



Pemakaian Seksyen 340 Kanun Tanah Negara Menurut Perundangan Islam Di Malaysia

Undang-Undang Tanah

The Application of Section 340 of the National Land Code in Accordance with Islamic Law in Malaysia

14

MOHD ZAIDI DAUD
MUHAMMAD AZRI AMIR
SITI AISYAH SAMUDIN
(Corresponding Author)

Jabatan Syariah dan Undang-Undang
Akademi Pengajian Islam
Universiti Malaya (UM), Kuala Lumpur
zaididaud@um.edu.my
azriamir@siswa.um.edu.my
sitiaisyah.samudin@um.edu.my

Submitted: 05 July 2022
Revised: 22 September 2022
Accepted: 04 October 2022
E-Published: 30 April 2023

ABSTRAK

Isu perundangan Islam berkaitan hartanah kini menjadi perbincangan hangat dalam kalangan masyarakat pelbagai latar belakang di Malaysia. Berpaksakan kepada sistem Torrens yang menetapkan pendaftaran adalah segalanya membawa kepada anggapan bahawa pendaftaran tanah bersifat mutlak. Walhal, terdapat beberapa pengecualian yang terpakai kepada prinsip pendaftaran mutlak ini, menjadikan pendaftaran milikan tanah memang bersifat eksklusif namun tidak mutlak. Artikel ini bertujuan mengenal pasti pemakaian seksyen 340 Kanun Tanah Negara menurut perundangan Islam di Malaysia. Dua objektif utama telah dikenal pasti iaitu meneliti konsep dan perincian hak milik tidak boleh disangkal dalam seksyen 340 Kanun Tanah Negara (Disemak) 2020 Akta 828. Kedua, mengkaji kes-kes berkaitan yang menjelaskan pemakaian seksyen 340 Kanun Tanah Negara dalam undang-undang Syariah. Kajian ini menggunakan metode kualitatif iaitu dengan menggunakan pendekatan kajian dokumentasi sebagai kaedah utama bagi mendapatkan maklumat dan pengetahuan yang bersifat konseptual dan teoritikal di samping menggunakan kaedah temu bual separa berstruktur. Hasil kajian mendapati konsistensi penghakiman terhadap isu berkaitan *lhyā' al-mawāt* tidak memihak kepada peneroka atau pengusaha tanah terbiar malahan perolehan tanah dengan cara ini juga menjadi satu kesalahan dalam undang-undang tanah di Malaysia. Namun, berbeza dapatan bagi isu hibah yang mana konsistensi penghakiman adalah memihak kepada pihak yang dapat membuktikan bahawa tanah yang dipertikai tersebut adalah tanah berian hibah. Justeru, langkah-langkah penambahbaikan melalui adaptasi penggunaan teknologi dalam undang-undang prosedural mahkamah Syariah boleh dilaksanakan bagi melestarian undang-undang Syariah dalam perundangan tanah di Malaysia.





Kata kunci: Kanun Tanah Negara, pendaftaran, pemilikan, sistem Torrens, hak milik tak boleh sangkal

ABSTRACT

Islamic legal issues related to real estate has become a polemic of discussion among people from various backgrounds in Malaysia. Centered on the Torrens system that prescribes registration is everything in land law has lead to the assumption that land registration is absolute. However, there are some exceptions that applied to this principle making the registration of land ownership is exclusive but not absolute. This article aims to identify the practice of section 340 of the National Land Code according to Islamic law in Malaysia. Two main objectives were identified, namely to examine the concept and details of undeniable title in section 340 of the National Land Code (Revised) 2020 Act 828. Second, to study related cases that explain the practice of section 340 of the National Land Code in Shariah law. This study used qualitative method by using the documentation research approach as the main method in order to obtain conceptual information and theoretical knowledge as well as using a semi -structured interview method. The results found that the consistency of judgment on issues related to *Ihyā 'al-mawāt* is not in favor of settlers or operators of idle land and even the acquisition of land in this way is also an offense in land law in Malaysia. However, the findings are different in the case of hibah where the consistency of the judgment is in favor of the party who can prove that the land issued was a gift. Thus, the positive improvement could be done by taking into account to adapt the use of Islamic procedural law in Shariah court in order to preserve the principle of Islamic law in regulating land ownership in Malaysia.

Keywords: National Land Code, registration, ownership, Torrens system, indefeasibility of title

PENGENALAN

Sistem undang-undang tanah di Malaysia telah melalui pelbagai modifikasi. Perkembangannya telah dipengaruhi oleh sumber perundangan yang beraneka terdiri daripada Undang-undang Islam, Adat Melayu, Undang-undang Belanda dan Undang-undang Inggeris. Biarpun begitu, undang-undang tanah di Malaysia pada hari ini adalah berteraskan Sistem Torrens dalam segala urusan berkaitan pentadbiran dan pemegangan tanah. Prinsip undang-undang Tanah Torrens ini berasal dari Australia Selatan (Rabi'ah Muhammad Serji, 2017). Prinsip Torrens ini mementingkan pendaftaran dalam setiap urus niaga tanah yang dijalankan.

Setiap urus niaga tanah yang dilakukan mengikut prosedur yang telah ditetapkan oleh undang-undang akan memberikan pemilik berdaftar hak milik dan kepentingan yang tidak boleh disangkal dan disoal oleh sesiapa pun. Pemakaian ini dilihat di dalam kebanyakan urus niaga tanah terutamanya di dalam urus niaga melibatkan pemilikan rumah dan pemilikan hartanah (Nik Abdul Rahim Nik Abdul Ghani et.al. 2016). Jaminan hak milik ini telah diperuntukkan dengan jelas di dalam seksyen 340 Kanun Tanah Negara. Sistem Torrens atau sistem pendaftaran hak milik memperuntukkan bahawa



pendaftaran adalah segala-galanya dan keterangan konklusif boleh diperolehi daripada pendaftaran. Perkara ini dijelaskan dalam seksyen 89 Kanun Tanah Negara:

89. Konklusifnya dokumen hak milik daftaran. Tiap-tiap dokumen hak milik daftaran yang telah didaftarkan dengan sempurna di bawah Bab ini hendaklah, tertakluk kepada peruntukan-peruntukan Akta ini, merupakan keterangan konklusif.

Bahawa hak milik tanah yang disebut didalamnya adalah diletakhakkan ke atas orang atau badan buat masa itu dinamakan di dalamnya sebagai tuannya;

Perkara ini turut dikuatkan lagi dengan konsep hak milik tidak boleh disangkal seperti peruntukan seksyen 340 (1) dalam akta sama yang memperuntukkan:

340. (1) Hak milik atau kepentingan mana-mana orang atau badan buat masa itu didaftarkan sebagai tuannya mana-mana tanah, atau atas nama siapa apa-apa pajakan, gadaian atau esmen adalah buat masa itu terdaftar, hendaklah, tertakluk kepada peruntukan-peruntukan berikut seksyen ini, tidak boleh disangkal.

Apabila suatu nama didaftarkan menerusi saluran yang betul tanpa ada sebarang fraud dan pemalsuan, maka penama tersebut telah memperolehi suatu yang dinamakan sebagai hak milik undang-undang (*legal title*). Namun, pemegang hak milik undang-undang tidak semestinya berkuasa ke atas harta atau tanahnya secara keseluruhan meliputi hak milik fizikal dan manfaat. Misalannya dalam konteks sewaan atau 'ijarah', pemegang hak milik secara undang-undang (*legal owner*) tidak berhak ke atas hartanahnya selepas kontrak sewaan dimeterai kerana penyewa dianggap sebagai pemegang hak milik manfaat (*beneficial ownership*). Sungguhpun negara kita mengamalkan sistem Torrens sebagai teras dalam perundangan tanah, perspektif syarak juga perlu dilihat dan diambil kira dalam menegakkan konsep hak milik tidak boleh disangkal ini.

Oleh itu, hak milik tidak boleh disangkal di dalam seksyen 340 Kanun Tanah Negara bertunjukkan sistem Torrens ini masih mempunyai kelonggaran tertentu. Lakuna ini diisi oleh beberapa undang-undang lain seperti undang-undang ekuiti, undang-undang adat undang-undang Islam dan undang-undang lain seperti yang termaktub dalam seksyen yang lain dalam Kanun Tanah Negara. Dalam erti kata lain hak milik tidak boleh disangkal masih terdapat beberapa pengecualian khusus mengatasi konsep pendaftaran adalah segala-galanya. Ini juga memberi gambaran jelas bahawa sistem Torrens bukanlah satu sistem yang eksklusif kerana masih memberi ruang kepada pemakaian prinsip undang-undang lain seperti perundangan Syariah dan adat Melayu (Salleh Buang, 1993).

Pendaftaran dan Milikan Tanah

Konsep pendaftaran adalah segala-galanya menurut sistem Torrens (Azizi bin Zakaria, 2015). Sistem ini sememangnya secara tidak langsung mempengaruhi hampir



keseluruhan undang-undang tanah di Malaysia. Kesan pendaftaran amatlah besar impaknya terhadap pemilikan suatu hartanah. Secara umumnya, terdapat dua prinsip utama sistem Torrens iaitu prinsip Cermin dan prinsip Tabir. Di bawah prinsip Cermin, pendaftaran mencerminkan segala fakta material berkenaan hak milik seseorang ke atas tanahnya. Hak milik itu tidak boleh disangkal serta selamat, terang dan mudah (Keenan. S. S, 2017). Fakta material tersebut terkandungnya nama pemilik, butir-butir mengenai tanah, luas kawasan dan lokasinya, pelan ukur dan had sempadannya. Dalam erti kata lain, prinsip ini mencerminkan segala rekod yang ada di atas tanah dengan pendaftaran hak milik.

Pendaftaran hak milik adalah seperti satu cermin yang mampu menunjukkan segala maklumat yang penting mengenai tanah yang mungkin dikehendaki oleh seorang bakal pembeli atau bakal pemegang gadaian. Prinsip ini telah diperuntukkan di dalam seksyen 340 Kanun Tanah Negara, bahawa pendaftaran sesuatu tanah atas nama seseorang atau badan sebagai tuan punya, memberi hak milik dan kepentingan yang tidak boleh disangkal.

Prinsip kedua sistem Torrens iaitu prinsip Tabir yang membawa maksud daftar yang mempunyai sifat sebagai satu tabir yang mana dalam setiap transaksi antara pemilik berdaftar dengan bakal pembeli, bakal pembeli hanya dikehendaki memberi perhatian kepada pendaftaran dan tidak lebih daripada itu (Rabi'ah Muhammad Serji, 2017). Adalah memadai bagi pembeli untuk bergantung kepada maklumat yang ada dalam rekod daftar. Bakal pembeli bukan sahaja tidak perlu malahan tidak boleh melihat lebih jauh daripada itu. Di dalam kes *Gibbs V Messer [1891] A.C. 248*, Majlis Privy telah menjelaskan bahawa tujuan utama sistem Torrens adalah:

"... untuk menyelamatkan orang-orang yang berurusan dengan pemilik tanah daripada kesulitan dan perbelanjaan kerana terpaksa menyiasat latar belakang hak milik berkenaan untuk memuaskan hati mereka mengenai kesahihannya."

Prinsip Tabir ini mementingkan maklumat yang tercatat di dalam rekod daftar dan tidak perlu melihat di sebalik tabir seperti sejarah tanah dan sebagainya. Pendaftaran yang sah akan memberikan hak dan kepentingan yang tidak boleh disangkal kepada individu yang namanya tercatat dalam daftar. Masyarakat kita selalu beranggapan bahawa cukup dengan sekadar pendaftaran ke atas tanah menjadikan suatu hartanah itu satu pemilikan yang tidak boleh sama sekali disangkal. Pemahaman ini juga menjadi pegangan termasuklah dari kalangan tokoh dan pengamal undang-undang (Azizi bin Zakaria, 2015).

