

**TANAH OH TANAH : SIRI KE 53**  
**TANAH BERKONGSI GERAN (BAHAGIAN PERTAMA)**

**1. ISU**

“Hari Sabtu dan Ahad yang lepas, aku ada banyak *site visit*, terutama untuk bantu klien yang ada masalah sempadan tanah. Maklumlah klien tengah bercuti hujung minggu. Jadi mudahlah kalau nak bawa aku untuk *site visit*. Al kisah kali ni, aku nak kongsi sikit masalah tanah Cikgu As. Dia baru sahaja membeli tanah seluas 1/2 ekar dengan sebuah rumah di Hulu Langat. Harga RM80 ribu. Lokasi memang menarik. Banyak pokok buah-buahan. Siap ada kolam ikan lagi. Kalau pencen duduk sini, memang sesuai, sebab banyak pokok. Bila banyak pokok, banyak oksigen. Tanpa banyak cerita, dia telah bayar tunai RM80k. Kemudian buat pindah milik dari tuan tanah asal kepada nama dia. Sekarang ni nama dia dah tertera dalam geran. *Happy* sangat dia. Masa *site visit* hari Sabtu tu, dia tunjukkan sempadan tapak rumah yang dia beli, kononnya dari pokok bunga sini sampai pokok mangga sana. Dari jalan sini sampai sungai sana. Macam tu lah lebih kurang. Tidak ada pun sempadan khusus. Jadi dia minta aku ukurkan sempadan bahagian dia, kemudian buat semakan *zoning* tanah, tempoh pajakan dan cari nama-nama pemilik lain. Tadi aku dah pun buat carian persendirian di Pejabat Tanah. Bila aku semak, memang betul nama dia telah ada dalam rekod daftar Pejabat Tanah. Bahagian dia 1/20. Tanah ini pula akan tamat tempoh dalam tahun 2062, bila tamat tempoh, Cikgu As kena mohon lanjut tempoh pajakan. Kategori tanah adalah pertanian. Dan yang paling hebat. tanah ini cuma seluas 9.8 ekar tapi ada 57 orang pemilik dalam

satu geran. hehehe.. ayoooo.. ini dah macam setingga. So, kalau kamu nak beli tanah, elakkan dari beli tanah macam ini. Tanah macam ini tidak ada nilai. Nak cagar susah, sebab tak de geran individu”.

Ini adalah sebahagian dari coretan Hafizal Ahlan dalam blognya yang bertajuk “Elak Beli Tanah Kalau Kongsi Geran” ([www.mindahartawan.com](http://www.mindahartawan.com)). Seorang lagi *blogger* yang bernama Cik Suzah menulis dengan nada yang sama. Petikan sebahagian dari coretannya seperti berikut:

“Kali ini saya nak berkongsi pasal satu isu yang sangat penting yang kita ambil sambil lewa ....”GERAN TANAH!”...kes ini memang terjadi pada *family* saya. Saya bukan nak buka aib keturunan sendiri, tetapi lebih kepada pengajaran & sebagai iktibar untuk orang lain agar lebih berhati-hati & yang penting tidak menyusahkan orang lain. Kami mempunyai sebidang tanah yang tidaklah besar sangat....tapi banyak kisahnya terjadi...sebab apa???. satu geran tapi kongsi semua adik beradik mak...bayangkan dalam geran tersebut terdapat 6 orang adik beradik mak, masing-masing mempunyai anak menantu yang ramai.....ada pula yang telah meninggal dunia, seorang pakcik kami....anaknyanya ramai.... Sebenarnya dari dulu lagi seorang pakcik kami hendak memecahkan geran tersebut....tapi atas kesilapan emak sebagai anak sulung yang menggunakan kuasa "VETO" dia, maka geran tersebut masih kekal satu. Pakcik tersebut berkata “kita adik beradik memang tiada masalah...tapi takut anak-anak,

pasangan masing-masing yang ada masalah nanti”...  
([duniashaza.blogspot.com/.../geran-tanah-part-1.html](http://duniashaza.blogspot.com/.../geran-tanah-part-1.html))

Seorang lagi blogger yang menamakan dirinya sebagai ToK\_SeLamPit berkongsi pengalaman dan permasalahan berhubung dengan tanah kongsi geran. Beliau menulis “kepada kawan-kawan semua....banyak masalah dalam kehidupan harian kita yang melibatkan hal-hal berkaitan dengan TANAH. Paling bahagia bila dikurniakan tanah...tapi akhirnya juga akan jadi masaalah....mari kita kongsi bersama masalah dan pengalaman....sebagai panduan dan rujukan....”

