

PENGAMBILAN BALIK TANAH: SATU KAJIAN
MENGIKUT UNDANG-UNDANG SIVIL DAN ISLAM

MOHD. RIDZUAN AWANG
Jabatan Syariah
Universiti Kebangsaan Malaysia

PENDAHULUAN

Dalam negara kita, kebebasan memiliki harta adalah salah satu daripada hak dan kebebasan asasi seseorang yang tidak boleh dipertikaikan. Hak seseorang terhadap pemilikan harta adalah terjamin kerana ianya telah ditentukan di dalam Perlembagaan Persekutuan. Hak terhadap harta telah diperuntukkan dengan jelas bahawa:

"Tiada seseorang pun boleh dilucutkan hartanya kecuali mengikut undang-undang".¹

"Tiada sesuatu undang-undang pun boleh membuat peruntukan bagi mengambil atau menggunakan harta-harta dengan paksa dengan tiada pampasan yang mencukupi".²

Peruntukan dalam fasal (1) di atas adalah bersyarat, di mana harta seseorang adalah boleh dilucutkan hakmiliknya melalui sesuatu undang-undang yang ada pada masa itu. Dengan itu nyata bahawa fasal ini tidak menghadkan kuasa badan perundangan, tetapi semata-mata mengisytiharkan sesuatu tidak mengikut perlembagaan atau melarang tindakan pemerintah yang tidak sah atau menyalahi undang-undang yang bermaksud untuk melucutkan harta seseorang.³

Di bawah fasal (2) pula dibuat satu peruntukan bagi membolehkan sesuatu harta itu diambil melalui bayaran pampasan sebagai gantinya. Salah satu undang-undang yang dibuat di bawah peruntukan ini ialah Akta Pengambilan Tanah 1960,⁴ yang memberi kuasa kepada kerajaan menggunakan kuasa bagi mengambil balik harta atau tanah yang difikirkan mustahak untuk pembangunan negara.

Dengan peruntukan ini jelaslah bahawa kerajaan boleh mengambil balik sesuatu tanah itu untuk sesuatu maksud awam (public purposes)⁵ dan dengan membayar pampasan yang munasabah terhadap tanah itu.

Dalam kertas ini, tumpuan akan diberikan kepada peruntukan undang-undang dan acara sesuatu pengambilan balik tanah dilakukan untuk maksud awam di Malaysia, keadaan-keadaan mengenai pembayaran pampasan kepada tuan-tuan tanah yang terlibat dengan pengambilan itu dan akhirnya kita akan melihat pengambilan tanah dalam Undang-undang Tanah Islam.

UNDANG-UNDANG PENGAMBILAN BALIK TANAH DI MALAYSIA

Prinsip undang-undang yang berkaitan dengan pengambilan balik tanah di negara ini adalah terkandung dalam Akta Pengambilan Tanah, 1960. Undang-undang ini mulai berkuatkuasa pada 13hb Oktober, 1960 di seluruh Persekutuan Tanah Melayu.

Sebelum Akta di atas itu dilaksanakan, terdapat lapan jenis undang-undang yang berjalan kuatkuasa di Persekutuan Tanah Melayu, di antaranya ialah: Ordinan Pengambilan Tanah Negeri-negeri Selat,⁶ Enakmen Pengambilan Tanah Kelantan, 1934,⁷ Enakmen Pengambilan Tanah Johor, 1936,⁸ Enakmen Pengambilan Tanah Negeri-negeri Melayu Bersekutu,⁹ Enakmen Pengambilan Tanah Kedah,¹⁰ Enakmen Pengambilan Tanah Untuk Maksud-maksud Keretapi, Perlis,¹¹ Enakmen Pengambilan Tanah (Perluasan) Bagi Negeri Perlis, 1958¹² dan Ordinan Pengambilan Tanah (Perluasan) Trengganu 1952.¹³

Akta Pengambilan Balik Tanah 1960 ini telah mengalami beberapa kali pindaan iaitu pada tahun-tahun 1965, 1971, 1973, 1976, 1977 dan pindaan terakhir sekali pada bulan Oktober 1983.¹⁴ Akta Pengambilan Tanah 1960 dilaksanakan di Wilayah Persekutuan melalui beberapa pindaan dan pengubahsuaian.¹⁵

Tujuan utama Akta Pengambilan Tanah, 1960 ini diwujudkan ialah untuk menyatukan undang-undang yang berkaitan dengan pengambilan tanah, penilaian, pampasan yang mesti dikira terhadap sesuatu pengambilan tanah dan perkara-perkara berbangkit.¹⁶

Mengikut Nik Abdul Rashid,¹⁷ tujuan asas Akta Pengambilan Tanah 1960 ialah untuk menyediakan satu acara yang selaras, yang membenarkan Pihak Berkuasa Negeri mengambil Tanah untuk apa-apa maksud yang dinyatakan dalam seksyen-3 Akta tersebut. Keduanya, bertujuan untuk menyediakan satu acara yang khusus lagi cepat dengan memberi kuasa kepada Pihak Berkuasa Negeri bagi mengambil hakmilik terhadap tanah dengan segera, demi kepentingan masyarakat dan negara. Walau bagaimanapun kuasa pengambilan balik tanah dalam kes-kes tersebut adalah terhad kepada tiga kategori tanah sahaja, iaitu tanah kampung, tanah yang tidak sesuai untuk ditanam dan tanah yang tidak diduduki.

Di Malaysia telah ditentukan bahawa Kerajaan Negeri sahaja yang mempunyai kuasa untuk mengambil balik tanah, sedangkan Kerajaan Persekutuan tidak mempunyai kuasa tersebut. Hal ini berlaku kerana masalah tanah adalah terletak di bawah Kerajaan Negeri dan Kerajaan Persekutuan hanya boleh mengambil tanah

melalui Kerajaan Negeri.¹⁸ Walau bagaimanapun kuasa mengambil balik tanah untuk maksud-maksud awam adalah ditentukan melalui Akta yang dibuat oleh Parlimen.

TUJUAN PENGAMBILAN BALIK TANAH

Mengikut Akta Pengambilan Tanah, 1960, kuasa untuk mengambil balik tanah adalah terletak kepada Pihak Berkuasa Negeri di mana PBN boleh mengambil mana-mana tanah yang diperlukan untuk salah satu daripada tujuan-tujuan berikut:

- a/ Untuk maksud-maksud awam,¹⁹
- b/ Yang diperlukan oleh seseorang atau perbadanan untuk satu-satu rancangan kerja, yang pada pendapat PBN ia adalah untuk kemudahan awam, atau
- c/ Untuk maksud-maksud melombong, tempat kediaman, pertanian, perdagangan atau maksud-maksud perusahaan.²⁰

Tanah-tanah yang termasuk dalam kategori pertama ialah tanah-tanah yang diambil untuk mendirikan sekolah-sekolah, hospital, jalan raya, tempat letak kereta dan sebagainya. Manakala tanah-tanah yang termasuk dalam kategori kedua ialah tanah yang diambil oleh Perbadanan seperti Lembaga Letrik Negara, Lembaga Pemasaran Pertanian Persekutuan dan sebagainya.²¹

Sekiranya maksud sesuatu pengambilan tanah itu tidak termasuk dalam salah satu daripada tujuan-tujuan yang dinyatakan di atas, maka pengambilan itu tidak sah. Sebaliknya jika maksud sesuatu pengambilan itu adalah semata-mata untuk maksud awam, yang bertepatan dengan salah satu dari tujuan-tujuan di atas, umpamanya untuk bangunan stadium hoki atau sebagainya, maka maksud pengambilan itu tidak boleh dipersoalkan.

Dalam kes *S. Kulasingam & Anor v. Commissioner of Lands, Federal Territory & Ors*,²² di mana fakta ringkas dalam kes ini ialah mengenai sebidang tanah Lot 5, Seksyen 42 dalam bandar Kuala Lumpur, yang luasnya kira-kira 5 ekar terletak pada simpang empat Jalan Raja Muda dan Jalan Doktor Latiff. Tanah ini terletak hak pada seorang perayu pertama sebagai pemegang amanah harta itu dan ia bertindak bagi pihak perayu kedua iaitu Timilian's Physical Culture Association (TPCA). Tanah ini adalah tertakluk kepada syarat khusus di mana ianya hendaklah digunakan untuk mendirikan bangunan dan untuk padang permainan bagi maksud-maksud persatuan itu; tetapi berbagai-bagai jenis sukan awam telah diadakan di situ. Tanah itu dicadangkan untuk diambil bagi maksud awam iaitu untuk stadium hoki. Perayu dalam kes ini memohon Mahkamah Tinggi supaya membuat perisytiharan bagi mencabar kesahihan pengambilan tanah itu, tetapi permohonan itu telah ditolak.