Tidak dinafikan bahawa sekiranya suatu pendaftaran ke atas hartanah dibuat menggunakan saluran yang betul dan menurut lunas undang-undang, pendaftaran tersebut menjadi tidak boleh disangkal oleh sesiapaupun. Hakikatnya, perkara ini juga harus dilihat dalam seksyen yang lain Kanun Tanah Negara yang menyebut secara tersurat dan tersirat pengecualian-pengecualian yang menjadikan suatu hak milik terhadap tanah tersebut menjadi boleh disangkal. Antara pengecualian tersebut ialah



pengecualian berasaskan undang-undang adat dan perundangan Syariah. Misalannya dalam undang-undang adat, seksyen 4(1) Kanun Tanah Negara, menyebut antara lain bahawa kecuali setakat mana yang diperuntukkan dengan nyata sebaliknya, Kanun Tanah Negara tidak boleh menyentuh mana-mana undang-undang yang pada masa itu berkuatkuasa mengenai pemegangan adat (Muhammad Fathi Yusof, 2016).

Namun begitu, masih terdapat limitasi terhadap kelonggaran yang dibenarkan oleh undang-undang. Walaupun undang-undang adat dan perundangan Syariah mempunyai pengecualian khas menurut Kanun Tanah Negara, kebanyakan undang-undang adat misalnya tidak lagi terpakai dalam konteks pemilikan tanah atau cara memperolehi tanah. Malahan sekiranya undang-undang adat digunakan sebagai cara untuk memperolehi tanah boleh menjadi satu kesalahan serius di sisi undang-undang semasa (Rabi'ah Muhammad Serji, 2017). Misalannya, penerokaan tanah terbiar yang dahulu secara adatnya membolehkan tanah tersebut dihak milikkan. Jika kaedah ini dilakukan pada masa kini, maka pelaku boleh dikenakan tindakan undang-undang.

Sejarah dan Pemakaian Kanun Tanah Negara

Kanun Tanah Negara (Kanun Tanah Negara) telah dibentuk oleh Akta Parlimen bernombor 56 pada tahun yang mula dikuatkuasakan pada 1 Januari 1966. Pembentukan Kanun Tanah Negara ini mempunyai tujuan utama iaitu untuk memastikan keseragaman sistem pegangan tanah dan sistem urus niaga tanah yang berbeza-beza di setiap negeri Semenanjung Malaysia di samping untuk menggabungkan semua peruntukan undang-undang yang baru dan menyesuaikan dengan perubahan sistem sosial dan ekonomi (Judith E. Sihombing, 1981). Sehingga ke hari ini, terdapat tiga undang-undang tanah yang berbeza di negeri-negeri di Malaysia berdasarkan sejarah. Pertama, Kanun Tanah Negara yang berkuat kuasa di seluruh Semenanjung Malaysia, Kanun Tanah Sarawak (Cap 81) untuk Sarawak dan Ordinan Tanah Sabah (Cap 68) untuk Sabah.

Justeru, Kerajaan Persekutuan mempunyai kuasa untuk menyelaras ke semua undang-undang berkaitan tanah di Malaysia menerusi Perkara 76(4) Perlembagaan Persekutuan. Perkara ini dijelaskan seperti di bawah;

"Parlimen boleh, bagi maksud hanya menentukan persamaan undang-undang dan dasar membuat undang-undang mengenai pemegang tanah, perhubungan antara tuan tanah dan penyewa, pendaftaran hak milik dan surat ikatan berhubung dengan tanah, pindah milik tanah, gadai janji, pajakan dan gadaian mengenai tanah, ismen dan lain-lain hak dan kepentingan mengenai tanah, mengambil tanah dengan paksa, mengenai kadar dan penilaian tanah dan Kerajaan Tempatan; dan fasal (1)(b) dan (3) tidak boleh dipakai bagi apa-apa undang-undang mengenai mana-mana perkara itu".



Parlimen merupakan medium penggubalan undang-undang berkaitan tanah iaitu dengan kuasa yang diberikan oleh Perlembagaan Persekutuan maka telah diperkenalkan beberapa undang-undang berkaitan tanah seperti Kanun Tanah Negara (Akta 56).

Pembentukan Kanun Tanah Negara, Akta Pengambilan Tanah 1960, Akta Kerajaan Tempatan 1976 dan Akta Hak Milik Strata 1985 adalah atas dasar penyelarasan dan persamaan undang-undang dan dasar di dalam bidang tanah dan kerajaan tempatan. Walau bagaimanapun terdapat undang-undang negeri yang berkaitan dengan tanah terus kekal di bawah bidang kuasa negeri terutamanya enakmen-enakmen yang berkaitan dengan tanah rizab Melayu. Kanun Tanah Negara adalah bukti bahawa Negara Malaysia telah mempunyai sistem peraturan-peraturan tanah yang tersendiri. Kewujudan Kanun Tanah Negara juga membuktikan kejayaan penjajah dalam penjajahannya bagi menguasai negeri Tanah Melayu.

Sebagaimana yang telah dijelaskan di atas sebelum Persekutuan Tanah Melayu mencapai kemerdekaan, kedudukan undang-undang dan pentadbirannya berbeza-beza di antara negeri, khususnya mengenai undang-undang pemegangan tanah. Umpamanya di Negeri-negeri Melayu Bersekutu telah wujud satu bentuk undang-undang tanah yang sama iaitu "Land Code 1926". Manakala bagi Negeri-negeri Melayu Tidak Bersekutu juga mempunyai undang-undang tanahnya (*Land Legislation*) sendiri (David S.Y.Wong, 1975). Pada tahun 1948, sistem undang-undang tanah yang baru, Land Code 1926, yang diamalkan di Negeri-negeri Bersekutu diperkenalkan pula ke Negeri-negeri Melayu Tidak Bersekutu. Dengan itu wujudlah satu bentuk undang-undang tanah yang sama di seluruh Negeri-negeri Melayu (Ridzuan Awang, 1994).

Hak milik Tidak Boleh Disangkal

Hak milik serta kepentingan yang tidak boleh disangkal merupakan kesan penting yang terbit daripada suatu pendaftaran urus niaga berkaitan tanah. Kanun Tanah Negara menetapkan bahawa pendaftaran menyebabkan berlakunya pindah milik, gadaian dan pajakan yang sah dan berkuatkuasa. Hak dan kepentingan yang berlaku melalui pendaftaran tidak boleh disangkal. Apabila hak milik dan kepentingan seseorang individu didaftarkan mengikut saluran undang-undang yang betul atau mengikut prosedur pendaftaran yang telah ditetapkan oleh undang-undang, ianya akan direkodkan di dalam dokumen pendaftaran hak milik. Sebagai kesannya, individu yang mendaftarkan urus niaga tanah itu akan menjadi pemilik mutlak yang tidak boleh disangkal secara teorinya.

Maksud 'hak milik tak boleh disangkal' atau *indefeasibility of title* adalah hak dan kepentingan terbabit adalah dijamin oleh undang-undang dan pada asasnya tidak lagi boleh dicabar, disangkal atau dihilangkan. Ia juga menunjukkan kemuktamadan pendaftaran. Ini berasaskan seksyen 89, 340 dan 341 Kanun Tanah Negara. Ini bermakna hak pemilik berdaftar tidak boleh dipersoalkan, dipertikaikan mahupun



ditarik balik. Semua transaksi urus niaga yang didaftarkan akan mendapat pengiktirafan dan perlindungan hak tidak boleh disangkal.

Di dalam kes *Teh Bee v K Maruthamuthu* [1977] 2 MLJ 7, Mahkamah Persekutuan mengesahkan bahawa di bawah sistem Torrens, pendaftaran adalah segala-galanya dan membenarkan siasatan dilakukan ke atas hak seorang pemilik berdaftar merupakan pemakaian yang salah kerana ianya akan menjejaskan maksud dan matlamat pendaftaran (Azizi bin Zakaria, 2015). Di dalam kes ini mahkamah memutuskan bahawa, fakta pendaftaran dokumen hak milik atas nama appelan merupakan satu bukti konklusif bahawa hak milik ke atas tanah itu adalah terletak kepada appelan. Pada pandangan penulis, inilah yang dimaksudkan dengan ketidakbolehsangkalan suatu hak milik jika didaftarkan menurut seksyen 340 Kanun Tanah Negara.

Peruntukan undang-undang berkenaan hak tidak boleh disangkal terdapat pada bahagian dua puluh, Kanun Tanah Negara . Seksyen 340 kanun tersebut memperuntukkan, pendaftaran untuk memberi hak milik atau kepentingan yang tak boleh disangkal, kecuali dalam keadaan-keadaan tertentu. Seksyen 340 memperuntukkan seperti berikut:

(1) *Hak milik atau kepentingan mana-mana orang atau badan buat masa itu didaftarkan sebagai tuan punya mana-mana tanah, atau atas nama siapa apa-apa pajakan, gadaian atau semen adalah buat masa itu terdaftar, hendaklah, tertakluk kepada peruntukan –peruntukan berikut seksyen ini, tidak boleh disangkal.*

Peruntukan ini mengguna pakai perkataan hak milik atau kepentingan. Terdapat perbezaan di antara hak milik dan kepentingan di dalam peruntukan ini iaitu pertama, hak milik. Hak milik merujuk kepada hak milik seseorang terhadap tanah yang telah didaftarkan. Lebih difahami di dalam istilah fiqh muamalat hak milik merujuk kepada '*milk at-tam*' yang bermaksud pemilikan secara sempurna yang mana membolehkan seseorang itu memiliki harta secara fizikal dan sekaligus boleh ke atas orang tersebut memanfaatkannya tanpa terikat dengan apa-apa syarat.

Manakala kepentingan pula bukan merujuk kepada hak milik atau pemilikan penuh tetapi hanya kepada kepentingan yang diperolehi daripada tanah tersebut. Pemilikan ini juga disebut istilah di dalam fiqh muamalat sebagai '*milk an-naqis*' iaitu suatu pemilikan terhadap manfaat (kepentingan) sahaja dan ia tidak memiliki atau bukan pemilik harta tersebut. Sebagai contoh kepentingan pemegang gadaian (pihak bank), penerima pajakan atau pun pemilik tanah dominan dalam urus niaga, penyewa dan sebagainya.

Secara mudahnya dapatlah disimpulkan bahawa hak milik mutlak akan diberikan oleh undang-undang kepada individu yang namanya tercatat dalam rekod daftar. Sebagai contoh sekiranya berlaku pertikaian terhadap hak milik tanah antara A dan B, mahkamah akan melihat kepada daftar hak milik. Sekiranya hak milik atau



kepentingan didaftarkan atas nama A, maka A adalah pemilik sebenar menurut undang-undang dan hak A ke atas tanah tersebut tidak boleh disangkal atau dipersoalkan oleh sesiapa pun begitulah sebaliknya.

Walaupun bagaimanapun, konsep pendaftaran adalah segala-galanya ini tidak bersifat mutlak apabila masih terdapat ruang di mana menjadikan suatu urusan tanah yang telah didaftarkan menjadi boleh disangkal (Rabi'ah Muhammad Serji, 2017). Pengecualian-pengecualian yang menjadikan suatu pendaftaran itu menjadi boleh disangkal boleh dirujuk kepada beberapa bahagian seperti berikut:

1. Pengecualian berasaskan statut.
2. Pengecualian ekuiti
3. Pengecualian berasaskan undang-undang adat
4. Pengecualian berasaskan kuasa Pihak Berkuasa Negeri (PBN).

Oleh itu, jelas bahawa secara teori, pendaftaran merupakan satu langkah penting dalam melindungi secara mutlak hak milik serta kepentingan terhadap pemilik yang namanya terdaftar di dalam rekod daftar. Namun, secara praktikal adalah sedikit berbeza kerana masih wujud kes-kes yang menunjukkan bahawa sistem Torrens di dalam Kanun Tanah Negara ini tidaklah bersifat rigid dan mutlak.