“Seorang makcik pergi ke Pejabat Tanah untuk membuat pindah milik tanah kepada pembeli baru. Setelah selesai mengisi borang 14 A (Borang Pindah Milik Tanah) beliau didatangi oleh sepasang suami isteri dan merampas hak milik tersebut dan mengoyakkan hak milik tersebut. Sambil berlalu beliau berkata....."Aku tak kasi kau jual tanah tu "..sempadan pun tak tentu arah...mana aku nak duduk nanti.” ([www.cariqold.com](http://www.cariqold.com) › ... › [Properties Discussions](#)).

Manakala blogger Mattcutt juga berkongsi masalah yang sama. Beliau menulis:

“dalam lingkungan tahun 1983, arwah mak saudara ada membuat pinjaman dari Bank Islam untuk membuat rumah di atas tanah geran kongsi bersama arwah abah, untuk bank luluskan pinjaman perumahan itu, abah saya ada sain surat, saya tak tahu surat apakah itu, mungkin surat kebenaran untuk cagar tanah bagi

membuat pinjaman, atau surat setuju lokasi tapak rumah?. Masalah timbul ialah, mak saudara buat rumah di lokasi tanah yang menjadi jalan masuk ke tapak rumah peninggalan abah saya, saya terpaksa lalu di depan rumah sepupu-sepupu saya, lebar laluan 3 meter di belakang rumah dan anggaran 3.7 meter di tepi rumah mereka. Saya berasa tidak sedap hati, kerana sepupu saya ini ala-ala samseng, jika semasa saya melalui kawasan depan rumah mereka, saya bimbang mereka akan melakukan serangan fizikal, sekarang mereka jeling-jeling, .. kalau buat *report* polis jika saya di serang, adakah saya yang bersalah di dakwa mencerooboh kawasan rumah mereka.....dan jika bawa kes ini ke mahkamah, itu yang saya nak tahu, surat apa yang arwah abah sain dahulu, kalau surat setuju tapak lokasi, alamatnya, sia-sia lah jika terjadi sesuatu yang tidak diingini untuk di bawa ke mahkamah, laluan masuk itu pula melalui tanah orang lain juga, tanah ini tidak ada *access* rasmi, cuma menumpang lalu di tanah orang lain (anak beranak juga), asal tanah atuk, semuanya tanah ini satu lot, rasanya belum dibuat pecah sempadan.”

Itulah tajuk TOT kali ini. Tanah berkongsi geran. Rasanya pembaca pernah terbaca atau mendengar istilah tersebut. Tanah berkongsi geran adalah bahasa orang biasa atau *layman*. Ia juga disebut sebagai pemilik bersama dalam satu geran, tuan punya bersama dalam satu geran, kepunyaan bersama dalam satu geran atau rakan kongsi dalam satu geran (*co-owners or co-proprietors or co-shares*). Dalam Kanun Tanah Negara (KTN) 1965 di seksyen 342 dan 343 disebut dengan kepunyaan bersama (*co-proprietorship*). Ia merujuk kepada tuan tanah bersama

dalam satu hak milik atau *two or more owners owning a piece of land together under a single title*. *Co-ownership exists where there are two or more people who simultaneously enjoy the rights and responsibilities of ownership over a piece of land (either a [freehold](#) or [leasehold](#))*. KTN 1965 membenarkan pemilikan bersama ini sebagaimana yang diperuntukkan dalam Bahagian Dua Puluh Satu Bab 1, seksyen 342 dan 343.

Terdapat beberapa keadaan yang boleh mewujudkan pemilikan bersama. Antaranya ialah: (i) berlaku semasa Pihak Berkuasa Negeri meluluskan pemberimilikan tanah kepada dua orang atau lebih; (ii) berlaku akibat daripada urusanniaga (jual beli) tanah, pindah milik dari seorang penjual kepada pembeli yang ramai; dan (iii) melalui transmisi harta akibat daripada kematian pemilik tanah dan harta simati diturunkan kepada pewaris-pewaris yang ramai. Contohnya adalah pemilikan tanah Lot 2248, Geran Mukim 669, Mukim Dengkil, Daerah Sepang dengan keluasan 11.325 ekar. Asalnya tanah ini dimiliki oleh 9 orang kemudiannya menjadi seramai 39 orang tuan tanah iaitu:

