



Pelaksanaan Perintah Mahkamah Syariah dalam Hal Ehwal Tanah: Isu dan Cabaran

Perundangan Syariah

Implementation of Syariah Court Orders in Land Administration: Issues and Challenges

16

RABIAH MUHAMMAD SERJI
(Corresponding Author)

AZIZAH MAT RASHID

NAWAL SHOLEHUDDIN

NORAZLA ABDUL WAHAB

Jabatan Undang-Undang

Fakulti Syariah dan Undang-Undang

Universiti Islam Selangor (UIS), Bangi Selangor

rabiah@uis.edu.my

azizahrashid@uis.edu.my

nawal@uis.edu.my

norazla@uis.edu.my

Submitted: 27 March 2025

Revised: 22 April 2025

Accepted: 29 April 2025

E-Published: 30 April 2025

ABSTRAK

Kajian ini meneliti pelaksanaan perintah Mahkamah Syariah berkaitan hal ehwal tanah di Malaysia, khususnya di Negeri Selangor. Walaupun pindaan Kanun Tanah Negara (KTN) pada tahun 1993 telah memperkenalkan Seksyen 421A yang mengiktiraf perintah Mahkamah Syariah, masih terdapat cabaran dan halangan dalam pelaksanaan perintah Mahkamah Syariah. Kajian ini bertujuan mengenal pasti isu dan cabaran dalam pelaksanaan perintah Mahkamah Syariah serta mencadangkan penambahbaikan untuk memperbaiki amalan sedia ada. Pendekatan kualitatif digunakan melalui analisis dokumen dan temu bual separa struktur. Hasil kajian menunjukkan keperluan kepada garis panduan yang lebih jelas bagi memastikan kredibiliti Mahkamah Syariah serta memberi keadilan kepada pihak yang terlibat dalam pertikaian di Mahkamah Syariah berkait hal ehwal tanah. Kajian ini juga membincangkan aspek perundangan, cabaran birokrasi, dan persepsi pihak berkepentingan terhadap pelaksanaan perintah Mahkamah Syariah.

Kata Kunci: Mahkamah Syariah, Kanun Tanah Negara, Pejabat Tanah, Hal Ehwal Tanah, Perintah Mahkamah.





ABSTRACT

This study examines the implementation of syariah court orders related to land affairs in Malaysia, particularly in the state of Selangor. Although the amendment of the National Code (NLC) in 1993 introduced Section 421A which recognises syariah court orders, there are still challenges and obstacles in the implementation of syariah court orders. This study aims to identify the issues and challenges that hinder the implementation of the syariah court order and suggest improvements to improve existing practices. A qualitative approach is used through document analysis. The results of the study show the need for clearer guidelines to ensure the credibility of the syariah court and provide justice to those involved in disputes in the syariah courts related to land matter. The study also discusses legal aspects, bureaucratic challenges and stakeholder perception of the implementation of syariah court orders.

Keywords: Syariah Court, National Land Code, Land Office, Land Affairs, Court Orders.

PENGENALAN

Di Malaysia, sistem pentadbiran tanah yang diguna pakai adalah berasaskan Sistem Torrens yang mengutamakan pendaftaran hak milik sebagai bukti pemilikan sah. Namun, pelaksanaan perintah Mahkamah Syariah dalam hal ehwal tanah masih menjadi isu berikutan terdapat kekeliruan Pejabat Tanah terhadap bidang kuasa Mahkamah Syariah dalam hal ehwal tanah. Pindaan Kanun Tanah Negara (KTN) pada tahun 1993 yang memperkenalkan Seksyen 421A adalah bertujuan mengukuhkan bidang kuasa Mahkamah Syariah. Namun dalam pelaksanaan perintah Mahkamah Syariah, beberapa Pejabat Tanah masih memerlukan pengesahan Mahkamah Sivil sebelum perintah tersebut dilaksanakan (Rabiah, 2022).

Mahkamah Syariah memainkan peranan penting dalam menangani kes-kes yang berkaitan dengan harta sepencarian, hibah, dan wakaf yang melibatkan orang Islam. Namun, pertembungan bidang kuasa dengan Mahkamah Sivil sering menimbulkan kekeliruan dalam pelaksanaan perintah yang dikeluarkan. Selain itu, perintah Mahkamah Syariah sering kali menghadapi kesukaran dari segi pendaftaran hak milik di Pejabat Tanah kerana prosedur yang berbeza mengikut negeri serta peraturan dalaman yang tidak seragam. Oleh itu, wujud keperluan untuk meneliti secara mendalam cabaran utama dalam pelaksanaan perintah Mahkamah Syariah berkaitan tanah serta cadangan penyelesaian bagi meningkatkan keberkesannya.

Mahkamah Syariah mempunyai bidang kuasa eksklusif dalam beberapa aspek hal ehwal tanah, termasuk pembahagian harta sepencarian, hibah, dan wakaf (Enakmen Pentadbiran Agama Islam Negeri Selangor, 2003). Walau bagaimanapun, terdapat pertindihan dengan bidang kuasa Mahkamah Sivil, terutamanya dalam konteks pendaftaran pemindahan hak milik tanah. Keadaan ini menimbulkan cabaran dalam pentadbiran tanah, di mana dalam kebanyakan situasi, Pejabat Tanah sering kali keliru



sama ada perlu melaksanakan perintah Mahkamah Syariah sekiranya perintah tersebut tiada pengesahan daripada Mahkamah Sipil.

