakan. Penghakiman menentang sebaliknya mewakili pandangan yang lebih ortodoks dengan mempertahankan prinsip-prinsip Sistem Torrens. Walaupun keputusan majoriti dilihat sebagai melindungi pemilik asal yang menjadi mangsa penipuan, ia secara tidak langsung mengikis prinsip cermin dan prinsip tabir yang menjadi ciri-ciri utama dalam Sistem Torrens.

Kajian Kes 2: Malayan Banking Bhd v Mohd Affandi bin Ahmad & Anor [2024] 6 MLJ 220

i. Kronologi Peristiwa

Ahmad bin Buang ('si mati') telah membeli beberapa lot tanah ('tanah-tanah tersebut') daripada seorang pemaju hartanah ('D1') dan telah melunaskan bayaran penuh harga belian. Walau bagaimanapun, pindah milik tidak pernah didaftarkan atas nama si mati dan tanah tersebut kekal di awah nama D1. D1 telah menjual dan memindahmilik tanah-tanah tersebut kepada seorang pemaju lain ('D2'). Selepas D2 didaftarkan sebagai pemilik yang sah dalam daftar hak milik, D2 kemudiannya menggadaikan tanah-tanah tersebut kepada Malayan Banking Bhd ('MBB' atau 'D3') sebagai cagaran untuk mendapatkan kemudahan pinjaman untuk membiayai suatu projek pembangunan. Responden, selaku pentadbir harta pusaka si mati mendakwa D1 hanyalah seorang pemegang amanah kosong (*bare trustee*) dan tidak mempunyai hak untuk mengurusniagakan tanah tersebut. Responden kemudiannya memfailkan tuntutan di Mahkamah Tinggi untuk membatalkan pindah milik kepada D2 dan gadaian yang didaftarkan kepada MBB serta menuntut supaya tanah-tanah tersebut dipindah milik kepada mereka.

ii. Keputusan Mahkamah

Di Mahkamah Tinggi, tuntutan responden dibenarkan. Mahkamah mendapati transaksi antara D1 dan D2 adalah "meragukan dan mencurigakan" serta tiada bukti kukuh D2 telah memberikan balasan berharga untuk tanah-tanah tersebut. Berikutan itu, mahkamah mengetepikan hak milik D2 ke atas tanah-tanah tersebut. Oleh kerana D2 tidak mempunyai hak milik yang sah, ia tidak berkapasiti untuk membuat gadaian kepada MBB. Mahkamah juga berpandangan MBB gagal membuktikan statusnya sebagai pembeli suci hati untuk balasan berharga (*bona fide purchaser for valuable consideration*). Gadaian yang diwujudkan memihak kepada MBB diisytiharkan tidak sah dan terbatal.

Mahkamah Rayuan mengekalkan keputusan Mahkamah Tinggi dan menolak rayuan oleh D2 dan MBB. Mahkamah Rayuan berpendapat walaupun MBB tidak mempunyai notis mengenai kepentingan tidak berdaftar si mati, MBB sepatutnya telah menjalankan siasatan yang lebih teliti ke atas transaksi antara D1 dan D2 termasuk meneliti dokumen pembayaran dan resit untuk mengesahkan kesahihannya. Mahkamah Rayuan meletakkan suatu beban yang tinggi kepada MBB untuk membuktikan adalah "mustahil" untuknya mengetahui tentang sebarang unsur menyalahi undang-undang dalam transaksi tersebut walaupun setelah menjalankan pemeriksaan yang wajar. Kegagalan MBB dalam menjalankan siasatan yang mencukupi telah melucutkan kelayakannya untuk mendapat perlindungan sebagai pembeli suci hati di bawah proviso Seksyen 340(3) KTN.

Setelah meneliti rayuan MBB, Mahkamah Persekutuan sebulat suara membenarkan rayuan tersebut dan mengetepikan keputusan mahkamah-mahkamah bawahan. Keputusan Mahkamah Persekutuan didasarkan kepada prinsip-prinsip sistem Torrens. Mahkamah mengesahkan bahawa daftar hak milik adalah keterangan muktamad pemilikan dan mana-mana pihak yang berurusan dengan tanah tidak perlu menyiasat di sebalik daftar untuk memastikan kesahihan hak milik.

iii. Hujahan Dalam Mahkamah Persekutuan Yang Menyentuh Prinsip Sistem Torrens

Hujahan dalam Mahkamah Persekutuan yang menyentuh prinsip Sistem Torrens dilihat berpaksikan kepada doktrin-doktrin seperti berikut:

(i) Keterangan Konklusif Daftar Hak milik (*Conclusiveness of the Register*)

Mahkamah Persekutuan berpandangan Mahkamah Rayuan telah terkhilaf dalam keputusannya yang bercanggah dengan prinsip undang-undang tanah di bawah sistem Torrens. Prinsip utama sistem Torrens adalah daftar hak milik merupakan keterangan yang konklusif mengenai pemilikan dan mengalahkan semua tuntutan terdahulu yang tidak berdaftar. Di bawah sistem Torrens, "pendaftaran adalah segala-galanya" (*the register is everything*). Oleh itu, mana-mana pihak yang berurusan dengan tanah tidak perlu menyiasat di sebalik daftar hak milik untuk memastikan kesahihan hak milik tersebut. Pada masa MBB memberikan pembiayaan, transaksi antara D1 dan D2 telahpun selesai dan tanah tersebut telah didaftarkan atas nama D2 tanpa sebarang bebanan. MBB

berhak untuk bergantung sepenuhnya pada maklumat yang tertera pada daftar hak milik tanpa perlu menyiasat sejarah transaksi lampau.

(ii) Beban Siasatan Yang Tidak Realistik

Mahkamah Persekutuan bersetuju dengan hujah MBB bahawa keputusan Mahkamah Rayuan telah meletakkan beban yang tidak realistik dari segi komersial ke atas institusi kewangan. Keperluan untuk membuktikan adalah "mustahil" untuk mengesan sebarang unsur-unsur menyalahi undang-undang dalam transaksi antara penjual dan pembeli (yang institusi kewangan itu bukan pihak) akan menjejaskan kecekapan urus niaga pembiayaan yang menggunakan tanah sebagai cagaran. Ia akan memaksa bank untuk menjalankan siasatan terperinci ke atas setiap transaksi jual beli lampau, sesuatu yang bertentangan dengan prinsip tirai dalam sistem Torrens.

(iii) Penolakan Doktrin Notis Ekuiti Inggeris

Mahkamah Persekutuan berpandangan Mahkamah Rayuan secara tersirat cuba memasukkan doktrin notis konstruktif dari sistem ekuiti Inggeris dalam kerangka undang-undang tanah di Malaysia. Mahkamah Persekutuan telah menolak pendekatan tersebut dan undang-undang tanah Malaysia tidak memasukkan elemen notis seperti yang terdapat dalam sistem surat ikatan. Pengetahuan semata-mata mengenai kepentingan tidak berdaftar tidak boleh dengan sendirinya dianggap sebagai penipuan atau niat jahat melainkan terdapat unsur-unsur penipuan.

(iv) Kecuaian Bukan Penipuan (*Negligence is Not Fraud*)

Mahkamah Persekutuan menjelaskan bahawa kecuaian atau kelalaian semata-mata tidak menafikan "niat baik" di bawah proviso Seksyen 340(3) KTN. Penipuan di bawah Seksyen 340 KTN merujuk kepada penipuan sebenar atau ketidakjujuran dan bukan kegagalan untuk lebih berwaspada. Walaupun jika MBB dianggap cuai kerana tidak membuat siasatan lanjut, kecuaian tidak boleh disamakan dengan penipuan dan menafikan niat baik. Dalam kes ini, tiada bukti yang mengaitkan MBB dengan penipuan.

(v) Pembeli Terkemudian (*Subsequent Purchaser*) Yang Suci Hati

Mahkamah Persekutuan berpandangan Mahkamah Rayuan telah terkhilaf apabila menghendaki MBB untuk membuktikan balasan berharga telah berpindah daripada D2 kepada D1. Keperluan di bawah proviso Seksyen 340(3) adalah untuk MBB menunjukkan bahawa ia telah memberikan balasan berharga untuk kepentingan yang diperolehinya (gadaian) dan ini telah terbukti melalui pemberian pinjaman kepada D2. Untuk mendapat perlindungan di bawah proviso Seksyen 340(3), pembeli terkemudian iaitu MBB hanya perlu membuktikan bahawa ia telah memberikan balasan berharga (pinjaman kepada D2 dan bukannya balasan berharga yang telah diberikan dalam transaksi antara D1 dan D2). Dalam kes ini, MBB telah memberikan balasan berharga dengan menyalurkan kemudahan pinjaman kepada D2. Tambahan pula, MBB telah menjalankan carian rasmi tanah yang mengesahkan status D2 sebagai pemilik berdaftar. MBB telah memenuhi syarat-syarat sebagai pembeli terkemudian dengan suci hati untuk balasan berharga justeru layak mendapat perlindungan di bawah proviso Seksyen 340(3) KTN.

Kes ini mengesahkan daftar hak milik adalah keterangan konklusif mengenai segala kepentingan yang wujud ke atas sesuatu lot tanah dan sebarang urusan yang tidak didaftarkan tidak mempunyai kesan perundangan. Pembeli terkemudian termasuk institusi kewangan boleh bergantung sepenuhnya pada maklumat dalam daftar hak milik tanpa dibebani dengan beban yang tidak realistik untuk menyiasat transaksi-transaksi lampau yang mereka bukan sebahagian daripadanya yang merupakan sebahagian daripada prinsip cermin dan prinsip tabir dalam sistem Torrens. Kes ini juga menggariskan tahap siasatan yang perlu dijalankan oleh institusi kewangan sebagai pemegang gadaian dan pembeli terkemudian (*subsequent purchaser*) untuk mendapat perlindungan hak milik tidak boleh disangkal (*indefeasibility of title*) di bawah proviso Seksyen 340(3) KTN selagi bertindak secara suci hati dengan balasan berharga dan tidak terlibat dengan penipuan.

VIII. ANALISA PERBANDINGAN DAN PERBINCANGAN

i. Pendaftaran Adalah Segala-Galanya danKetidakbolehsangkalan Hak milik

Berdasarkan perbandingan kes Setiakon dan kes MBB, terdapat pentafsiran yang berbeza tetapi saling melengkapi berkenaan prinsip pendaftaran adalah segala-galanya dan ketidakbolehsangkalan hak milik. Kedua-dua kes tersebut menunjukkan bahawa prinsip-prinsip tersebut tidak bersifat mutlak.

Dalam kes Setiakon, Mahkamah Persekutuan telah menunjukkan batasan kepada kedua-dua prinsip tersebut. Walaupun Setiakon telah mendaftarkan hak milik, pendaftaran tersebut tidak dilindungi kerana ia berpunca daripada satu siri transaksi yang dicemari penipuan dan bermula dengan perintah mahkamah yang diperoleh secara tidak sah. Keputusan Mahkamah Persekutuan yang membatalkan semua transaksi berikutnya secara *retrospektif* memberikan isyarat bahawa pendaftaran semata-mata tidak menjamin ketidakbolehsangkalan hak milik yang diperoleh melalui cara yang batal sejak awal (*void ab initio*). Mahkamah boleh tidak melindungi pendaftaran yang berlaku disebabkan oleh penipuan atau yang diperoleh secara tidak sah dan kes Setiakon adalah contoh aplikasi pengecualian kepada ketidakbolehsangkalan hak milik. Walaupun Setiakon mendakwa sebagai pembeli berikutnya yang suci hati (*bona fide*), mahkamah mendapati Setiakon gagal membuktikan status tersebut kerana wujudnya keadaan yang mencurigakan dalam urus niaga seperti tempoh pemilikan tanah yang singkat oleh penjual sebelumnya, transaksi tunai dan ketiadaan penilaian rasmi. Kes tersebut memberikan isyarat bahawa beban untuk membuktikan status *bona fide* terletak pada pembeli yang ingin mendapatkan perlindungan dan memerlukan lebih daripada sekadar membuat carian rasmi apabila wujud keadaan yang mencurigakan.

