

# INTEGRITI DAN KETELUSAN SISTEM UNDANG-UNDANG PENGURUSAN TANAH DI MALAYSIA

Oleh: Syikin Zauzi

Sejarah telah memaparkan bagaimana negara Malaysia yang dahulunya dikenali sebagai 'Tanah Melayu' merupakan sebuah negara yang dilitupi dengan permukaan tanah luas dan subur dengan hasil bumi. Penjajahan demi penjajahan negara luar dalam merebut hasil Tanah Melayu melibatkan kronologi peristiwa dalam pelbagai situasi berbentuk negatif dan positif. Sistem pentadbiran dalam menguruskan tanah yang diceroboh oleh tangan asing ketika di zaman penjajahan sedikit sebanyak memberi acuan dalam membentuk sistem pengurusan tanah di negara Malaysia. Sejajar dengan peralihan masa, sistem pentadbiran yang digunakan bagi mengurus hal-hal tanah disemak dan diimplementasi sepadan dengan kronologi pertumbuhan masyarakat serta pembangunan negara. Sistem undang-undang yang dibangun merupakan satu neraca dalam menimbang sama tara keadilan pengurusan tanah kepada semua pihak terlibat.

Mengimbau rentetan sejarah Malaysia, dahulunya Tanah Melayu menggunakan dua jenis undang-undang yang berbeza dalam menguruskan hal ehwal tanah. Bagi negeri-negeri semenanjung mengunapakai satu undang-undang dimana hakmilik tanah dikeluarkan oleh Pihak Berkuasa Negeri dan setiap pemilikan seterusnya perlu didaftarkan dimana ianya berdasarkan kepada prinsip hak ke atas tanah hanya boleh diperolehi daripada pemberian nyata dan pendaftaran oleh kerajaan bagi urusan terkemudian oleh kerajaan ke atas pemberian tersebut. Walaubagaimanapun, sistem ini tidak digunapakai oleh Pulau Pinang dan Melaka. Kedua-dua negeri ini menggunakan sistem pengurusan tanah yang berasaskan

undang-undang British dimana pemilikan tanah adalah berdasarkan surat ikatan yang disempurnakan secara persendirian.

Sistem yang berasaskan kepada Sistem Torrens ini telah menjadi titik kepada penggubalan Kanun Tanah Negara 1965. Kanun Tanah Negara 1965 merupakan satu undang-undang yang menjadi panduan dan penyelaras dalam pengurusan tanah di Semenanjung Malaysia bagi menyatukan semua undang-undang tanah sedia ada yang merangkumi urusan tanah, pendaftaran dan urusan tanah serta urusan kutipan cukai dan hasil tanah. Walaupun dengan adanya undang-undang Kanun Tanah Negara 1965, ianya perlu juga ditimbang beserta undang-undang lain yang berkaitan seperti Akta Pengambilan Tanah 1960(Akta 486), Enakmen Rizab Melayu Negeri-Negeri dan juga undang-undang lain yang masih berkuatkuasa.

Melihat kepada pengertian definisi tanah secara umumnya merujuk kepada bahagian permukaan bumi yang terdiri daripada mineral dan bahan organik. Pertumbuhan masyarakat yang meningkat memperuntukkan penggunaan tanah secara mendadak. Rata-rata masyarakat memerlukan tanah untuk meneruskan kehidupan dan keseragaman bagi menjalani norma kehidupan seharian. Lebih daripada separuh masyarakat terutamanya di bandar memilih untuk meneruskan hidup dengan mendiami tanah atas awan disebabkan ketidakmampuan memiliki tanah sendiri.