Kemudiannya pihak merayu, dalam kes ini telah membuat rayuan ke Mahkamah Persekutuan dan diputuskan bahawa maksud sesuatu pengambilan itu boleh dipersoalkan, tetapi hanya setakat; apabila pengambilan itu menunjukkan bahawa pihak yang berkuasa mengambil tanah itu telah menyalahafsirkan kuasa undang-undang; atau maksud yang dinyatakan itu tidak termasuk dalam Seksyen 3 Akta Pengambilan Tanah 1960; atau jika ternyata wujudnya niat jahat. Dalam kes ini, sungguhpun beberapa peristiwa sukan awam telah diadakan di atas tanah itu, ini tidak menjadikan penggunaan tanah itu sebagai satu maksud awam kerana penggunaannya adalah mengikut budibicara persatuan itu dan tertakluk kepada bayaran yuran. Oleh sebab itu, tanah tersebut boleh diambil untuk maksud awam yang telah dinyatakan.

ACARA PENGAMBILAN BALIK TANAH

Mengikut Akta Pengambilan Balik Tanah 1960, apabila Pihak Berkuasa Negeri telah berpuashati bahawa mana-mana tanah pada sesuatu kawasan dalam sesebuah negeri itu diperlukan untuk apa-apa maksud yang dinyatakan dalam seksyen 3 di atas maka peraturan-peraturan berikut hendaklah dibuat:

Pertama: Satu pemberitahuan dalam Borang A²³ hendaklah disiarkan dalam Warta Kerajaan, Pemungut hendaklah memberitahu dalam pengumuman awam berhubung dengan pemberitahuan di atas mengikut keadaan-keadaan yang dinyatakan dalam seksyen 52, iaitu salinan pemberitahuan, perisytiharan atau dokumen-dokumen lain hendaklah dihantar ke Pejabat Tanah Jajahan, atau kepada pengumuman awam dalam mukim atau bandar, di mana tanah itu berada.²⁴ Pemberitahuan yang dibuat di bawah Seksyen 4(1) itu boleh berkuatkuasa hanya bagi tempoh 12 bulan selepas penyiarannya dalam Warta, melainkan jika dalam masa tersebut, diikuti dengan satu perisytiharan di bawah seksyen 8 atau jika masa itu luput, maka sah bagi Pihak Berkuasa Negeri menyiarkan satu pemberitahuan baru di bawah Seksyen 4(1) berkenaan dengan tanah atau sebahagian tanah yang terjejas dengan keputusan pemberitahuan itu.²⁵

Kedua: Pemungut hendaklah menyediakan dan memajukan kepada Pihak Berkuasa Negeri satu pelan bagi keseluruhan tanah tersebut, dengan menunjukkan tanah-tanah tertentu atau sebahagian daripadanya, yang mana ianya perlu diambil, dan keduanya, satu senarai tanah-tanah itu dalam Borang C.²⁶

Ketiga: Apabila PBN memutuskan bahawa tanah yang dinyatakan dalam Seksyen 7, di atas itu adalah diperlukan untuk maksud-

maksud yang dinyatakan dalam Seksyen 3, maka satu perisytiharan hendaklah dibuat dalam Warta Kerajaan di dalam Borang D.²⁷ Satu salinan senarai tanah-tanah (mengikut Borang C di atas) hendaklah dimasukkan sebagai satu Jadual bersama-sama Borang D itu.²⁸ Suatu perisytiharan yang dibuat dalam Borang D itu adalah merupakan keterangan yang muktamad bahawa semua tanah yang disenaraikan adalah diperlukan bagi maksud-maksud yang dinyatakan di dalamnya.²⁹

Dalam kes *Syed Omar Abdul Rahman Taha Alsagoff and Anors v. Government of the State of Johore*,³⁰ diputuskan bahawa perisytiharan yang dibuat di bawah seksyen 8(3) adalah merupakan satu keterangan yang muktamad, di mana semua tanah yang disenaraikan adalah diperlukan bagi maksud-maksud yang dinyatakan di dalamnya. Perisytiharan yang dibuat di bawah Seksyen 8(1) itu akan luput dan terhenti dari berkuatkuasa apabila habis tempoh dua tahun dari tarikh penyiarannya dalam Warta, melainkan dalam tempoh tersebut Pemungut membuat satu bayaran pampasan di bawah Seksyen 14(1).³¹

Keempat: Pemungut hendaklah mengeluarkan pemberitahuan kepada orang ramai dalam Borang E mengikut seksyen 52 di atas dan hendaklah menetapkan tarikh tetap bagi sesuatu siasatan untuk mendengar tuntutan pampasan bagi semua kepentingan di atas tanah tersebut.³²

Kemudian Pemungut hendaklah menyampaikan salinan pemberitahuan di atas kepada:

- a/ orang yang menduduki tanah itu,
- b/ tuan punya tanah yang telah didaftarkan di atas tanah itu,
- c/ mana-mana orang yang mempunyai kepentingan terdaftar atas tanah itu (a registered interest), dan
- d/ mana-mana orang, yang ada sebab untuk mempercayainya, ada kepentingan dalam tanah itu.

Salinan daripada pemberitahuan itu hendaklah dibuat melalui penyerahan salinan tersebut sama ada kepada seseorang yang kepadanya pemberitahuan itu dialamatkan atau kepada mana-mana orang dewasa, kaum keluarga yang tinggal bersama-samanya³³ dan penerimaannya mestilah diakui.

Kelima: Pemungut hendaklah membuat penyiasatan penuh terhadap nilai tanah itu dan hendaklah secepat mungkin menilaikan kadar pampasan mengikut pertimbangan yang telah ditentukan dalam Jadual Pertama, Akta Pengambilan Balik Tanah 1960. Wang pampasan itu hendaklah dibayar kepada tuan tanah dan apa-apa saguhati kepada sesiapa yang berhak menerimanya. Sekiranya tuan tanah tidak bersetuju dengan nilai yang dibuat oleh Pemungut, maka ia berhak meminta Pemungut membentangi-

kan hal itu ke Mahkamah Tinggi.

Keenam: Selepas segala bayaran pampasan telah dibuat kepada tuan tanah atau orang yang berkepentingan maka Pemungut bolehlah mengambil hak kepunyaan ke atas tanah tersebut.³⁴

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

- a/ Tafsiran yang betul, kesahan atau kesan dari apa-apa instrumen, seperti surat wasiat dan sebagainya;
- b/ Orang yang berhak kepada hak dan kepentingan dalam tanah itu, seperti pemegang sewa atau pemegang gadai dan sebagainya;
- c/ Jenis atau luasnya hak atau kepentingan itu;
- d/ Bahagian pampasan bagi hak atau kepentingan itu;
- e/ Orang-orang yang sepatutnya boleh dibayar pampasan itu dan sebagainya.³⁵

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

- a/ Mengenai pengukuran tanah;
- b/ Jumlah pampasan;
- c/ Orang-orang yang berhak kepada pampasan itu; dan
- d/ Bahagian daripada pampasan itu.³⁶

PRINSIP MENENTUKAN BAYARAN PAMPASAN BAGI SESUATU TANAH

Jadual Pertama Akta Pengambilan Tanah 1960 telah menetapkan beberapa prinsip yang berkaitan dengan penentuan pampasan bagi pengambilan tanah, di antara prinsip tersebut ialah:

Pertama: Nilai Pasaran.