Sungguh pun sistem Torrens sebagai teras Kanun Tanah Negara pada asasnya sangat mementingkan pendaftaran sebagai mekanisme utama dalam penentuan hak milik individu terhadap suatu hartanah, namun sistem Torrens yang di pakai oleh Kanun Tanah Negara ini, memberi ruang kepada pemakaian prinsip undang-undang lain di samping sistem Torrens. Kes-kes mahkamah yang telah dibincangkan jelas menunjukkan bahawa undang-undang Islam, adat Melayu dan ekuiti turut dipakai dan diiktiraf oleh mahkamah.

Ini menunjukkan bahawa sistem Torrens dalam perundangan tanah yang diamalkan di Malaysia bukanlah satu sistem yang eksklusif dan mutlak, tetapi masih memberi ruang kepada pemakaian prinsip undang-undang lain yang sesuai. Oleh itu, penulis berpendapat undang-undang Islam, adat Melayu dan ekuiti boleh juga dianggap sebagai pengecualian kepada pendaftaran yang memberi kesan hak milik tidak boleh disangkal, yang menjadi prinsip utama di bawah sistem Torrens.

Analisis Penghakiman Kes-Kes Berkaitan Isu-Isu Perundangan Syariah Yang Dipilih

Penulis menghuraikan pemakaian hak milik tidak boleh disangkal menurut perspektif perundangan Syariah yang dipilih. Penulis telah memilih dua daripada isu-isu perundangan Syariah yang lain merangkumi isu cara pemilikan tanah (*iḥyā' al-mawāt*) dan hibah. Penghakiman kes turut diteliti dan dianalisis dengan membandingkan antara satu kes dengan kes yang lain supaya perbezaan penghakiman dalam suatu isu itu dapat diperjelaskan.



i) *Ihyā' al-Mawāt*

Dari segi bahasa *ihyā' al-mawāt* bererti menghidupkan tanah yang mati. *Ihyā'* bermaksud menjadikan sesuatu benda itu hidup manakala *al-mawāt* pula ialah tanah mati yang tidak digunakan untuk bercucuk tanam, tidak dimanfaatkan dan terbiar kerana tidak dimiliki oleh sesiapa. Oleh itu, *ihyā' al-mawāt* boleh membawa maksud mengusahakan tanah terbiar dengan cara bercucuk tanam ataupun mendirikan bangunan di atasnya agar dapat mengambil manfaat daripadanya. Abu Yusuf menyifatkan tanah *mawāt* sebagai tanah yang tidak ada kesan bangunan, tanaman, pendudukan, padang permainan, kubur dan tidak ada juga tempat pemeliharaan binatang ternakan serta tidak dimiliki atau dikuasai oleh seseorang. Sesiapa yang meneroka dan mengusahakan tanah yang terbiar adalah berhak terhadap pemilikan tanah tersebut (Ridzuan Awang, 2004).

Konsep *ihyā'* pula mengikut Imam Syafi merangkumi usaha yang sesuai dari segi adat kebiasaan yang diterima oleh umum bahawa usaha *ihyā'* telah dijalankan mengikut kegunaan tanah tersebut. Jika tanah *mawāt* yang diusahakan itu adalah untuk kegunaan tempat tinggal, maka hendaklah dibina bangunan sehingga dari segi adat dikatakan bangunan itu sebagai rumah. Mohd Ridzuan Awang dalam bukunya 'Undang-undang Tanah Islam: Pendekatan Perbandingan' menyatakan jika sekiranya tanah *mawāt* yang ingin diusahakan itu untuk tujuan pertanian, maka tiga (3) syarat ini perlu dilakukan sebelum pemilikan ke atas tanah tersebut dianggap sah:

- i. Menanda sempadan tanah supaya dapat dibezakan dan ditentukan miliknya.
- ii. Meratakan atau membersihkan tanah tersebut.
- iii. Mengairinya jika tanah *mawāt* itu kering atau mengeringkannya jika tanah *mawāt* itu paya atau ditenggelami air.

Terdapat perbincangan berkenaan sama ada perlu mendapat izin pemerintah atau pun tidak untuk melakukan *ihyā' al-mawāt*, Imam Syafii berpendapat tanah *mawāt* boleh dimiliki semata-mata dengan *ihyā'* dan tidak diwajibkan mendapat keizinan pemerintah. Manakala mengikut Imam Malik, *ihyā'* boleh dilakukan tanpa keizinan pemerintah terhadap tanah *mawāt* yang terletak jauh di padang pasir dan daratan.

Namun sekiranya tanah *mawāt* itu berhampiran dengan kawasan yang telah dimajukan, maka *ihyā'* tidak boleh dilakukan melainkan dengan cara *iqṭā'* terlebih dahulu oleh pemerintah (Ridzuan Awang, 1994). Mengikut Wahbah al-Zuhaili, *iqṭā'* bermaksud tanah terbiar yang dikhaskan atau diberikan kepada sebilangan orang sama ada dalam bentuk bahan galian atau tanah. Istilah juga bermaksud pemberian milik tanah oleh pemerintah yang mana *iqṭā'* ini bersamaan dengan konsep pelupusan tanah secara pemberian milik mengikut undang-undang tanah di Malaysia.

Dalam erti kata lain, *ihyā' al-mawāt* merupakan salah satu cara bagi memperolehi hak milik tanah dalam Islam. Kaedah pemilikan tanah secara *ihyā' al-mawāt* ini sebenarnya telah lama dipraktikkan oleh penduduk Tanah Melayu sebelum kedatangan penjajah Inggeris. Sebelum penjajahan Inggeris, undang-undang yang diguna pakai adalah



undang-undang Islam yang bercampur-aduk dengan adat Melayu. Menurut penulis buku Undang-undang Tanah yang terkenal Salleh Buang, antara sebahagian ciri-ciri utama pemegangan tanah mengikut adat Melayu yang pada asasnya mencerminkan undang-undang tanah Islam ialah kaedah memperoleh hak milik tanah adalah dengan cara membuka tanah hutan, mengusahakan tanah gersang atau tanah yang belum diusahakan (dikenali juga dengan tanah mati) (Ridzuan Awang, 1994).

Kaedah ini walau bagaimanapun dilihat agak bertentangan dengan kaedah memperoleh tanah mengikut sistem Torrens yang diperkenalkan oleh Inggeris, iaitu sistem pentadbiran tanah yang mementingkan pendaftaran dalam penentuan hak milik tanah. Walaupun teras Kanun Tanah Negara yang memakai prinsip Torrens merupakan sumber utama perundangan tanah Negara, namun dari segi pemakaiannya, undang-undang Islam, adat Melayu dan juga ekuiti masih diberi ruang pemakaian oleh undang-undang berdasarkan keputusan-keputusan yang dibuat oleh mahkamah. Oleh itu timbul persoalan sama ada kaedah pemilikan tanah secara *ihyā' al-mawāt* masih diterima pakai dan diiktiraf oleh undang-undang tanah di Malaysia atau tidak.

Pemilikan Tanah Menurut Kanun Tanah Negara

Umum mengetahui, pemilikan tanah dalam negara adalah terletak hak kepada dua pihak iaitu sama ada hak milik kerajaan atau pun hak milik individu. Jika seseorang individu mendakwa bahawa suatu tanah adalah hak miliknya, maka individu tersebut perlulah memiliki dokumen pendaftaran hak milik yang sah bagi membuktikan pemilikannya (Rabi'ah Muhammad Seriji 2017). Hal ini kerana sistem Torrens hanya mengiktiraf hak milik seseorang melalui urus niaga yang didaftarkan sahaja (Judith E. Sihombing, 1981).

Berkenaan tanah kerajaan pula, Kanun Tanah Negara melalui peruntukan seksyen 40, menetapkan antara lain bahawa semua tanah kerajaan, galian dan batu batan yang terletak dalam wilayah sesuatu negeri adalah terletak hak hanya kepada Pihak Berkuasa Negeri (PBN). Seksyen 5 kanun yang sama pula mentakrifkan 'tanah kerajaan' sebagai bermaksud semua tanah dalam negeri termasuk dasar sungai, pantai dan dasar lautan yang terletak dalam kawasan negeri atau dalam kawasan perairan negeri, selain tanah beri milik, tanah rizab, tanah lombong dan hutan simpan. 'Pihak Berkuasa Negeri' pula ditakrifkan oleh seksyen yang sama sebagai Raja atau Gabenor Negeri itu mengikut mana-mana yang berkenaan.

PBN sebagai pemilik tanah kerajaan berbidangkuasa dalam hal berkaitan tanah, antaranya ialah kuasa pelupusan tanah sebagaimana peruntukan seksyen 42 Kanun Tanah Negara (Rabi'ah Muhammad Seriji, 2020). Seksyen 42 menyebutkan antara lain bahawa PBN mempunyai kuasa pelupusan dengan cara memberi milik tanah kerajaan selaras dengan peruntukan seksyen 76 kepada sesiapa sahaja, sama ada individu atau pun perbadanan secara hak milik kekal atau bertempoh 99 tahun. Ini bermakna PBN mempunyai kuasa untuk melupuskan tanah kepada sesiapa sahaja yang



difikirkannya patut dan layak, tertakluk kepada pembayaran cukai tahunan, premium dan fee serta syarat-syarat lain yang ditentukan olehnya. Selain daripada kuasa pelupusan untuk memberi hak milik tanah, kuasa pelupusan lain PBN sebagaimana peruntukan seksyen 42 Kanun Tanah Negara ialah seperti berikut:

- i. Merizabkan tanah kerajaan dan memberi pajakan tanah rizab.
- ii. Membenarkan pendudukan tanah kerajaan di bawah Lesen Pendudukan Sementara.
- iii. Mengizinkan dengan cara mengeluarkan permit pengeluaran bahan batuan dari mana-mana tanah selain daripada hutan simpanan.
- iv. Mengizinkan dengan cara mengeluarkan permit penggunaan ruang udara di atas tanah kerajaan dan tanah simpanan.

Pelupusan dengan cara-cara yang disenaraikan di atas hanya akan memberikan hak milik secara sementara sahaja dalam erti kata lain pemilikan secara *milk al-naqis* menurut Syarak. Hak tersebut akan berkuatkuasa selagimana masih dalam tempoh permit dan juga lesen yang dikeluarkan.

Dalam bahasa yang lebih mudah, sekiranya seorang individu ingin mendapatkan hak milik kekal (*freehold*) terhadap suatu tanah, beliau hanya boleh memperolehnya dengan cara sama ada pembelian melalui urus niaga, melalui pindah milik harta pusaka, atau melalui pelupusan dengan cara pemberian milik oleh PBN. Justeru, aktiviti penerokaan hutan bagi mendapatkan hak milik suatu tanah tidak akan menjamin seseorang individu itu berjaya memperolehi hak milik terhadap tanah yang diteroka. Malah tindakan seperti itu boleh dianggap sebagai pendudukan tanah secara tidak sah (Rabi'ah Muhammad Serji, 2020).

Apabila pendudukan atas suatu tanah dilakukan tanpa keizinan secara formal dan sah daripada pemilikinya, di Malaysia individu yang melakukan aktiviti ini dipanggil sebagai 'setinggalan'. Setinggalan merujuk kepada individu atau perbadanan yang menduduki suatu tanah tanpa keizinan sah daripada pemilik atau pun perjanjian pemilikan melalui penyewaan atau pemberian lesen.

Kes Sidek bin Haji Muhamad & 461 Ors v Government of Perak & Ors [1982] 1 MLJ 313.