Mengikut garis panduan sistem Torrens, setiap orang yang memiliki tanah akan memegang suatu dokumen hakmilik yang jelas dan dijamin oleh kerajaan. Dokumen hakmilik tersebut mengandungi maklumat mengenai segala syarat dan kepentingan yang melibatkan tanah tersebut. Malah, setiap orang boleh memperniagakan tanah secara pendaftaran memorandum stereotaip dengan mudah tanpa memerlukan

carian yang sulit serta kos yang tinggi menerusi dokumen-dokumen yang dahulu. Sistem Torrents juga meletakkan hakmilik tanah itu dan hak-hak semua orang yang memegang pajakan atau gadaian tidak boleh disangkal.

Secara rasionalnya, penggunaan dan hak milik tanah merupakan satu aset terbesar yang nilai dan pemanfaatannya akan terus meningkat dan sangat diperlukan oleh masyarakat dan negara. Oleh yang demikian, harus dipastikan tanah bukanlah satu barang dagangan yang boleh dimanipulasikan hak dan penggunaannya daripada terus dibolot oleh ketamakkan individu tertentu. Selaras dengan itu, ketelusan pentadbiran tanah di Malaysia yang digariskan seperti dalam Kanun Tanah Negara 1965 merupakan undang-undang tanah yang utama bagi semua negeri di Semenanjung Malaysia haruslah difahami oleh masyarakat dan juga pemaju serta pihak terlibat dalam memastikan integriti pengurusan tanah ditadbir secara bersih dan tidak terlibat dengan anasir negatif.

Perkara 74 Perlembagaan Persekutuan, menyatakan bahawa segala hal ehwal dalam pentadbiran tanah adalah di bawah bidang kuasa Kerajaan Negeri. Walau bagaimanapun, Perkara 91 (5) Perlembagaan Persekutuan dan Seksyen 9 Kanun Tanah Negara memperuntukkan penubuhan Majlis Tanah Negara sebagai forum untuk penyeragaman dasar-dasar untuk memajukan dan mengawal penggunaan tanah di seluruh Semenanjung Malaysia. Ini sejajar dengan reformasi 1 Malaysia yang disarankan oleh YAB Perdana Menteri Datuk Seri Mohd Najib Tun Razak, 'rakyat didahulukan, pencapaian diutamakan' supaya segala tindakan atau pembangunan tanah yang dilaksanakan oleh Kerajaan-kerajaan Negeri akan mengambil kira keperluan dan kepentingan semua rakyat di seluruh Negara tanpa mengira kasta.

Seperti mana diketahui, pembangunan dan kemajuan tanah yang melibatkan fasiliti untuk kebaikan masyarakat Malaysia merupakan perkara asas yang dititik berat oleh pihak kerajaan dalam memastikan pembangunan negara seiring dengan keperluan dan kehendak rakyat khususnya. Kepadatan jumlah penduduk semakin tinggi dan permintaan pada kemudahan-kemudahan asas dalam bidang pengangkutan, tempat tinggal dan permulaan perniagaan memerlukan satu mukim kawasan modal tanah yang besar.

Perkara 13 dari Perlembagaan Persekutuan antaranya menjelaskan dengan teliti jaminan hak seseorang terhadap pemilikan tanah. Peruntukan menekankan bahawa tiada seseorang pun boleh dilucutkan hartanya mengikut undang-undang dan tiada sesuatu undang-undang pun boleh membuat peruntukan bagi mengambil atau menggunakan harta-harta dengan paksa dengan tiada pampasan yang mencukupi. Pengurusan dan pengambilan tanah oleh kerajaan bagi tujuan pembangunan ini perlu diurus secara telus dan jelas dengan memberikan penerangan dan juga maklumat lengkap pada rakyat yang terlibat agar mereka tidak tertindas dan dinafikan hak mereka sebagai pemilik asal.