1/ Bagi maksud Akta ini, istilah nilai pasaran yang digunakan terhadap mana-mana tanah yang akan diambil balik adalah bermakna nilai pasaran tanah tersebut:

- a/ Pada tarikh penyiaran dalam Warta Kerajaan bagi sesuatu pemberitahuan di bawah Seksyen 4, dengan syarat bahawa pemberitahuan itu hendaklah diikuti oleh satu perisytiharan di bawah Seksyen 8 dalam masa 6 bulan dari tarikh pemberitahuan itu, sama ada yang berkaitan dengan semua tanah atau sebahagian daripadanya dalam sesuatu kawasan yang telah ditentukan atau
- b/ (dalam kes-kes lain) pada tarikh penyiaran di dalam Warta Kerajaan bagi perisytiharan di bawah Seksyen 8 itu dibuat.³⁷

2/ Dalam menilai sesuatu nilai pasaran tanah itu, kesan daripada mana-mana syarat nyata atau tersirat ke atas penggunaan sesuatu hakmilik bagi tanah yang akan diambil balik itu hendaklah diambilkira sama. Tetapi dalam menaksirkan nilai pasaran terhadap mana-mana tanah yang dijadualkan, di mana ianya merupakan tanah rezab Melayu atau tanah pegangan Melayu di Trengganu atau tanah Adat di Negeri Sembilan atau negeri Melaka, maka fakta bahawa tanah tersebut tanah rezab Melayu, tanah pegangan Melayu atau tanah adat Melayu adalah tidak boleh diambilkira.³⁸

Begitu juga dalam menaksirkan nilai pasaran mana-mana tanah yang dijadualkan yang ditunjukkan dalam mana-mana rancangan pembangunan di bawah mana-mana undang-undang yang berhubung dengan rancangan bandar atau desa yang dicadangkan untuk sesuatu maksud awam, maka tanah itu hendaklah dianggap seolah-olah ianya telah tidak ditunjukkan sedemikian dalam rancangan pembangunan itu.³⁹

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

a/ Satu kenaikan melalui apa-apa kemajuan atau pembaikan yang telah dibuat oleh tuan punya tanah atau oleh orang memegang kepentingan dalam tanahnya itu dalam masa dua tahun sebelum perisytiharan di bawah Seksyen 8 itu dikeluarkan dalam Warta Kerajaan, kecuali ianya telah dibuktikan bahawa kemajuan dan pembaikan itu telah dibuat dengan niat yang jujur (*bona fide*) dan tindakannya itu bukan bertujuan untuk pengambilan balik tanah itu;

b/ Satu kenaikan atas alasan menggunakan tanah itu atau kenaikan disebabkan oleh apa-apa halaman (*harta*) di atasnya, mengikut cara yang boleh ditegah oleh mana-mana Mahkamah atau penggunaan itu bertentangan dengan undang-undang atau merugikan kepada kesihatan ahli keluarga bagi halaman rumah itu atau kepada kesihatan awam.⁴⁰

Kedua: Perkara-perkara Yang Mesti Diambilkira Dalam Menentukan Pampasan.

Dalam menentukan kadar pampasan yang mesti dibayar terhadap tanah-tanah yang diambil di bawah Akta Pengambilan Tanah 1960, didapati beberapa perkara yang perlu diambilkira dalam menentukan pampasan tersebut, iaitu:

a/ Nilai pasaran tanah sepertimana dinyatakan pada para (1) di atas;

b/ Mana-mana kenaikan dalam nilai tanah lain yang di-

punyai oleh seseorang yang berkepentingan, mungkin bertambah dengan sebab kegunaan tanah itu, maka kenaikan itu hendaklah dikira terhadap tanah yang akan diambil;

c/ Apa-apa kerugian yang ditanggung atau mungkin akan ditanggung oleh orang berkepentingan (terlibat) pada masa tanah itu diambil pemunyaan oleh Pemungut atas alasan bahawa tanah itu putus hubungan dari tanahnya yang lain;

d/ Apa-apa kerugian yang ditanggung atau mungkin akan ditanggung oleh orang berkepentingan (terlibat) pada masa Pemungut mengambil hak pemunyaan ke atas tanah itu dengan alasan bahawa pengambilan itu melibatkan kerosakan pada hartanya yang lain, sama ada harta alih atau tidak alih, dalam apa-apa cara, atau pengambilan itu melibatkan perbelanjaannya yang sebenar;

e/ Jika akibat daripada pengambilan itu, dia terpaksa atau akan terpaksa menukar tempat tinggalnya atau tempat perniagaannya, apa-apa perbelanjaan yang munasabah yang timbul akibat pertukaran itu⁴¹ hendaklah diambilkira; dan

f/ Jika hanya sebahagian daripada tanah diambil, maka Pemungut dalam membayar pampasan boleh memberi pertimbangan terhadap apa-apa faedah yang terakru kepada bahagian tanah yang tidak diambil dari pembinaan jalan, parit dan lain-lain kemudahan oleh agensi pengambilan, jika ada akujanji yang jelas dan boleh berkuatkuasa olehnya untuk membinanya.⁴²

Sebelum dibuat pindaan ke atas Akta Pengambilan Tanah 1960, bayaran pampasan dan proses pengambilan tanah di negara ini telah melalui satu proses yang begitu lama sehingga enam atau tujuh tahun. Tetapi dengan lulusnya Akta Pengambilan Tanah (Pindaan) 1983 maka semua urusan pengambilan tanah di negara ini dihadkan masanya kepada dua tahun dan bayaran pampasannya mesti dijelaskan dalam tempoh enam bulan.

Jika dilihat dalam kes-kes sebelum pindaan ini dibuat, proses pengambilan tanah sangat lama dan ini menyebabkan pampasan yang dibayar itu adalah tidak munasabah dan tidak adil.

Dalam kes *Pemungut Hasil Tanah, Daerah Barat Daya, Pulau Pinang, v Ong Gaik Kee*,⁴³ Mahkamah Persekutuan memutuskan bahawa penangguhan Pemungut mengadakan siasatan di bawah Seksyen 10 Akta Pengambilan Tanah, 1960, iaitu selama 7 tahun selepas perisytiharan pengambilan, menimbulkan suatu pampasan yang tidak mencukupi kepada pihak menentang . . . Dalam hubungan ini, penangguhan yang lama itu melahirkan ketidakadilan kepada tuan tanah; pengambilan itu tidak dilakukan mengikut Akta.

Tetapi penangguhan membayar pampasan terhadap sesuatu pengambilan tanah itu tidak boleh dianggap bahawa pengambilan itu batal dan tidak sah. Perkara ini telah diputuskan di dalam kes, *Tan Boon Bak & Sons Ltd. v Government of the State of Perak & Anor.*⁴⁴ Fakta dalam kes ini ialah mengenai sebidang tanah seluas 22,000 kaki persegi bersama-sama dua buah rumah berkembar, yang terletak di Lorong Anderson. Pihak menuntut dalam kes ini mendakwa Kerajaan Negeri Perak dan Pemungut Hasil berhubung dengan tindakan pengambilan itu adalah batal dan tidak sah serta tidak boleh berkuatkuasa, berdasarkan kepada dua alasan; (a) bahawa pengambilan tanah itu bukan dengan niat jujur (bona fide) iaitu untuk maksud awam, dan (b) bahawa penangguhan yang tidak munasabah oleh pihak Pemungut dalam membuat pembayaran pampasan yang telah ditentukan olehnya dan ini bertentangan dengan Seksyen 29(1) Akta Pengambilan Tanah 1960 dan perkara 13 Perlembagaan Persekutuan.

Hakim Ajaib Singh menolak tuntutan pihak menuntut dan memutuskan:

- a/ tidak ada apa-apa keterangan yang menunjukkan bahawa pihak kena tuntutan telah tidak bertindak dengan jujur dalam perkara ini; rancangan ini adalah untuk maksud awam iaitu untuk maksud perdagangan yang termasuk dalam takrif Seksyen 3(a) dan (c), Akta Pengambilan Tanah 1960; dan
- b/ Dalam semua hal keadaan kes ini, penangguhan itu tidak boleh dianggap bahawa tindakan pengambilan itu batal dan tidak sah.⁴⁵

Dalam menentukan nilai pasaran bagi sesuatu bidang tanah itu, maka di sana terdapat tiga cara penilaian, iaitu:

Pertama: Pendapat pakar atau penilai harta tanah.

Kedua: Harta tanah yang dibayar adalah dalam masa yang munasabah, perjanjian jual tanah yang akan diambil itu dibuat dengan niat jujur (bona fide) atau berdasarkan tanah yang berdampingan dengan tanah yang diambil dan tanah itu mempunyai kebaikan mutu yang sama; dan

Ketiga: Tahun sebenar tanah itu dijual atau keuntungan segera yang akan diperolehi daripada tanah yang diambil itu.⁴⁶

Dalam menimbangkan pendapat pakar, maka tidak boleh terlalu banyak bergantung kepadanya, kecuali pendapat itu telah disokong oleh atau pendapat itu sama dengan keterangan lain. Panduan yang paling selamat bagi menentukan nilai pasaran yang saksama dan adil ialah keterangan penjualan tanah yang sama atau sejenis dengannya yang terletak berjiran, selepas membuat potongan yang berpatutan bagi semua keadaan.⁴⁷

Perkataan "Nilai Pasaran" telah ditafsirkan oleh Mahkamah-

mahkamah dengan cara yang berbeza-beza, tetapi prinsip mengenainya masih dalam bentuk yang sama.