Dalam kes ini, beberapa perayu yang datang ke Telok Anson dari Kedah, Perak Utara dan Selangor telah membuka sebahagian besar kawasan hutan. Mereka adalah setinggalan dan kemudian setinggalan lain bergabung dengan mereka. Terdapat satu pertemuan antara penghuni setinggalan dan pegawai pemerintah di mana didakwa bahawa Pengarah Tanah dan Galian Negeri mengatakan bahawa setiap keluarga peneroka akan menerima tanah padi seluas lima ekar. Dihujahkan bahawa terdapat juga artikel di Utusan Melayu, yang menyebut Bernama sebagai sumbernya, yang menyatakan bahawa Pemerintah Negeri siap membuka sekitar 10.000 ekar tanah yang akan dikembangkan oleh penduduk setinggalan. Akhirnya cuma beberapa setinggalan diberi lot 3 ekar tetapi yang lain termasuk perayu dalam kes ini tidak berjaya. Perayu diberi notis untuk berhenti bekerja dan mengosongkan kawasan tersebut.



Perayu mengemukakan tuntutan untuk menyatakan bahawa mereka berhak dalam undang-undang dan ekuiti untuk memiliki banyak lot yang pada asalnya dipelopori, dibuka dan diduduki oleh mereka. Responden dalam kes ini iaitu kerajaan negeri memohon berdasarkan perintah 18, peraturan 19 dari Peraturan Mahkamah Tinggi untuk membatalkan tindakan perayu dengan alasan bahawa mereka adalah orang setinggan dan bahawa itu adalah atas budi bicara Kerajaan Negeri untuk mengasingkan tanah.

Mahkamah Persekutuan turut memetik peruntukan seksyen 48 dan seksyen 425 Kanun Tanah Negara dan menegaskan bahawa satu-satunya cara untuk memperolehi tanah kerajaan adalah dengan cara membuat permohonan secara rasmi sebagaimana kehendak Kanun Tanah Negara. Hakim Mahkamah Persekutuan, YA Raja Azlan Shah dalam penghakimannya telah menyatakan seperti berikut:

"Dari fakta-fakta seperti yang dinyatakan dalam pernyataan tuntutan, pembelaan dan affidavit, jelas bagi saya bahawa plaintif tidak memiliki sebarang hak terhadap Pemerintah Negeri. Sebagai penceroboh, mereka tidak boleh menuntut hak sepertimana hak sebagai pemerintah Negeri. Walaupun mereka telah menduduki tanah tersebut selama beberapa tahun tetapi mereka tidak dapat memperoleh hak milik dengan pemilikan yang salah (adverse possession). Di bawah seksyen 48 Kanun Tanah Negara, dengan jelas diperuntukkan bahawa tidak ada hak milik tanah Negeri yang akan diperolehi dengan pemilikan, pendudukan atau pekerjaan yang tidak sah di bawah mana-mana lesen untuk apa jua tempoh."

"Oleh itu, pada hemat kami ada satu isu yang menjadi intipati kes ini, iaitu sama ada perayu mempunyai satu tindakan yang berasas terhadap penentang. Jawapannya jelas. Tiada dapat diragukan lagi bahawa mereka tidak boleh berjaya dalam tindakan ini kerana kerana mereka adalah setinggan. Setinggan tiada hak dari segi undang-undang atau ekuiti. Seksyen 48 menghalang mereka. Pendudukan tanah kerajaan secara haram menjadi satu kesalahan di bawah seksyen 425 Kanun Tanah Negara."

Justeru, pihak responden terpaksa akur untuk mengosongkan tanah tersebut meskipun mendakwa bahawa tanah tersebut pada asalnya tanah yang mati dan merekalah yang mengusahakan dan menduduki tanah tersebut.

Kes Sentul Murni Sdn Bhd v Ahmad Amiruddin Kamaruddin & Ors. [2000] 4 MLJ 503.

Fakta kes ini adalah seperti berikut. Perayu adalah pemilik tanah berdaftar yang dikenali sebagai HS (D) 66601 PT 2473 Mukim Setapak, Wilayah Persekutuan yang terdiri dari tanah seluas 487,533 kaki persegi ('tanah'). Tanah tersebut didaftarkan atas nama perayu pada 6 Julai 1990. Pada masa itu, keempat-empat responden dan sebilangan yang lain tinggal di tanah tersebut. Perayu membeli tanah tersebut dari satu STLR Sdn



Bhd yang menjadi pemilik tanah tersebut pada 26 Oktober 1985. Sebelum tarikh tersebut, tanah tersebut adalah milik kerajaan. Sebagai pemilik berdaftar, perayu mengemukakan tuntutan terhadap keempat-empat responden yang mendakwa bahawa mereka adalah penceroboh dan memohon supaya dikosongkan tanah, ganti rugi kerana kesalahan, faedah dan kos-kos lain. Responden menafikan bahawa mereka adalah penceroboh. Mereka menghujahkan bahawa mereka adalah penghuni tanah yang sah sebagai pemegang lesen yang ditambah lagi dengan ekuiti dan bahawa perayu tahu atau seharusnya mengetahui ekuiti tersebut. Mereka juga berpendapat bahawa pendudukan mereka secara terus menerus diketahui oleh PBN secara tersurat mahupun secara tersirat dan patut diakui oleh Dewan Bandaraya Kuala Lumpur.

Isu utama dalam kes ini adalah berkaitan status responden berkenaan dengan tanah. Perayu berpendapat selama ini bahawa responden adalah setinggian dan oleh itu mereka dikira sebagai penceroboh. Tanah yang dipertikai itu mempunyai sejarah yang samar-samar. Pada mulanya tanah itu adalah Tanah Rizab Melayu tetapi status tersebut dibatalkan. Berdasarkan keterangan seorang juru ukur tanah, bernama Seah Kok Seang @ Sheah Si Ba, yang memberi keterangan sebagai saksi pakar, hakim terpelajar menerima keterangan pakarnya bahawa status tempahan orang melayu dihapuskan oleh Pemberitahuan Warta No 4851/1932 bertarikh 22 Jun 1932. Perkara ini disahkan dalam surat dari Pengarah Tanah dan Galian bertarikh 9 Februari 1996. Pihak responden berpendapat bahawa ketika perayu menjadi pemilik tanah yang berdaftar, ia semestinya telah mengetahui bahawa ekuiti telah lama wujud sebelum dia menjadi pemiliknya.

Responden juga berpendapat bahawa pendudukan tanah mereka secara berterusan diketahui serta dinyatakan secara nyata atau tersirat didorong oleh PBN atau oleh DBKL. Sebagai bukti, antara tahun 1960 dan 1990 pelbagai kemudahan telah disediakan oleh pihak berkuasa seperti balai kota, tiga masjid, bekalan air dan elektrik, perkhidmatan telefon, klinik dan jalan-jalan telah diturap. DBKL membina dua dewan bandaraya dan bangunan untuk menjalankan aktiviti pembangunan wanita dan sebilangan sekolah agama. Responden juga mengemukakan bukti untuk menunjukkan bahawa kampung ini, yang disebut Kampung Chubadak adalah di bawah urusan sendiri dan ditadbir sendiri.

Terdapat juga bukti bahawa sebelum pembentukan Wilayah Persekutuan, pemerintah negeri Selangor telah membentuk badan yang dikenali sebagai Jawatankuasa Kemajuan dan Keselamatan Kampung (JKKK) di kampung ini yang diketuai oleh Ketua Kampung. Ketika Wilayah Persekutuan ditubuhkan pada 1 Februari 1970, JKKK digantikan oleh pegawai DBKL dan jawatan Ketua Kampung dihapuskan. Namun pada tahun 1987, jawatan ini dihidupkan semula dan Kementerian Wilayah Persekutuan melantik bekas Ketua Kampung untuk mentadbir urus kampung ini.

Pada tahun 1960-an, Pegawai Daerah Kuala Lumpur telah menyusun rancangan susun atur tanah bekas perlombongan di mana Kampung Chubadak Tambahan dan Kampung Puah Seberang berada, yang tujuannya adalah untuk membahagikan



tanah menjadi pelbagai lot yang akan diperuntukkan kepada penduduk menduduki tanah. Adalah pendapat para responden bahawa antara tahun 1960 dan 1990, banyak orang kenamaan melakukan lawatan rasmi ke kampung ini dan mereka termasuk ahli politik dan royalti. Malah semasa pelancaran rasmi Klinik Kesihatan Kanak-Kanak dan Ibu di Kampung Chubadak Tambahan, Menteri Besar ketika itu, Dato' Harun Idris, berjanji bahawa kerajaan negeri Selangor akan mengambil langkah-langkah tertentu untuk membolehkan penduduk kampung dan penduduk yang berdekatan, kampung untuk mendapatkan hak milik tanah yang mereka duduki.

Hakim bicara mendapati, bukan sekadar gimik politik tetapi berdasarkan keputusan Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri Selangor ketika itu. Dikatakan bahawa Menteri Besar tidak mempunyai kuasa untuk mengikat kuasa negara dan janjinya tidak mencukupi. Hakim memperhatikan kes *Lebbey Sdn Bhd lwn Chong Wooi Leong & Anor dan permohonan lain* [1998] 5 MLJ 368, di mana berpendapat bahawa 'Pihak Berkuasa Negeri' di bawah Kanun Tanah Negara ditakrifkan untuk tujuan Selangor sebagai Penguasa, tetapi dalam hal ini Menteri Besar ketika itu sebenarnya menyampaikan keputusan Majlis Eksekutif Negeri dan untuk semua tujuan praktis, Penguasa harus bertindak atas nasihat dan saranan Majlis Eksekutif Negeri. Pada tahun 1974 Menteri Besar ketika itu juga memberitahu penduduk bahawa kerajaan negeri akan mengeluarkan hak milik yang terpisah kepada peneroka.

Setelah meneliti penghujahan responden berkaitan sejarah tanah dan bagaimana masing-masing responden berada di tanah tersebut, dan mempertimbangkan keputusan Mahkamah Persekutuan dalam kes *Bohari bin Taib & Ors v Pengarah Tanah Galian Selangor* [1991] 1 MLJ 343, hakim bicara membuat kesimpulan bahawa responden bukan setinggan. Dia mendapati ada persetujuan dan lesen dari pihak berkuasa negeri bahawa responden boleh menduduki atau terus menduduki tanah tersebut. Responden juga membuktikan bahawa berdasarkan kesepakatan, dorongan dan persetujuan PBN, mereka menghabiskan wang dan tenaga kerja untuk memperbaiki dan mengembangkan lagi tanah di Kampung Chubadak Tambahan, yang merupakan bekas tanah lombong. Semua ini diketahui terlebih dahulu oleh perayu.

Berdasarkan penghujahan tersebut, hakim bicara memberikan hak kepada perayu yang tertakluk kepada beberapa syarat antara lain, perayu mesti memberi ganti rugi kepada empat responden untuk semua kos yang dikeluarkan dalam pembinaan dan pengubahsuaian rumah masing-masing, atau sebagai alternatif kos dari nilai sekarang rumah yang akan dinilai oleh penilai bebas untuk dipersetujui bersama oleh pihak-pihak atau jika mereka tidak setuju, akan dilantik oleh mahkamah, dan semua kos yang berkaitan dengan pemindahan responden. Hakim bicara juga menolak tuntutan perayu untuk ganti rugi khas dengan alasan bahawa mereka belum terbukti dengan cukup.



Analisis Kes bagi Isu Ihyā' al-Mawāt

Keputusan kes Sidek menunjukkan bahawa kaedah ihyā' al-mawāt sebagaimana yang diamalkan mengikut adat Melayu dan Islam tidak lagi diiktiraf oleh undang-undang. Penulis berpandangan, jika mahkamah ingin memberihak milik kepada perayu yang beragama Islam dan melakukan *ihya'* terhadap tanah hutan, mahkamah boleh berbuat demikian dengan alasan pemakaian 'uruf adat Melayu sebagai salah satu sumber undang-undang yang dipakai disamping Kanun Tanah Negara sebagaimana peruntukan seksyen 4(2)(a) Kanun Tanah Negara. Namun begitu, keputusan berasaskan adat ini boleh menyebabkan kesan yang lebih besar iaitu penerokaan dan pendudukan tanah kerajaan secara besar-besaran serta boleh menimbulkan masalah kepada pembangunan yang telah dan akan dirancang oleh kerajaan (Rabi'ah binti Muhammad Serji, 2014).