Perintah Mahkamah Syariah yang berkaitan dengan pendaftaran hak milik tanah sering berhadapan dengan cabaran dalam pelaksanaannya kerana kebergantungan kepada Pejabat Tanah yang menguruskan pendaftaran hak milik. Kekeliruan beberapa Pejabat Tanah untuk melaksanakan perintah Mahkamah Syariah menunjukkan wujudnya keperluan bagi garis panduan yang lebih jelas agar pentadbiran tanah dapat berjalan dengan lebih lancar.

Tambahan pula, perkembangan perundangan Islam di Malaysia menunjukkan peningkatan kes-kes berkaitan harta sepencarian, hibah, dan wakaf yang memerlukan penyelarasan antara Mahkamah Syariah dan Pejabat Tanah. Isu-isu ini semakin kompleks dengan perubahan sosial dan ekonomi, yang menyebabkan lebih banyak kes berkaitan tanah dibawa ke Mahkamah Syariah. Oleh itu, kajian ini menilai sejauh mana perintah yang dikeluarkan oleh Mahkamah Syariah diakui dan dilaksanakan oleh pihak berkuasa tanah.

Dalam konteks sejarah perundangan tanah, sistem Torrens yang digunakan di Malaysia berasal dari Australia dan telah diterapkan sejak zaman colonial (Safinaz et. al, 2009, Salleh Buang, 2015, Ridzuan Awang, 1994)). Sistem ini menekankan kepastian dalam pemilikan tanah melalui pendaftaran, namun tidak mengambil kira aspek perundangan Islam. Dengan adanya pindaan KTN yang mengiktiraf Mahkamah Syariah, wujud keperluan bagi pemerkasaan undang-undang agar tidak berlaku konflik dalam pelaksanaan perintah mahkamah.

Kajian ini juga mengambil kira kepentingan penyelarasan antara perintah Mahkamah Syariah dan sistem pendaftaran tanah di Malaysia. Kes-kes terdahulu menunjukkan bahawa ketiadaan mekanisme yang jelas dalam pendaftaran hak milik tanah berdasarkan perintah Mahkamah Syariah menyebabkan pihak yang berhak mengalami kesulitan untuk memperoleh hak mereka (Rabiah et. al.,2024).

PERNYATAAN MASALAH

Secara umumnya hal ehwal tanah adalah di bawah bidang kuasa Mahkamah Tinggi Sipil berdasarkan seksyen 5 Kanun Tanah Negara. Namun begitu, Mahkamah Syariah juga turut mempunyai bidang kuasa selepas pindaan terhadap Kanun Tanah Negara (KTN) yang berkuat kuasa pada 1 Januari 1993. Pindaan KTN ini telah menambah seksyen 421A yang memperuntukkan bagi maksud-maksud seksyen 417 dan 420, perkataan 'Mahkamah' termasuk juga Mahkamah Syariah. Seksyen 417 KTN adalah berkenaan autoriti am mahkamah, yang mana antara lain mahkamah boleh mengeluarkan perintah mengarahkan Pentadbir Tanah melaksanakan perintah yang dikeluarkan berhubung dengan tanah dan adalah menjadi kewajipan Pentadbir Tanah untuk mematuhi perintah tersebut. Manakala seksyen 420 KTN pula memperuntukkan tentang pendaftaran perintah peletakhakan.

Namun begitu, terdapat segelintir Pentadbir Tanah yang enggan melaksanakan perintah yang dikeluarkan oleh Mahkamah Syariah berkenaan peletakhakan hak milik terhadap harta tak alih. Keadaan ini menimbulkan kegusaran kepada pihak yang menuntut di Mahkamah Syariah sedangkan tuntutan tersebut telah dibenarkan oleh mahkamah. Keengganan Pentadbir Tanah melaksanakan perintah Mahkamah Syariah juga boleh dilihat dalam satu kes yang telah dilaporkan oleh akhbar Sinar Harian bertarikh 7 Oktober 2019, bertajuk 'Mahkamah tolak rayuan semakan kehakiman hartanah RM3 juta'. Pemohon-pemohon di dalam kes ini ialah Timbalan Pengarah Pejabat Tanah dan Galian (PTG) Kelantan, Pentadbir Tanah Pejabat Tanah dan Jajahan Kota Bharu, dan Pentadbir Tanah PTG Kelantan. Permohonan semakan kehakiman dibuat kerana pemohon berpendapat Mahkamah Tinggi Syariah Kota Bharu telah membuat perintah harta sepencarian terhadap harta tak alih diluar daripada bidang kuasa Mahkamah Syariah (Sinar Harian, 2019). Walaupun kes ini dilaporkan pada 2019, namun penting untuk difahami bahawa isu keengganan pelaksanaan perintah Mahkamah Syariah ini masih belum selesai.

Tindakan Pentadbir Tanah yang tidak melaksanakan perintah Mahkamah Syariah ini boleh memberi kesan kepada hak pihak-pihak yang menuntut di Mahkamah Syariah, menjejaskan kredibiliti Mahkamah Syariah itu sendiri dan boleh menghakis keyakinan masyarakat terhadap institusi kehakiman syariah. Hal ini kerana, kejayaan bagi pihak yang menuntut suatu hak milik tanah adalah apabila perintah peletakhakan yang dikeluarkan oleh mahkamah bagi harta tanahnya dilaksanakan dan didaftarkan oleh pejabat tanah yang berkaitan.

OBJEKTIF KAJIAN

Penulisan ini bertujuan mengenal pasti isu dan cabaran dalam pelaksanaan perintah Mahkamah Syariah dan mencadangkan penambahbaikan bagi melicinkan proses pelaksanaannya di peringkat pejabat tanah.