Dalam kes *Alagappa Chettiar v. Collector of Land Revenue, Kuala Lumpur*,⁴⁸ Hakim Ong Hock Thye berpendapat bahawa nilai pasaran secara mudah bukan bererti nilai tanah daripada cara tanah itu benar-benar digunakan pada masa itu, tetapi ianya merangkumi semua kemungkinan. Kemungkinan-kemungkinan masa hadapan (future possibilities), di mana atas kemungkinan itu seorang pembeli yang berhemat (berhati-hati) akan mengiranya dan seorang penjual akan menjadikan dasar harapannya; kedua-dua pihak adalah didorongkan oleh prinsip-prinsip perniagaan. Nilai pasaran adalah sepatutnya termasuk nilai potensi (potential value).

Dalam kes *C.L.R. Kuantan v. Noor Chahaya bte Abdul Majid*,⁴⁹ diputuskan bahawa nilai pasaran itu adalah termasuk nilai potensi tanah. Kedua-dua nilai itu tidak boleh ditentukan secara berasingan dalam menilai bayaran pampasan. Begitu juga syarat-syarat nyata yang menghadkan penggunaan tanah itu hendaklah diambilkira, umpamanya tanah itu rezab Melayu dan sebagainya.

Dalam kes *Bukit Rajah Rubber & Co. v. Collector of Land Revenue, Klang*,⁵⁰ Hakim Raja Azlan Shah memutuskan bahawa sesuatu harta itu mestilah dinilai bukan sahaja dengan semata-mata merujuk kepada keadaannya pada masa pengambilan itu, tetapi penilaian juga harus dibuat kepada nilai potensi pembangunan tanah itu. Sebab itu sekatan-sekatan dan syarat-syarat nyata ke atas penggunaan tanah itu (seperti tanah itu untuk maksud pertanian) tidak boleh semata-mata dinilai ke atasnya, tetapi nilai tanah itu sebagai satu tapak perumahan dan perindustrian yang berpontensi harus juga diambilkira.

Dalam kes ini, Mahkamah menaikkan nilai bagi 50 ekar tanah getah yang diambil balik oleh Kerajaan, dari \$2,400 bagi satu ekar yang telah diberi oleh Pemungut, kepada \$4,022 bagi satu ekar.

Dengan pengertian yang mudah, nilai pasaran telah ditakrifkan sebagai suatu harga yang sedia dibayar oleh seorang pembeli kepada seorang penjual yang kedua-duanya bertindak secara rela hati terhadap sesuatu barang dalam pasaran terbuka.⁵¹

Daripada beberapa kes di atas itu, terdapat beberapa prinsip panduan yang harus diberi perhatian dalam menentukan nilai pasaran dan jumlah pampasan yang mesti dibayar.⁵² Prinsip-prinsip tersebut ialah:

Pertama: Keterangan mengenai penjualan tanah yang sama jenisnya.⁵³

Kedua: Dengan membezakan harga jualan tanah lot lain

yang berjiran dengannya.⁵⁴

Ketiga: Terdapat jangkamasa yang paling hampir dalam penjualan tanah itu. Harga jualan yang paling akhir mesti diambil kira dalam menentukan penilaian yang adil terhadap nilai pasaran.

Keempat: Hendaknya tidak ada perbezaan yang besar dari segi keluasan kedua-dua lot tanah yang dibandingkan itu.

Kelima: Kedua-dua lot yang dibandingkan itu mestilah terletak dalam satu kawasan atau dalam kawasan yang boleh dibandingkan atau nilainya sama; seperti sama dari segi syarat nyatanya.

Keenam: Lot-lot tanah itu mestilah pada paras yang sama dan penggunaannya juga sama seperti untuk bangunan, pertanian dan sebagainya, dan

Ketujuh: Kesenangan untuk memasuki ke lot tanah itu adalah satu pertimbangan yang penting, di mana nilai sesuatu lot itu akan jatuh sekiranya tidak ada kemudahan untuk memasukinya.⁵⁵

Mengenai bayaran pampasan (award) Pihak Berkuasa Negeri hendaklah membuat bayaran itu dengan seadil-adilnya, kepada tuan-tuan tanah yang terlibat dengan pengambilan balik itu dan bayaran itu hendaklah dibayar dengan segera atau selewat-lewatnya dalam masa enam bulan selepas perbincangan. Jika bayaran pampasan itu lewat dari tempoh tersebut, maka tuan-tuan tanah yang terlibat akan mendapat faedah sebanyak 8 peratus dari tarikh perbicaraan.⁵⁶

Begitu juga kerajaan hendaklah membayar bayaran kos termasuk kos guaman dan kos penilaian kepada tuan-tuan tanah yang terlibat dengan pengambilan balik sekiranya tuan-tuan tanah berkenaan menggunakan peguam atau penilai yang sah.⁵⁷

Dengan lulusnya Akta Pengambilan Tanah (Pindaan) 1983, maka penilaian terhadap tanah simpanan Melayu, tanah pegangan Melayu dan tanah Adat yang diambil balik oleh Kerajaan untuk projek-projek pembangunan maka tanah-tanah itu akan dinilai mengikut harga pasaran yang setanding dengan harga tanah yang terletak di luar kawasan simpanan Melayu.⁵⁸

Pada keseluruhan Akta Pengambilan Tanah 1960 belum lagi dilaksanakan dengan berkesan. Akta ini lebih menitikberatkan pengambilan balik tanah bagi tujuan pembangunan sosial (awam) dan industri seperti membina sekolah, hospital, jalan raya atau kilang-kilang. Akta ini juga harus diperluaskan, terutamanya untuk mengambil balik hakmilik tanah daripada tuan-tuan tanah yang tidak mengusahakan tanahnya dan orang-orang perseorangan serta syarikat-syarikat berhad yang mempunyai tanah terlalu luas dan tidak usahakannya. Ini boleh dilakukan dengan mem-

bayar pampasan yang ditetapkan, kemudiannya tanah-tanah itu dibahagikan kepada orang-orang yang memerlukannya.

PENGAMBILAN BALIK TANAH DALAM ISLAM

Sebenarnya pengambilan balik tanah dalam Islam yang dilakukan oleh pemerintah adalah tidak terkeluar daripada kaedah umum yang terdapat dalam hukum Islam, iaitu:

“Tindakan yang dijalankan oleh pemerintah (Imam) terhadap rakyat terdulang atau bergantung kepada *maslahat*”.⁵⁹

Mengikut Dr. Abdul Hamid Mutawalli,⁶⁰ hakmilik harta dalam Islam adalah tidak mutlak. Hakmilik harta itu merupakan *wazifah ijtimaiyyah*, ertinya pemilik-pemilikinya tidak bebas menggunakan harta itu mengikut hawa nafsunya, malah hendaklah ia gunakannya untuk kepentingan masyarakat atau kepentingan dirinya tanpa membahayakan orang lain dan dalam batasan yang telah ditentukan oleh Allah S.W.T.

Mengikut beliau, hakmilik harta itu tertakluk kepada dua syarat, iaitu:

1/ “*Quyūd ghair Mubasyarah*”: Ini termasuklah kewajipan membelanjakan harta (infaq) seperti mengeluarkan zakat (sadaqat), menetapkan sistem (hukum) perwarisan, wasiat dengan syarat-syarat tertentu; dan menetapkan beberapa hukum seperti mengharamkan pembaziran dan sebagainya.

2/ “*Quyūdan Mubasyaratan*”: Ini termasuklah mengharuskan “*tahdid al-milkiyyah*” dan “*al-ta’im*” berasaskan kepada hukum “*maslahat*”; pengharaman *ihtikār* dan sebagainya.