Keputusan kes Sidek sedikit berbeza dengan kes *Sentul Murni Sdn Bhd v Ahmad Amiruddin Kamaruddin & Ors.* [2000] 4 MLJ 503. Dalam kes *Sentul Murni*, responden merupakan setinggian di Kampung Chubadak iaitu kampung Melayu lama yang berusia lebih 150 tahun, mendakwa ada hak dari sudut ekuiti untuk terus menduduki tanah tersebut. Responden mendakwa pihak kerajaan telah mengiktiraf pendudukan mereka di kawasan tersebut apabila mereka pernah mendapat kunjungan rasmi daripada Yang Dipertuan Agong (YDPA), mantan Perdana Menteri, Tunku Abdul Rahman dan para pembesar kerajaan. Malah dalam tahun 1960 sehingga 1990, balai raya dan surau telah dibina oleh PBN dalam kawasan tersebut. Mahkamah dalam kes ini telah memutuskan bahawa responden mempunyai hak dari sudut ekuiti dan berhak mendapat pampasan atas kehilangan tanah kerana PBN telah menyerahkan tanah tersebut kepada pemaju untuk dimajukan.

Walaubagaimanapun, hak pemilikan tetap tidak diberikan kepada responden. Apa yang jelas daripada keputusan mahkamah terhadap kes-kes yang dibincangkan, penerokaan tanah mati atau ihyā' al mawāt tidak lagi diiktiraf oleh undang-undang di Malaysia malah kegiatan tersebut menjadi satu kesalahan di bawah peruntukan Kanun Tanah Negara. Penduduk Kampung Chubadak dalam kes *Sentul Murni* lebih bernasib baik berikutan walaupun terpaksa mengosongkan tempat tinggal yang telah mereka terokai setelah sekian lama, namun mereka masih dibayar pampasan atas kehilangan tanah tersebut. Berbanding kes Sidek, mereka terpaksa meninggalkan tempat tinggal dan kebun yang mereka terokai tanpa dibayar apa-apa pampasan (Rabi'ah binti Muhammad Serji, 2020).

Perbezaan keputusan mahkamah dalam kes Sidek dan Kampung Chubadak kemungkinan juga disebabkan oleh Kanun Tanah Negara melalui seksyen 4, telah membuat pengecualian terhadap pemegangan tanah secara adat. Penerokaan tanah Kampung Chubadak telah berlaku lama sebelum sistem Torrens diperkenalkan menyebabkan hak mereka dipertimbangkan berdasarkan undang-undang adat. Namun begitu dalam kes Sidek, penerokaan tanah mungkin dilakukan selepas penguatkuasaan Kanun Tanah Negara yang berteraskan sistem Torrens (Rabi'ah binti Muhammad Serji, 2020).



Oleh sebab itu, pemilikan tanah perlulah dengan mematuhi undang-undang tanah yang telah dikuatkuasakan. Walaupun *ihyā' al-mawāt* tidak dibenarkan dilakukan atas tanah kerajaan dan tanah terbiar milik orang lain, namun apabila pelupusan tanah kerajaan kepada individu atau perbadanan dilakukan, atau dengan kata lain apabila berlaku pemberian milik tanah kerajaan kepada seseorang, maka dalam hal ini undang-undang menghendaki supaya tanah yang diberi milik itu diusahakan atau dihidupkan oleh pemiliknya (Rabi'ah binti Muhammad Serji, 2020).

Perkara tersebut terkandung dalam peruntukan seksyen 115, 116 dan 117 Kanun Tanah Negara. Seksyen 115 sebagai contoh memperuntukkan syarat bagi sesiapa yang diberi milik tanah pertanian, bahawa pemilik tanah hendaklah memulakan kerja pada tanahnya dalam tempoh 12 bulan dan menyempurnakan kerja itu dalam tempoh 3 tahun. Bagi pemilik tanah kategori bangunan, seksyen 116 memperuntukkan bahawa pemilik tanah bangunan hendaklah membina bangunan sepertimana yang dibenarkan oleh undang-undang pada tanahnya itu dalam tempoh 2 tahun dari tarikh beri milik tanah (Rabi'ah binti Muhammad Serji, 2020).

Manakala bagi pemilik tanah kategori perindustrian pula, seksyen 117 pula memperuntukkan bahawa pemilik tanah industri hendaklah memulakan kerja sewajarnya dalam tempoh 3 tahun dari tarikh beri milik tanah. Kegagalan mematuhi syarat ini menyebabkan pemilik dianggap melakukan kesalahan melanggar syarat tersirat berkenaan kategori tanah dan akibatnya tindakan denda atau prosiding rampasan tanah boleh dilakukan oleh PBN. Syarat-syarat tersebut menunjukkan tindakan kerajaan dalam menangani masalah tanah terbiar supaya dapat memaksimumkan penggunaan tanah tersebut bagi memberi manfaat kepada pemiliknya (Rabi'ah binti Muhammad Serji, 2020).

Oleh itu, penulis merumuskan berhubung dengan cara pemilikan Islam iaitu *ihyā' al-mawāt*, jelas sekali ini bertentangan dengan apa yang dipraktikkan menurut perundangan tanah di negara kita. Ini secara tidak langsung membuktikan bahawa tanah yang didakwa diperolehi melalui kaedah *ihyā' al-mawāt* di dalam kes ini iaitu menerusi penerokaan dan pendudukan terhadap tanah meskipun telah lama mendudukinya untuk sekian tempoh adalah tetap tidak boleh didaftarkan dan dijadikan hak milik. Pegangan tanah tersebut pada awal lagi dikira boleh disangkal dan dipertikai. Malahan tanah tersebut bukanlah tanah yang boleh didaftarkan seperti kehendak seksyen 340 Kanun Tanah Negara.

Tambahan pula, kaedah *ihyā' al-mawāt* jika dipraktikkan pada masa kini, pasti akan dilabel sebagai setinggalan. Melalui sorotan kes yang dijalankan, didapati tiada kes yang memberi kelebihan kepada peneroka atau individu yang melakukan *ihyā' al-mawāt* sebagai satu kaedah untuk memperolehi harta sehingga ke hari ini. Misalnya dalam kes-kes terkini seperti kes *Revolusi Rancak Sdn Bhd lwn Penghuni-Penghuni Yang Tidak Dikenali yang menduduki Geran 6171, Lot 2215, Geran 6927, Lot 2187 dan Geran 9725, Lot 2186 semuanya di Mukim Sabai, Daerah Bentong, Negeri Pahang dan Tanah Rezab Kerajaan yang bersebelahandan lain-lain* [2019] MLJU 150 dan *Wong Seng dan lain-lain lwn Bukit Aneka Sdn Bhd* [2020] MLJU 1656, kedua-dua kes merupakan kes



berkaitan meneroka dan mengusahakan tanah terbiar tanpa mengambilkira nama yang tercatat di dalam daftar hak milik terhadap tanah yang diusahakan. Mahkamah semestinya akan membuat keputusan yang mana tidak memihak kepada setinggan.

ii) Hibah

Perkataan 'hibah' berasal daripada Bahasa Arab dan dari sudut bahasa, perkataan ini bermaksud 'pemberian'. Menurut istilah pula, ia bermaksud satu akad yang mengandungi pemberian hak milik oleh seseorang terhadap hartanya kepada orang lain pada masa hidupnya dengan tidak mengharapkan apa-apa balasan (Ibrahim Lembut 2003). Menurut majoriti ulama, hibah ialah suatu akad yang mengakibatkan pemilikan harta tanpa ganti rugi yang dilakukan oleh seseorang semasa hayatnya kepada orang lain secara sukarela (Al-Syarbini 1978). Secara epistemologi, hibah ialah sesuatu akad yang mengandungi pemberian milik oleh seseorang terhadap hartanya kepada seseorang yang lain pada masa hidupnya tanpa ada sebarang balasan (Sayid Sabiq 1931). Jika ditinjau dari sudut hukum seperti yang dibincangkan dalam kitab-kitab muamalah seperti yang telah dibuat dalam terjemahan kitab Minhaj al-Muslim, hukum melaksanakan hibah adalah sunat dan digalakkan di dalam Islam terutama sekali kepada kaum keluarga terdekat. Ini adalah berdasarkan firman Allah SWT yang bermaksud:

Kamu tidak sekali-kali akan dapat mencapai (hakikat) kebajikan dan kebaikan (yang sempurna) sebelum kamu dermakan sebahagian dari apa yang kamu sayang.

(Ali Imran, 3: 92)

Syarat dan Rukun Hibah

Jumhur ulama menyatakan rukun-rukun hibah ada empat. Orang yang memberi, orang yang menerima, benda yang diberi dan sighth. Walau bagaimanapun setiap rukun mempunyai syarat-syarat tertentu yang harus dipatuhi bagi menjadikan sesuatu hibah itu sah menurut Syarak. Apabila sesuatu pindah milik berlaku secara sah mengikut kehendak Borang 14A yang dibuat di pejabat tanah, di mana di dalam borang tersebut ada dijelaskan sesuatu tanah itu diberi secara hibah, mahkamah akan mengambil kira perkara tersebut sebagai satu *ijab qabul* yang sah. Justeru, hak milik yang didaftarkan menerusi borang tersebut direkodkan dan menjadi satu hak milik yang tidak boleh disangkal seperti yang termaktub di dalam seksyen 340 Kanun Tanah Negara.

Kes *HH & Ors v HS* [2019] 3 SHLR 11

Perayu-perayu telah memfailkan rayuan terhadap keputusan Mahkamah Tinggi Syariah ('MTS') yang telah meluluskan permohonan responden berdasarkan s 61(3)(b)(vi) Enakmen Pentadbiran Agama Islam (Negeri Selangor) 2003 dan mengisytiharkan bahawa responden berhak menarik balik dan membatalkan hibah terhadap harta yang diberikan kepada perayu-perayu. Harta-harta yang dimaksudkan



adalah wang tunai di dalam akaun Tabung Haji dan akaun Amanah Saham Bumiputera perayu-perayu (wang tersebut), saham-saham di dalam syarikat S&R Sdn Bhd dan beberapa unit harta tak alih.

Isu pertama yang dibangkitkan adalah sama ada harta-harta tersebut adalah harta hibah daripada responden kepada perayu-perayu atau tidak. Bagi isu pertama ini, mahkamah perlu memutuskan sama ada responden merupakan pemilik mutlak kepada harta-harta tersebut dan sama ada wujud rukun sighthibah dalam pindah milik harta tersebut. Isu kedua yang perlu diputuskan adalah sama ada harta-harta tersebut boleh ditarik balik oleh responden. Mahkamah memutuskan di dalam kes ini, hakim bicara tidak terkhilaf apabila memutuskan bahawa rukun sighthibah telah dipenuhi dalam setiap transaksi pemberian harta-harta tersebut kepada perayu-perayu. Keputusan Mahkamah Tinggi Syariah berkaitan penarikan balik hibah terhadap harta tidak alih seperti rumah bangunan dan sebagainya dikekalkan akan tetapi harta boleh alih iaitu sejumlah wang tidak boleh dituntut sebagai sebahagian daripada hibah yang boleh ditarik balik oleh responden.