Dalam kes MBB pula, Mahkamah Persekutuan telah memperkukuhkan prinsip-prinsip Sistem Torrrens dengan mengesahkan bahawa daftar hak milik adalah bukti konklusif pemilikan. Pihak bank boleh melaksanakan tanggungjawabnya dengan bergantung kepada maklumat dalam daftar hak milik yang menunjukkan peminjam adalah pemilik berdaftar tanpa sebarang bebanan dengan tidak perlu menyiasat secara mendalam di sebalik daftar hak milik. Pihak ketiga yang suci hati dan telah mengambil tindakan siasatan yang wajar serta tidak terlibat dalam penipuan boleh bergantung kepada maklumat

dalam daftar hak milik. Kes tersebut menonjolkan kekuatan perlindungan yang diberikan oleh proviso Seksyen 340(3) KTN kepada pembeli atau pemegang kepentingan terkemudian dimana hak milik atau kepentingan berdaftar mereka tidak boleh disangkal selagi tiada penipuan yang boleh dikaitkan dengan mereka dan telah bertindak dengan suci hati dengan balasan berharga.

Kedua-dua kes tersebut dilihat tidak bercanggah tetapi melakarkan sempadan dalam prinsip-prinsip Sistem Torrens. Kes Setiakon menunjukkan pengecualian kepada prinsip ketidakbolehsangkalan hak milik dalam situasi wujud keraguan terdapatnya penipuan. Kes tersebut memberikan isyarat bahawa prinsip pendaftaran adalah segala-galanya dan ketidakbolehsangkalan hak milik tidak akan melindungi pembeli dan pembeli berikutnya yang gagal menunjukkan kewaspadaan dalam situasi yang dicurigai ada unsur-unsur penipuan. Walau bagaimanapun dalam kes MBB, Mahkamah Persekutuan telah memperkukuhkan jaminan kepada pihak ketiga bahawa mereka boleh bergantung kepada daftar hak milik untuk memudahkan urusniaga selagi bertindak secara suci hati (*bona fide*) dengan balasan berharga dan tiada penipuan yang dikaitkan dengan mereka. Dalam kedua-dua kes tersebut, badan kehakiman dilihat cuba mengimbangi keperluan untuk melindungi pemilik tanah asal daripada penipuan dan memastikan kecekapan urus niaga tanah.

ii. Prinsip Cermin dan Prinsip Tirai

Berdasarkan perbandingan kes Setiakon dan kes MBB, terdapat perspektif yang berbeza mengenai aplikasi prinsip cermin dan prinsip tirai dalam sistem Torrens. Kedua-dua perspektif tersebut dilihat sebagai bukan suatu yang bercanggah tetapi saling melengkapi dalam menentukan parameter Sistem Torrens di Malaysia.

Dalam kes Setiakon, penghakiman majoriti menolak aplikasi literal semata-mata prinsip cermin dan prinsip tirai. Mahkamah majoriti berpendapat bahawa prinsip-prinsip tersebut tidak boleh dijadikan alasan untuk "menutup mata terhadap keadaan yang mencurigakan". Sebaliknya, penghakiman menentang dalam kes tersebut mempertahankan prinsip-prinsip tersebut dengan menyatakan bahawa pembeli berikutnya tidak perlu menyiasat di sebalik daftar hak milik. Keputusan majoriti memberikan isyarat bahawa terdapatnya keperluan untuk "melihat di sebalik tirai" pendaftaran dan tidak semata-mata bergantung kepada maklumat dalam daftar hak milik apabila terdapat

keadaan-keadaan yang mencurigakan. Keputusan tersebut menyiratkan bahawa prinsip cermin dan prinsip tirai tidak bersifat mutlak dan boleh "diselak" sekiranya terdapat keraguan.

Pendekatan yang lebih ortodoks dilihat dalam kes MBB di mana Mahkamah Persekutuan menegaskan kembali prinsip-prinsip teras Sistem Torrens terutamanya prinsip cermin dan prisip tirai untuk melindungi kecekapan dalam urus niaga. Meletakkan beban siasatan yang tidak realistik ke atas institusi kewangan untuk meneliti setiap transaksi lampau adalah tidak praktikal, bercanggah dengan prinsip tirai dan akan menjejaskan kecekapan urus niaga pembiayaan. Pandangan mahkamah tersebut mengukuhkan prinsip cermin dan prinsip tirai sebagai teras kepada sistem Torrens dimana pembeli yang suci hati tidak diwajibkan untuk "melihat di sebalik tirai" untuk mengesahkan kesahihan urus niaga sebelumnya.

Walaupun mahkamah dalam kes Setiakon mengikis prinsip-prinsip Torrens demi menegakkan keadilan kepada pemilik asal yang menjadi mangsa penipuan, mahkamah dalam kes MBB memilih untuk menegakkan prinsip-prinsip Sistem Torrens dalam memastikan kecekapan urus niaga tanah. Walaupun prinsip-prinsip cermin dan tirai masih menjadi tunjang utama, aplikasinya tidak bersifat mutlak dan telah disesuaikan mengikut pertimbangan kehakiman dan tuntutan keadilan berdasarkan fakta setiap kes. Ini menggambarkan usaha badan kehakiman untuk menyeimbangkan antara keperluan melindungi hak pemilik asal yang menjadi mangsa penipuan dan keperluan menjamin sistem pendaftaran tanah yang cekap.

iii. Prinsip Indemniti

Prinsip indemniti adalah salah satu prinsip dalam sistem Torrens yang memberikan jaminan pampasan sekiranya seseorang kehilangan tanah atau kepentingan mereka disebabkan oleh penipuan. Walaupun kedua-dua kes yang dibincangkan tidak menyentuh tentang tuntutan pampasan statutori, keputusan yang berbeza dalam setiap kes mempunyai implikasi kepada pihak-pihak yang menanggung kerugian. Dalam kes Setiakon, dengan membatalkan hakmilik Setiakon, Mahkamah Persekutuan memulihkan tanah tersebut kepada pemilik asal dan meletakkan kerugian kepada Setiakon yang merupakan pembeli berikutnya yang belum didapati bersalah dalam penipuan. Sebaliknya dalam kes MBB, mahkamah melindungi kepentingan institusi kewangan yang menyebabkan pemilik benefisial asal kehilangan hak mereka ke atas tanah dan menanggung kerugian.

Dalam situasi yang boleh memberikan dilema kepada badan kehakiman seperti dalam kes Setiakon dan kes MBB dimana tanah-tanah telah dipindah milik kepada seorang *bona fide purchaser* (pembeli suci hati), mana-mana pihak sama ada pemilik asal atau pembeli suci hati boleh kehilangan tanah tanpa sebarang remedi pampasan. Remedi yang ada bagi pihak-pihak yang terkilan hanyalah melalui tindakan sivil terhadap pelaku penipuan. Dalam keadaan-keadaan tertentu, pelaku penipuan mungkin melarikan diri, tidak dapat dikenal pasti atau tidak mempunyai aset untuk membayar ganti rugi yang seterusnya merugikan pihak-pihak yang terkilan. Ini menonjolkan dilema yang wujud iaitu sama ada pemilik asal atau pembeli suci hati yang akan menanggung kerugian akibat penipuan.

Walaupun prinsip indemniti merupakan salah satu prinsip dalam Sistem Torrens, kajian mengenai pelaksanaannya di Malaysia mempunyai batasan jelas yang berbeza berbanding di negara-negara lain seperti Australia yang memiliki dana jaminan yang khusus. Di Australia, di bawah Real Property Act 1900, tabung jaminan yang dibiayai melalui yuran pendaftaran berfungsi untuk membayar pampasan kepada mana-mana pihak yang kehilangan hak milik akibat penipuan, kesilapan pendaftar atau kecacatan lain. KTN tidak memperuntukkan dana serupa sebaliknya remedi bagi pihak yang terjejas lebih tertumpu kepada tuntutan sivil. Pemakaian prinsip indemniti dalam Sistem Torrens di Malaysia masih lagi kabur dan memerlukan kajian lanjut.

iv. Jadual Perbandingan Antara Kes Setiakon dan Kes MBB

Jadual 1 di bawah menyediakan satu analisis komparatif antara kes Setiakon dan kes MBB dengan memberikan fokus kepada 5 prinsip utama dalam Sistem Torrens iaitu: (1) pendaftaran adalah segala-galanya; (2) ketidakbolehsangkalan hak milik; (3) prinsip cermin dan prinsip tirai; (4) pembeli suci hati; dan (5) prinsip indemniti. Bagi setiap prinsip, jadual tersebut membezakan pendekatan Mahkamah Persekutuan dimana dalam kes Setiakon telah membataskan prinsip teras dan memperluaskan takrifan 'pembeli suci hati' untuk merangkumi kewaspadaan terhadap keadaan mencurigakan berbanding pendekatan dalam kes MBB yang dilihat lebih ortodoks dalam memperkukuhkan prinsip-prinsip prinsip utama Sistem Torrens seperti mengetepikan keperluan untuk melihat di sebalik daftar demi kecekapan urus niaga. Rumusan bagi setiap prinsip mensintesiskan kedua-dua keputusan Mahkamah Persekutuan yang menunjukkan bahawa ia bukan bercanggah tetapi melakarkan sempadan aplikasi prinsip-prinsip

Sistem Torrens. Secara kumulatif, Jadual 1 menonjolkan dilema keadilan akibat ketiadaan prinsip indemniti dimana dalam apa jua keputusan (sama ada memihak pemilik asal seperti dalam kes Setiakon atau memihak pemegang gadaian seperti dalam kes MBB), salah satu pihak yang tidak bersalah menanggung kerugian tanpa remedi pampasan berkanun.

Jadual 1: Analisis Komparatif Antara Kes Setiakon dan Kes MBB

BIL	PRINSIP	KES SETIAKON	KES MBB	RUMUSAN
1.	Pendaftaran adalah segala-galanya	Mahkamah membataskan prinsip ini. Pendaftaran tidak menjamin ketidakboleh-sangkalan hakmilik jika berpunca daripada penipuan.	Mahkamah memperkukuhkan prinsip ini. Daftar hakmilik sebagai bukti konklusif pemilikan dan pihak ketiga berhak untuk bergantung pada maklumat dalam hakmilik untuk urusniaga.	Prinsip ini boleh dicabar dalam situasi penipuan namun masih kukuh untuk melindungi pembeli suci hati demi kecekapan urus niaga.
2.	Ketidakboleh-sangkalan Hakmilik	Mahkamah mengecualikan prinsip ini. Hakmilik berdaftar Setiakon disangka kerana gagal untuk membuktikan status sebagai pembeli suci hati yang telah mengambil langkah berjaga-jaga dalam situasi mencurigakan.	Mahkamah memperkukuhkan prinsip ini. Kepentingan berdaftar MBB dilindungi kerana bertindak suci hati dan telah membuat carian rasmi.	Prinsip ini melindungi pembeli suci hati namun tidak melindungi pembeli suci hati yang gagal menunjukkan kewaspadaan dalam situasi mencurigakan.

BIL	PRINSIP	KES SETIAKON	KES MBB	RUMUSAN
3.	Prinsip Cermin dan Prinsip Tirai	Penghakiman majoriti menolak aplikasi literal prinsip ini. Pembeli tidak boleh "menutup mata terhadap keadaan yang mencurigakan" dan mesti " melihat disebalik tirai" jika wujud keraguan (seperti tempoh pemilikan singkat oleh pemilik sebelumnya, transaksi tunai yang tiada bukti bayaran dibuat dan ketiadaan penilaian rasmi).	Mahkamah mempertahankan prinsip ini. Meletakkan beban siasatan yang tidak realistik akan bercanggah dengan prinsip ini dan menjejaskan kecekapan sistem Torrens.	Prinsip ini "mengetepikan keperluan untuk melihat di sebalik daftar" bagi memastikan kecekapan urus niaga namun masih perlu “diselak” dalam situasi mencurigakan.
4.	Pembeli Suci Hati	Takrifan yang diperluaskan. Pembeli Suci Hati bukan sahaja bermaksud ketiadaan penipuan tetapi juga menuntut langkah berjaga-jaga apabila terdapat keadaan mencurigakan.	Takrifan yang lebih ortodoks. MBB memenuhi syarat pembeli suci hati kerana telah memberi balasan berharga (pinjaman), membuat carian rasmi dan tiada penipuan dikaitkan dengannya.	Pembeli boleh bergantung pada maklumat dalam daftar hakmilik tanpa perlu siasatan mendalam namun memerlukan kewaspadaan yang lebih tinggi dalam situasi mencurigakan.