Penglibatan daripada pemilikan tanah dan pindah milik tanah menggariskan prosedur pengambilan tanah secara paksa dan prinsip-prinsip yang dirujuk untuk memberi pampasan yang memadai sebelum sesebuah tanah milik seseorang itu diambil dan diguna secara paksa oleh pihak berkuasa. Matlamat Akta Pengambilan Tanah 1960 diwujudkan sebagai satu prosedur yang seragam bagi semua negeri di Malaysia dan juga untuk mewujudkan satu mekanisme yang pantas bagi mengambil tanah secara paksa apabila tanah-tanah tersebut dikehendaki segera untuk tujuan pembangunan. Oleh yang demikian, penggunaan tanah bagi tujuan pembangunan

masyarakat merupakan satu mekanisme penting bagi menyediakan rakyat pada suatu titik permulaan kehidupan yang baik dan menjanjikan kualiti hidup yang baik.

Perkara ini melibatkan kerjasama dan komitmen menyeluruh pelbagai pihak termasuklah badan swasta, negara dan juga rakyat sendiri. Malah, turut memperuntukkan jumlah modal yang besar dan harus diberi perhatian serta fokus yang baik agar tidak dimanipulasikan bagi tujuan tertentu oleh sesetengah pihak yang bertuankan nafsu tamak seterusnya membelakangkan rakyat marhaen. Bayaran pampasan yang dikenakan pada rakyat seharusnya dipertimbangkan secara adil dan saksama sepertimana yang terkandung dalam Jadual Pertama, Akta Pengambilan Tanah 1960. Bayaran dalam menentukan pampasan pengambilan tanah oleh kerajaan melibatkan beberapa prinsip tertentu yang seharusnya dinilai dan diperincikan setiap susuk isu agar pampasan diberi sewajarnya kepada rakyat dan tidak menidakkan kewujudan mereka.

Amaun pampasan adalah diasaskan kepada harga pasaran tanah pada tarikh warta dibawah Seksyen 4 atau dibawah Seksyen 8 APT 1960 dengan mengambil kira prinsip penilaian yang ditetapkan di dalam Jadual Pertama Akta Pengambilan Tanah 1960 (Akta 486). Nilai pasaran tanah mestilah ditentukan sebaiknya melalui pendapat pakar dan penilai harta tanah. Malah, mana-mana kenaikan dalam nilai tanah lain yang dimiliki oleh seseorang yang berkepentingan, mungkin bertambah dengan sebab kegunaan tanah itu, maka kenaikan itu hendaklah dikira terhadap tanah yang akan diambil.

Selain itu, perkara yang menyebabkan kerugian kepada pemilik tanah seperti terpaksa pemilik asal perlu menukar tempat tinggalnya atau tempat perniagaannya, apa-apa perbelanjaan yang munasabah yang timbul akibat pertukaran itu hendaklah diambil

kira dan dinilai sebaiknya oleh pihak berwajib dalam memberi pampasan sewajarnya kepada rakyat.

Pengurusan tanah yang melibatkan pelbagai pihak akan menjurus ke arah kepincangan yang tidak terbandung seterusnya merugikan pelbagai pihak dan membebankan rakyat secara tidak langsung memberi kesan domino pada kualiti taraf hidup masyarakat. Sebagai sebuah negara yang pesat membangun sejauh manapun ketelusan dan kehebatan sistem yang diguna pakai dalam menguruskan hal ehwal tanah tidak boleh dinafikan wujud kepincangan disebabkan hilangnya integriti pihak berwajib yang gemar mengambil kesempatan.