| BIL. | PEMILIK BERDAFTAR         | SYER YANG TIDAK<br>DIPECAHKAN |
|------|---------------------------|-------------------------------|
| 1    | Sayian binti Karim        | 164/225 bahagian              |
| 2    | Chuchi binti Abas         | 20/225 bahagian               |
| 3    | Mohd Nor bin Latif        | 41/1575 bahagian              |
| 4    | Hadijah binti Jaafar      | 41/1575 bahagian              |
| 5    | Ridwan bin Abdul Latif    | 41/1575 bahagian              |
| 6    | Faridah binti Abdul Latif | 41/1575 bahagian              |

|   |                           |                  |
|---|---------------------------|------------------|
| 7 | Fadilah binti Abdul Latif | 41/1575 bahagian |
| 8 | Mohd Sani bin Abdul Latif | 41/1575 bahagian |
| 9 | Jamilah binti Abdul Latif | 41/1575 bahagian |

Setelah Sayian binti Karim meninggal dunia, syernya sebanyak 164/225 telah diturunmilik kepada warisnya seramai 31 orang itu:

| BIL. | PEMILIK BERDAFTAR           | SYER YANG TIDAK<br>DIPECAHKAN |
|------|-----------------------------|-------------------------------|
| 1    | Mohd Razali bin Haji Majid  | 8216/100000 bahagian          |
| 2    | Bahrum bin Haji Maji        | 7513/100000 bahagian          |
| 3    | Mohd Nor bin Abdul Latif    | 2835/100000 bahagian          |
| 4    | Ridwan bin Abdul Latif      | 3284/100000 bahagian          |
| 5    | Mohd Sani bin Abdul Latif   | 3284/100000 bahagian          |
| 6    | Faridah binti Abdul Latif   | 1642/100000 bahagian          |
| 7    | Fadilah binti Abdul Latif   | -1642/100000 bahagian         |
| 8    | Hadijah binti Jaafar        | 225/100000 bahagian           |
| 9    | Syamsul Anuar bin Nordin    | 16198/100000 bahagian         |
| 10   | Alias bin Buyong            | 16198/100000 bahagian         |
| 11   | Mohd Ghazali bin Abu Hassan | 42/100000 bahagian            |
| 12   | Azizul Rahim bin Abu Hassan | 42/100000 bahagian            |
| 13   | Norsham binti Abu Hassan    | 42/100000 bahagian            |
| 14   | Junaidah binti Abu Hassan   | 42/100000 bahagian            |
| 15   | Maznah binti Abu Hassan     | 42/100000 bahagian            |
| 16   | Abdul Razak bin Mohamed     | 417/100000 bahagian           |

|    |                                       |                      |
|----|---------------------------------------|----------------------|
|    | Jalil                                 |                      |
| 17 | Abdul Ghani bin Abdul Jalil           | 417/100000 bahagian  |
| 18 | Siti Aisyah binti Abdul Jalil         | 208/100000 bahagian  |
| 19 | Rahimah binti Abdullah                | 84/100000 bahagian   |
| 20 | Aidah binti Abdul Jalil               | 247/100000 bahagian  |
| 21 | Azariah binti Abdul Jalil             | 247/100000 bahagian  |
| 22 | Aishikin binti Abdul jalil            | 247/100000 bahagian  |
| 23 | Norshamsiah binti Abdul Jalil         | 247/100000 bahagian  |
| 24 | Siti Zamrah binti Abdul jalil         | 247/100000 bahagian  |
| 25 | Abdul Rahmsn bin Abdul Jalil          | 494/100000 bahagian  |
| 26 | Abdul aziz bin Abdul Jalil            | 494/100000 bahagian  |
| 27 | Mojhd Fauzi bin Abdul Jalil           | 494/100000 bahagian  |
| 28 | Sichik binti Duaman                   | 2025/100000 bahagian |
| 29 | Zainab binti Duaman                   | 2025/100000 bahagian |
| 30 | Maryati binti Ridwan                  | 3284/100000 bahagian |
| 31 | Majlis Agama Islam Selangor<br>(MAIS) | 469/100000 bahagian  |