METODOLOGI KAJIAN

Kajian ini merupakan kajian sosio undang-undang (socio legal). Kajian sosio undang-undang merupakan kajian bagaimana undang-undang beroperasi dalam konteks sosial dan bagaimana undang-undang menangani sesuatu permasalahan sosial (Anwarul Yaqin, 2007, Nuraisyah Chua, 2018). Apa yang selalu menjadi fokus dalam kajian sosio undang-undang antaranya adalah masalah keberkesanan undang-undang, kepatuhan terhadap undang-undang, pelaksanaan undang-undang dan pengaruh undang-undang ke atas sesuatu masalah sosial (Peter Mahmud Marzuki, 2005). Dalam konteks kajian ini, kajian dilakukan untuk meneliti isu dan cabaran dalam pelaksanaan perintah Mahkamah Syariah di pejabat tanah. Kajian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan kaedah analisis dokumen. Analisis dokumen melibatkan penelitian terhadap peruntukan undang-undang, kes-kes terdahulu, temu bual dengan pihak pejabat tanah serta meneliti pekeliling yang berkaitan dengan pelaksanaan perintah Mahkamah Syariah di pejabat tanah.

Data-data dianalisis secara kritis dan menggunakan kaedah analisis induktif bagi mencapai objektif kajian yang telah digariskan. Pendekatan ini membolehkan kajian menghasilkan dapatan yang lebih komprehensif serta memberikan cadangan yang dapat dilaksanakan secara praktikal oleh pihak berwajib.

SOROTAN LITERATUR

Sorotan literatur yang telah dilakukan mendapati terdapat tiga aspek penting yang perlu diketengahkan dalam membincangkan isu dan cabaran dalam pelaksanaan perintah Mahkamah Syariah di pejabat tanah.

Sistem Pentadbiran Tanah

Sistem undang-undang dalam pentadbiran tanah yang diamalkan di Malaysia ialah berasaskan kepada sistem Torrens iaitu satu sistem yang sangat menitikberatkan pendaftaran sebagai bukti konklusif kewujudan hak milik (Ainul Jaria & Sharifah Zubaidah, 2022, Salleh Buang, 2015, Joshua, 2006, Teo & Khaw, 1998, Ridzuan Awang, 1994,). Pendaftaran urus niaga tanah akan memberi kesan hak milik tidak boleh disangkal sebagaimana peruntukan seksyen 340(1) Kanun Tanah Negara. Hak tidak boleh disangkal' tidak diberikan takrifan di bawah Kanun Tanah Negara. Namun begitu Salleh Buang (2015) berpendapat, hak tidak boleh disangkal bermaksud jaminan kerajaan bahawa hak milik pemilik berdaftar adalah tidak boleh dijelaskan, tidak boleh dicabar dan tidak boleh dipersoalkan. Oleh itu, boleh dinyatakan secara ringkas bahawa hak tidak boleh disangkal bermaksud kemuktamadan daftar sebagai penentu hak milik. Kemuktamadan daftar ini bertindak sebagai perisai kepada sebarang tuntutan bersilang yang wujud terhadap pemilik berdaftar, sebagaimana yang telah diperuntukkan oleh seksyen 89, 340 dan 341 Kanun Tanah Negara. Secara jelasnya pemilikan tanah di bawah sistem Torrens diperoleh melalui pendaftaran hak milik (Safinaz et. al, 2019).

Kepentingan pendaftaran dalam pentadbiran tanah berasaskan sistem Torrens ini telah lama dibincangkan oleh beberapa pakar dalam sistem Torrens iaitu S.K. Das (1963), Salleh Buang (2015), Teo & Khaw (1995, 1998) yang menyatakan pendaftaran hak milik tanah adalah penting kerana berfungsi seperti satu cermin yang mampu menunjukkan segala maklumat yang penting mengenai tanah yang mungkin dikehendaki oleh seorang bakal pembeli atau bakal pemegang gadaian. Pendaftaran yang dilakukan mengikut prosedur undang-undang akan menjadikan sesuatu urus niaga tanah menjadi sah. Kesannya, akan memberikan hak milik dan kepentingan yang tidak boleh disangkal kepada individu yang namanya dicatatkan sebagai pemilik atau mempunyai kepentingan dalam daftar. Pendapat ini selari dengan pandangan Ainul jaria dan Hunud (2010) yang mendapati bahawa objektif utama sistem Torrens ialah untuk menjadikan pendaftaran dokumen hak milik sebagai bukti konklusif terhadap pemilikan sesuatu hartanah. Pakar Undang-Undang Tanah Malaysia, Salleh Buang (1993, 2013, 2015) pula berpendapat bahawa sistem Torrens merupakan jaminan terhadap pemilikan hartanah. Menurut beliau, sekiranya sesuatu hartanah itu berdaftar atas nama seseorang individu, hak milik individu itu terhadap



tanah tersebut adalah tidak boleh disangkal dan dipersoalkan sebagaimana yang diperuntukkan di bawah seksyen 340 Kanun Tanah Negara.

Bidang Kuasa Mahkamah

Mahkamah yang mempunyai bidang kuasa mendengar kes-kes berkaitan tanah diperuntukkan melalui seksyen 5, Kanun Tanah Negara yang memperuntukkan 'mahkamah' ertinya mahkamah tinggi di Malaya. Manakala berkenaan bidang kuasa mahkamah tinggi sivil pula, Akta Mahkamah Kehakiman 1964, melalui seksyen 23(1)(d) memperuntukkan bahawa mahkamah tinggi sivil mempunyai bidang kuasa membicarakan apa-apa prosiding berkaitan pertikaian terhadap pemunyaan mana-mana tanah. Ini bermakna mahkamah tinggi sivil merupakan mahkamah yang diberi kuasa bagi memutuskan kes-kes pertikaian berkenaan dengan hal ehwal tanah.