Kes ini bermula dari Mahkamah Tinggi kemudian dirayu ke Mahkamah Rayuan Syariah. Perayu-perayu telah membuat rayuan kepada Mahkamah Rayuan Syariah Negeri Selangor berhubung suatu penghakiman yang telah dikeluarkan oleh Mahkamah Tinggi Syariah ('MTS') Selangor pada 29 Disember 2015 dalam Kes Mal No 10200-044-0141 Tahun 2009 yang memerintahkan seperti berikut:

- (a) Mahkamah meluluskan permohonan plaintif (responden dalam rayuan ini) berdasarkan seksyen 61(3)(b)(vi) Enakmen Pentadbiran Agama Islam (Negeri Selangor) 2003.
- (b) Mahkamah mensabitkan dan mengisytiharkan bahawa plaintif berhak menarik balik dan membatalkan hibah terhadap harta yang diberikan kepada defendan-defendan yang terdiri daripada harta alih dan tidak alih.

Perayu-perayu merupakan anak perempuan kandung responden. Responden telah menfailkan satu tuntutan penarikan balik hibah terhadap perayu-perayu pada 28 Mei 2009 di MTS dalam Kes Mal No 10200-044-0141 Tahun 2009. Tuntutan tersebut telah diluluskan oleh MTS pada 29 Disember 2015. Perayu-perayu telah tidak berpuas hati dengan keputusan MTS tersebut dan telah menfailkan notis rayuan pada 7 Januari 2016. Perayu-perayu telah menfailkan alasan rayuan pada 13 Jun 2016, rekod rayuan pada 30 Jun 2016, rekod rayuan tambahan pada 19 September 2016 dan rekod rayuan tambahan (1) pada 10 Januari 2017. Seterusnya penghujahan perayu-perayu difailkan pada 1 Disember 2016, hujah responden pada 11 Januari 2017 dan hujah jawapan balas perayu-perayu pada 26 Januari 2017. Perayu-perayu telah memplidkan 9 alasan rayuan seperti di ms 693-699 rekod rayuan. Setelah meneliti 9 alasan rayuan yang dikemukakan, mahkamah berpendapat hanya terdapat dua isu sahaja yang perlu diputuskan iaitu:

- (a) Sama ada harta-harta tersebut adalah harta hibah daripada responden kepada perayu-perayu ataupun tidak; dan
- (b) Sama ada harta-harta tersebut boleh ditarik balik oleh responden.



Isu Pertama: Sama Ada Harta-harta Tersebut Adalah Harta Hibah daripada Responden kepada Perayu-perayu Ataupun Tidak?

Di dalam perbicaraan di MTS, perayu-perayu telah menafikan bahawa harta-harta tersebut merupakan harta hibah dari responden kepada perayu-perayu dan seterusnya responden tidak berhak menarik balik harta-harta tersebut daripada perayu-perayu. Perayu-perayu tidak menafikan hak responden untuk menarik balik mana-mana harta sekiranya dibuktikan ianya merupakan harta yang dihibahkan secara sah oleh responden mengikut Hukum Syarak. Perayu-perayu berhujah bahawa tafsiran hibah tidak hanya diterjemahkan sebagai suatu pemberian secara sukarela tanpa gantian sahaja namun pemberian itu hendaklah menepati dan memenuhi kehendak rukun-rukun dan syarat-syarat tertentu hingga memungkinkan hibah telah sah berlaku. Selanjutnya perayu-perayu menyatakan di dalam kes ini hampir keseluruhan bukti yang dikemukakan responden hanya tertumpu kepada tiga rukun sahaja iaitu penghibah, penerima hibah dan harta yang didakwa telah dihibah. Manakala bagi rukun sighth seakan-akan hampir tiada keterangan dan pembuktian dikemukakan oleh responden. Perayu-perayu merujuk kepada autoriti-autoriti yang dikemukakan dan juga kes *Raihanah bt Mohd Ali lwn Kamaruddin bin Mohd Nor & 3 Yang Lain* JH 26(2) 253.

Perayu-perayu berhujah hakim bicara telah terkhilaf apabila gagal meneliti elemen rukun sighth hibah dalam perbicaraan kes ini. Selanjutnya hakim bicara telah terkhilaf apabila mensabitkan kesemua harta tersebut adalah harta hibah dan memerintahkan perayu-perayu mengembalikannya kepada responden sedangkan pemberian itu bukan sesuatu bentuk hibah kerana tidak memenuhi kesemua rukun serta syarat sah hibah di dalam Hukum Syarak. Perayu-perayu juga berhujah bahawa harta-harta tersebut bukanlah milik mutlak responden yang membolehkan responden melaksanakan hibah bahkan harta-harta tersebut adalah harta yang bercampur dengan harta arwah isteri responden dan juga harta perayu-perayu.

Responden menyangkal hujah perayu-perayu tersebut dan menyatakan hakim bicara tidak terkhilaf apabila membuat dapatan bahawa pindahmilik harta alih melalui transaksi kemasukan wang ke akaun Tabung Haji dan ASB perayu-perayu serta transaksi penamaan terhadap harta-harta tak alih kepada perayu-perayu adalah dikira sebagai ijab dan qabul yang menunjukkan sempurnanya pemberian dan penerimaan di pihak perayu-perayu dengan merujuk kepada kes-kes *Eshah bt Abdullah & lain-lain lwn Che Aminah bt Abdul Razak & lain-lain* [2004] JH 15(1) dan *Harun bin Muda & lain-lain lwn Mandak bt Mamat & lain-lain* [1999] JH 13(1).

Responden juga berhujah bahawa perayu-perayu tidak dapat membuktikan dakwaan bahawa arwah ibu mereka telah turut menyumbang di dalam harta-harta tersebut. Oleh yang demikian, responden menyatakan bahawa hakim bicara tidak khilaf apabila memutuskan bahawa semua harta tersebut berasal daripada responden. Responden juga menghujahkan bahawa sepanjang masa yang material responden telah memaklumkan kelima-lima anaknya beliau ingin memberikan beberapa harta



dan aset untuk mengelakkan perbalahan antara waris kelak kerana responden tidak mempunyai anak lelaki.

Berdasarkan hukum Syarak, bapa mempunyai hak untuk menarik balik apa-apa harta yang telah dihibahkan kepada anak-anaknya. Autoriti berkenaan penarikan balik hibah ini boleh dilihat di dalam Kitab *Bidayah al-Mujtahid wa Nihayah al-Muqtasid*, Jld 2, ms 333 oleh Imam Ibn Rushd dan *Fiqh al-Kitab wa al-Sunnah*, Jld 3, ms 1612 oleh Dr Amir Abdul Aziz. Sebelum penarikan balik hibah boleh berlaku, perlu dipastikan bahawa harta yang hendak ditarik balik tersebut telah dihibahkan secara sah mengikut Hukum Syarak. Di dalam kes ini, perayu-perayu menyatakan bahawa kesemua harta tersebut bukanlah harta hibah yang sah daripada responden kepada perayu-perayu, bahkan ianya merupakan harta pemberian semata-mata. Daripada pertikaian dan penghujahan kedua-dua pihak, terdapat 2 sub-isu yang diulas oleh mahkamah iaitu sama ada responden merupakan pemilik mutlak kepada harta-harta tersebut, dan sama ada wujud rukun sighth hibah dalam pindahterima harta tersebut atau tidak.

Bagi menjawab persoalan itu, disyaratkan bagi pemberi hibah hendaklah ia memiliki harta yang dihibahkan dan mampu melakukan tasarruf secara mutlak pada hartanya (Al-Syarbini 1978). Dalam erti kata lain mesti memiliki harta tersebut secara milk al-tam. Seterusnya, bagi syarat *sighth* pula bermaksud segala perkara yang dituntut dalam ijab berupa perkataan atau perbuatan seperti lafaz hadiah, hibah, pemberian dan seumpama dengannya (al-Zuhailiy 1989). Di dalam kes ini, hakim bicara telah memutuskan bahawa pindahterima harta alih melalui transaksi kemasukan wang ke dalam akaun ASB dan Tabung Haji, transaksi penamaan terhadap harta-harta tak alih kepada perayu-perayu melalui pemaju atas arahan responden adalah merupakan ijab dan qabul yang menunjukkan sempurnanya pemberian dan penerimaan hibah.

Isu Kedua: Sama Ada Harta-harta tersebut Boleh Ditarik balik Oleh Responden

Apabila akad hibah telah sempurna dengan memenuhi rukun dan syaratnya serta berlaku penyerahan dan penerimaan barang (*al-qabd*), maka harta yang telah dihibahkan akan menjadi milik penerima hibah sekalipun tanpa balasan (*'iwad*). Oleh yang demikian, pemberi hibah tidak boleh menarik balik atau membatalkan hibah itu. Walaupun demikian, terdapat perselisihan pendapat di antara mazhab-mazhab terkenal dalam menentukan hukum penarikan balik hibah.

Menurut Mazhab Hanafi, pemberi hibah boleh menarik balik hibah yang telah diberikan dan dia boleh memfasakhkan hibah tersebut, kecuali jika hibah itu dibuat dengan balasan (*iwad*) (Ridzuan Awang, 2003).

Menurut Mazhab Maliki, penarikan balik hibah boleh berlaku dengan semata-mata ijab dan qabul dan hibah tersebut mengikat dengan penyerahan dan penerimaan barang (*al-qabd*). Pemberi hibah tidak boleh menarik balik selepas itu, kecuali hibah yang dibuat oleh bapa kepada anaknya selama mana harta itu tidak ada kaitan dengan orang lain (Ridzuan Awang, 2003). Mazhab Shafie dan Hanbali pula berpendapat bahawa tidak harus bagi pemberi hibah menarik balik hibah yang telah dibuat kecuali hibah bapa kepada anaknya (Ridzuan Awang, 2003). Ini berdasarkan kepada hadis



Rasullullah SAW yang bermaksud: "Orang yang menarik balik hibahnya sama seperti orang yang menjilat muntahnya sendiri".

Walau bagaimanapun pengecualian tentang penarikan balik hibah dibuat jika ia melibatkan pemberian oleh ibu bapa kepada anak-anaknya. Oleh itu, hakim bicara tidak terkhilaf dalam memutuskan bahawa responden dalam kes ini berhak untuk menarik balik hibah oleh kerana cukup syarat-syarat melakukan penarikan balik hibah antara lain harta tersebut masih dalam milikan anak, harta tersebut masih dalam penguasaan anak dan tiada pertambahan yang tidak boleh diasingkan terhadap harta tersebut (Noor Lizza, 2010).

Kes Wan Khairani bt Wan Mahmood v Ismail bin Mohamad [2011] 3 SHLR 12

Perbincangan mengenai hibah di dalam kes ini boleh dilihat di dalam tuntutan balas yang kedua dan ketiga oleh defendan terhadap plaintif. Tuntutan balas ketiga ini berkenaan dengan 9/96 bahagian hak milik No EMR 4696, Lot/PT No 3206, Mukim Setapak. Di dalam tuntutan balas defendan, defendan menyatakan bahawa:

- (a) Sekitar bulan April 1977 iaitu semasa tempoh perkahwinan dengan plaintif, defendan telah membeli 9/96 bahagian hak milik tersebut daripada bahagian Yusoff @ Mohd Yusoff bin Mohd Kiram (No K/P: 4661071) ('pemberi pindah milik').
- (b) Walau bagaimanapun, memorandum pindahmilik bertarikh 20 April 1977 telah ditandatangani oleh pemberi pindahmilik dan plaintif.
- (c) Hak milik tersebut telah didaftarkan atas nama plaintif.
- (d) Defendan telah membina enam buah unit rumah kos rendah di atas hak milik tersebut dan kemudiannya disewakan dengan kadar RM350 sebulan setiap unit rumah sewa tersebut. Kos pembinaan bagi satu unit rumah sewa tersebut ialah RM40,000.
- (e) Sejak tempoh perkahwinan sehingga kini, sewa bulanan rumah sewa tersebut dipungut oleh plaintif.

Oleh yang demikian, defendan menuntut wang hasil sewaan rumah-rumah di atas hak milik tersebut diserahkan sebahagiannya kepada defendan iaitu bermula tarikh perceraian bulan Mei 1990 hingga sekarang dan empat daripada enam buah rumah di atas hak milik tersebut diserahkan kepada defendan atau nilai jumlahnya sebanyak RM160,000 diserahkan kepada defendan.