Ini bermaksud tuan punya bersama bagi tanah ini adalah seramai 39 orang iaitu

| BIL. | PEMILIK BERDAFTAR          | SYER YANG TIDAK<br>DIPECAHKAN |
|------|----------------------------|-------------------------------|
| 1    | Mohd Razali bin Haji Majid | 8216/100000 bahagian          |
| 2    | Bahrum bin Haji Maji       | 7513/100000 bahagian          |
| 3    | Mohd Nor bin Abdul Latif   | 2835/100000 bahagian          |

|    |                               |                       |
|----|-------------------------------|-----------------------|
| 4  | Ridwan bin Abdul Latif        | 3284/100000 bahagian  |
| 5  | Mohd Sani bin Abdul Latif     | 3284/100000 bahagian  |
| 6  | Faridah binti Abdul Latif     | 1642/100000 bahagian  |
| 7  | Fadilah binti Abdul Latif     | -1642/100000 bahagian |
| 8  | Hadijah binti Jaafar          | 225/100000 bahagian   |
| 9  | Syamsul Anuar bin Nordin      | 16198/100000 bahagian |
| 10 | Alias bin Buyong              | 16198/100000 bahagian |
| 11 | Mohd Ghazali bin Abu Hassan   | 42/100000 bahagian    |
| 12 | Azizul Rahim bin Abu Hassan   | 42/100000 bahagian    |
| 13 | Norsham binti Abu Hassan      | 42/100000 bahagian    |
| 14 | Junaidah binti Abu Hassan     | 42/100000 bahagian    |
| 15 | Maznah binti Abu Hassan       | 42/100000 bahagian    |
| 16 | Abdul Razak bin Mohamed Jalil | 417/100000 bahagian   |
| 17 | Abdul Ghani bin Abdul Jalil   | 417/100000 bahagian   |
| 18 | Siti Aisyah binti Abdul Jalil | 208/100000 bahagian   |
| 19 | Rahimah binti Abdullah        | 84/100000 bahagian    |
| 20 | Aidah binti Abdul Jalil       | 247/100000 bahagian   |
| 21 | Azariah binti Abdul Jalil     | 247/100000 bahagian   |
| 22 | Aishikin binti Abdul jalil    | 247/100000 bahagian   |
| 23 | Norshamsiah binti Abdul Jalil | 247/100000 bahagian   |
| 24 | Siti Zamrah binti Abdul jalil | 247/100000 bahagian   |
| 25 | Abdul Rahmsn bin Abdul Jalil  | 494/100000 bahagian   |
| 26 | Abdul aziz bin Abdul Jalil    | 494/100000 bahagian   |
| 27 | Mojhd Fauzi bin Abdul Jalil   | 494/100000 bahagian   |



|    |                                       |                      |
|----|---------------------------------------|----------------------|
| 28 | Sichik binti Duaman                   | 2025/100000 bahagian |
| 29 | Zainab binti Duaman                   | 2025/100000 bahagian |
| 30 | Maryati binti Ridwan                  | 3284/100000 bahagian |
| 31 | Majlis Agama Islam Selangor<br>(MAIS) | 469/100000 bahagian  |
| 32 | Chuchi binti Abas                     | 20/225 bahagian      |
| 33 | Mohd Nor bin Latif                    | 41/1575 bahagian     |
| 34 | Hadijah binti Jaafar                  | 41/1575 bahagian     |
| 35 | Ridwan bin Abdul Latif                | 41/1575 bahagian     |
| 36 | Faridah binti Abdul Latif             | 41/1575 bahagian     |
| 37 | Fadilah binti Abdul Latif             | 41/1575 bahagian     |
| 38 | Mohd Sani bin Abdul Latif             | 41/1575 bahagian     |
| 39 | Jamilah binti Abdul Latif             | 41/1575 bahagian     |

## 2. KENAPA DINAMAKAN DENGAN TANAH BERKONGSI GERAN

Setiap lot tanah hanya satu geran sahaja dikeluarkan untuk dipegang oleh tuan tanah tanpa mengira sama ada ia dimiliki oleh seorang atau lebih. Pejabat Tanah atau Pendaftar tidak boleh mengeluarkan geran tanah bagi setiap orang pemilik tanah. Dalam istilah KTN dipanggil Dokumen Hak Milik Keluaran (DHKK). Contohnya, tanah yang dikongsi oleh dua orang pemilik, tidak boleh dikeluarkan dua DHKK. Walau bagaimana pun setiap pemilik tanah bersama boleh dikeluarkan salinan DHKK, atas permintaan dan atas bayaran yang ditetapkan, yang mana dokumen ini hanya mengandungi nama pemilik tanah yang memohon sahaja (Seksyen 343 (3) KTN 1965. DHKK ini boleh digunakan hanya untuk

pindah milik tanah, mewujudkan gadaian atau mewujudkan lien (Seksyen 343 (6) KTN 1965).