BIL	PRINSIP	KES SETIAKON	KES MBB	RUMUSAN
5.	Prinsip Indemniti	Keputusan memihak kepada pemilik asal. Pembeli berikutnya (Setiakon) menanggung kerugian.	Keputusan memihak kepada pemegang gadaian (MBB). Pemilik benefisial asal menanggung kerugian.	Dilema mahkamah untuk memihak kepada salah satu antara dua pihak yang tidak bersalah. Salah satu pihak menanggung kerugian tanpa sebarang remedi pampasan berkanun. Ketiadaan dana pampasan berkanun merupakan kekurangan dalam Sistem Torrens di Malaysia.

X. KESIMPULAN

Kes Setiakon dan MBB menunjukkan bahawa badan kehakiman di Malaysia sedang berusaha untuk mengimbangi dua matlamat penting iaitu menegakkan prinsip Sistem Torrens dan pada masa yang sama memberikan keadilan kepada mangsa penipuan. Kedua-dua kes ini dilihat tidak bercanggah sebaliknya saling melengkapi dalam melakarkan sempadan kepada prinsip-prinsip Sistem Torrens. Kes Setiakon mengisyaratkan bahawa prinsip cermin dan tirai tidak bersifat mutlak dan perlu "melihat di sebalik tirai" apabila wujud keadaan yang mencurigakan sekaligus meletakkan beban kewaspadaan yang lebih tinggi kepada pembeli. Manakala kes MBB pula memperkukuh doktrin ortodoks bahawa pihak ketiga yang suci hati berhak bergantung sepenuhnya pada daftar hak milik demi menjamin kecekapan urus niaga tanah. Dilema yang timbul daripada kedua-dua kes ini menonjolkan satu kelemahan fundamental dalam Sistem Torrens di Malaysia iaitu ketiadaan dana pampasan berkanun kerana tanpa mekanisme pampasan, mahkamah terpaksa membuat pilihan yang sukar dimana salah satu pihak yang tidak bersalah akan menanggung kerugian.

RUJUKAN

1. Ainul Jaria, M. (2018). *The mirror principle in the Malaysian Torrens System: A review of judicial attitudes*. University of Malaya Press.

2. Ainul Jaria, M., & Hunud, A. A. (2010). *Sistem Torrens Dalam Undang-Undang Tanah di Malaysia: Sistem Yang Tidak Eksklusif*. (Scribd).

3. Goh, Y. L. (2021). *The Torrens System in Malaysia: Principles and practice*. Pearl Publications.

4. Gray, K. J., & Gray, S. F. (2021). *Land law* (8th ed.). Oxford University Press.

5. Hidayah, N. A., Muslim, N., & Rahman, N. H. A. (2022). *Responding to land fraud: Should a Torrens compensation scheme be introduced in Malaysia?* Journal of Surveying, Construction and Property, 13(2), 16-29.

6. Ismail, M. S. (2013). *Land administration system in Malaysia: The Torrens assurance fund*. Kertas kerja dibentangkan di International Conference on Law and Society.

7. Johnson, L. A., & Davis, M. K. (2019). The boundaries of notice: Re-evaluating the bona fide purchaser doctrine. *The Law Quarterly Review*, *135*(3), 431–455.

8. Kanun Tanah Negara [*Akta 828*].

9. Lee, C. H. (2022). *Indefeasibility and the assurance fund: A quid pro quo*. Malaysian Legal Press.

10. Lee, C. H. (2020). The dilemma of indefeasibility: Reconciling certainty and justice in land transactions. *Malayan Law Journal*, *3*(1), 45–62.

11. Low & Partners. (2023). *Indefeasibility of Title*. https://www.lowpartners.com

12. Maidin, A. J. (2023). The assurance fund in Malaysia: An illusory remedy for victims of land fraud? *Journal of Malaysian and Comparative Law*, *50*(1), 1-25.

13. Malayan Banking Bhd v Mohd Affandi bin Ahmad & Anor [2024] 6 MLJ 220.

14. Martin, G. (2020). *Torrens title in the digital age: Certainty, fraud and compensation*. LexisNexis.
15. Sackville, L., & Neave, M. A. (2016). *Property law: Cases and materials* (10th ed.). LexisNexis.

16. Salleh Buang. (1993). *Malaysian Land Law and Procedure*. Dewan Bahasa dan Pustaka.

17. Setiakon Engineering Sdn Bhd v Mak Yan Tai & Anor [2024] 5 MLJ 460.

18. Sihombing, J. (2021). The theoretical basis for compensation in Torrens registration. *Asia-Pacific Law Review*, *29*(1), 115–134.

19. Skrine. (2024). *Revisiting the bona fide purchaser doctrine: Implications for financial institutions in land title disputes*. https://www.skrine.com/insights/alerts/november-2024/revisiting-the-i-bona-fide-i-purchaser-doctrine-im

20. Smith, R. J. (2022). *Property law: Cases and materials* (7th ed.). Pearson Education.

21. Smith, R. J. (2021). *Equity and trusts: Text, cases, and materials* (5th ed.). Oxford University Press.

22. Yong, C. F. (2019). *The bona fide purchaser for value doctrine in the Malaysian Torrens system*. Malayan Law Journal, 4, i-xv.

23. YSLK Legal. (2024). *Indefeasibility of Title: Insights from Setiakon Engineering Sdn Bhd v Mak Yan Tai & Anor [2024] MLJU 1853*. YSLK Legal. http://yslklegal.com/indefeasibility-of-title-insights-from-setiakon-engineering-sdn-bhd-v-mak-yan-tai-anor-2024-mlju-1853/

PEMUTIHAN PENCEROBOHAN TANAH KERAJAAN DI NEGERI PAHANG: ISU DAN CABARAN

AHMAD ZAHAIRI BIN ALIAS[64]

ABSTRAK

Pemutihan tanah kerajaan merupakan inisiatif strategik Kerajaan Negeri Pahang bagi menangani isu pencerobohan dan pendudukan tanah kerajaan secara tidak sah yang menunjukkan peningkatan ketara dalam beberapa tahun kebelakangan ini. Inisiatif ini merangkumi tindakan penguatkuasaan, penyusunan semula guna tanah dan pemberimilikan secara sah bagi memastikan pengurusan tanah kerajaan dilaksanakan secara teratur dan telus serta mematuhi kehendak undang-undang. Artikel ini membincangkan konsep, objektif dan pelaksanaan program pemutihan tanah kerajaan yang diterajui oleh Unit Penguatkuasaan Negeri Pahang (UPNP) sejak tahun 2019. Perbincangan tertumpu kepada beberapa isu dan cabaran utama seperti ketiadaan pangkalan data bersepadu, keterbatasan kapasiti penguatkuasaan lapangan, tekanan sosioekonomi komuniti setempat serta kelewatan dalam prosedur pentadbiran tanah. Analisis turut menilai usaha kerajaan negeri memperkukuh sistem pemantauan melalui integrasi teknologi Sistem Maklumat Geografi (GIS), penggunaan dron dan imejan satelit bagi meningkatkan kecekapan serta keberkesanan pemantauan tanah. Dapatan kajian menunjukkan bahawa keberhasilan program pemutihan bergantung kepada kejelasan dasar, kekuatan kerangka perundangan, keupayaan agensi pelaksana serta tahap penerimaan masyarakat terhadap langkah intervensi kerajaan. Secara keseluruhan, pendekatan bersepadu ini berpotensi meminimumkan ketirisan hasil, memperkukuhkan keadilan sosial, melestarikan alam sekitar, dan menyokong pembangunan tanah mampan pada masa hadapan.

Kata kunci: Pemutihan Tanah Kerajaan, Pencerobohan Tanah Penguatkuasaan Tanah, Sistem Maklumat Geografi (GIS),

ABSTRACT

The regularisation of state land is a strategic initiative undertaken by the Pahang State Government to address the issue of encroachment and illegal occupation of state land, which has shown a significant increase in recent years. This initiative encompasses enforcement actions, land-use restructuring, and the lawful alienation of land to ensure that state land is managed in an orderly, transparent, and legally compliant manner. This article discusses the concepts, objectives, and implementation of the state land regularisation

[64] Penolong Pegawai Tanah, Pejabat Tanah dan Galian Negeri Pahang

programme led by the Pahang State Enforcement Unit (UPNP) since 2019. The discussion focuses on several key issues and challenges, including the absence of an integrated database, limited field enforcement capacity, socio-economic pressures within local communities, and delays in land administration procedures. The analysis also evaluates the state government's efforts to strengthen monitoring systems through the integration of Geographic Information System (GIS) technology, as well as the use of drones and satellite imagery to enhance land management efficiency and effectiveness. The findings indicate that the success of the regularisation programme depends on policy clarity, the robustness of the legal framework, the capacity of implementing agencies, and community acceptance of government interventions. Overall, an integrated approach involving technical agencies, land administration authorities, and local communities has the potential to minimise revenue leakages, enhance social equity, promote environmental sustainability, and support more sustainable land development in the future.

Kata kunci: Regularization of Government Land, Land Encroachment, Land Enforcement, Geographic Information System (GIS), Land System *Sistem Maklumat Geografi (GIS),*

I. PENDAHULUAN

Tanah kerajaan merupakan aset strategik dan sumber ekonomi penting bagi sesebuah negeri. Ia menjadi asas kepada pembangunan sosioekonomi, penempatan penduduk, pertanian serta pelaksanaan projek infrastruktur awam. Namun demikian, pencerobohan dan pendudukan tanah kerajaan tanpa kebenaran yang sah telah menjadi satu isu nasional yang berpanjangan dan semakin kompleks.

Menurut Kanun Tanah Negara (Akta 828), khususnya di bawah Seksyen 425 (1), mana-mana individu yang "menduduki, membersihkan, mengusahakan, mendirikan bangunan atau melakukan sebarang aktiviti di atas tanah kerajaan tanpa kebenaran bertulis daripada Pihak Berkuasa Negeri" dianggap telah melakukan kesalahan pencerobohan tanah kerajaan. Selain itu, Seksyen 426A memberi kuasa kepada *"Pegawai Berkuasa"* untuk menahan, memberhenti dan memeriksa, merampas, memusnah, membinasa atau memindah mana-mana penceroboh dan merampas bahan, tanaman atau struktur yang didirikan secara tidak sah. Aktiviti pencerobohan ini juga boleh melibatkan pelanggaran Enakmen Perhutanan Negeri atau Akta Perhutanan Negara 1984, sekiranya ia berlaku di kawasan Hutan Simpanan Kekal.