Mengikut pendapat Dr. Abdul Hamid Mutawalli, hakmilik individu atau perseorangan adalah dilindungi dalam Islam. Pemerintah tidak boleh mengambil atau mencabut hakmilik, menghadkannya atau memilik-negarakan hakmilik tersebut, *melainkan* dalam dua keadaan di bawah:

a/ Untuk melaksanakan kehendak Naş (al-Qur’an dan Sunnah). Umpamanya, mereka yang menyimpan harta (seperti emas dan perak) kemudian tidak membelanjakannya pada kebaikan dan maşlahat am, maka kerajaan boleh menguasai harta tersebut.

b/ Berdasarkan kepada hukum *darurat* atau mengikut kepentingan umum,⁶¹ yang berdasarkan kepada kaedah syar’iyyah yang bermaksud: “Darurat mengharuskan perkara-perkara yang ditegah.” Ia juga dijelaskan di dalam al-Qur’an yang bermaksud:

“Barangsiapa dalam keadaan terpaksa (memakannya) sedangkan ia tidak menghendaknya dan tidak pula melampaui batas, maka tidak ada dosa baginya.”⁶²

Dalam peristiwa dan sejarah Islam, kita dapati beberapa peristiwa yang menunjukkan bahawa Ketua Negara Islam (Imam) adalah dibenarkan mengambil balik tanah yang dimiliki oleh seseorang atas alasan kepentingan umum (maṣlahat ʿāmmah).⁶³ Peristiwa dan kes-kes seperti itu dapat dilihat, khususnya dalam pemerintahan ʿUmar al-Khattāb r.a (13H/634M-23H/644M).⁶⁴ Umpamanya ʿUmar r.a. telah menggariskan prinsip bahawa pertambahan penduduk orang-orang Islam pada satu-satu masa adalah memberi hak kepada negara (pemerintah) untuk mengambil balik tanah yang diberi milik secara *al-Fai*.⁶⁵

Peristiwa ini telah berlaku di dalam kes *Jarir bin Abdullah Bajalli*, di mana dalam kes ini, Jarir telah dijanjikan sebanyak $\frac{1}{4}$ daripada tanah di Iraq sekiranya mereka dapat menaklukinya. Peristiwa ini berlaku selepas peperangan Qadisiyyah iaitu selepas berlaku kematian Abu ʿUbaid. Tanah-tanah itu diberi kepada mereka dan tiga tahun kemudian ʿUmar r.a. meminta supaya Jarir memulangkan balik tanah-tanah tersebut kerana orang-orang Islam telah bertambah dengan besar-besaran. Jarir memulangkan balik tanah-tanah itu dan ʿUmar r.a telah membayar sebanyak 80 dinar dari Perbendaharaan Negara.⁶⁶

Dalam peristiwa lain, ʿUmar r.a. telah menetapkan prinsip bahawa tanah *mawat*⁶⁷ hendaklah dimajukan dalam masa tiga tahun.⁶⁸ Tanah-tanah yang tidak dimajukan selepas tempoh tersebut akan diambil balik oleh negara dan ia akan dibahagikan kepada orang-orang lain. ʿUmar r.a. pernah mengambil balik tanah-tanah yang tidak diusahakan, sekalipun tanah itu diberikan (di*iqta*^ckan) oleh negara kepada orang-orang Islam. Peristiwa ini berlaku dalam kes: *Bilal bin al-Harith al-Muzani*, di mana Bilal telah *düqta*^ckan sebidang tanah di Lembah ʿAqiq oleh Rasulullah s.a.w dan tanah itu telah diambil balik oleh ʿUmar r.a. kerana ianya tidak diusahakan selama 15 tahun. ʿUmar mempelawakan Bilal supaya menentukan bahagian tanah itu yang ia mampu mengusahakannya secara persendirian, tetapi Bilal tidak bersetuju dan semua tanah itu diambil balik oleh ʿUmar.⁶⁹

Demikian juga, dalam setengah-setengah keadaan negara berhak merampas atau mengambil balik tanah-tanah yang di bawah pemilikan individu, untuk kegunaan awam (public use). Rampasan atau pengambilan balik itu dibuat tanpa apa-apa bayaran, tetapi dengan syarat harta itu adalah milik persendirian (private property). Perkara ini telah berlaku di dalam kes *Rabdah*, iaitu satu kawasan padang rumput persendirian berhampiran dengan Madinah; yang mana kawasan ini telah digunakan oleh orang awam untuk memelihara kuda-kuda mereka. Kawasan ini bukan harta *al-Fai*

dan Umar mengambilnya tanpa apa-apa bayaran kepada pemilik-pemiliknnya.⁷⁰

KONSEP “TAHDĪD AL-MILKIYYAH” DAN “AL-TA’MIM”

Apabila membicarakan pengambilan balik tanah, maka kita tidak dapat pisah daripada membezakan tiga konsep dalam Undang-undang Tanah Islam iaitu “*tahdid al-milkiyyah*”, “*al-ta’mim*” dan “*musadarah*.”

Dalam undang-undang Tanah Islam, “*tahdid al-milkiyyah*” bermaksud kerajaan menetapkan had yang paling maksimum yang boleh dimiliki oleh seseorang atau keluarga terhadap setengah harta tak alih (°aqar) atau harta alih (manqūl), di mana seseorang itu tidak boleh memiliki harta tersebut lebih daripada had dan batasan yang telah ditetapkan itu.⁷¹

Istilah “*al-ta’mim*” atau memilik-negara pula bermaksud memindahkan hakmilik terhadap harta yang dimiliki oleh seseorang atau kumpulan secara milik khusus, kepada pemilikan negara dengan membayar pampasan kepada tuan punya harta itu, tetapi sekiranya pampasan itu tidak dibayar maka perbuatan itu dianggap sebagai mengambil balik dengan paksa (rampasan) atau “*muṣādarah*.”⁷²

Had maksimum pemilikan harta tanah atau memilik-negarakan harta tersebut telah berlaku di mana-mana sahaja di dunia ini baik di Negara-negara Islam sendiri maupun di Negara-negara Komunis atau Negara-negara Sosialis dan Negara-negara Kapitalis.

Di Mesir umpamanya, pada tahun 1952, undang-undang telah menghadkan hak pemilikan seseorang terhadap harta tanah, di mana Undang-undang Reformasi Pertanian (al-Islah al-dhira°i) telah menentukan had maksimum dalam memiliki tanah pertanian, iaitu tidak melebihi 200 fidan. Kemudian pada tahun 1969, Undang-undang itu telah dipinda dan menetapkan bahawa seseorang itu tidak boleh memiliki tanah lebih daripada 50 fidan.⁷³ Lantaran itu pada tahun 1952, terdapat seluas 450,000 ekar tanah telah dirampas dari Raja Mesir.⁷⁴

Di Pakistan, tanah-tanah kepunyaan rakyat asing dan anak negeri dirampas daripada orang-orang kaya dan diberi kepada petani-petani semasa Presiden Ayob Khan.⁷⁵

Di negara-negara Komunis, kebanyakan daripada reformasi tanahnya adalah dengan cara mengambil tanah secara paksa daripada tuan-tuan tanah. Tanah-tanah ladang tebu di Cuba umpamanya, yang dimiliki oleh rakyat Amerika Syarikat telah dirampas di bawah Fidel Castro.⁷⁶

Dalam Undang-undang Islam, persoalan mengenai “*tahdi’*

milkiyyah” dan “al-ta’ mim” ini, Ulama Islam telah berselisih pendapat; setengah daripada mereka tidak membenarkan dan setengah yang lain pula membenarkan kedua-duanya.⁷⁷

Pendapat pertama, yang berpendapat bahawa “tahdid al-milkiyyah” dan “ta’ mim” itu tidak dibenarkan dalam Islam adalah disokong oleh Abu al-‘Aala al-Maududi dan golongan ini bersandarkan kepada ayat-ayat al-Qur’an, hadith-hadith, amalan para sahabat serta kaedah-kaedah am, yang semuanya merupakan dalil-dalil yang menegahkan perbuatan itu dalam Islam.

Di antara dalil-dalil itu ialah:

1/ Firman Allah yang bermaksud: “Sedangkan kamu telah memberikan seorang di antara mereka harta yang banyak, maka janganlah kamu mengambil kembali daripadanya barang sedikit.”⁷⁸

2/ Hadith Rasulullah s.a.w yang bermaksud: “Sesungguhnya sesuatu suku (bangsa atau kaum) apabila mereka memeluk Islam, maka hendaklah pelihara darah mereka dan harta mereka.”⁷⁹

3/ Di antara kaedah-kaedah umum yang digunakan oleh golongan pertama, yang mengatakan bahawa “tahdid al-milkiyyah” dan “al-ta’ mim” itu tidak harus ialah:

a/ Islam telah mewajibkan zakat sebagai satu jaminan sosial masyarakat Islam,

b/ Islam tidak menetapkan kadar banyak atau sedikit dalam apa jenis pemilikan harta,

c/ Hakmilik individu terhadap tanah adalah merupakan satu bentuk pemilikan semula jadi yang diakui dalam Islam,

d/ “Tahdid al-milkiyyah” adalah merupakan suatu rampasan yang ditegah oleh Islam, dan

e/ Tidak pernah berlaku dalam sejarah Islam di mana harta orang-orang kaya itu diambil tanpa persetujuannya dan diberikan kepada orang faqir.⁸⁰

Manakala golongan kedua, yang mengatakan bahawa pemerintahan Islam mempunyai hak dan kuasa membatasi hakmilik dan memilik-negarakan setengah-setengah harta, adalah didokong oleh Syeikh Ali al-Khafif, yang mengemukakan pendapatnya di dalam Mukhtamar Pertama di Azhar, pada bulan Syawal, tahun 1383H (Mac 1963),⁸¹ dan Ulama-ulama yang sependapat dengannya.