### **3. PENYIMPANAN (*CUSTODY*) DOKUMEN HAKMILIK KELUARAN / GERAN**

Tanggungjawab penyimpanan geran ini terletak kepada Pentadbir Tanah atau Pendaftar jika tidak ada sebarang perjanjian siapakah yang akan menyimpan dokumen tersebut (Seksyen 343 (2) KTN 1965. Dalam kebanyakan kes, didapati geran ini secara persefahaman bersama, disimpan oleh tuan tanah yang memiliki syer yang besar atau pemilik asal. Masalah yang dihadapi adalah jika salah seorang pemilik tanah memerlukan dokumen hak milik tersebut untuk sesuatu urusan dan pemegang dokumen hak milik ini, atas sesuatu sebab, enggan menyerahkannya kepada beliau. Cadangan penyelesaian adalah menentukan siapakah yang akan menyimpan geran dan obligasi penyimpanan untuk menyerahkan kepada tuan-tuan punya tanah bersama, atas permintaan, untuk sesuatu urusan berkaitan syer yang dipegangnya.

### **4. KATEGORI TANAH KONGSI GERAN**

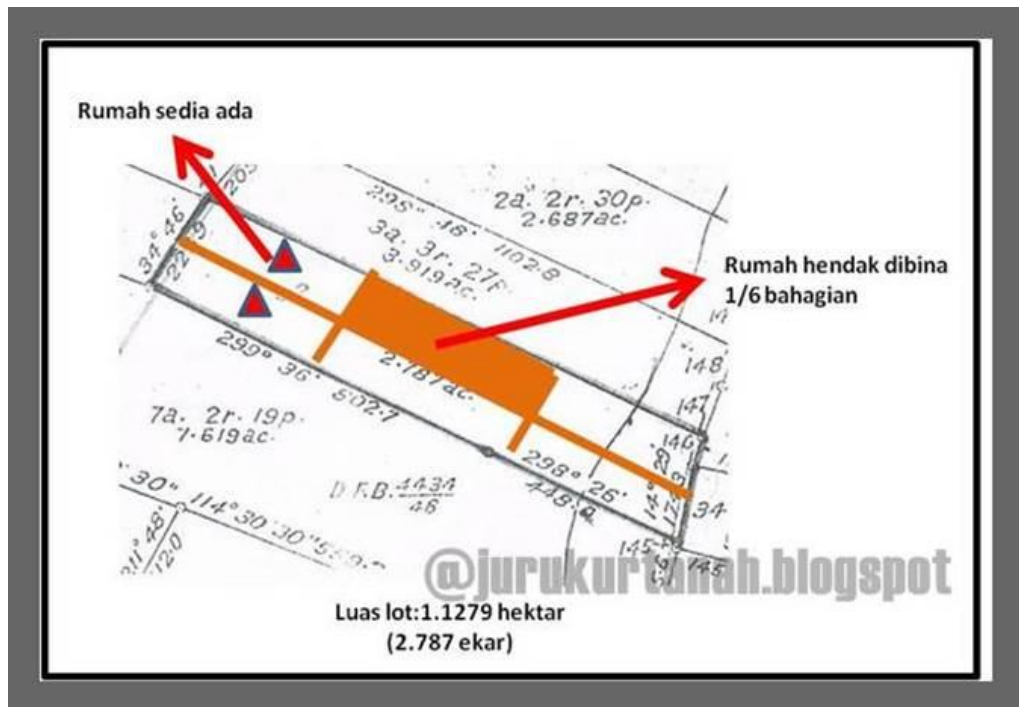
Berdasarkan penelitian dan pemerhatian penulis, tanah berkongsi geran ini boleh dikategorikan kepada dua bahagian iaitu:

#### **4.1 Tanah Berkongsi Geran Yang Tidak Dipecahbahagikan.**

Gambaran tanah berkongsi geran yang tidak dipecahbahagikan adalah seperti ilustrasi berikut: (i) seorang bapa telah menghibahkan dan memindah milik sebidang tanah kebun buah-buahan seluas tiga ekar kepada dua orang anaknya. Setiap orang diberi syer  $\frac{1}{2}$  bahagian. Beliau tidak pula menunjukkan atau menentukan secara fizikal di atas tanah bahagian atau *portion* bagi setiap orang anak-anaknya. Dalam situasi ini anak-anaknya berkongsi geran yang tidak dipecahbahagikan. Anak-anaknya akan menikmati hasil tanah tersebut secara bersama. Mereka berkongsi setiap inci tanah tersebut. Penikmatan (*enjoyment*) mereka berdua adalah ke atas keseluruhan tanah. Jika sebahagian tanah tersebut terlibat dengan pengambilan tanah, mereka berdua akan mendapat pampasan sama banyak; dan contoh lain (ii) sepasang suami isteri telah membeli satu lot tanah tapak rumah banglo seluas 800 meter persegi di Desa Pingiran Putra, Putrajaya dengan menamakan dalam dokumen hak milik atau geran dengan syer  $\frac{1}{2}$  bahagian bagi setiap orang. Sebagai suami isteri tidak ada keperluan bagi mereka menentukan *portion* masing-masing secara fizikal di atas tanah. Dalam situasi ini, pasangan tersebut berkongsi geran yang tidak dipecahbahagikan. Mereka berkongsi setiap inci tanah tersebut. Penikmatan (*enjoyment*) mereka berdua adalah ke atas keseluruhan tanah. Jika sebahagian tanah tersebut terlibat dengan pengambilan tanah, mereka berdua akan mendapat pampasan sama banyak.

#### **4.2 Tanah Berkongsi Geran Yang “Dipecahbahagikan”.**

Gambaran tanah berkongsi geran yang “dipecahbahagikan” adalah seperti ilustrasi berikut: dengan merujuk kepada contoh 4.1(i) di atas, bapanya telah menentukan secara fizikal di atas tanah bahagian setiap orang. Umpamanya, bahagian hadapan yang menghadap jalan utama adalah untuk adik dan bahagian belakang yang menghadap sungai adalah bahagian abang. Akses atau jalan keluar masuk melalui bahagian si adik. Dalam keadaan ini, tanah tersebut telah dibahagikan/*partitioned*. Secara fizikal, tanah tersebut telah diumpukkan, diperenggankan, ditentukan dan diduduki mengikut keluasan dalam syer masing-masing. Tujuan pembahagian ini dilakukan untuk memudahkan tuan tanah bersama untuk mengusaha dan membangunkan dengan membina rumah dan lain-lain, seolah-olah telah pecahbahagikan. Dengan mengambil contoh di bawah, tanah ini dikongsikan oleh 6 orang pemilik. Pecahan mungkin boleh dibuat seperti lakaran (sketch). Akses jalan keluar masuk boleh dibuat di tengah-tengah lot itu untuk kesemua plot. Jadi masing-masing boleh membina rumah dalam petak masing-masing.



Walau bagaimana pun KTN 1965 tidak mengiktiraf pembahagian ini. Jika sebahagian tanah terlibat dengan pengambilan tanah dan kebetulan tanah yang terlibat petak atau plot A, sebagai contoh, pemilik-pemilik tanah bersama yang lain akan mendapat pampasan walaupun secara fizikalnya hanya tanah yang diumpukkan kepada 'A' sahaja yang terlibat. – Sek. 343(1)(b).

## 5. MASALAH YANG DIHADAPI OLEH TUAN TANAH BERKONGSI GERAN

Antara masalah yang dihadapi oleh tuan tanah berkongsi geran ialah:

### 5.1 Penjualan Syer Oleh Rakan Kongsi (co-owners or co-proprietors or co-shares)

Memiliki tanah berkongsi geran memerlukan tahap tolak ansur dan kesabaran yang tinggi. Jika tidak, ia boleh menjadi segala punca perbalahan dan pergaduhan sesama rakan kongsi. Bagi rakan kongsi yang serasi dan saling faham memahami serta bertolak ansur, mereka sama-sama berusaha dan membangunkan tanah dengan berkongsi kemudahan seperti laluan, jalan masuk, saliran dan lain-lain. Namun adakalanya, salah seorang di antara mereka terdesak sehingga terpaksa menjual bahagian perkongsiannya. Rakan kongsi adalah dibenarkan berbuat demikian kerana ia dilakukan untuk kepentingannya.