Antara bentuk aktiviti yang sering diklasifikasikan sebagai pencerobohan termasuklah :

Jadual 1: Klasifikasi Pencerobohan

Bil	Perkara	Seksyen
1	Pembukaan kawasan pertanian atau ladang tanpa kelulusan sah	Seksyen 425(1)(b) Kanun Tanah Negara (Akta828)
2	Pembinaan kediaman, rumah setinggan atau struktur sementara di atas tanah kerajaan	Seksyen 425(1)(a) Kanun Tanah Negara (Akta 828)
3	Pengambilan bahan batuan tanpa permit	Seksyen 426(1) Kanun Tanah Negara (Ata 828)
4	Memotong atau memindah apa-apa kayuan atau hasil atas atau dari tanah kerajaan	Seksyen 425(1)(c) Kanun Tanah Negara (Akta 828)

Kerajaan Negeri Pahang telah mengambil langkah tegas dengan menubuhkan Unit Penguatkuasaan Negeri Pahang (UPNP) pada Oktober tahun 2019 melalui kelulusan Mesyuarat Majlis Mesyuarat Kerajaan (MMK). UPNP menggabungkan semua perjawatan petugas penguatkuasaan daripada Jabatan-jabatan yang berkaitan di bawah Kerajaan Negeri Pahang dan dibahagikan kepada 3 zon penugasan iaitu:

- Zon Timur (Kuantan, Pekan, Rompin)
- Zon Tengah (Maran, Bera, Temerloh, Jerantut)
- Zon Barat (Bentong, Raub, Lipis, Cameron Highlands)

Penubuhan unit ini bertujuan menyelaras penguatkuasaan di bawah bidang kuasa kerajaan negeri Pahang termasuk Akta, Enakmen, Peraturan dan Kaedah berdasarkan bidang kuasa Kerajaan Negeri berkaitan tanah, hutan, mineral dan sumber asli. UPNP mula beroperasi pada 15 Oktober 2019.

Sebanyak 3,366 ekar (1,362 hektar) tanah kerajaan telah dikenal pasti melalui pelbagai operasi penguatkuasaan yang dilaksanakan di seluruh negeri Pahang bagi tempoh 2019 hingga 2024. Bilangan operasi tersebut menunjukkan peningkatan ketara,

iaitu daripada hanya 9 operasi pada tahun 2019 (UPNP mula beroperasi pada 15 Oktober 2019) kepada 170 operasi pada tahun 2024**.** Rujuk Jadual 2: Statistik Pencapaian Unit Penguatkuasaan Negeri Pahang (UPNP) 2019–2024**.**

Program Pemutihan Tanah Kerajaan dilaksanakan sebagai satu mekanisme penyelesaian menyeluruh yang bukan hanya menumpukan kepada tindakan pengusiran, tetapi turut merangkumi pengurusan semula guna tanah melalui proses penyusunan dan penstrukturan semula kawasan penerokaan.

Secara keseluruhan, masalah pencerobohan tanah kerajaan bukan sekadar isu perundangan, tetapi turut melibatkan dimensi sosial, ekonomi dan teknologi. Oleh itu, pelaksanaan pemutihan tanah kerajaan perlu dilihat sebagai satu usaha holistik untuk menegakkan integriti sistem pentadbiran tanah, menjamin hasil negeri, serta memastikan keadilan kepada semua pihak yang berkepentingan.

II. OBJEKTIF PROGRAM PEMUTIHAN TANAH KERAJAAN DI NEGERI PAHANG

Program Pemutihan Tanah Kerajaan di Negeri Pahang dilaksanakan sebagai satu dasar strategik kerajaan negeri bagi memperkukuh pengurusan dan penguatkuasaan tanah kerajaan. Objektif pelaksanaan kajian ini adalah seperti berikut:

1. **Mengatasi pendudukan tanah kerajaan secara tidak sah** melalui tindakan penguatkuasaan bersepadu dan pengurusan semula kawasan yang telah diterokai. Laporan Pahang Media bertarih 05 Ogos 2025 bertajuk “KERAJAAN PAHANG TIDAK BERKOMPROMI PENCEROBOHAN HARAM DI NEGERI INI”. Membuktikan keseriusan Kerajaan Negeri Pahang dalam menangani isu pencerobohan tanah yang berlaku di Negeri Pahang.

KERAJAAN PAHANG TIDAK BERKOMPROMI PENCEROBOHAN HARAM DI NEGERI INI

5 August, 2025

Facebook Twitter WhatsApp

PAHANG MEDIA

YB. Setiausaha Kerajaan Pahang, Dato' Sri Nazri Abu Bakar ketika melawat tapak Operasi Penguatkuasaan bagi pemusnahan kebun durian haram di sekitar Raub.

Oleh : Ain Nadhirah Basha
Foto : Ezzatul Syafiqa Asmawai

Gambar 1 : Laporan Pahang Media bertarikh 05 Ogos 2025

2. **Mencegah penceroboh baharu** serta memastikan semua penggunaan tanah kerajaan dijalankan mengikut peruntukan undang-undang dan dasar negeri yang berkuat kuasa. Berdasarkan kepada **Jadual 2** dan **Jadual 3**, Peningkatan Operasi penguatkuasaan yang dilaksanakan oleh Unit Penguatkuasaan Negeri Pahang (UPNP) dapat mencegah aktiviti pencerobohan baharu. Penceroboh yang ditahan tidak lagi ditawarkan kompaun tetapi didakwa agar menjadi pengajaran kepada semua pihak tidak dengan sewenang-wenangnya melakukan aktiviti pencerobohan tanah kerajaan. Ini dapat dibuktikan dimana pada 04 Februari 2025, Seorang lelaki dijatuhi hukuman denda sebanyak RM200,000 oleh Mahkamah Sesyen Raub di atas pertuduhan menceroboh tanah milik Kerajaan Negeri Pahang bagi dijadikan penempatan secara haram. Tertuduh, Nor Azmi Othman, 50, yang berasal dari Kelantan telah menceroboh tanah seluas 1.61 hektar di Sungai Ular, Kuala Lipis untuk diberikan kepada ahli keluarga selain membina rumah, kolam ikan, dan kebun di atas tanah berkenaan. Laporan dibuat oleh Ain Nadhirah Basha dari PahangMedia.my.

3. **Mengelakkan ketirisan hasil kerajaan negeri** dengan menstrukturkan semula sistem hasil tanah termasuk premium, sewaan dan cukai tanah. Memetik kepada Ucapan YAB. Menteri Besar Pahang, Dato' Sri Diraja Haji Wan Rosdy Wan Ismail ketika pada Majlis Penutup Mesyuarat Retreat Matan Belanjawan Negeri

Pahang Tahun 2024 di Geo Resort & Hotel, Genting Highland Pada 11 Oktober 2023, Kerajan Negeri meminima ketirisan dan pencerobohan haram. "Contohnya kita akan pertingkatkan dari segi meminimakan keborosan dan ketirisan, pencerobohan secara haram, kerana masih ada lagi aktiviti-aktiviti sebegini.

4. **Menjamin kelestarian dan keteraturan guna tanah** agar selaras dengan dasar perancangan negeri serta prinsip pembangunan mampan. Dalam konteks pengurusan tanah kerajaan, objektif ini semakin kritikal berikutan peningkatan pencerobohan, penempatan tidak terancang dan penggunaan tanah tanpa kebenaran. Keperluan untuk mengintegrasikan dasar perancangan negeri dengan prinsip pembangunan mampan menjadi teras kepada penggubalan dasar, pelaksanaan program pemutihan, serta proses penyusunan semula guna tanah. Melalui proses pemutihan, kawasan penerokaan dikenal pasti, dinilai dan seterusnya disusun semula berdasarkan kesesuaian tanah, zon perancangan dan risiko alam sekitar. Keteraturan dicapai melalui:

   - Penyusunan semula selaras pelan perancangan negeri.
   - Pemberimilikan berasaskan kriteria teknikal, seperti kesesuaian tanah, status KSAS dan keperluan infrastruktur.
   - Pengasingan kawasan yang tidak boleh dimajukan, termasuk kawasan tadahan air, rizab sungai dan hutan simpan.
   - Tindakan penguatkuasaan untuk menghalang penerokaan baharu dan pemulihan kawasan terjejas.

   Proses ini memastikan penggunaan tanah kerajaan berada dalam keadaan terkawal, mampan dan memberi manfaat jangka panjang.

5. **Memelihara kepentingan awam serta alam sekitar** dengan mengawal pembangunan di kawasan sensitif seperti hutan simpan, cerun bukit dan kawasan tadahan air. Pemuliharaan kawasan sensitif seperti hutan simpan kekal, kawasan tadahan air, cerun bukit dan zon rizab sungai merupakan langkah penting bagi menjamin keselamatan komuniti dan integriti ekologi. Kawalan pembangunan di kawasan ini berpandukan Akta Perhutanan Negara 1984, garis panduan KSAS serta dasar perancangan negeri. Melalui pengawalan aktiviti pembangunan, pemantauan berterusan, dan pencegahan penerokaan haram, kerajaan negeri dapat mengurangkan risiko tanah runtuh, banjir kilat, pencemaran air serta kehilangan biodiversiti. Perlindungan

ini turut menyumbang kepada ketahanan iklim dan kelangsungan sumber asli negeri.

6. **Menjamin keadilan dan ketelusan pentadbiran tanah** kepada semua pihak termasuk rakyat, agensi kerajaan dan pelabur. Setiap proses utama termasuk permohonan tanah, penilaian teknikal, kelulusan penguatkuasaan serta urusan pemilikan hendaklah dijalankan secara telus, boleh dijejaki (traceable), boleh diaudit, dan mudah difahami oleh semua pihak berkepentingan. Ketelusan ini penting bagi membina keyakinan rakyat**,** meningkatkan akauntabiliti agensi kerajaan, dan menarik pelabur melalui jaminan bahawa keputusan pentadbiran dibuat secara profesional dan berasaskan merit.

Reka bentuk kajian ini menggunakan pendekatan kaedah campuran (mixed-method) yang menggabungkan analisis kuantitatif dan kualitatif bagi mendapatkan gambaran komprehensif tentang pencerobohan tanah serta keberkesanan proses pemutihan yang dilaksanakan oleh agensi berkaitan.

i. Reka Bentuk Kajian

Pendekatan kuantitatif melibatkan analisis data seperti statistik pencerobohan, rekod operasi Unit Penguatkuasaan Negeri Perak (UPNP) dan maklumat geospatial. Pendekatan kualitatif pula melibatkan analisis dokumen, laporan GIS, dasar berkaitan serta literatur akademik bagi memahami isu, cabaran dan keberkesanan pelaksanaan dasar. Gabungan kedua-dua pendekatan ini membolehkan triangulasi dilakukan bagi meningkatkan ketepatan dapatan kajian.

ii. Sumber Data

a) Data Primer

Data primer dikumpulkan melalui temu bual separa berstruktur dengan:

- Pegawai UPNP
- Pegawai Pejabat Tanah dan Galian (PTG)
- Wakil agensi teknikal berkaitan pembangunan, perancangan dan pemuliharaan

Temu bual ini membantu mendapatkan maklumat mendalam tentang prosedur operasi, cabaran penguatkuasaan dan amalan pemutihan semasa.

b) Data Sekunder

Data sekunder merangkumi:

- Laporan rasmi dan statistik operasi
- Rekod pencerobohan tanah mengikut daerah
- Laporan serta peta GIS
- Dasar dan garis panduan berkaitan pentadbiran tanah.
- Penggunaan teknologi GIS dan dron membolehkan pemetaan kawasan pencerobohan dilakukan dengan lebih tepat serta membantu menilai skala, bentuk dan taburan aktiviti pencerobohan.

iii. Kaedah Analisis Data

a. Analisis Kuantitatif

Data kuantitatif dianalisis menggunakan statistik deskriptif seperti kekerapan, peratusan dan taburan ruang untuk mengenal pasti trend pencerobohan serta corak tindakan penguatkuasaan.

b. Analisis Kualitatif

Data daripada temu bual, dokumen rasmi dan literatur dianalisis menggunakan analisis kandungan (content analysis) bagi mengenal pasti tema-tema utama berkaitan:

- Faktor pendorong pencerobohan
- Cabaran penguatkuasaan
- Keberkesanan dasar dan prosedur pemutihan

iv.Proses Pemutihan (Regularisation Process)

Pendekatan pemutihan dalam kajian ini dirumuskan berdasarkan prosedur operasi agensi berkaitan, yang merangkumi langkah-langkah berikut:

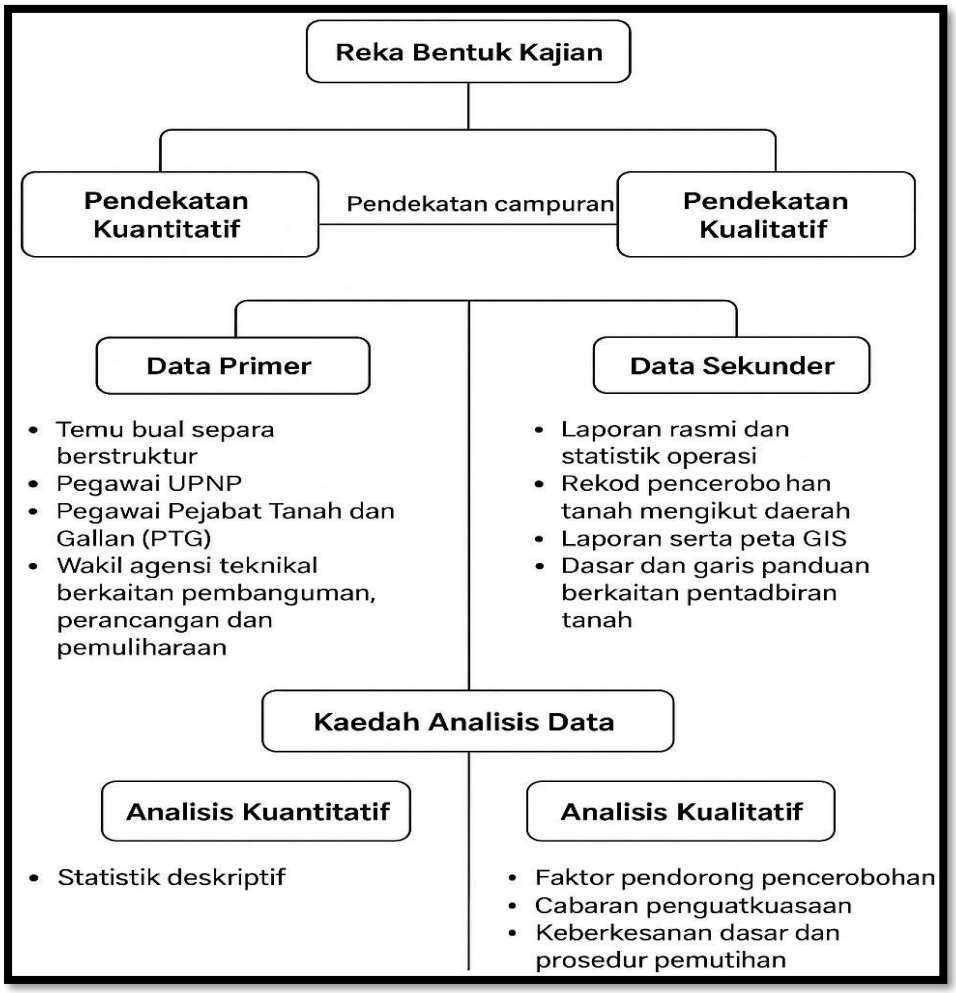
1. *Rekod Maklumat Peneroka dan Kawasan*
   Semua maklumat peneroka serta keluasan kawasan diteroka didokumentasikan sebagai asas penilaian status tanah.

2. *Siasatan Teknikal oleh Agensi Berkaitan*
   Agensi teknikal menjalankan siasatan bagi menilai kesesuaian tanah sama ada untuk pertanian, pembangunan atau pemuliharaan.

3. *Pembentangan Hasil Siasatan*
   Laporan dan syor siasatan dibentangkan kepada Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri (EXCO) atau agensi teknikal untuk pertimbangan dan kelulusan.

4. *Pemberimilikan Tanah*
   Sekiranya hasil siasatan mendapati kawasan tersebut sesuai untuk diduduki atau diusahakan secara sah, proses pemberimilikan akan dilaksanakan kepada yang layak.

5. *Tindakan Penguatkuasaan*
   Bagi peneroka yang enggan mematuhi arahan, tindakan penguatkuasaan seperti rampasan, sitaan, pendakwaan dan denda diambil selaras dengan peruntukan undang-undang.



Carta 1 : Reka Bentuk Kajian

III. HASIL KAJIAN

Sejak penubuhan Unit Penguatkuasaan Negeri Pahang (UPNP) pada Oktober tahun 2019, aktiviti pemutihan dilaksanakan secara lebih menyeluruh. Statistik menunjukkan operasi yang dilaksanakan oleh Unit Penguatkuasaan Negeri Pahang meningkat daripada 9 tindakan operasi (2019) kepada 170 tindakan operasi (2024). Begitu juga dengan sitaan, daripada 40 kes (2019) kepada 285 kes (2024). Dari segi kewangan, kutipan hasil melalui kompaun meningkat ketara dengan mencecah lebih RM1.5 juta pada tahun 2023 ini dapat dilihat merujuk kepada (Jadual 2, Rajah 1 dan Rajah 2). Antara operasi besar yang memberi impak ialah Ops Royal Pahang Durian (200 ekar) dan Ops Sungai Perdak (1000 ekar). Maklumat berkaitan senarai operasi yang telah dilaksanakan oleh Unit Penguatkuasaan Negeri Pahang (UPNP) boleh dirujuk di Jadual 3. Secara keseluruhan, jumlah keluasan tanah yang diterokai dan ditangani melalui pemutihan antara tahun 2019 hingga 2025 adalah sebanyak 3,366 ekar (1,362 hektar).

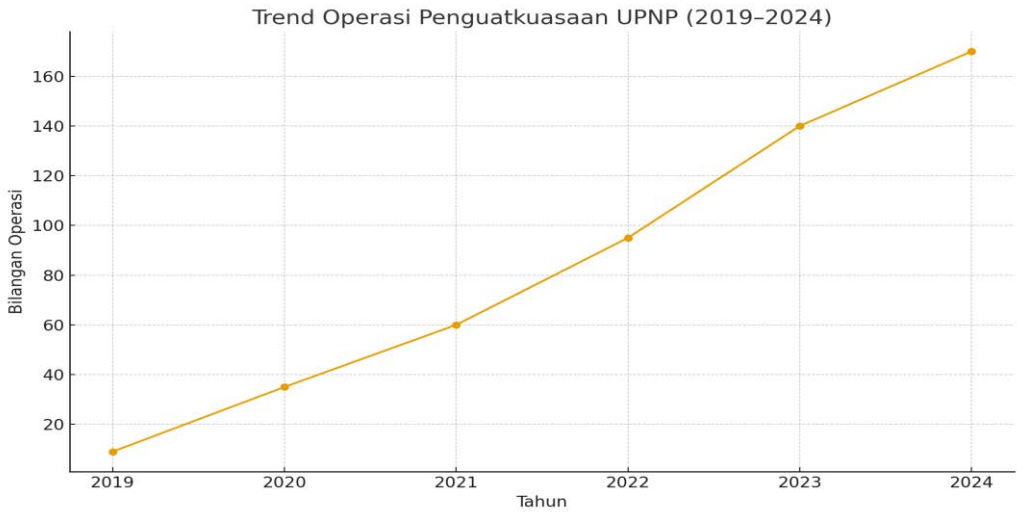
Jadual 2: Statistik Pencapaian Unit Penguatkuasaan Negeri Pahang Dari Tahun 2019 Hingga 2024

Perkara / Tahun	2019 (PTG)	2020 (PTG)	2021 (UPNP)	2022 (UPNP)	2023 (UPNP)	2024 (UPNP)
Tindakan Operasi	9	4	122	133	136	170
Pembukaan Kertas Siasatan	8	9	95	109	116	128
Tindakan Kompaun/ Pendakwaan	6	9	36	80	120	55
Sitaan	40	16	139	177	315	285
Kompaun	RM 351,000.00	RM 395,000.00	RM 800,000.00	RM 1,526,317.00	RM 1,535,650.00	RM 500,000.00
Denda	RM 55,000.00	-	RM 70,000.00	-	RM 420,000.00	RM 480,000.00

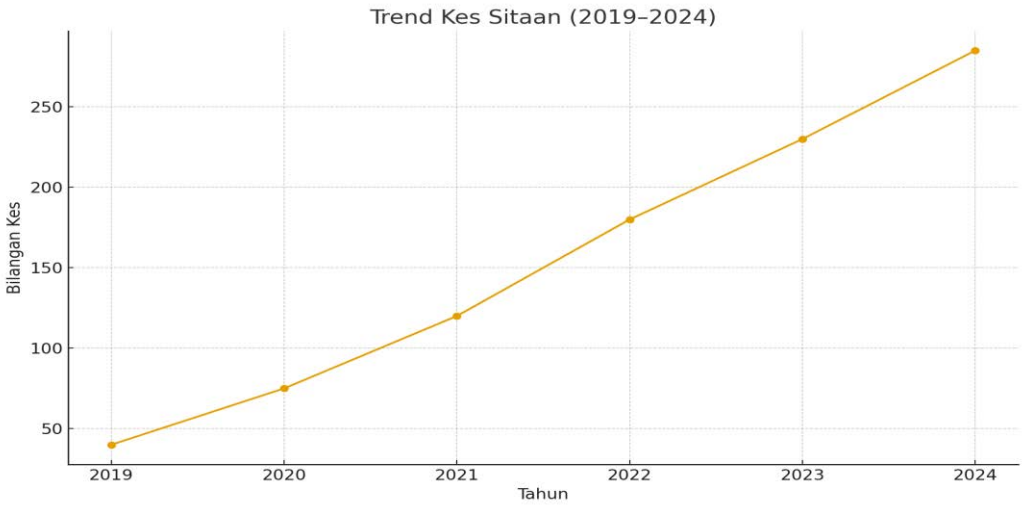
Jadual 3: Senarai Operasi Yang Telah Dilaksanakan oleh Unit Penguatkuasaan Negeri Pahang Dari Tahun 2019 Hingga 2025

BIL.	TAHUN	OPERASI	KELUASAN
1	2019	Ops Pamah, Raub	30 ekar
2	2019	Ops Lestari, Cameron Higlands	240 ekar
3	2020	Ops Bertam, Cameron Highlands	50 ekar
4.	2021	Ops Kundang, Rompin	500 ekar
5.	2021	Ops PTP Bukit Tinggi, Bentong	10 ekar
6.	2021	Ops Royal Pahang Durian, Raub	200 ekar
7.	2021	Ops Pamah, Raub	240 ekar
8.	2022	Ops Sg Palas, Cameron Highlands	15 ekar
9.	2022	Ops PTP Sg Dua, Bentong	100 ekar
10.	2023	Ops Ringlet, Cameron Highlands	10 ekar
11.	2023	Ops Blue Valley, Cameron Highlands	30 ekar
12.	2023	Ops Pahang Corp, Cameron Highlands	15 ekar
13.	2024	Ops Mengkarak, Bera	10 ekar

BIL.	TAHUN	OPERASI	KELUASAN
14.	2024	Ops Tembangau, Bera	4 ekar
15.	2024	Ops Pamah Kasih, Bera	4 ekar
16.	2024	Ops LPHP Ringlet, Cameron Highlands	10 ekar
17.	2024	Ops Pengkalan Manggis, Temerloh	10 ekar
18.	2024	Ops Kg Peruas dan Kg Bedu, Raub	10 ekar
19.	2024	Ops PSK Bukit Kenoh, Pekan	180 ekar
20.	2024	Ops Sungai Perdak, Bentong	1000 ekar
21.	2025	Ops Pahang Corp, Cameron Highlands	20 ekar
22.	2025	Ops Rancangan Tebatan Banjir, Kuantan	155 ekar
23.	2025	Ops Sekat Fasa 3 Raub	523 ekar
		JUMLAH KELSELURUHAN	**3,366 ekar (1,362 hektar)**



Rajah 1: Menunjukkan peningkatan ketara operasi penguatkuasaan UPNP antara 2019 hingga 2024



Rajah 2: Menunjukkan trend peningkatan jumlah kes sitaan dalam tempoh yang sama.