Walau bagaimanapun, bidang kuasa terhadap hal ehwal tanah tidak hanya diberi kepada mahkamah sivil, malah Mahkamah Syariah turut diberi bidang kuasa apabila pindaan telah dibuat terhadap Kanun Tanah Negara yang dikuatkuasakan pada 1993 dengan memasukkan seksyen 421A. Seksyen 421A memperuntukkan seperti berikut:

Bagi maksud-maksud seksyen 417 dan 420, "mahkamah" termasuklah Mahkamah Syariah.

Ini bermakna, bagi pemakaian seksyen 417 dan 420 Kanun Tanah Negara, perkataan mahkamah yang terdapat dalam peruntukan tersebut bermaksud termasuklah Mahkamah Syariah. Seksyen 417 Kanun Tanah Negara adalah berkenaan autoriti am mahkamah, yang mana antara lain mahkamah boleh mengeluarkan perintah mengarahkan Pentadbir Tanah melaksanakan perintah yang dikeluarkan berhubung dengan tanah dan adalah menjadi kewajipan Pentadbir Tanah untuk mematuhi perintah tersebut. Manakala seksyen 420 Kanun Tanah Negara pula memperuntukkan tentang pendaftaran perintah peletakhakan yang bermaksud perintah mahkamah bagi meletak hak kepada mana-mana orang atau badan.

Bidang kuasa Mahkamah Syariah pula diperuntukkan dalam Akta dan Enakmen Pentadbiran Agama Islam negeri-negeri. Sebagai contoh di Selangor, Seksyen 61 Enakmen Pentadbiran Agama Islam (Negeri Selangor) 2003, memperuntukkan bidang kuasa bagi Mahkamah Tinggi Syariah antara lain ialah wasiat, harta sepencarian, hibah, harta pusaka wakaf dan juga perkara-perkara lain sebagaimana diperuntukkan dalam Akta dan Enakmen Pentadbiran Agama Islam negeri-negeri. Keputusan dan penghakiman daripada kes *Latifah bt Mat Zin v Rosmawati bte Sharibun and Anor* [2007] 5 MLJ 101 dan kes *Kamsiah Yusof v Latifah Yusof and Ors* [2009] LNS 3, jelas menunjukkan skop bidang kuasa mahkamah tinggi syariah seluruh Malaysia yang mempunyai bidang kuasa untuk memutuskan kes-kes material berkaitan hibah dalam kalangan umat Islam dan termasuk hibah hartanah.

Walaupun Mahkamah Syariah turut mempunyai bidang kuasa dalam hal ehwal tanah, namun bidang kuasa tersebut adalah terhad setakat perkara yang



dinyatakan dalam Akta dan Enakmen Pentadbiran Agama Islam negeri-negeri. Walau bagaimanapun, bidang kuasa Mahkamah Syariah sebagaimana yang dinyatakan tersebut adalah eksklusif dan tidak boleh dibicarakan oleh mahkamah sivil (Narizan 2020, Abdul Monir, 2017). Perkara 121(1A) Perlembagaan persekutuan memperuntukkan bahawa mahkamah sivil tidak mempunyai bidang kuasa terhadap perkara yang menjadi bidang kuasa Mahkamah Syariah.

Pelaksanaan Perintah Mahkamah Syariah

Menurut Salleh Buang (2015), sistem pentadbiran tanah di Malaysia berasaskan kepada prinsip Sistem Torrens yang menekankan pendaftaran sebagai bukti pemilikan mutlak. Namun, dalam kes melibatkan perintah Mahkamah Syariah, pelaksanaan sering kali terhalang oleh keperluan untuk mendapatkan pengesahan Mahkamah Sivil disebabkan kekeliruan dalam memahami bidang kuasa mahkamah dalam hal ehwal tanah. Ini menunjukkan bahawa meskipun perintah Mahkamah Syariah mempunyai kuasa dalam kalangan umat Islam, ia masih menghadapi batasan dalam sistem perundangan tanah Malaysia.

Kajian oleh Rabiah (2022) pula menyatakan bahawa pindaan Kanun Tanah Negara 1993 yang memperkenalkan Seksyen 421A bertujuan mengiktiraf perintah Mahkamah Syariah. Walau bagaimanapun, masih terdapat kekeliruan dalam pelaksanaannya kerana Pejabat Tanah di beberapa negeri memerlukan pengesahan Mahkamah Sivil sebelum sebarang pemindahan hak milik tanah dapat dilakukan. Ini mencerminkan keperluan kepada garis panduan yang lebih jelas bagi memastikan keseragaman dalam pelaksanaan perintah Mahkamah Syariah. Selain itu, Norlia Ibrahim (2007) berpendapat terdapat kekurangan keyakinan dalam kalangan masyarakat terhadap keberkesanan perintah Mahkamah Syariah, terutamanya dalam isu berkaitan tanah. Persepsi ini wujud kerana masyarakat masih melihat Mahkamah Sivil sebagai badan yang lebih berautoriti dalam menyelesaikan pertikaian berkaitan hak milik tanah.

Ab Aziz bin Ismail (2019) pula mendapati terdapat keperluan untuk memperkemas sistem perundangan sedia ada bagi mengelakkan pertindihan bidang kuasa antara Mahkamah Syariah dan Mahkamah Sivil. Salah satu cadangan utama adalah menggubal satu mekanisme penyelarasan yang jelas antara kedua-dua sistem perundangan ini agar perintah Mahkamah Syariah dapat dilaksanakan tanpa keperluan pengesahan tambahan dari Mahkamah Sivil.