Dengan merujuk kepada ilustrasi di para 4.1 di atas, cuba pembaca bayangkan bagaimana agaknya kalau salah seorang daripada mereka sama ada pasangan adik beradik atau suami isteri bermasalah dalam perhubungan, lantas mengambil tindakan menjual syernya kepada pihak ketiga. Dalam kes 4.1(i), katakan si adik menjual  $\frac{1}{2}$  syernya kepada pihak ketiga. Banyak ketidakpastian dan ketidaktentuan. Berkemungkinan si abang bermasalah dengan pembeli baru dalam menguruskan kebun kerana bahagian masing-masing belum ditentukan lagi. Bila tiba musim buah, siapa yang berhak untuk mengambil hasil kebun. Dalam kes 4.2, si abang akan menghadapi akses atau jalan masuk jika pihak ketiga tidak membenarkan.

Bagi rakan kongsi yang baik tentunya akan menawarkan kepada rakan-rakan kongsi yang sedia ada terlebih dahulu. Jika mereka ingin membelinya, mereka akan diberi keutamaan. Jika mereka

menolak, barulah bahagian tersebut dijual kepada orang lain. Dengan berbuat demikian ia dapat (i) memelihara kasih sayang dan perhubungan dikalangan rakan-rakan kongsi; (ii) mengelak segala perkara yang memudaratkan dan sebarang kesulitan yang berkemungkinan berlaku. Tindakan ini selaras dengan kaedah atau cara yang digariskan oleh Rasulullah SAW. Imam Muslim meriwayatkan dari Jabir *radhiallahu 'anhu*, ia berkata:

قَضَى رَسُولُ اللَّهِ -صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ- بِالشُّفْعَةِ فِي كُلِّ شِرْكَةٍ لَمْ تُقَسِّمْ رُبْعَةً أَوْ حَائِطًا. لَا يَحِلُّ لَهُ أَنْ يَبِيعَ حَتَّى يُؤْذِنَ شَرِيكَهُ فَإِنْ شَاءَ أَخَذَ وَإِنْ شَاءَ تَرَكَ فَإِذَا بَاعَ وَلَمْ يُؤْذِنْهُ فَهُوَ أَحَقُّ بِهِ.

“Rasulullah shallallahu ‘alaihi wa sallam menetapkan syuf’ah dalam semua persekutuan yang belum dibagi; baik rumah maupun kebun, tidak halal bagi seseorang menjualnya sampai memberitahukan kawan sekutunya. Jika ia mahu, ia berhak mengambil dan jika mahu, ia berhak ditinggalkan. Apabila dijual, namun belum memberitahukannya, maka ia lebih berhak terhadapnya.”

Demikianlah bagaimana Rasulullah SAW menggariskan cara yang jelas bagi memelihara kasih sayang dan perhubungan di kalangan anggota masyarakat. Baginda juga telah menunjukkan akhlak yang terbaik dalam berurusan. Apabila ada anggota masyarakat yang membelakangkan saranan ini dengan mengenyepikan kepentingan dan pandangan rakan kongsi sendiri, malah bertindak menjual bahagiannya kepada pihak lain tanpa persetujuan rakan kongsinya terlebih dahulu akan mencetuskan suasana tidak harmoni dalam masyarakat.

Dalam keadaan ini, syarak memberi keizinan dan kebenaran kepada rakan kongsi untuk mengambill alih secara paksa bahagiannya yang telah dijual daripada rakan kongsi baru dengan membayar semula harga. Melalui langkah ini kepentingan semua pihak terpelihara. Konsep ini dipanggil sebagai *syuf'ah*. Konsep *syuf'ah* adalah seperti ilustrasi berikut: A dan B memiliki sebidang tanah secara bersama. Tanpa sepengetahuan dan keizinan A, B menjual haknya kepada C. Dalam keadaan demikian, A mempunyai hak *syuf'ah* dengan secara paksa mengambil bahagian itu dari C melalui cara ganti rugi sebenar penjualan yang dilakukan B kepada C. Jadi pengambilan harta secara paksa atas harta perkongsian yang telah dijual kepada pihak luar tanpa kerelaan atau persetujuan pihak pihak yang berkongsi dengan cara menebus harga jual, itulah yang dimaksud *syuf'ah*. Undang-undang tanah di Malaysia tidak menerima pakai konsep *syuf'ah* ini.