Di antara dalil-dalil yang dipegang oleh golongan ini dapat dilihat dalam dua bahagian, iaitu:

Pertama: Ayat-ayat al-Qur’an, Hadith, Perbuatan Umar dan Othman (r.a.); dan

Kedua: Kaedah-kaedah Umum.

Kebanyakan ayat-ayat al-Qur’an yang menjadi dasar kepada

golongan ini ialah ayat yang menyatakan bahawa harta ini, semuanya milik Allah s.w.t sedangkan manusia hanyalah sebagai Khali-fahnya sahaja; umpamanya ayat 12, Surah al-An^cām (6), ayat 55, Surah Yunus (10); ayat 107, Surah al-Baqarah (2), ayat 17, Surah al-Maidah (5); ayat 52, surah al-Nahl (16) dan sebagainya. Begitu juga al-Qur'an menerangkan bahawa Allah (s.w.t) telah menjadikan alam ini seluruhnya (bumi dan langit) adalah semata-mata untuk manusia.⁸² Tetapi mengikut Syeikh Ali al-Khafif, keumuman ayat itu ada batasannya; seperti batasan keadilan, keadaan pembangunan dan keperluan masyarakat.⁸³ Lantaran itu pemerintah boleh menyamakan kedudukan harta berpandukan prinsip-prinsip di atas.

Begitu juga al-Qur'an telah menetapkan pembahagian harta *al-Fai*⁸⁴ itu hanya kepada orang-orang faqir dan bukannya kepada orang-orang kaya. Ini menunjukkan bahawa hak dan kuasa pemerintah Islam itu wujud melalui ketetapan al-Qur'an, di mana pembahagian harta itu hendaklah didasarkan kepada susah dan senangnya rakyat serta keperluan mereka kepada harta.⁸⁵

Adapun Hadith Rasulullah s.a.w yang menjadi dasar kepada golongan ini ialah Hadith yang menyatakan manusia berkongsi dalam tiga perkara,⁸⁶ perbuatan waqaf Rasulullah s.a.w. terhadap tanah-tanah,⁸⁷ perezaban tanah oleh Rasulullah s.a.w.⁸⁸ dan sebagainya adalah merupakan prinsip dan asas pemilikan umum (ta'mim) dalam Islam.⁸⁹

Golongan ini juga berpegang kepada beberapa prinsip umum di antaranya:

1/ Terdapat keburukan-keburukan tentang pemilikan individu secara am dan terdapat juga kelemahan dan kecacatan dalam sistem Iqta^c tanah secara khusus.

2/ Allah (s.w.t) tidak menetapkan hakmilik secara mutlak.

3/ Wujudnya Hak Syufa (pre-emption), ertinya menggunakan harta tanah tanpa kebenaran tuan punya tanah itu adalah dibenarkan.

4/ Islam menegah perbuatan menyorok barang dan menaikkan harga barangan.⁹⁰

Sebagai kesimpulan dapat disimpulkan bahawa asas untuk menentukan harus atau tidaknya "tahdid al-milkiyyah" dan "al-ta'mim" adalah bergantung kepada "Maslahat ^cAmmah" atau kepentingan umum.⁹¹

"Maslahat ^cAmmah" atau kepentingan umum itu hendaklah melengkapinya empat syarat berikut:

Pertama: Hendaklah maslahat itu tidak bertentangan dengan tujuan Syāri^c (Maqāṣid al-Syāri^c) iaitu Allah (s.w.t).

Kedua: Hendaklah ia boleh diterima oleh akal manusia.

Ketiga: Penggunaan maslahāt itu boleh menghindarkan kesusahan yang tetap wujud; dan

Keempat: Maslahāt itu hendaklah berbentuk umum.

Mengikut Muhammad Abdul al-Jawwad,⁹² bahawa keempat-empat syarat yang diperlukan dalam “Maslahat ‘Ammah” itu telah wujud dan bersesuaian dengan pendapat golongan kedua, yang berpendapat bahawa pemerintah Islam harus dan mempunyai kuasa “tahdid al-milkiyyah” dan “al-ta’im”.

Tambahan pula mengikut Muhammad Abdul al-Jawwad⁹³ bahawa konsep “tahdid al-milkiyyah” dan “al-ta’im” itu adalah bersesuaian dengan beberapa kaedah fihiyyah, antaranya ialah:

Pertama: Kaedah, “Tidak ada bahaya dan membahayakan.”⁹⁴ Apabila terjadi hak pemilikan tanah pertanian yang luas akibat dari sistem pelupusan (Iqta^c) itu boleh mendatangkan bahawa kepada petani-petani maka menghadkan hakmilik tanah pertanian pada ketika itu adalah merupakan satu kewajipan bagi pemerintah Islam.

Demikian juga dengan “al-ta’im”, di mana apabila timbul bahaya kepada barang-barang pengeluaran atau bahaya kepada pekerja-pekerja, akibat wujudnya syarikat-syarikat dan kilang-kilang yang besar, maka menjadi kewajipan kepada pemerintah Islam menghapuskan bahaya tersebut,⁹⁵ ertinya pemerintah wajib memilik-negarakan kilang-kilang tersebut.

Kedua: Kaedah, “menghindarkan kerosakan adalah lebih diutamakan dari memperolehi manfaat.”⁹⁶ Maksudnya bahawa menolak dan menghindarkan kerosakan yang timbul dari sistem pelupusan (iqta^c) dalam pemilikan tanah dan pemilikan oleh setengah kumpulan dan syarikat-syarikat ke atas setengah-setengah sumber pengeluaran, adalah lebih diutamakan daripada pemilikan-pemilik tanah yang luas dan tuannya kilang-kilang dan syarikat-syarikat memperolehi manfaat (faedah dan keuntungan) dengan cara memperhambakan pekerja dan sebagainya.⁹⁷

Ketiga: Kaedah, “tidak harus bagi seseorang mengambil harta orang lain tanpa sebab yang sah di segi Syarak^c.”⁹⁸ Ertinya tidak boleh dan tidak harus menghadkan pemilikan harta seseorang atau memilik-negarakan harta seseorang atau satu kumpulan tanpa sebab atau alasan yang sah mengikut hukum Syarak^c, kerana kesan daripada “tahdid al-milkiyyah” itu kerajaan terpaksa mengambil tanah hakmilik yang lebih dari had yang telah ditetapkan. Begitu juga kesan daripada “ta’im” itu kerajaan terpaksa mengambil harta-harta dan memilik-negarakannya; ertinya harta-harta itu telah berpindah milik dari milik khas orang perseorangan kepada hakmilik am kerajaan.⁹⁹

Mengikut Muhammad Abdul al-Jawwad, bahawa “tahdid al-

milkiyyah” atau “al-ta’im” bukan matlamat akhir kerajaan, tetapi kedua-duanya itu adalah merupakan cara (wasilah) untuk memastikan tercapainya “masalahat ‘ammah” bagi kerajaan dan rakyat.¹⁰⁰

Sebab itu mengikutnya lagi kadangkala Islam mengharuskan “tahdid al-milkiyyah” dan “al-ta’im”; atau tidak mengharuskan kedua-duanya. Keadaannya bergantung kepada matlamat dari kedua-dua dasar di atas. Mengikut Muhammad Abdul al-Jawwad, kedua-dua dasar itu merupakan cara (wasilah) yang kadangkala wajib kerajaan Islam melaksanakannya, iaitu apabila “Maslahat ‘Ammah” kerajaan dan rakyat memerlukannya; atau kadangkala melaksanakan kedua-dua dasar itu ditegah, iaitu apabila pelaksanaan kedua-duanya boleh mendatangkan bahaya kepada “masalahat ‘ammah.”¹⁰¹

Pendek kata, “masalahat ‘ammah” adalah merupakan garis penentu, yang juga merupakan prinsip bagi menentukan sama ada boleh atau tidak boleh melaksanakan “tahdid al-milkiyyah” atau “al-ta’im” (pengambilan balik tanah) di dalam Negara Islam.