Di dalam penghakiman kes ini, mahkamah berpendapat sebagaimana yang telah diputuskan di dalam tuntutan balas kedua, hak milik tersebut adalah harta hibah dan bukannya harta sepencarian. Harta hibah tidak boleh dituntut sebagai harta sepencarian kerana ia adalah milik peribadi penerima hibah. Harta yang diperolehi oleh suami atau isteri secara tidak berusaha seperti hadiah, pusaka, hibah dan seumpamanya tidaklah boleh dibahagikan kecuali yang diberi kepada kedua-duanya sekali (Abd Kadir 1983). Hak milik tersebut adalah milikan tunggal pemilik berdaftar hak milik tersebut iaitu plaintif.



Oleh kerana pemberian defendan itu, maka plaintif berhak mengguna dan menguruskan hak milik tersebut sama ada dari segi manfaat hasil sewaan atau rumah sewa tersebut. Mahkamah juga mentafsirkan seksyen 5 Kanun Tanah Negara mengenai perkataan tanah iaitu termasuklah 'segala benda yang bercantum dengan bumi atau yang terpasang dengan kekal kepada apa-apa benda yang bercantum pada bumi sama ada di atas atau di bawah permukaan bumi. Ini bermakna rumah-rumah yang dibina di atas bahagian-bahagian bumi ini telah dicantum secara kekal kepada tanah. Rumah-rumah ini adalah sebahagian daripada tanah itu dan pemunyaan seterusnya adalah terletak hak kepada tuan punya tanah itu.'

Mahkamah juga menggunakan seksyen 340(1) Kanun Tanah Negara yang memperuntukkan mengenai konsep pemilikan tidak boleh disangkal setiap pemilik berdaftar sesebuah hak milik. Akan tetapi hak ini boleh dilucutkan sekiranya ada fakta-fakta yang menunjuk kepada penipuan, salah guna borang, pemalsuan dan sebagainya. Seksyen 340(4)(b) Kanun Tanah Negara memperuntukkan mengenai salah satu keadaan di mana hak milik boleh dilucutkan daripada pemilik berdaftar iaitu apabila wujud kontrak atau obligasi yang perlu dilakukan oleh pemilik berdaftar.

Sekyen ini telah digunakan di dalam kes *Ong Chat Pang & Anor Iwn Valliappa Chettiar* [1971] 1 MLJ 224, di mana mendefinisikan perkataan 'operation of law' di dalam seksyen 340(4)(b) Kanun Tanah Negara sebagai terma yang digunakan oleh penggubal undang-undang untuk memberikan relief di dalam kes kontrak dan obligasi yang diakujanji oleh atau dikenakan ke atas pemilik berdaftar sama ada berdasarkan undang-undang atau ekuiti. Di dalam tuntutan balas ini, tidak terdapat sebarang keterangan yang menunjukkan wujud sebarang obligasi atau kontrak ke atas pemilik berdaftar iaitu plaintif bersama pihak lain (defendan) untuk membangunkan hak milik tersebut. Ini bermakna hak milik plaintif sebagai pemilik berdaftar hak milik tersebut tidak boleh dipertikaikan.

Dari perspektif hukum Syarak, tindakan defendan membina rumah sewa tersebut dianggap sebagai kerelaannya sendiri untuk membangunkan hak milik tersebut. Ditambah lagi dengan kerelaan defendan membiarkan plaintif memungut sewa bulanan rumah sewa tersebut dan menggunakan hasil pungutan sewa untuk tujuan peribadi plaintif. Tidak terdapat dalam mana-mana keterangan menunjukkan bahawa defendan, dalam masa perkahwinan atau selepas perceraian menghalang plaintif atau agen plaintif daripada memungut hasil sewaan rumah sewa tersebut. Hukum Syarak menerangkan pertambahan pada barang yang diberi dengan sebab perbuatan penerima atau orang lain bahawa, pemberian atau hibah ini ditegah daripada diambil balik sama ada barang hibah itu tumbuh ataupun tidak tumbuh dalam erti kata lain pemberian tersebut bertambah ataupun tidak.

Tindakan defendan mendaftarkan plaintif sebagai pemilik berdaftar hak milik tersebut dan membiarkan plaintif memungut hasil sewaan rumah sewa tersebut menunjukkan kerelaan dan pemberian defendan kepada plaintif. Oleh yang demikian, berdasarkan kepada Hukum Syarak dan undang-undang bertulis negara, mahkamah memutuskan



untuk menolak keseluruhan tuntutan balas defendan ke atas 9/96 bahagian hak milik No EMR 4696, Lot/PT No 3206, Mukim Setapak.

Analisis Kes Bagi Isu Hibah

Terdapat banyak kes-kes berkaitan hibah yang melibatkan urusan pendaftaran hartanah. Ini secara tidak langsung menyentuh pokok perbincangan artikel ini iaitu pemakaian seksyen 340 Kanun Tanah Negara dalam isu hibah. Pada pandangan penulis, pemakaian hibah diiktiraf sebagai urus niaga pindah milik di bawah Kanun Tanah Negara. Pemberian hibah menurut Kanun Tanah Negara termasuk dalam kategori urus niaga hartanah secara pindah milik yang memerlukan proses pendaftaran. Apabila menyentuh urusan pendaftaran maka seksyen 340 juga turut terpakai bagi menjamin hak orang yang namanya direkod di dalam pendaftaran.

Di dalam kes *HH & Ors v HS* [2019] 3 SHLR 11, isu pokok yang dibincangkan adalah berkaitan penarikan balik hibah. Secara umumnya, ulama tidak mengharuskan pemberi hibah untuk menarik balik hibah. Namun masih ada pengecualian terhadap hukum ini terpakai kepada ibu atau bapa kepada anak-anaknya. Walaupun nama perayu-perayu di dalam kes ini telah didaftarkan sebagai pemunya hak milik hartanah, berasaskan kepada seksyen 340(4)(b) Kanun Tanah Negara yang menyatakan bahawa penamatan mana-mana hak milik atau kepentingan dengan pelaksanaan undang-undang boleh menjadi pengecualian bagi prinsip ketakbolehsangkalan (*indefeasibility of title*) melalui pendaftaran yang memberikan hak milik atau kepentingan. 'Pelaksanaan undang-undang' yang dirujuk bagi maksud pemakaian seksyen tersebut di dalam kes ini ialah undang-undang Islam berkaitan hibah iaitu hak bagi seseorang ibu bapa menarik balik hibahnya.

Justeru, responden yang merupakan bapa kandung kepada perayu-perayu berhak untuk membuat tuntutan menarik balik hibah yang diberikan kepada perayu. Antara syarat untuk menarik balik hibah ialah barang yang telah dihibahkan itu mestilah dimiliki sepenuhnya oleh pemberi hibah. Perayu juga ada menghujahkan bahawa barang itu bukanlah suatu hibah tetapi hanya pemberian semata-mata disebabkan tidak cukup syarat dalam rukun sighthah. Malahan, barang yang dihibahkan itu juga merupakan perkongsian antara arwah ibu perayu, perayu-perayu dan juga responden maka harta yang dihibahkan itu sepatutnya tidak boleh ditarik balik.

Hakim menerusi penghakimannya menyatakan bahawa kesemua harta-harta tak alih ini telahpun diletakkan nama anak-anak responden termasuk perayu-perayu sebagai pemilik berdaftar di dalam daftar hak milik. Hakim bicara mendapati bahawa kesemua pembayaran untuk memperolehi harta-harta tersebut telah dibuat oleh responden. Perayu-perayu gagal membuktikan bahawa arwah ibu perayu-perayu turut menyumbang secara material dalam memperolehi harta-harta tersebut. Maka dengan ini, hakim Mahkamah Rayuan memutuskan untuk mengekalkan keputusan berkaitan penarikan balik hibah hartanah yang dituntut oleh responden terhadap perayu-perayu. Justeru, responden dibenarkan untuk mengambil semula menukar



nama sebagai pemilik berdaftar terhadap harta yang telah dihibahkan kepada perayu-perayu.

Manakala bagi kes *Wan Khairani binti Wan Mahmood v Ismail bin Mohamad* [2011] 3 SHLR 12 pula membincangkan isu hibah dari sisi yang berbeza. Kes ini berkaitan pengesahan hibah terhadap hartanah yang didakwa sebagai harta sepencarian. Plaintiff dan defendan telah bercerai dan membuat pelbagai tuntutan termasuklah hartanah. Isu pokok di dalam kes ini adalah untuk membezakan harta hibah dan juga harta sepencarian. Melihat dengan lebih mendalam, isu berkaitan hibah mula dibincangkan di dalam tuntutan balas kedua dan ketiga defendan. Defendan membuat tuntutan terhadap rumah dan hartanah yang kini di bawah milikan plaintiff. Skop perbincangan semestinya bukan mengenai penarikan balik hibah kerana ia bukan melibatkan tuntutan antara ibu bapa dan anak. Oleh sebab itu, tuntutan ini adalah tuntutan mengenai harta sepencarian.

Dalam tuntutan balas ketiga misalnya, pihak defendan menuntut supaya mahkamah mengarahkan plaintiff untuk memulangkan empat daripada enam buah rumah yang dibina untuk dijadikan rumah sewa. Mahkamah memutuskan hak milik tersebut adalah harta hibah dan bukannya harta sepencarian. Harta hibah tidak boleh dituntut sebagai harta sepencarian kerana ia adalah milik peribadi penerima hibah. Harta yang tidak dikira sebagai harta sepencarian antaranya harta yang diperolehi oleh suami atau isteri secara tidak berusaha seperti hadiah, pusaka, hibah dan seumpamanya. Plaintiff dalam affidavit jawapan menyatakan bahawa hak milik tersebut adalah milik peribadi selepas diberikan oleh defendan kepadanya. Oleh kerana pemberian defendan itu, maka plaintiff berhak mengguna dan menguruskan hak milik tersebut sama ada dari segi manfaat hasil sewaan atau rumah sewa tersebut.

Seksyen 5 Kanun Tanah Negara menjelaskan mengenai perkataan tanah iaitu termasuklah 'segala benda yang bercantum dengan bumi atau yang terpasang dengan kekal kepada apa-apa benda yang bercantum pada bumi sama ada di atas atau di bawah permukaan bumi. Ini bermakna rumah-rumah yang dibina di atas bahagian-bahagian bumi ini telah dicantum secara kekal kepada tanah. Rumah-rumah ini adalah sebahagian daripada tanah itu dan pemunyaan seterusnya adalah terletak hak kepada tuan punya tanah itu.' Tindakan defendan membina rumah sewa tersebut untuk plaintiff dianggap sebagai kerelaannya sendiri untuk membangunkan hak milik tersebut.

Ditambah lagi dengan kerelaan defendan membiarkan plaintiff memungut sewa bulanan rumah sewa tersebut dan menggunakan hasil pungutan sewa untuk tujuan peribadi plaintiff. Defendan juga mendaftarkan plaintiff sebagai pemilik berdaftar hak milik tersebut dan membiarkan plaintiff memungut hasil sewaan rumah sewa tersebut menunjukkan kerelaan dan pemberian yang dimaksudkan dengan hibah defendan kepada plaintiff. Oleh yang demikian, rumah sewa yang berada di bawah pemilikan plaintiff menurut rekod daftar menjadi tidak boleh disangkal seperti yang termaktub dalam seksyen 340 Kanun Tanah Negara.