PTG Johor telah mengeluarkan Pekeliling Pejabat Pengarah Tanah dan Galian Johor Bil.12/2019 yang bertajuk 'Perlaksanaan Perintah Hibah dan Pengenaan Fee Pendaftaran Pindah Milik Berdasarkan Perintah Hibah'. Pekeliling ini dikeluarkan sebagai tindak balas terhadap beberapa perintah peletakhakan yang pernah dikeluarkan oleh Mahkamah Syariah Johor kepada Pentadbir Tanah. Antara perkara yang menjadi isu dalam pekeling ini ialah:

Perenggan 2.4 pekeling tersebut antara lain menyatakan bahawa perubahan pemilikan tanah hanya boleh berlaku dalam keadaan pindah milik yang



menggunakan borang 14A, turun milik melalui perintah unit pesaka kecil atau perintah Mahkamah Tinggi di bawah Letter of Administration' dan 'Grant of Probate' dan juga Perintah Mahkamah (mahkamah tinggi sivil) yang menggunakan juga instrumen 14A bagi tujuan pendaftaran.

Perenggan 2.5, dalam konteks terimaan hasil kerajaan, pelaksanaan Perintah Hibah melalui Perletakhakan Seksyen 420 KTN akan menjejaskan hasil kerajaan kerana tidak melibatkan bayaran Duti Setem dan Pendaftaran Pindahmilik dikecualikan yang mana bayaran pendaftaran perintah perletakhakan adalah serendah RM60.00 sahaja berbanding menggunakan instrumen 14A yang tertakluk kepada bayaran duti setem di Lembaga Hasil Dalam Negeri dan bayaran fee pendaftaran di Pentadbiran Tanah.

Perenggan 3.7, Perintah hibah daripada mahkamah hendaklah dijadikan sebagai balasan pindahmilik di dalam Borang 14A dan bukan sebagai perintah perletakhakan S420 KTN.

Berkenaan peranan Pentadbir Tanah dalam melaksanakan perintah Mahkamah Syariah, Mantan Ketua Bahagian Syariah dan Pengharmonian Undang-Undang, Jabatan Peguam Negara, Putrajaya, Dr. Arik Sanusi (2019) dalam pembentangan di sebuah seminar menyatakan Mahkamah Syariah mempunyai bidang kuasa dalam hal ehwal tanah terhadap perkara yang diperuntukkan sebagai bidang kuasa Mahkamah Syariah. Oleh itu, perintah yang dikeluarkan oleh Mahkamah Syariah juga perlu dilaksanakan oleh Pentadbir Tanah. Pandangan yang sama turut dikongsi oleh Abd. Aziz (2019). Noraziah et. al (2021) pula menyatakan Pentadbir Tanah mempunyai tanggungjawab untuk memudahkan pendaftaran hak milik tanah. Jaiya Abu (2023) juga berpandangan Mahkamah Syariah turut mempunyai bidang kuasa mengeluarkan perintah berkait hal ehwal tanah. Beliau menyenaraikan punca kuasa Mahkamah Syariah dalam mengeluarkan perintah berkait tanah iaitu Perkara 121(1A) Perlembagaan Persekutuan, Senarai Jadual Kesembilan Perlembagaan Persekutuan, Akta/Enakmen Pentadbiran Agama Islam yang dipakai oleh negeri-negeri, Seksyen 417, 420 dan 421A Kanun Tanah Negara.

Shahrul Natasha (2020) merumuskan bahawa berdasarkan kepada seksyen 21 Kanun Tanah Negara, Pentadbir Tanah merupakan kakitangan kerajaan dan tertakluk di bawah pentadbiran Pihak Berkuasa Negeri. Secara ringkasnya, fungsi utama Pentadbir Tanah ialah sebagai penggerak dan pelaksana pengurusan pentadbiran tanah berdasarkan kepada Kanun Tanah Negara. Dalam kajian yang lain, Shahrul Natasha dan Jady (2021) mendapati Pentadbir Tanah di Malaysia hanya mempunyai kuasa pentadbiran dan tidak mempunyai kuasa budi bicara dalam melaksanakan perintah mahkamah. Pentadbir Tanah memainkan peranan penting dalam pentadbiran tanah. Mereka bertanggungjawab dalam menguruskan tanah di Malaysia dan menyumbang ke arah tadbir urus tanah yang kukuh. Tadbir urus tanah yang kukuh dan berkesan dapat memastikan hak pemilik tanah dilindungi (Azad, 2020).

Pendapat-pendapat di atas adalah selari dengan Seksyen 417 Kanun Tanah Negara, berkenaan autoriti mahkamah. Seksyen 417 ini antara lain memperuntukkan mahkamah boleh mengeluarkan perintah mengarahkan Pentadbir Tanah melaksanakan perintah yang dikeluarkan berhubung dengan tanah dan adalah menjadi kewajipan Pentadbir Tanah untuk mematuhi perintah tersebut.

DAPATAN DAN PERBINCANGAN

Analisis dokumen yang telah dilakukan mendapati, dalam pentadbiran tanah berasaskan sistem Torrens, pendaftaran merupakan satu elemen yang sangat penting bagi menentukan hak milik seseorang terhadap suatu tanah. Pendaftaran akan menjadikan individu yang namanya tercatat dalam dokumen pendaftaran, sebagai mempunyai hak milik yang tidak boleh disangkal terhadap tanah yang berkenaan. Oleh itu, individu yang mendakwa mempunyai hak ke atas suatu tanah perlu membuktikan kewujudan hak tersebut melalui dokumen pendaftaran hak milik yang mana namanya tercatat dalam dokumen tersebut. Seseorang individu dianggap tidak mempunyai hak ke atas suatu tanah yang dituntut sekiranya didapati namanya tidak didaftarkan sebagai pemilik dalam dokumen pendaftaran hak milik. Justeru, adalah sangat penting perintah peletakhakan yang dikeluarkan oleh Mahkamah Syariah dilaksanakan oleh Pentadbir Tanah dengan mendaftarkan hak milik atas nama pihak yang diperintahkan agar hak milik bebas dan tidak boleh disangkal diperolehi oleh pihak yang berhak sebagaimana yang diiktiraf oleh mahkamah.