Tanah merupakan satu simbolik kepada kesejahteraan yang sangat diperlukan. Pengurusan tanah yang pincang dan tidak telus menjadikan tanah sebagai satu aset komoditi dagangan dan disalah guna pakai oleh segelintir individu yang tidak bertanggungjawab. Sebaiknya pihak pemerintah, pentadbir, cerdik pandai dalam bidang pengurusan tanah ini perlu meninjau semula kronologi pada masa pentadbiran tanah zaman kegemilangan Islam dahulu. Kita harus berbalik kepada pemilikan asal, iaitu tanah adalah amanah dan milik Allah S.W.T yang dipinjamkan kepada hambaNya sebagai salah satu anugerah untuk kita berkasih-kasih dan memanfaatkan ke arah pembangunan bersama tanpa melibatkan keuntungan secara individu. Jika kita mampu lihat secara rasional dan minda yang terbuka, pengurusan tanah mengikut perspektif islam adalah terbaik dan telus tanpa meragukan hak dan kesahihannya. Kehebatan dan kecekapan pengurusan di zaman Rasulullah dan para Khulafa' al-Rasyidin menguruskan tanah-tanah di bawah pemerintahan mereka yang begitu luas merupakan satu perkara yang perlu diberi perhatian dan di kaji secara terperinci struktur dan prosedur pengurusannya. Baginda menguruskan tanah yang Dianggarkan 6,000,000 ekar merangkumi Palestin, Iraq, Parsi, Arminia dan Mesir

dengan rakyat yang pelbagai agama, budaya dan latar belakang. Prosedur dalam pemilikan tanah dalam Islam cukup cekap dan berkesaan dan diyakini ketelusanya tanpa sebarang penindasan.

Jika dilihat dalam konteks Islam, pemilikan tanah yang digunapakai juga sangat telus dengan berasaskan konsep pengagihan kekayaan kepada masyarakat. Masyarakat digalakkan untuk berbakti pada tanah bagi menyara kehidupan di samping membantu dalam meningkatkan taraf hidup. Hak dan milikan tanah diiktiraf oleh Islam dengan adil dan telus bagi menjaga kemaslahatan ummah sejagat tanpa membezakan kasta. Islam juga membenarkan untuk pemerintah membatalkan pemilikan sesuatu tanah yang diberi milik kerana tidak diusahakan selama tiga tahun berturut-turut. Namun begitu, pembatalan hakmilik akibat tidak diusahakan ini tidak terpakai bagi tanah yang diperolehi dengan pembelian.

Pembangunan dalam konteks Islam menekankan supaya manusia tidak malas dan mengambil kesempatan menikmati kesenangan tanpa berusaha. Ia sebagaimana firman Allah yang bermaksud: “Dia yang menghidupkan kamu di muka bumi ini dan memerintahkan supaya kamu membangun dan membina kehidupan yang harmoni di atasnya” (Surah Hud, ayat 61)

Perkara yang harus kita lihat dengan memberi penekanan pada perkara-perkara asas seperti ini untuk pembangunan masa depan. Jika pengurusan tanah enteng dan lemah akan menyebabkan rakyat serta negara kerugian beratus-ratus juta disebabkan intergriti individu yang tidak bertanggungjawab. Perkara ini bukan sahaja membebankan taraf hidup malah menyebabkan negara Malaysia dipandang dengan identiti yang buruk oleh negara-negara luar. Kejadian korupsi melibatkan hal pengurusan tanah seperti ini jika tidak dipantau dan dihalang kesannya akan lebih

buruk dimasa hadapan. Harus diingat, sehebat manapun sistem pengurusan tanah dan juga garis panduan dalam pentadbiran diterapkan seperti dalam Kanun Tanah Negara 1965 pastinya akan pincang jika individu yang tidak punya integriti dibiarkan untuk menguruskan hal ehwal tanah yang melibatkan jumlah modal yang besar. Seperti mana diketahui, nilai tanah yang melibatkan aset jutaan ringgit kadangkala mengaburi mata individu yang berhati gelap. Seharusnya tanah diusahakan sebaiknya dan memberi hasil kepada masyarakat setempat dan tidak menjadi satu komoditi untuk dimanupulasi oleh individu tertentu. Biar hasil yang sedikit sama dikongsi, hasil yang banyak sama dinikmati. Pembangunan negara di atas tanah Malaysia bukanlah untuk tujuan keuntungan, sebaliknya kesenangan yang harus dirasakan oleh semua lapisan masyarakat tanpa mengira pangkat dan darjat.