IV. ISU DAN CABARAN

1. Kekangan data & sistem pemantauan: Tiada integrasi GIS/data peneroka.

Terdapat kekangan data dan sistem pemantauan. Ketiadaan sistem data bersepadu menyebabkan maklumat peneroka dan kawasan pencerobohan tidak lengkap. Tanpa integrasi GIS dan I-Plan, sukar untuk memantau secara berterusan.

Bagi menyelesaikan isu ini, Kerajaan Negeri Pahang melalui Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri Pahang telah menjalankan kerjasama bersama Agensi Angkasa Malaysia (MYSA) mewujudkan satu sistem yang dikenali sebagai sistem e-unified bagi memantau keseluruhan tanah di dalam negeri Pahang melalui imej satelit. Sistem e-unified tersebut merupakan sistem berasaskan system GIS dan imej satelit.

2. Penguatkuasaan Terhad: Kekurangan Anggota, Kepakaran Dan Peralatan.

Berdasarkan kepada pengisian penjawatan terkini, UPNP mempunyai 128 pegawai berbanding keperluan 192 pegawai bagi menjalankan tugasan penguatkuasaan di seluruh negeri Pahang yang berkeluasan 35,965 km².

Kekurangan peralatan dan kenderaan menyukarkan tindakan di lapangan terutamanya di kawasan pendalaman. Kenderaan pacuan empat roda dan dron pemantauan tidak mencukupi untuk meliputi kawasan pencerobohan yang luas, terutamanya di kawasan bukit dan pedalaman.

Dalam memastikan kelancaran UPNP menjalankan tugas penguatkuasaan, Kerajaan Negeri Pahang telah menyediakan peruntukan khas kepada UPNP bagi memastikan kelancaran tugasan penguatkuasaan dilaksanakan oleh UPNP. UPNP dibekalkan dengan Kenderaan pacuan empat roda 4x4, motorsikal, 2 buah excavator dan juga 2 buah JCB bagi melancarkan aktiviti pemusnahan kawasan penerokaan.

Bagi tugasan serbuan, penggunaan drone dan kamera badan menjadi satu keperluan kepada anggota serbuan bagi merakam pelakuan kesalahan yang berlaku.

Setiap Zon diberi peruntukan secara tahunan bagi kerja-kerja mengurus peralatan dan jentera yang dirampas atau disita. Kesemua peralatan atau jentera yang dirampas atau disita akan ditempatkan di tapak sitaan yang diwujudkan di setiap zon.

Jadual 4: Perjawatan Terkini Unit Penguatkuasaan Negeri Pahang

Bil	Perkara	Cadangan Perjawatan	Pengisian	Kontrak
1	Ibu Pejabat	62	39	30
2	Zon Timur	40	29	-
3	Zon Tengah	40	26	-
4	Zon Barat	40	24	-
5	Task Force Transformation (TTF) Cameron Highlands	10	10	10
	Jumlah	**192**	**128**	**40**

Jadual 5: Aset Unit Penguatkuasaan Negeri Pahang

Bil	Perkara	Ibu Pejabat	Zon Timur	Zon Tengah	Zon Barat	Task Force Transformation (Ttf) Cameron Highlands
1	Pacuan 4x4	7	7	7	7	2
2	Motorsikal	12	2	2	2	2
3	Jengkaut Berantai	-	1	-	1	-
4	Jengkorek	-	1	-	1	-
5	Dron	3	2	2	2	-
6	Kamera Badan	5	3	3	5	2
7	Tapak Sitaan	-	1	1	2	-
8	Panel Sitaan	-	1	1	1	-

Gambar 2 : Gambar-gambar Pejabat Unit Penguatkuasaan Negeri Pahang

Ibu Pejabat UPNP dan Pejabat Zon Timur

Pejabat Zon Tengah

Pejabat Zon Barat

Pejabat Task Force Transformation (TTF)

3. Sosial & Persepsi: Penentangan Masyarakat Dan Isu Warisan Tanah

Cabaran sosial dan persepsi masyarakat turut memberi kesan. Peneroka sering menolak tindakan kerajaan, malah ada yang membawa isu ke mahkamah atau mendakwa tanah tersebut adalah warisan keluarga. Berikut adalah salah satu kes penentengan pekebun durian musang king yang menceroboh di sekitar Raub

Pada 28 Ogos 2020 dan 09 September 2020 bertempat di Mahkamah Tinggi Kuantan, Seramai 204 orang pekebun durian Musang King di sekitar Raub telah membuat permohonan kebenaran semakan kehakiman terhadap notis arahan pengosongan tanah yang dikeluarkan kerajaan negeri Pahang dengan menamakan Pentadbir Tanah Daerah Raub, Pengarah Perhutanan Pahang, pihak berkuasa negeri, kerajaan negeri Pahang, Perbadanan Kemajuan Pertanian Negeri Pahang (PKPP) dan Royal Pahang Durian Resources PKPP Sdn Bhd sebagai responden.

Pekebun telah memfailkan permohonan bagi mendapatkan kebenaran menyemak notis pengosongan tanah yang telah ditanam pokok durian Musang King di sekitar Raub, kira-kira 170 kilometer dari sini, termasuk di Sungai Ruan, Sungai Chalit, Sungai Klau yang dianggarkan seluas 2,167 hektar.

Mahkamah memberikan dua alasan dalam menolak permohonan plaintif, iaitu pekebun terlibat tidak seharusnya membuat permohonan kebenaran semakan kehakiman kerana notis pengosongan yang dikeluarkan pentadbir tanah bukanlah satu keputusan atau tindakan yang boleh disemak di mahkamah.

Selain itu, mahkamah juga mendapati pekebun terlibat adalah penceroboh (di tanah berkenaan). Sebagai pihak yang menceroboh, mereka tidak mempunyai locus standi (hak di sisi undang-undang) untuk memfailkan permohonan semakan kehakiman ini.

4. Keselamatan: Risiko Semasa Operasi Pengusiran.

Cabaran keselamatan sering berlaku semasa operasi pengusiran. Terdapat risiko pertembungan dengan peneroka yang enggan bekerjasama, selain tekanan politik dan sosial yang membantutkan keberkesanan operasi.

Antara risiko semasa anggota penguatkuasa melaksanakan tindakan penguatkuasaan seperti dilaporkan oleh PAHANGMEDIA bertarikh 11 April 2025.

Pada 10 April 2025 jam lebih kurang 10.15 pagi, Unit Penguatkuasaan Negeri Pahang, Pejabat Hutan Negeri Pahang, Pejabat Daerah dan Tanah Raub, bersama pihak polis IPD Raub dan pasukan gerakan am (PGA) Batalion 7 telah disekat laluan oleh sekumpulan pekebun-pekebun haram yang diketuai oleh Ahli Parlimen Raub (Chow Yui Hui) dengan berdiri di tengah jalan raya Kampung Sungai Chalit, Raub, Pahang.

Ini kerana rentetan daripada operasi penguatkuasaan pencerobohan tanah Kerajaan Negeri di daerah Raub dengan memusnahkan pokok-pokok tanaman durian haram bermula pada 8 April 2025 yang lalu. (Sumber Oleh: Ain Nadhirah Basha, PAHANGMEDIA bertarikh 11 April, 2025).

V. PERBINCANGAN

Pencerobohan tanah kerajaan berpunca daripada tekanan ekonomi, kelemahan penguatkuasaan sebelum tahun 2019 serta kelewatan dalam prosedur pentadbiran. Walaupun statistik menunjukkan peningkatan operasi dan hasil kutipan, situasi sebenar di lapangan membuktikan bahawa proses pemutihan memerlukan pendekatan yang lebih holistik merangkumi aspek teknologi, undang-undang dan kerjasama masyarakat. Isu asas seperti data yang tidak bersepadu, kekurangan logistik serta tekanan sosial perlu ditangani segera. Kekangan tenaga kerja dan cabaran sosioekonomi terus menjadi faktor utama yang menjejaskan keberkesanan pemutihan.

Sehubungan itu, transformasi digital perlu dipergiat melalui penggunaan teknologi GIS, imejan satelit dan dron bagi memastikan pemantauan yang berterusan, tepat serta berasaskan bukti. Pemutihan juga tidak boleh dilihat sekadar sebagai tindakan penguatkuasaan semata-mata; sebaliknya ia menuntut pendekatan kolaboratif antara agensi kerajaan, komuniti setempat, NGO dan kepimpinan masyarakat bagi meningkatkan kesedaran, sokongan dan pematuhan. Dari segi undang-undang, pindaan berkaitan perlu dipertimbangkan untuk menutup ruang kelemahan yang sering dieksploitasi oleh penceroboh.

Bagi mengukuhkan keberkesanan pemutihan, beberapa cadangan berikut boleh dipertimbangkan:

1. Sistem Pemutihan Berpusat (One Stop Centre)

Mewujudkan sistem berpusat yang menyelaraskan semua data berkaitan tanah, peneroka, status tindakan dan rekod penguatkuasaan secara telus dan mudah dicapai.

1.1 Konsep dan Tujuan Utama Sistem Pemutihan Berpusat

Sistem Pemutihan Berpusat (One Stop Centre, OSC) merupakan satu platform digital bersepadu yang mengumpulkan, menyelaras dan memproses semua maklumat berkaitan pencerobohan tanah serta tindakan pemutihan yang dijalankan oleh pelbagai agensi. Sistem ini bertujuan memastikan pengurusan maklumat tanah lebih sistematik, telus, cepat dan mudah diakses oleh pihak berautoriti.

Secara asasnya, sistem ini menggantikan kaedah manual dan rekod berasingan antara agensi dengan sebuah platform tunggal yang menyatu padukan maklumat, sekali gus mengurangkan pertindihan data, kelewatan keputusan dan kesilapan teknikal.

1.2 Fungsi-Fungsi Utama Sistem

1.2.1 Integrasi Data Tanah dan Rekod Peneroka

Sistem ini menyimpan dan menggabungkan:

- Rekod status tanah (rizab, pertanian, pembangunan, tanah kerajaan).
- Maklumat peneroka termasuk sejarah pendudukan, keluasan pencerobohan dan keterangan lot.
- Maklumat tindakan terdahulu seperti notis amaran, siasatan, rampasan atau pendakwaan.

Fungsi ini mempercepatkan proses menyemak sejarah status tanah serta memudahkan penyediaan laporan pentadbiran.

1.2.2 Pengurusan dan Pemantauan Proses Pemutihan

Setiap langkah pemutihan, pendaftaran peneroka, siasatan teknikal, pembentangan laporan hingga ke pemberimilikan tanah, boleh direkod dan dijejaki dalam sistem. Ini memastikan:

- Tiada proses tertinggal atau tertangguh.
- Pegawai dapat melihat status terkini setiap kes.
- Kelewatan dapat dikenal pasti dan ditangani.

1.2.3 Akses Agensi Secara Serentak

Sistem ini membolehkan:

- UPNP, PTG, jabatan teknikal, pihak berkuasa tempatan dan agensi pemetaan mengakses maklumat sama.
- Data dikemas kini secara masa nyata.
- Semua pihak membuat keputusan berdasarkan maklumat yang selaras.

Ini amat penting bagi kes yang melibatkan tindakan teknikal, undang-undang, serta penilaian tanah.

1.2.4 Integrasi GIS, Dron dan Pemetaan Spasial

Dengan integrasi teknologi geospatial, OSC boleh:

- Memaparkan pencerobohan dalam bentuk peta terkini.
- Menggunakan imejan dron untuk mengesahkan perubahan guna tanah.
- Menilai keluasan sebenar pencerobohan secara automatik.

Data spasial ini meningkatkan ketepatan siasatan dan mengurangkan kebergantungan kepada laporan manual.

1.2.5 Jejak Audit (Audit Trail) untuk Ketelusan

Sistem menyimpan:

- Siapa mengakses data
- Bila data dikemas kini
- Apa tindakan dilakukan

Ini penting untuk mengelakkan penyalahgunaan kuasa, manipulasi rekod atau campur tangan pihak luar.