CATATAN

¹ Perkara 13(1), *Perlembagaan Persekutuan*.

² *Ibid.*, Perkara 13(2).

³ Sheridan and Grove, *The Constitution of Malaysia*, 3rd. Edition (Singapore: Malayan Law Journal (pte) Ltd., 1979), h. 76.

⁴ No. 34, tahun 1960.

⁵ Lihat Seksyen 3, *Akta Pengambilan Tanah*, 1960.

⁶ No. 49 (Cap. 128).

⁷ No. 8/1934.

⁸ No. 16/1936.

⁹ Cap. 140.

¹⁰ No. 57.

¹¹ No. 6/1332.

¹² No. 4/1958.

¹³ No. 9/1952.

¹⁴ Pindaan-pindaan itu dibuat melalui L.N. 477/1965, Akta A 49/1971, A 216/1973, A 336/1976, A 387/1977 dan A 388/1977.

¹⁵ Lihat: *The Federal Territory (Modification of Land Acquisition Act 1960) Order 1974*.

¹⁶ Lihat “Muqaddimah” kepada *Akta Pengambilan Tanah*, 1960.

¹⁷ Nik Abdul Rashid, *Land Acquisition in Malaysia*, (Faculty of Economy and Administration, bth. 5.9.1970), h. 2, Nik Abdul Rashid, “Land Acquisition In Malaysia:”, dalam *Land Law and Land Administration* (a Mimeograph), 2nd Imp. (K.L: Faculty of Economy and Administration, UM, May, 1971), h. 168.

¹⁸ Lihat Perkara 83(1) dan Senarai Kedua, Jadual Kesembilan, *Perlembagaan Persekutuan*.

¹⁹Ujian yang dibuat oleh Hakim Hashim Yeop A. Sani untuk menentukan "maksud awam" ialah dengan melihat sama ada maksud itu menyediakan kepentingan umum kepada masyarakat atau sebaliknya — Lihat kes, *S. Kulasingam & Anor v. Commissioner of Lands Federal Territory & Anors* (1982) 1 MLJ 208.

²⁰Seksyen 3, *Akta Pengambilan Tanah, 1960*.

²¹Lihat Nik Abdul Rashid, *op. cit.*, h. 3; Nik Abdul Rashid, *op. cit.*, h. 168.

²²[1982] 1 MLJ 204.

²³Lihat Borang A dalam *Akta Pengambilan Tanah 1960*.

²⁴Lihat seksyen-seksyen 4(1) dan (2) dan 52, *Akta Pengambilan Tanah 1960*.

²⁵Lihat Seksyen 49 (3) & (4), *Akta Pengambilan Tanah (Pindaan) 1983*.

²⁶Lihat Seksyen 7, *Ibid* (Lihat Borang C, dalam, *Akta Pengambilan Tanah, 1960*).

²⁷Lihat Borang D dalam, *Akta Pengambilan Tanah, 1960*.

²⁸Seksyen 8, *Akta Pengambilan Tanah, 1960*.

²⁹Seksyen 8(3), *Akta Pengambilan Tanah, 1960*.

³⁰(1979) 1 MLJ 49.

³¹Lihat Seksyen 8(4), *Akta Pengambilan Tanah (Pindaan), 1983*. [Pindaan yang menghadkan proses pengambilan tanah kepada 2 tahun ini adalah berdasarkan kepada sebab-sebab berikut: (i) untuk memberi harga pasaran yang munasabah kepada tuan-tuan tanah yang terlibat; (ii) untuk mengelakkan sesuatu tanah yang terlibat daripada terikat begitu lama dengan perisytiharan pengambilan; dan (iii) untuk menggesa semua pihak (seperti Pemungut, Jabatan yang memohon) melaksanakan pengambilan dengan segera].

³²*Ibid*, Seksyen 10.

³³*Ibid*, Seksyen 11.

³⁴*Ibid*, Seksyen 18.

³⁵*Ibid*, Seksyen 36.

³⁶*Ibid*, Seksyen 37(1).

³⁷Para 1(1), Jadual Pertama, *Akta Pengambilan Tanah, 1960*, yang dipinda melalui *Akta Pengambilan Tanah (Pindaan) 1983*, Fasal 18.

³⁸Lihat Seksyen 2 dan 2A, Jadual Pertama, *Akta Pengambilan Tanah (Pindaan) 1983*. [Dengan pindaan Akta ini, ia dapat menjamin hanya pasaran tanah rizab Melayu, tanah pegangan Melayu Trengganu dan tanah Adat Negeri Sembilan dan Melaka akan setanding dan akan dinilai pampasan yang sama dengan nilai tanah di luar Rizab Melayu].

³⁹*Ibid*, Seksyen 2B.

⁴⁰Para 1(3), Jadual Pertama, *Akta Pengambilan Tanah, 1960*.

⁴¹Lihat para 2, Jadual Pertama, *Akta Pengambilan Tanah, 1960*.

⁴²Bahagian ini ditambah melalui pindaan, *Akta Pengambilan Tanah (Pindaan), 1983*, Fasal 19.

⁴³[1983] 2 MLJ 35; Lihat juga kes-kes *Oriental Rubber and Oil Palms Sdn. Bhd v Pemungut Hasil Tanah, Kuantan* [1982] 1 MLJ 315; *Pemungut Hasil Tanah, Daerah Barat Daya (Baluk Pulau), Pulau Pinang v Kam Gin Paik and Ors* [1983] 2 MLJ 390.

⁴⁴[1983] 1 MLJ 117.

⁴⁵*Ibid*, h. 117.

⁴⁶Lihat kes *Nanyang Manufacturing Co. v The Collector of Land Revenue Johore* (1954) MLJ 69.

⁴⁷*Ibid*, h. 69.

⁴⁸[1968] 1 MLJ, 243.

⁴⁹[1979] 1 MLJ 180.

⁵⁰[1968] 1 MLJ 176.

⁵¹Lihat kes *Kam Wai Jin v. Supt. of Land and Surveys Third Division Sarawak* (1969) 1 MLJ 22; Aggarawalla, *Compulsory Acquisition of Land*, 4th Edition, Vol. 1 h. 492.

⁵²Lihat huraian prinsip-prinsip ini secara detail yang dibuat oleh Nik Abdul Rashid, dalam *Land Acquisition in Malaysia*, Faculty of Economy and Administration, 1970, h. 14-18.

⁵³Lihat kes *Lim Hock Estate v. C.L.R. Johore Bahru* (1980) 1 MLJ 343.

⁵⁴Lihat kes *Aik Hoe Co Ltd v. Supt. of Land and Surveys, First Division Sarawak* (1966) 1 MLJ 243; (1968) 1 MLJ 293.

⁵⁵Nik Abdul Rashid, *op. cit.*, h. 14-18.

⁵⁶Lihat "Beberapa Syor Pindaan Kepada Penyemakan Akta Pengambilan Balik Tanah" dalam *Dewan Masyarakat*" Jil. 20 Bil. 11, 15 Nov, 1982, h. 11.

⁵⁷*Ibid.*, h. 11.

⁵⁸*Ibid.*, h. 11; Lihat Jadual Pertama, *Akta Pengambilan Tanah 1960, Supra*, h. 6.

⁵⁹Lihat perbincangan mengenai kaedah umum di atas dalam Al-Sayuti, *al-Asybah wa al-Nazair fi qawa'id wa furu'iqh al-Syafiyyah*, (Singapore: Sulaiman Mar'at (t.t.), h. 134-135; *Majalah al-Ahkam al-Addiyyah*, perkara-perkara 58, 919 dan 1216.

⁶⁰Lihat perbincangan yang detail oleh Dr. Abdul Hamid Mutawalli, *Mabadi' Nizam al-Hukm fi al-Islam*, cetakan ketiga (Iskandariah: Mansy'ah al-Ma'arif, 1977), h. 314-323.

⁶¹*Ibid.*, h. 321.

⁶²Al-Qur'an, *Surah al-Baqarah* (2); ayat 173.

⁶³Lihat, *Infra*, h. 33.

⁶⁴Pada masa pemerintahan Umar al-Khattab r.a telah banyak berkembang prinsip Undang-undang Tanah Islam dan banyak pembaharuan-pembaharuan yang telah dilakukan oleh beliau. Prinsip-prinsip dan pembaharuan itu banyak menjadi ikutan dan pegangan dalam pentadbiran tanah kepada pemerintah-pemerintah Islam selepasnya.