Walaupun secara umumnya Mahkamah Tinggi Malaya (mahkamah sivil) mempunyai bidang kuasa memutuskan kes-kes tanah sebagaimana yang telah diperuntukkan oleh Seksyen 5 KTN, namun Mahkamah Syariah juga mempunyai bidang kuasa sebagaimana peruntukan Seksyen 421A KTN. namun bidang kuasa tersebut adalah terhad setakat perkara yang dinyatakan dalam Akta dan Enakmen Pentadbiran Agama Islam negeri-negeri. Perlu diingat walaupun bidang kuasa Mahkamah Syariah adalah terhad, namun bidang kuasa tersebut adalah eksklusif dan tidak boleh dibicarakan di mahkamah sivil.

Penelitian terhadap Pekeliling Pejabat Pengarah Tanah dan Galian Johor Bil.12/2019 yang bertajuk 'Perlaksanaan Perintah Hibah dan Pengenaan Fee Pendaftaran Pindah Milik Berdasarkan Perintah Hibah', mendapati Pekeliling ini akan lebih menyukarkan pelaksanaan perintah Mahkamah Syariah di pejabat tanah. Hal ini kerana Pekeliling tersebut boleh menimbulkan kekeliruan pegawai di pejabat tanah terhadap bidang kuasa Mahkamah Syariah berbanding punca kuasa dari sudut perundangan yang ada pada pejabat tanah itu sendiri. Secara tidak langsung pejabat tanah dilihat seolah-olah memiliki kuasa yang lebih tinggi berbanding institusi mahkamah yang diberi tanggungjawab menyelesaikan isu-isu perundangan.

Dapatan temu bual dengan pihak pejabat tanah Negeri Selangor pula mendapati antara cabaran yang dihadapi oleh pihak pejabat tanah dalam melaksanakan perintah Mahkamah Syariah ialah perintah yang dikeluarkan oleh

Mahkamah Syariah ada kalanya tidak lengkap atau berlaku kesilapan, terdapat juga situasi perintah Mahkamah Syariah yang dikeluarkan tidak jelas serta cabaran dari sudut sekatan undang-undang.

Antara contoh perintah Mahkamah Syariah yang tidak lengkap atau berlaku kesilapan adalah contohnya pengiraan bahagian kepada penerima yang tidak tepat atau tidak diperincikan. Ada perintah yang dikeluarkan menentukan bahagian dalam bentuk pecahan tetapi pengiraannya tidak tepat dan menyukarkan proses pelaksanaan perintah. Selain itu, perintah yang diterima oleh pejabat tanah daripada Mahkamah Syariah ialah perintah faraid yang mana perintah itu sepatutnya dikeluarkan oleh Unit Pusaka Kecil. Mahkamah Syariah hanya menentukan ahli waris yang berhak dan bahagian masing-masing. Ada ketikanya juga perintah diterima daripada mahkamah rendah syariah yang pada pendapat informan tidak boleh dilaksanakan dan mereka hanya akan melaksanakan perintah dari mahkamah tinggi syariah dan ke atas. Menurut informan 6, *"...pendaftar hak milik atau pentadbir tanah hanya boleh mendaftar perintah daripada mahkamah tinggi atau daripada pejabat pusaka..."*.

Terdapat juga perintah yang tidak jelas dan sukar difahami kehendak perintah. Penggunaan terma yang tidak tepat dalam perintah Mahkamah Syariah boleh juga menjadi halangan kepada pelaksanaan sesuatu perintah mahkamah. Sebagai contoh penggunaan terma 'pindah milik', 'turun milik' dan 'letak hak' yang mempunyai maksud yang berbeza dan dilakukan dalam urusan yang berbeza. Terma 'pindah milik' digunakan bagi urus niaga pindah milik tanah, 'turun milik' merupakan terma yang patut digunakan dalam urusan turun milik harta pusaka dari simati kepada ahli waris, manakala terma 'letak hak' atau dalam Seksyen 420 KTN menggunakan istilah 'peletakhakan' yang boleh digunakan oleh mahkamah apabila mengeluarkan perintah kepada pentadbir tanah bagi memerintahkan pejabat tanah untuk meletak hak sesuatu harta tak alih kepada seseorang individu.

Cabaran lain dalam pelaksanaan perintah Mahkamah Syariah ialah wujudnya sekatan undang-undang dalam pelaksanaan perintah. Salah seorang daripada informan menyatakan bahawa salah satu faktor yang menyebabkan pejabat tanah tidak boleh melaksanakan perintah Mahkamah Syariah adalah kerana perintah tersebut bertentangan dengan sekatan undang-undang. Informan 5 menyatakan contoh iaitu *"...tanah pertanian yang Mahkamah Syariah arahkan pindah milik bertentangan dengan KTN. Contoh tanah pertanian dan kurang seekor nak dipecah lagi kepada atau nama aa tak boleh masuklah banyak nama kan..."*. Informan 4 juga menyatakan bahawa *"...bila kita nak daftarkan tu, kita tertakluk kepada syarat KTN tu..."*. Informan 5 juga menyatakan bahawa sekatan undang-undang lain termasuk Tanah Rizab Melayu. *"...Kalau yang Rezab Melayu, contoh macam perintah untuk pembahagian kepada bukan Melayu...Jadi kita tak boleh nak daftar macam tu. Yang melibatkan Tanah Rezab Melayu lah..."*. Informan 7A juga menyebut *"...kalau tanah Rezab Melayu...pendaftar dia bila dia tengok... penerima dia, kalau orang Melayu okey lah. Penerima bukan Melayu, kita tolak..."* Menurut Informan 7A juga, seperti Tanah Rizab Melayu, kaveat juga merupakan salah satu daripada sekatan undang-undang yang menghalang pelaksanaan perintah Mahkamah Syariah. *"...sama macam kaveat*



lah...". Dapatan ini menunjukkan bahawa Mahkamah Syariah perlu meneliti terlebih dahulu sekiranya terdapat halangan dan sekatan undang-undang sebelum mengeluarkan perintah kepada pejabat tanah.