1.2.6 Pelaporan Automatik dan Analitik

OSC boleh menghasilkan:-

- Trend pencerobohan mengikut daerah
- Tahap pematuhan peneroka
- Statistik tindakan penguatkuasaan
- Analisis risiko kawasan hotspot

Ia membantu kerajaan merancang strategi lebih berkesan.

2. Kelebihan Pelaksanaan Sistem Pemutihan Berpusat

2.1 Meningkatkan Kecekapan Operasi

Semua pihak bekerja menggunakan maklumat yang sama, sekali gus mengurangkan masa pemprosesan kes.

2.2 Mengurangkan Konflik Maklumat

Tiada lagi isu data bercanggah antara agensi.

2.3 Meningkatkan Ketelusan dan Akauntabiliti

Audit trail dan akses terhad meningkatkan integriti sistem.

2.4 Mempercepatkan Keputusan Pemutihan

Keputusan EXCO dipercepatkan kerana laporan dan dokumen lengkap boleh dijana dalam satu sistem.

2.5 Penyelarasan Lebih Baik antara Agensi
Sistem menjadi "bahasa bersama" yang menghubungkan kepakaran pelbagai agensi.

3. Cabaran Pelaksanaan

3.1 Kebersediaan Infrastruktur Digital
Sesetengah daerah mungkin kekurangan capaian internet atau peralatan pemprosesan data yang mencukupi.

3.2 Penyelarasan Antara Agensi
Perlu ada SOP jelas tentang tanggungjawab dan akses data bagi mengelakkan konflik peranan.

3.3 Keselamatan dan Perlindungan Data
Rekod tanah dan maklumat peneroka adalah sensitif; sistem memerlukan protokol keselamatan ketat.

3.4 Rintangan Perubahan (Resistance to Change)
Pegawai mungkin selesa dengan kaedah lama atau kurang kemahiran ICT.

4. Cadangan Penambahbaikan

i. Latihan dan pendedahan teknologi kepada pegawai berkaitan.
ii. Pembangunan dashboard analitik pintar untuk keputusan lebih cepat.
iii. Integrasi dengan sistem kerajaan lain seperti e-Tanah, GIS negeri dan data satelit.
iv. Pematuhan standard keselamatan ICT seperti ISO/IEC 27001.
v. Kemaskini berkala terhadap data untuk memastikan ketepatan maklumat.

5. Memperkasa Pindaan Undang-undang Tanah dan Hutan

6. Menambah baik undang-undang berkaitan tanah dan hutan bagi memastikan proses penguatkuasaan lebih cepat, tegas dan efisien.

i. Keperluan Meminda Undang-Undang Sedia Ada

Walaupun terdapat pelbagai akta dan enakmen berkaitan tanah dan hutan — seperti Kanun Tanah Negara (KTN), Enakmen Hutan Negeri, dan undang-undang kecil PBT — banyak peruntukan sudah tidak

sepadan dengan cabaran semasa seperti:-

- peningkatan pencerobohan berskala besar
- eksploitasi hutan menggunakan teknologi moden
- kesukaran membuktikan kes di mahkamah
- prosedur penguatkuasaan yang panjang dan birokratik

Pindaan undang-undang membolehkan kerajaan menutup kelemahan ini dan memastikan undang-undang lebih relevan serta responsif terhadap situasi terkini.

ii. Penambahbaikan yang Dicadangkan

a) Hukuman Lebih Berat dan Bersifat Pencegahan

Memperketatkan penalti bagi pencerobohan, pembalakan haram dan penyalahgunaan tanah kerajaan seperti:

- denda minimum lebih tinggi
- hukuman berganda bagi kes berulang
- penalti tambahan atas kerosakan ekologi

Hukuman yang lebih berat membantu menakutkan individu atau sindiket yang cenderung melakukan pencerobohan.

iii. Mempercepatkan Proses Sitaan Tanah dan Rampasan Aset

Pindaan undang-undang boleh:

- memberi kuasa lebih jelas kepada agensi untuk menyita peralatan, kenderaan dan hasil tanaman;
- memudahkan rampasan aset bagi kes berprofil tinggi;
- mempercepatkan perintah mahkamah tanpa prosedur panjang.

Ini menghalang keuntungan ekonomi daripada aktiviti pencerobohan.

iv. Menyelaraskan Bidang Kuasa Agensi

Sering berlaku pertindihan kuasa antara:

- PTG
- Jabatan Perhutanan
- UPNP
- PBT
- agensi geospatial

Pindaan undang-undang boleh memperincikan peranan setiap agensi, mengurangkan kekeliruan dan mengelakkan kelewatan akibat saling menunggu keputusan pihak lain.

v. Memperkemas Proses Pendakwaan

Antara aspek yang boleh diperkuatkan:

- kriteria bukti geospatial daripada dron atau satelit diterima sebagai bukti kukuh
- garis panduan forensik tanah dan pokok
- SOP dokumentasi rampasan
- tempoh penyiasatan dipendekkan

Langkah ini mempercepatkan proses membawa pesalah ke mahkamah.

vi. Peruntukan Baharu untuk Teknologi Pemantauan

Undang-undang baharu boleh mengiktiraf:

- data dron
- imejan satelit resolusi tinggi
- sensor hutan
- sistem pemantauan automatik

sebagai bukti sah dalam siasatan pencerobohan. Ini memudahkan pegawai membuktikan kes tanpa kehadiran fizikal di lokasi semasa kes berlaku.

vii. Perlindungan Undang-Undang kepada Pegawai Penguat Kuasa

Pegawai sering berdepan:

- ancaman keselamatan
- tekanan politik
- risiko disaman ketika bertugas

Pindaan undang-undang boleh menyediakan perlindungan terhadap tindakan undang-undang yang dibuat dengan niat menghalang tugas rasmi.

7. Kesan Positif Pengukuhan Undang-Undang

i. Tindakan lebih cepat
Kes tidak terperangkap dalam proses panjang dan membazir masa.

ii. Penguatkuasaan lebih tegas
Tiada ruang untuk campur tangan, manipulasi atau kelonggaran yang tidak wajar.

iii. Ketelusan dalam proses pentadbiran tanah
Setiap tindakan berasaskan undang-undang yang jelas dan boleh diaudit.

iv. Meningkatkan pemuliharaan hutan
Pencerobohan menjadi lebih sukar dan berisiko tinggi.

v. Menyokong pembangunan mapan

Tanah kerajaan dapat diurus secara terancang dan bebas daripada aktiviti haram.

7.1 Hubungan Dengan Sistem Pemutihan Berpusat (OSC)

Pindaan undang-undang ini dapat berfungsi lebih berkesan apabila disokong oleh:

- sistem data bersepadu
- peta GIS terkini
- rekod digital tindakan siasatan
- maklumat status kes yang lengkap

Gabungan undang-undang diperkasa dengan sistem digital bersepadu dan ekosistem pemutihan tanah yang cekap, moden dan berintegriti tinggi.

8. Pelaksanaan Moratorium Pemutihan Secara Berfasa

Melaksanakan moratorium bagi memberi ruang kepada proses pemutihan yang lebih terancang serta membuka peluang kepada peneroka untuk menyertai program pemutihan secara sukarela.

i. Pelaksanaan Moratorium

Moratorium diperkenalkan sebagai satu langkah strategik untuk menghentikan sementara tindakan penguatkuasaan atau penalti terhadap peneroka yang belum melalui proses pemutihan. Rasionalnya ialah:

- **Mengurangkan tekanan ke atas peneroka**, terutama yang menghadapi kekangan dokumentasi, kewangan, atau pemahaman mengenai proses pemutihan.

- **Memberi ruang kepada pihak berkuasa** untuk menyusun semula prosedur pemutihan, mengemaskini garis panduan, serta menyelesaikan isu-isu teknikal yang mungkin membantutkan kelancaran proses sedia ada.

- **Mengimbangi kepentingan pihak berkuasa dan peneroka** agar proses dapat dijalankan secara adil, terurus dan tidak menjejaskan sosioekonomi peserta.

ii. Pelaksanaan Secara Berfasa: Mengapa Penting?

Melaksanakan moratorium mengikut fasa adalah lebih berkesan berbanding pelaksanaan serentak kerana:

a. Fasa Penilaian Awal

- Mengumpul data sebenar mengenai jumlah peneroka yang berpotensi menyertai pemutihan.
- Mengenal pasti kategori peneroka (contohnya sah, belum sah, atau tidak layak) untuk menentukan pendekatan sesuai bagi setiap kumpulan.
- Membangunkan indikator prestasi bagi mengukur kejayaan fasa seterusnya.

b. Fasa Pelaksanaan Pemutihan

- Menawarkan peluang kepada peneroka untuk tampil secara sukarela tanpa ancaman tindakan undang-undang.
- Melaksanakan sesi taklimat, klinik pemutihan, atau bantuan teknikal untuk memudahkan penyertaan.
- Menyelesaikan isu sempadan, pengukuran tanah, syarat guna tanah atau tunggakan secara sistematik.

c. Fasa Pengesahan dan Pemantauan

- Menilai keberkesanan proses pemutihan melalui kadar penyertaan, penyelesaian tunggakan dan kesahihan rekod.
- Menambah baik prosedur berdasarkan hasil pemantauan, sebelum membuka fasa baharu untuk kumpulan peneroka seterusnya.
- Mewujudkan sistem pemantauan berterusan bagi mengelakkan ketidakpatuhan berulang pada masa depan.

iii. Manfaat Strategik kepada Peneroka

Pelaksanaan moratorium berfasa memberikan manfaat ketara kepada peneroka, antaranya:

- **Peluang untuk menyelesaikan isu tanah tanpa penalti atau tekanan segera**, yang sering menjadi penghalang kepada penyertaan mereka.

- **Meningkatkan tahap pemahaman** kerana peneroka dapat diberi penerangan mengikut fasa yang lebih teratur dan fokus.

- **Membina hubungan yang lebih positif dan terbuka** antara peneroka dan pihak berkuasa, sekaligus meningkatkan kadar kerjasama.

iv. Manfaat kepada Agensi atau Pihak Berkuasa

Selain peneroka, agensi pelaksana juga memperoleh kelebihan:

- **Pengumpulan data yang lebih tepat dan terkini**, penting untuk perancangan jangka panjang.
- **Mengoptimumkan sumber manusia dan kewangan**, kerana setiap fasa dapat ditadbir dengan lebih sistematik tanpa keperluan menangani jumlah peserta yang terlalu besar secara serentak.
- **Mengurangkan pertikaian atau konflik** kerana pendekatan berfasa memberi masa untuk menyelesaikan setiap isu secara kes demi kes.

v. Implikasi Sekiranya Moratorium Tidak Dilaksanakan

Tanpa moratorium berfasa, beberapa risiko mungkin timbul:

- **Kelemahan dalam pemutihan berterusan**, termasuk lambakan kes yang tidak dibantu atau tidak didaftarkan.
- **Tekanan kepada peneroka**, yang boleh membawa kepada penolakan atau kegagalan menyertai program pemutihan.
- **Beban operasi kepada agensi**, kerana perlu melaksanakan pemutihan dan penguatkuasaan serentak.

Pelaksanaan moratorium pemutihan secara berfasa bukan sekadar penangguhan, tetapi suatu mekanisme pengurusan yang strategik. Ia membolehkan proses pemutihan dilaksanakan:

- lebih sistematik;
- lebih inklusif;
- lebih adil kepada peneroka; dan
- lebih efisien kepada agensi pelaksana

9. Program Kesedaran dan Pemutihan Secara Sukarela

Meningkatkan libat urus melalui ketua kampung, JKKK, NGO dan wakil rakyat untuk memperkukuh kefahaman masyarakat serta menggalakkan penyertaan dalam pemutihan.