⁶⁵*al-Fai* ialah harta rampasan yang diperolehi oleh Orang Islam secara aman, tanpa sebarang peperangan. Ia berbeza dengan *ghanimah*, di mana *ghanimah* ialah harta orang kafir yang diperolehi oleh orang-orang Islam secara kemenangan dan kekerasan. Mengikut al-Mawardi, terdapat dua perbezaan antara harta *al-Fai* dengan harta *ghanimah*, iaitu:

(i) Harta *al-Fai* didapati secara aman tetapi harta *ghanimah* didapati secara peperangan (paksa); (ii) Agihan 4/5 daripada harta *al-Fai* adalah untuk kepentingan seluruh orang Islam, sedangkan 4/5 daripada harta *ghanimah* adalah untuk mereka yang menyertai peperangan (ahl al-jihad) — lihat al-Mawardi, *al-Ahkam al-Sultaniyah*, (al-Tab'ah al-Uula, 1372H/109M), h. 126-141.

⁶⁶Lihat, Irfan Mahmud Raana, *Economic System Under Umar the Great*, 2nd Ed. (Pakistan: S.H. Muhamad Ashraf, Kashmiri Bazar, Lahore, 1972) m h. 20.

⁶⁷Tanah mawat (Ard al-Mawat) iaitu suatu istilah yang lazim di gunakan dalam kitab fiqh dahulu yang membicarakannya secara khusus. Pengertian tanah mawat adalah berbeza-beza mengikut madhhab-madhhab yang tertentu. Mengikut Ahmad bin Hanbal, tanah mawat ialah tanah yang diketahui tidak dimiliki oleh sesiapa dan tidak kedapatan apa-apa tanda sebagai ianya telah diusahakan. Mengikut madhhab Maliki, tanah mawat ialah tanah yang bebas daripada pemilikan tertentu melalui usaha seseorang dan tidak ada tanda-tanda sebagai ianya telah diusahakan. Abu Hanifah berpendapat tanah mawat ialah tanah yang berjauhan daripada sesuatu kawasan yang telah diusahakan dan tidak kedapatan air. Manakala al-Mawardi (daripada madhhab Syafi'i) pula mengatakan bahawa tanah mawat ialah tanah yang belum diusahakan — Lihat, Ibn Qudamah, *al-Mughni*, (al-Qahirah: Matba'ah al-Qahirah) Juz 5, h. 416; Syamsuddin al-Syeikh Muhammad al-Dasu-

qi, *Hasyiyah al-Dasuqi ala al-Syarh al-Kabir*, Juz 4, (al-Qahirah: Mustafa al-Babi al-Halabi, (t.t.) h. 66; Abu Bakar Ibn Mas'ud al-Kasani, *Badai' al-Sana'at*, Juz 6 (al-Qahirah: Matba'ah al-Jamaliah, 1910M) h. 194; al-Mawardi, *al-Ahkam al-Sultaniah*, h. 177.

⁶⁸Prinsip ini bersesuaian dengan sebuah hadith Rasulullah s.a.w. yang bermaksud: "Tanah ^CAādi adalah untuk Allah dan untuk Rasul, kemudian untuk kamu selepas itu. Sesiapa yang menghiyakan tanah *mawat* maka tanah itu menjadi miliknya, dan tidak ada hak bagi orang yang mengerjakan "*tahjir*" selepas daripada masa tiga tahun" – lihat Abu Yusof, *Kitab al-Kharaj*, al-Tab^Cah al-Rabi^Cah (Qahirah: 1392H), h. 63.

⁶⁹Irfan Mahmud Raana, *op. cit.*, h. 19–20.

⁷⁰*Ibid.*, h. 20–21.

⁷¹Muhammad Abdul al-Jawwad, *Milkiyyah al-Arādi fi al-Islam; tahdid al-Milkiyyah wa al-Ta'mim*, (Qahirah: al-Tab^Cah al-Aālamiyah, 1391H/1971M), h. 232.

⁷²*Ibid.*, h. 233. Istilah "*al-Ta'mim*" ini adalah sama pengertiannya dengan "pengambilan balik tanah" yang terdapat di dalam Undang-undang Sipil sekarang.

⁷³*Ibid.*, h. 232 (notakaki no.1)

⁷⁴Lihat kertas kerja Hj. Nik Mohd. Zain Hj. Nik Yusof, "Masalah-masalah Reformasi Tanah di Malaysia", dalam *Seminar Islam dan Pembangunan Sektor Pertanian*, di Universiti Pertanian Malaysia, Serdang, pada bulan September, 1982.

⁷⁵Haji Nik Mohd. Zain Hj. Nik Yusof, "Masalah-masalah Reformasi Tanah di Malaysia", dalam *Ibid.*, h. 13.

⁷⁶Haji Nik Mohd. Zain, "Masalah-masalah Reformasi Tanah di Malaysia", dalam *Ibid.*, h. 13.

⁷⁷Perbincangan secara detail berhubung dengan kedua-dua pendapat di atas itu serta dalil yang mereka pegang, sama ada ayat al-Qur'an, Hadith dan amalan para sahabat – Lihat Dr. Muhammad Abdul al-Jawwad, *op. cit.* h. 232.

⁷⁸Al-Qur'an, *Surah al-Nisa'* (4): ayat 20 (Ayat ini melarang dan menegah "*tahdid al-Milkiyyah*" yang lebih kecil dan lebih ringan, apatah lagi yang lebih besar daripada itu) – Lihat Muhammad Abdul al-Jawwad, *op. cit.*, h. 238.

⁷⁹Abu Daud, *Sunan*, juz. 4, (Dar Ihya' al-Sunnah al-Nabawiyah, (t.t.) h. 262 (Hadith No. 2093).

⁸⁰Muhammad Abdul al-Jawwad, *op. cit.*, h. 202–268.

⁸¹Kajiannya itu bertajuk "Hakmilik Individu dan batasannya dalam Islam" yang kemudiannya dikeluarkan dalam bentuk buku, yang bertajuk "Hakmilik dalam Syariah Islamiah; dan perbandingan dengan Undang-undang Negara Arab", yang dicetak pada tahun 1969 – *Ibid.*, h. 269.

⁸²Lihat al-Qur'an, *Surah Luqman* (31): ayat 20; *Surah al-Baqarah* (2); ayat 29.

⁸³Muhamad Abdul al-Jawwad, *op. cit.*, h. 272.

⁸⁴Berdasarkan kepada *Surah al-Hasyr* (59), ayat 7.

⁸⁵Muhamad Abdul al-Jawwad, *op. cit.*, h. 274.

⁸⁶Iaitu air, rumput dan bahan api.

⁸⁷Umpamanya Rasulullah s.a.w. mewaqafkan tanah yang dirampas oleh tentera Islam di Khaibar dan sebagainya.

⁸⁸Umpamanya Rasulullah merizabkan "*al-Naqi'*" bagi kuda orang-orang Islam.

⁸⁹Lihat huraian lanjut yang telah dibuat oleh Muhammad Abdul al-Jawwad, dalam bukunya "*Milkiyyah al-Arādi fi al-Islam, tahdid al-Milkiyyah wa al-Ta'mim*", h. 275–280.

⁹⁰*Ibid.*, h. 300.

⁹¹Lihat kupasan yang terperinci mengenai "masalahat" ini yang telah dibuat oleh Muhammad Abdul al-Jawwad, dalam *Ibid.*, h. 340–403.

⁹² *Ibid*, h. 369–373.

⁹³ *Ibid*, h. 382–392.

⁹⁴ Lihat, *Undang-undang Majallah al-Ahkam al-Adliyyah*, per. 19; Al-Sayuti, *al-Asybah wa al-Naza'ir*, h. 92.

⁹⁵ Muhammad Abdul al-Jawwad, *op. cit*, h. 383 (Prinsip ini bersesuaian pula dengan kaedah: "Yang Mendatangkan Bahaya itu hendaklah dihapuskan") – Lihat, *Majalah Al-Ahkam al-adliyyah*, per. 20; Al-Sayuti, *op. cit*, h. 92.

⁹⁶ *Majallah Al-Ahkam al-Adliyyah*, per. 30.

⁹⁷ Muhammad Abdul al-Jawwad, *op. cit*, h. 388.

⁹⁸ *Majallah al-Ahkam al-Adliyyah*, per. 97.

⁹⁹ Muhammad Abdul al-Jawwad, *op. cit*, h. 391.

¹⁰⁰ *Ibid*, h. 391.

¹⁰¹ *Ibid*, h. 401.