KESIMPULAN

Secara keseluruhannya, kajian ini mendapati bahawa terdapat pelbagai isu dan cabaran dalam pelaksanaan perintah Mahkamah Syariah berkaitan dengan hal ehwal tanah. Kekeliruan terhadap bidang kuasa antara Mahkamah Syariah dan Mahkamah Sivil, ketiadaan garis panduan yang jelas, Pekeliling yang menambahkan kekeliruan, perintah yang dikeluarkan kepada pejabat tanah tidak lengkap dan mengelirukan serta terdapatnya sekatan undang-undang dalam pelaksanaan perintah merupakan antara isu dan cabaran yang dihadapi. Isu dan cabaran ini membawa natijah berlakunya keengganan Pejabat Tanah untuk melaksanakan perintah Mahkamah Syariah sehingga menyebabkan banyak kes tidak mendapat penyelesaian yang sepatutnya. Ini bukan sahaja memberi kesan kepada pemohon yang terlibat tetapi juga menjejaskan kredibiliti Mahkamah Syariah sebagai institusi kehakiman yang sah.

Sebagai langkah penyelesaian, pihak berkuasa yang berkaitan perlu menggubal garis panduan bagi memastikan semua perintah Mahkamah Syariah dapat dilaksanakan tanpa perlu pengesahan daripada Mahkamah Sivil. Selain itu, latihan berkala harus diberikan kepada pegawai Pejabat Tanah dan Mahkamah Syariah untuk meningkatkan pemahaman mereka mengenai bidang kuasa Mahkamah Syariah dan implikasi perintah yang dikeluarkan. Kesepaduan antara pihak-pihak yang terlibat amat penting dalam menjamin kelancaran pentadbiran tanah dan menegakkan keadilan kepada semua pihak.

Pada masa hadapan, penyelidikan lanjut boleh dijalankan untuk menilai kesan pelaksanaan garis panduan yang dicadangkan serta memperbaiki sebarang kelemahan dalam sistem sedia ada. Dengan adanya kerjasama erat antara Mahkamah Syariah, Pejabat Tanah, dan institusi berkaitan, pelaksanaan perintah Mahkamah Syariah dalam hal ehwal tanah dapat diperkukuhkan, sekali gus memperkasakan sistem kehakiman Islam di Malaysia.

PENGHARGAAN

Makalah ini ialah satu daripada hasil penyelidikan bagi Geran GPIU 2023 di bawah projek bertajuk, 'Amalan Pelaksanaan Perintah Mahkamah Syariah di Pejabat Tanah Negeri Selangor' dengan kod penyelidikan 2023/P/GPIU/GPM-009.

RUJUKAN

Ab Aziz bin Ismail. (2019). Apakah Bentuk Perintah Mahkamah Syariah Yang Sempurna Untuk Pelaksanaan Menurut Kanun Tanah Negara. Kertas Kerja Konvensyen



- Peguam Syarie Zon Utara. Anjuran Persatuan Peguam Syarie Malaysia Negeri Pulau Pinang. Hotel Seri Malaysia, Kepala Batas Pulau Pinang, 22 Ogos 2019.
- Abdullah, A. T., & Moidin, S. (2024). Peranan dan Praktik Profesional Perundangan dalam Pelaksanaan Hibah, Hibah Amanah Tunai dan Hibah Hartanah dalam Gadaian. *Journal of Contemporary Islamic Studies*, 10, 3.
- Abdul Aziz Hussin, & Hasnah Ali. (2006). *Pengurusan tanah: Prinsip dan Amalan di Malaysia*. Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pustaka.
- Ahmad Ibrahim & Ahilemah Jones. (2015). Edisi Kedua. *Sistem Undang-Undang di Malaysia*. Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pustaka.
- Ahmad Ibrahim. (2001). *Undang-undang Keluarga Islam di Malaysia*. Kuala Lumpur. Malayan Law Journal Sdn. Bhd.
- Ahmad, I. (2013). Pengurusan Tanah di Malaysia: Isu dan Cabaran. *Jurnal Pentadbiran Awam*, 10(2), 45-56.
- Ainul Jaria & Sharifah Zubaidah (2022) *Malaysian Land Law and Procedure*. Sweet & Maxwell.
- Ainul Jaria Maidin, Sharifah Zubaidah Syed Abdul Kader, Bashiran Begum, et.al, (2008). *Historical Development of Land Law in Malaysia, dalam Principles of Malaysian Land Law*. Petaling Jaya: LexisNexis, Malayan Law Journal.
- Arik Sanusi bin Yeop Johari. (2019). Perintah Mahkamah Syariah Daripada Tafsiran Kanun Tanah Negara. Kertas Kerja Konvensyen Peguam Syarie Zon Utara 2019. Anjuran Persatuan Peguam Syarie Malaysia Negeri Pulau Pinang. Hotel Seri Malaysia. Kepala Batas Pulau Pinang. 22 Ogos 2019.
- Ayu Nor Azilah Mohamad, Hammad Mohamad Dahalan. (2024). Variasi Penyelidikan Peradaban dan Tadbir Urus. Dlm. Rabi'ah Muhammad Serji, Azizah Mat Rashid, Nawal Sholehuddin, Norazla Abdul Wahab (penyt.), *Amalan Pelaksanaan Perintah Mahkamah Syariah di Pejabat Tanah: Tinjauan Awal* (hlmn 173-190). Bangi: Universiti Islam Selangor.
- Azima Abdul Manaf, Novel Lyndon, Sivapalan Selvadurai, Mohd Yusof Hussain, Zaimah Ramli, Sarmila Md Sum, Suhana Saad, Mokhtar Jaafar, Mohd Fuad Mat Jali, 2015, Faktor Penghalang Pembangunan Tanah Rizab Melayu, *GEOGRAFIA OnlineTM Malaysian Journal of Society and Space* 11 issue 8 (100 – 109).
- Banakar, R., & Travers, M. (2005). *Theory and Method in Socio-Legal Research*. Oxford: Hart Publishing.