9.1 Peranan Strategik Kepimpinan Komuniti

Ketua kampung, JKKK dan wakil rakyat memainkan peranan penting sebagai jambatan komunikasi antara agensi pelaksana dan penduduk. Mereka mempunyai pengaruh sosial dan kefahaman mendalam tentang isu setempat. Melalui kepimpinan ini, program pemutihan dapat:

- Menyampaikan mesej dengan lebih cepat dan berkesan kerana masyarakat lebih mempercayai tokoh setempat.
- Mengurangkan salah faham berkaitan proses pemutihan melalui penerangan jujur dan telus.
- Mengenal pasti kumpulan sasaran yang berisiko atau kurang terdedah kepada maklumat rasmi.

9.2 Penglibatan NGO sebagai Rakan Strategik

NGO berpotensi menjadi pemangkin kesedaran kerana mereka lazimnya mempunyai kepakaran komunikasi, rangkaian akar umbi yang luas dan keupayaan menjalankan program advokasi. Peranan mereka merangkumi:

- Menyediakan modul latihan dan bahan penerangan yang mudah difahami.
- Mengendalikan sesi libat urus, bengkel, serta program motivasi bagi menggalakkan penyertaan.
- Menyokong kumpulan rentan seperti warga emas, keluarga berpendapatan rendah atau komuniti terpencil agar mereka tidak tertinggal dalam proses pemutihan.

9.3 Pelaksanaan Bentuk Program yang Pelbagai

Untuk memastikan program benar-benar berkesan, aktiviti kesedaran perlu disusun mengikut keperluan setempat. Antara bentuk pelaksanaan yang boleh digarap:

- **Taklimat dan dialog awam:** Ruang untuk masyarakat mengemukakan soalan dan mendapatkan maklumat sahih.
- **Hebahan media sosial dan digital:** Video pendek, infografik dan penjelasan ringkas yang mudah dikongsi.
- **Kempen turun padang:** Lawatan rumah ke rumah, kaunter bergerak, booth di pasar malam atau balai raya.
- **Program komuniti:** Gotong-royong, sukaneka atau hari keluarga yang diselitkan dengan penerangan mengenai pemutihan.

Pendekatan pelbagai bentuk ini mampu meningkatkan kebolehcapaian maklumat dan menarik minat pelbagai lapisan masyarakat.

9.4 Pengukuhan Kefahaman Masyarakat

Keutamaan program ini ialah memastikan masyarakat benar-benar memahami:

- Tujuan pemutihan – contohnya untuk memastikan rekod tepat, mematuhi peraturan, atau meningkatkan keselamatan dan kebajikan penduduk.
- Proses dan dokumen yang diperlukan.
- Faedah jangka pendek dan panjang jika mereka menyertai pemutihan secara sukarela.
- Risiko atau implikasi jika proses pemutihan diabaikan.

Apabila masyarakat memahami rasional di sebalik program tersebut, penyertaan akan berlaku secara sukarela tanpa paksaan.

9.5 Menggalakkan Penyertaan Sukarela

Penyertaan secara sukarela amat penting kerana ia mencerminkan penerimaan masyarakat. Untuk menggalakkan lebih ramai menyertai:

- Perlu ada insentif seperti penyediaan kaunter bantuan, khidmat nasihat percuma atau pengurangan penalti (jika berkaitan).
- Proses pemutihan hendaklah mudah, cepat, serta tidak membebankan.
- Hebahan mengenai kejayaan peserta terdahulu (success stories) boleh membantu mengukuhkan keyakinan masyarakat.

9.6 Pemantauan dan Penambahbaikan Berterusan

Akhirnya, program ini memerlukan mekanisme pemantauan berterusan seperti:

- Laporan berkala daripada ketua kampung dan JKKK.
- Soal selidik kepuasan peserta.
- Penilaian impak dan keberkesanan aktiviti kesedaran.

Data ini membantu pihak berkuasa menambah baik pendekatan, menyasarkan kawasan yang kurang responsif, dan merancang fasa program berikutnya.

10. Kerjasama Berstruktur Antara Agensi, NGO dan Komuniti

Menginstitusikan mekanisme kerjasama yang berterusan antara agensi kerajaan, NGO dan komuniti bagi memastikan pemutihan dijalankan secara menyeluruh, bersepadu dan mampan.

Kerjasama antara agensi kerajaan, NGO dan komuniti merupakan tulang belakang kepada keberkesanan mana-mana inisiatif pemutihan, terutamanya apabila isu melibatkan pelbagai aspek — perundangan, sosial, pendidikan, kawal selia dan perubahan tingkah laku. Untuk memastikan usaha ini bukan hanya bersifat sementara, kerjasama tersebut perlu distrukturkan secara formal dan mempunyai kejelasan dari segi fungsi, peranan, komunikasi serta kaedah pemantauan.

10.1 Keperluan Menginstitusikan Kerjasama

Kerjasama berasaskan hubungan tidak formal cenderung terhenti apabila terdapat pertukaran pegawai, perubahan kepimpinan atau kekangan sumber. Dengan menginstitusikan kerjasama:

- **Tanggungjawab setiap pihak terdokumentasi**, bukan bergantung pada individu tertentu.
- **Protokol komunikasi dan tindakan operasi menjadi standard**, mengurangkan salah faham antara agensi.
- **Keberlanjutan program lebih terjamin**, walaupun berlaku perubahan struktur organisasi atau dasar kerajaan.
- **Akses kepada data, maklumat dan kepakaran menjadi lebih sistematik**, bukan secara ad hoc.

Penginstitusian ini juga mengukuhkan kepercayaan antara komuniti dan pihak berautoriti.

10.2 Struktur Kerjasama yang Dicadangkan

Beberapa mekanisme bersifat formal dan praktikal boleh diperkenalkan:

a) Jawatankuasa Koordinasi Tetap

- Dianggotai oleh wakil agensi kerajaan berkaitan (contoh: PBT, JKM, PDRM, kesihatan), NGO utama dan pemimpin komuniti.
- Bertanggungjawab menggubal pelan tindakan, menyelaras aktiviti lapangan dan memantau status pemutihan.
- Bertemu secara berkala (contoh: setiap bulan atau dua bulan).

b) Pusat Setempat (One-Stop Centre)

- Menjadi tempat komuniti mendapatkan maklumat, membuat aduan, menerima latihan, dan berurusan dengan beberapa agensi serentak.
- Meringankan beban birokrasi serta memudahkan proses pemutihan.

c) Sistem Perkongsian Data dan Laporan Bersepadu

- Memastikan semua pihak mempunyai akses kepada maklumat terkini.
- Mengurangkan pertindihan tindakan, meningkatkan kecekapan dan ketepatan intervensi.
- Boleh menggunakan dashboard digital untuk pemantauan masa nyata.

d) Latihan Rentas Agensi & NGO

- Latihan bersama membina kefahaman seragam mengenai SOP tindakan, isu lapangan dan pendekatan kepada komuniti.
- Menambah baik kerjasama operasi, terutamanya dalam situasi yang melibatkan risiko.

10.3 Peranan Setiap Pihak dalam Kerjasama

a) Agensi Kerajaan

- Menggubal polisi, menyediakan sumber kewangan/teknikal, dan memastikan pematuhan undang-undang.
- Membimbing NGO dan komuniti mengenai peraturan pemutihan.
- Menyediakan pasukan penguat kuasa dan khidmat sokongan.

b) NGO

- Menjadi jambatan antara kerajaan dan komuniti, terutama dalam isu sensitif.
- Memberi sokongan advokasi, pendidikan awam dan khidmat kepakaran.
- Menjalankan pemantauan bebas untuk memastikan ketelusan.

c) Komuniti

- Menjadi mata dan telinga di lapangan dalam melaporkan masalah lebih awal.

- Menggerakkan sokongan sosial dan memastikan perubahan benar-benar berlaku di peringkat setempat.
- Membantu dalam program kesedaran, gotong-royong, atau aktiviti pembangunan komuniti.

10.4 Manfaat Strategik bagi Pemutihan yang Mampan

Kerjasama berstruktur bukan sekadar memudahkan pelaksanaan, tetapi:

- **Mencegah isu berulang**, kerana komuniti terlibat dalam pemantauan berterusan.
- **Meningkatkan keberkesanan program**, hasil perkongsian kepakaran dan sumber.
- **Memperkukuh rasa memiliki (ownership)** dalam kalangan penduduk.
- **Mengubah pendekatan penguatkuasaan** kepada pendekatan pembangunan sosial yang lebih holistik**.**

10.5 Risiko Tanpa Kerjasama Berstruktur

Jika kerjasama tidak diperkukuh atau tidak diwujudkan secara formal:

- Tindakan pemutihan berisiko menjadi sporadik dan tidak konsisten.
- Maklumat lapangan mungkin tidak tepat atau lambat diperoleh.
- NGO dan komuniti sukar menyelaraskan peranan masing-masing.
- Intervensi hanya menyelesaikan simptom, bukan punca masalah.

VI. KESIMPULAN

Pemutihan tanah kerajaan merupakan langkah strategik yang amat penting bagi memelihara hasil negeri, memastikan kelestarian pembangunan serta mengukuhkan keadilan sosial dalam pengurusan tanah. Namun, keberkesanannya hanya dapat dicapai sepenuhnya apabila tindakan penguatkuasaan disokong oleh dasar yang jelas, penggunaan teknologi digital yang canggih serta penyertaan aktif masyarakat.

Melalui penyelarasan kerjasama antara agensi, pemanfaatan teknologi seperti GIS dan sistem pangkalan data bersepadu, serta pelaksanaan prosedur pentadbiran yang lebih cekap dan telus, isu-isu seperti penerokaan haram, ketidakpastian status tanah dan kehilangan hasil negeri dapat ditangani dengan lebih berkesan. Pemutihan yang dilaksanakan secara menyeluruh bukan sahaja memperkemas rekod tanah kerajaan, tetapi turut menyokong perancangan pembangunan negeri yang lebih mampan, berintegriti dan berpaksikan kepentingan rakyat.

RUJUKAN

1. JKPTG (2023). Laporan Tahunan Penguatkuasaan Tanah Negara. Putrajaya.

2. Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian (JKPTG), *Dasar Pengurusan Tanah Kerajaan di Malaysia*, 2022.

3. Unit Penguatkuasaan Negeri Pahang (2024). Laporan Statistik Operasi 2019–2024. Kuantan.

4. Pahang State Government (01 Ogos 2024). Kerajaan Negeri Pahang Serius Laksana Program Pemutihan Tanah Di Cameron Highlands

5. Ahmad Fauzi Nordin (2020). Isu Pemilikan Tanah dan Penguatkuasaan di Malaysia. Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pustaka.

6. Noraini Md. Noor (2019). Land Encroachment in Malaysia: Policy and Enforcement Challenges. Journal of Land Administration Studies, 5(2), 45–59.

7. Hamzah, M. (2024). Integrating GIS for State Land Management in Malaysia. Universiti Teknologi Malaysia Press.

8. Mohamad, A. “GIS Application in Monitoring State Land.” Geospatial Malaysia, 2022.

9. Kementerian Sumber Asli dan Kelestarian Alam, *Manual Penguatkuasaan Tanah Negeri*, 2023.

10. Ain Nadhirah Basha, PAHANGMEDIA bertarikh 11 April, 2025.

PERHATIAN

PEMBACA dialu-alukan untuk menyumbangkan hasil-hasil karya dalam Bahasa Malaysia atau Bahasa Inggeris mengenai perkara-perkara yang menyentuh kepada proses penambahbaikan, transformasi atau isu-isu semasa dalam Pentadbiran Tanah di Malaysia. Semua karya yang dihantar akan ditapis oleh ahli Sidang Editorial. Para penyumbang karya penulisan dipohon supaya menyenaraikan semua rujukan yang dimaksudkan dalam hasil karya penulisan masing-masing bagi memudahkan pembaca membuat rujukan lanjut apabila diperlukan. Semua hasil karya boleh dihantar kepada Sidang Editorial, Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan dalam format Microsoft® Word secara e-mel atau cakera padat (*compact disk*) bagi memudahkan sidang redaksi membuat suntingan. Sebarang pertanyaan atau kemusykilan bolehlah menghubungi Sidang Editor.

LAND

ISSN 2600-7703
9 772600 770003

JILID 8 2025