Penulis dapat menyimpulkan bahawa pindah milik hartanah disebabkan oleh hibah adalah dibolehkan menurut pemakaian semasa seksyen 340 Kanun Tanah Negara. Ini bermakna hibah juga boleh menjadi pengecualian terhadap hak milik tidak boleh disangkal seperti yang dibincangkan di awal penulisan. Secara umumnya, terdapat banyak persamaan antara konsep pindah milik menurut Kanun Tanah Negara dengan konsep pindah milik menurut Islam. Namun, perbezaan ketara dalam konsep pindah milik ialah Kanun Tanah Negara menghususkan perhatian kepada syarat penggunaan borang dan pendaftaran, manakala undang-undang Islam pula mementingkan pematuhan terhadap rukun yang lebih umum dan menyeluruh iaitu mengenai isi akad, niat, penyerahan dan penerimaan, barang atau benda transaksi (subject matter), serta syarat-syarat lain yang dipersetujui oleh kedua-dua pihak (Ahmad Ibrahim, 1990).

Dapatlah dirumuskan bahawa sungguhpun terdapat beberapa kekurangan tertentu, mahkamah Syariah dilihat telah diberi nafas baru kepada perjuangan memartabatkan semula institusi kehakiman Syariah di negara kita yang melibatkan perundangan tanah negara. Sebagai contoh, isu wakaf dan isu hibah kini kebanyakannya telah pun mula didengar dan diputuskan di mahkamah Syariah. Hasilnya, pada asasnya pengiktirafan dan pindaan yang dibuat jelas memberi bayangan kepada suatu perkembangan yang amat positif kepada institusi perundangan Syariah iaitu mahkamah Syariah bagi memperkukuhkan kedudukannya. Ia secara tidak langsung walaupun bukan seratus-peratus, telah membuktikan bahawa kesedaran tentang kepentingan mengaplikasikan perundangan Islam semakin meluas walaupun dalam ruang yang agak terhad. Walau bagaimanapun, usaha yang berterusan amat perlu dilakukan bagi mencapai hasrat memartabatkan undang-undang Islam dalam pelbagai aspek kehidupan orang Islam.

KESIMPULAN

Sebagai rumusan, dapat disimpulkan bahawa pemakaian Seksyen 340 Kanun tanah negara sebenarnya berbeza mengikut situasi ataupun isu perundangan Syariah. Misalnya dalam isu *ihya' al-mawat* didapati bahawa keputusan-keputusan yang dibuat oleh mahkamah lebih cenderung untuk memihak kepada pihak yang namanya dicatat di dalam daftar. Kes-kes yang telah dikaji juga mengesahkan bahawa pemakaian penerokaan tanah atau perusahaan tanah yang terbiar tidak akan dikira sama sekali oleh mahkamah. Malahan tindakan ini adalah merupakan kesalahan yang keras yang boleh dihukum dengan hukuman pemenjaraan atau hukuman denda yang setimpal.

Walaupun berjaya membuktikan bahawa tanah tersebut dimiliki dengan cara menghidupkan tanah terbiar oleh nenek-moyang mereka yang terdahulu, pendaftaran tetap menjadi keutamaan dalam mengesahkan suatu hak milik tanah. Misalnya di dalam kes Sentul Murni walaupun telah dibuktikan bahawa sejarah tanah tersebut adalah tanah terbiar yang diusahakan serta diiktiraf pendudukannya oleh pihak berkuasa akan tetapi jika tiada nama dalam dokumen hak milik, tempoh pendudukan tidak akan menjadi hujah pembelaan bagi menuntut sebarang remedi



terhadap tanah tersebut. Keputusan yang terbaik diperoleh di dalam kes hanyalah sekadar pampasan dan bukannya pegangan tanah ataupun hak milik terhadap tanah tersebut. Keputusan ini dilihat tetap memihak kepada tuan tanah tersebut.

Seterusnya, disamping mengkaji mengenai pemakaian semasa melibatkan isu pemilikan tanah, artikel ini turut mengemukakan beberapa langkah yang boleh dilaksanakan bagi melestarikan undang-undang Syariah di dalam sistem perundangan tanah di Malaysia. Antara lain, meminda seksyen 4 Kanun Tanah Negara dengan mengubahsuai atau menambah klausa Kanun Tanah Negara tidak akan menyentuh perkara yang berkaitan undang-undang adat dan undang-undang Islam sebelum tertubuhnya Kanun Tanah Negara. Ini secara tidak langsung akan mengiktiraf perolehan tanah melalui kaedah *ihya al-mawat* yang merupakan sebahagian daripada adat dan hukum hakam Syarak. Intipati pindaan ini juga adalah bertujuan untuk membela nasib peneroka yang telah sekian lama menduduki tanah tersebut untuk tempoh berpuluh tahun malahan ada yang sehingga beratus tahun sejak dari nenek moyang.

Tumpuan berkaitan langkah untuk melestarikan undang-undang Syariah di dalam sistem perundangan tanah beralih kepada cadangan untuk menyemak semula kerelevanan undang-undang prosedural pada masa kini. Penulis merujuk kepada tindakan mahkamah Syariah khususnya seringkali menanggungkan perbicaraan kes sama ada kes berkaitan tanah ataupun kes-kes lain oleh sebab pelaksanaan PKP sewaktu negara dilanda wabak penyakit.

Reformasi terhadap undang-undang prosedural harus dibuat dengan mengadaptasi penggunaan teknologi sewaktu perbicaraan atau sepanjang pengurusan kes. Responden dalam satu sesi temu bual menyatakan terdapat banyak kes berkaitan urusan tanah dengan pejabat tanah memerlukan perakuan atau dokumen secara segera. Melalui penggunaan teknologi sebagai alternatif, menerusi pengubahsuaian terhadap undang-undang prosedural mahkamah Syariah, secara tidak langsung akan memperkasakan institusi perundangan Syariah bukan sahaja di dalam perundangan tanah malahan di dalam perundangan-perundangan yang lain juga.

PENGHARGAAN

Penulis tidak menerima sebarang dana bagi penyelidikan, penulisan dan penerbitan artikel ini.

RUJUKAN

Al-Quran al-Karim.

Abd Kadir bin Hj Ismail dan Abd Monir bin Hj Yaacob, 1983, Harta Sepencarian Menurut Pandangan Islam, *Prosiding Seminar Faraid Kebangsaan Anjuran Jabatan Syariah Fakulti Pengajian Islam*, Universiti Kebangsaan Malaysia, 4-5 jun 1983.



- Ahmad Ibrahim, 1990, *Al-Ahkam Jilid 3 - Undang-undang Harta dalam Islam*, Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pustaka.
- Azizi bin Zakaria, 2015, Adakah Pendaftaran Segala-galanya, *Jurnal Pentadbiran Tanah*, 5(1).
- Ibrahim bin Lembut, 2003, Sistem Pengagihan Harta Pusaka Islam, Kuala Lumpur: JAIM & MAIM.
- David S.Y.Wong, 1975, *Tenure and Land Dealing in the Malay States*, Singapore: Singapore University Press.
- Judith E. Sihombing, 1981, *National Land Code: A Commentary*, Singapore/Kuala Lumpur: Malayan Law Journal.
- Keenan. S, 2017, Smoke, Curtains and Mirrors: The Production of Race Through Time and Title Registration, *Law Critique*.
- Mohd Ridzuan Awang, 2003, Pelaksanaan Harta Hibah, dlm Mohamad Zaini Yahaya, Abdul Basir Mohamad, Mohd Nasran Mohamad (pnyt), *Isu Syariah dan Undang-undang*, 2003, Siri 12, Bangi: Pusat Penerbitan dan Teknologi Pendidikan Universiti Kebangsaan Malaysia.
- Rabi'ah Muhammad Serji, Mazliza Mohamad & Safinaz Mohd Hussein & Mahmud Zuhdi Mohd Nor, 2021, Harta Sepencarian: Isu dan Konflik Perundangan dalam Tuntutan Selepas Kematian dari Perspektif Undang-Undang Tanah di Malaysia, *ISLĀMIYYĀT* 43(Isu Khas) 2021: 43 – 53.
- Rabi'ah Muhammad Serji & Rohimi Shapiee, 2018, Isu dan Konflik Perundangan Dalam Hibah Hartanah di Malaysia, *Journal of Muwafaqat*, Vol. 1, Isu 1, 84-101.
- Rabi'ah Muhammad Serji, 2017, Sistem Torrens Dalam Undang-undang Tanah di Malaysia: Sistem Yang Tidak Eksklusif, *Proceeding of 2nd International Conference on Law, Economics and Education (ICONLEE)*, 13-14 Disember 2017.
- Rabi'ah Muhammad Serji, Mazliza Mohamad & Safinaz Mohd Hussein, 2020, Pemakaian Sistem Torrens dalam Perundangan Tanah Malaysia dan Kesannya Terhadap Ihyā' al-Mawāt, *Journal Al-Irsyad*, Vol. 5, No. 2.
- Rabi'ah binti Muhammad Serji, 2014, Pengecualian kepada Hak Milik Tidak Boleh Disangkal dalam Undang-undang Tanah di Malaysia, *International Research Management and Innovation Conference 2014 Proceeding (IRMIC 2014)* KL, 17 – 18 November, Bandar Seri Putra, Kolej Universiti Islam Antarabangsa Selangor (KUIS).



Rabi'ah Muhammad Serji, 2012, Pemakaian Undang-undang Inggeris Common Law dan Kaedah-kaedah Ekuiti dalam *Pengantar Kepada Sistem Perundangan di Malaysia*, Selangor: Jabatan Undang-undang, AI, KUIS.

Salleh Buang, 1993, Undang-undang Tanah di Malaysia, Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pustaka.

Salleh Buang, 2007, *Malaysian Torrens System*, Second Edition, Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pustaka.

Al-Syarbini, Khatib, *Muhgni al-Muhtaj*, 1978, Jil 2, Beirut: Dar al-Fikr.

Al-Zuhailiy, Wahbah, *al-Fiqh al-Islami wa Adillatuhu*, 1989, Jld 5, Cetakan Ketiga, Beirut Lubnan: Dar Fikr.

Al-Zuhailiy, Wahbah, *al-Fiqh al-Islami Wa Adillatuhu*, 1985, vol. 6, Mesir: Darul Fikr.

Senarai Kes

Abdullah Hamid bin Saad lwn Aliyasak bin Ismail [1999] 1 AMR 105

Ahmad bin Yahaya lwn Majlis Agama Islam Negeri Pulau Pinang [2015] MLJU 970

Assets Co v Mere Roihi [1905] AC 176

Bohari bin Taib & Ors v Pengarah Tanah Galian Selangor [1991] 1 MLJ 343

Datuk Jagindar Singh v Tara Rajaratnam [1983] 2 MLJ 196

Eshah bt Abdullah & lain-lain lwn Che Aminah bt Abdul Razak & lain-lain [2004] JH 15(1)

Gibbs V Messer [1891] A.C. 248

G Rethinasamy lwn Majlis Ugama Islam Pulau Pinang & Satu Lagi [1993] 2 CLJ 605

Harun bin Muda & lain-lain lwn Mandak bt Mamat & lain-lain [1999] JH 13(1)

HH & Ors v HS [2019] 3 SHLR 11

Ibrahim bin Salleh lwn Zainuddin bin Idris dan 5 yang lain, [2008] Jld 25 Bhg 1, *Jurnal Hukum*.

Sentul Murni Sdn Bhd v Ahmad Amiruddin Kamaruddin & Ors. [2000] 4 MLJ 503

Sidek bin Haji Muhamad & 461 Ors v Government of Perak & Ors [1982] 1 MLJ 313



The current issue and full text archive of this journal is available at
<https://muwafaqat.kuis.edu.my/index.php/journal>

Tan Hee Juan lwn The Boon Keat [1934] MLJ 96

Tara Rajaratnam lwn Datuk Jagindar Singh & LL [1983] 2 MLJ 127

Teh Bee v K Maruthamuthu [1977] 2 MLJ 7

Wan Khairani bt Wan Mahmood v Ismail bin Mohamad [2011] 3 SHLR 12

Temu bual

Temubual bersama Tuan Izzuddin bin Rahman, Peguam Syarie merangkap Peguam Sivil pada tarikh 24 Jun 2021.