- Chynoweth, P. (2008). *Legal Research*. In A. Knight & L. Ruddock (Eds.), *Advanced Research Methods in the Built Environment*. Wiley-Blackwell.
- Creswell, J. W. (2014). *Research Design: Qualitative, Quantitative, and Mixed Methods Approaches* (4th ed.). Thousand Oaks, CA: Sage Publications.
- Etikan, Ilker, Sulaiman Abubakar Musa, dan Rukayya Sunusi Alkassim. (2016). Comparison of Convenience Sampling and Purposive Sampling. *American Journal of Theoretical and Applied Statistics* 5 (1): 1–4.
- Halid, S. N. (2023). The Dichotomy Between the Registrar of Titles in Malaysia and Australia. *Jurnal LAND*, 9(1), 74-94.
- Jerald Gomez, Section 340 of the National Land Code, Before and After Boonsom Boonyanit. [2008] 1 MLJ lxxii.
- Nik Abdul Rashid Nik Abdul Majid. 1993. Malay Reservation Land – What the Future Holds. Kertas Kerja Seminar Tanah Rizab Melayu – Perspektif Pembangunan. Anjuran Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta, Kementerian Kewangan Malaysia. Kuala Lumpur, 28 September.
- Norliah Ibrahim. (2007). *Masalah Tuntutan Harta Sepencarian, Siri Perkembangan Undang-undang Di Malaysia, Undang-undang Keluarga (Islam)*. Kuala Lumpur: Dawama.
- Patton, Michael Quinn. (2015). *Qualitative Research & Evaluation Methods: Integrating Theory and Practice*. 4th ed. Thousand Oaks, CA: SAGE Publications.
- Pekeliling Pejabat Pengarah Tanah dan Galian Johor. Bil 12/2019. Pelaksanaan Perintah Hibah Dan Pengenaan Fee Pendaftaran Pindahmilik Berdasarkan Perintah Hibah.
- Rabi'ah Muhammad Serji, Mazliza Mohamad, & S. M. Hussein. (2020) Pemakaian Sistem Torrens dalam Perundangan Tanah Malaysia dan Kesannya terhadap *Iḥyā' al-Mawāt*. *Al-Irsyad: Journal of Islamic and Contemporary Issues*. Vol. 5 no. 2.
- Rabiah Muhammad Serji. (2022). Pengecualian Prinsip Hak Milik Tidak Boleh Disangkal Terhadap Harta Sepencarian dan Hibah. Tesis PhD., Fakulti Undang-Undang, Universiti Kebangsaan Malaysia.
- Ridzuan Awang. (1994). *Undang-undang Tanah Islam: Pendekatan Perbandingan*. Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pustaka.
- Robert R Torrens. (1859) *The South Australian System of Conveyancing by Registration of Title*, Adelaide: Register and Observer General Printing Offices.



- 2006Safinaz Mohd Hussein, Mazliza Mohamad & Siti Norafizah Azizan, Pemakaian Ekuiti di Malaysia, dalam Anita Abdul Rahim, Nazura Abdul Manap & Ramalinggam Rajamanickam (penyt), *Isu-isu Perundangan di Malaysia: Satu Anjakan Paradigma*, Fakulti Undang-undang, Universiti Kebangsaan Malaysia, Selangor, 2009, hlm. 69.
- Salleh Buang. (2013). *Land Ownership: Indefeasibility, in Land Tenure in Peninsular Malaysia: Prospect for Reform. (Edisi Kedua)*. Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pustaka 2015.
- Salleh Buang. (2015). *Malaysian Torrens System. (Edisi Kedua)*. Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pustaka.
- Salleh Buang. (1993). *Undang-undang Tanah Di Malaysia*, Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pustaka
- Shahrom Md. Ariffin. (2013). Malay Reservation Land – Unleashing a Century of Trust. *International Surveying Research Journal* 3(2) : 1-28.
- Shahrul Natasha Halid & Jady Zaidi Hassim. (2021). *Nature of the Power of the Registrar of Titles: Judicial, Quasi Judicial or Administrative*. JUUM. 28-04.
- Suman, M. S. (2012). *Sepatutnya begini himpunan tulisan berkaitan dengan urusan perundangan dan pentadbiran tanah*. Sepang Koperasi Penolong Pegawai Selangor Berhad.
- Taha, M. M., Sulong, J., & Ayub, M. N. (2015). Pemilikan bersama tanah pusaka: Realiti, Masalah dan Cabaran. *ESTEEM Academic Journal*, 11(2), 47-59.
- Thomas, D. R. (2006). A General Inductive Approach for Analyzing Qualitative Evaluation Data. *American Journal of Evaluation*, 27(2), 237-246.