## **5.2 Pengambilan Sebahagian Tanah**

Kebanyakan tanah yang dimiliki oleh tuan punya tanah bersama secara fizikalnya telah diperenggankan mengikut keluasan yang mewakili jumlah syer yang dipegang dan ditentukan (*defined*) mengikut persetujuan sesama mereka yang dibuat sama ada secara lisan ataupun melalui perjanjian. Dalam kebanyakan kes, ianya dibuat secara lisan dan persefahaman bersama sahaja.



Masalah yang sering dihadapi oleh tuan punya tanah bersama jika sebahagian tanah tersebut terlibat dengan pengambilan tanah dan kebetulan bahagian tersebut diumpukkan kepada, katakan, tuan tanah 'A'. Pampasan ke atas bahagian yang diambil balik akan diumpukkan kepada kesemua pemilik-pemilik berdaftar berdasarkan kepada seksyen 343 (1) (b) KTN, walaupun secara fizikal di atas tanah, melibatkan bahagian yang diumpukkan kepada tuan tanah 'A'. Sebagai contoh, pengambilan sebahagian tanah Lot 1458, Geran 27591 untuk Projek Rancangan Tebatan Banjir Lembangan Sungai Kerian, Perak. Kesemua 70 orang tuan tanah menerima pampasan mengikut syer masing-masing. Detailnya seperti di LAMPIRAN A di bawah. Begitu juga dengan pengambilan sebahagian tanah Lot 1647 Geran 4396 untuk projek yang sama. Tanah ini dimiliki oleh 50 orang tuan tanah. Kesemua mereka mendapat pampasan mengikut kadar syer masing-masing. Detailnya seperti di LAMPIRAN B di bawah. Memandangkan semua tuan tanah menerima dan mengambil pampasan, maka mereka perlu berpakat semula untuk menentukan plot baru. Ini bukan sesuatu yang mudah.

### **5.3 Pembayaran Cukai Tahunan Tanah**



Menjadi kewajipan dan tanggungjawab tuan tanah untuk membayar cukai tahun pada setiap tahun sebelum 31 Mei kecuali di Negeri Kelantan sebelum 30 Jun. Oleh kerana tuan tanah terlalu ramai dan tidak ada persepakatan menyebabkan cukai tanah tidak

dibayar. Kegagalan membayar cukai tanah boleh menyebabkan tanah dirampas.

Cadangan penyelesaian adalah dengan menentukan kuantum cukai yang perlu dijelaskan setiap tuan punya tanah bersama dan melantik salah seorang daripada mereka untuk memudah cara kutipan dan menjelaskan cukai tersebut kepada Pihak Berkuasa.

**(BERSAMBUNG DI BAGHAGIAN KEDUA)**

**LAMPIRAN A**

**BAYARAN PAMSANAN PENGAMBILAN TANAH YANG BERKONGSI GERAN UNTUK PROJEK RANCANGAN TEBATAN BANJIR LEMBANGAN SUNGAI KERIAN DARI CHAINAGE 2300 KE CHAINAGE 27700**

| <b>NO. LOT</b>                | <b>BIL.</b> | <b>TUAN TANAH</b>                  | <b>JENIS KEPENTINGAN</b>   | <b>JUMLAH BAYARAN</b> |
|-------------------------------|-------------|------------------------------------|----------------------------|-----------------------|
| <b>1458<br/>GRN<br/>27591</b> | 1           | Munusamy A/L<br>Muniandy           | Pemilik<br>1815/683172 bhg | RM1,133.32            |
|                               | 2           | Tan Eng Kwang                      | Pemilik<br>1369/341586 bhg | RM1,709.65            |
|                               | 3           | Tan Cheng Hock                     | Pemilik<br>1369/341586 bhg | RM1,709.65            |
|                               | 4           | Tan Guik Hiang                     | Pemilik<br>1369/341586 bhg | RM1,709.65            |
|                               | 5           | Tan Cheng Huat                     | Pemilik<br>1369/341586 bhg | RM1,709.65            |
|                               | 6           | Loo Song Kong @ Loo<br>Seong Khoon | Pemilik<br>1661/48798 bhg  | RM14,520.24           |
|                               | 7           | Ayaroo A/L<br>Narayanamy<br>-      | Pemilik<br>721/48798 bhg   | RM6,302.88            |

|    |                                |                            |             |
|----|--------------------------------|----------------------------|-------------|
| 8  | Khor Khoon How                 | Pemilik<br>1168/48798 bhg  | RM13,978.24 |
| 9  | Khor Keim Wat                  | Pemilik<br>1599/48798 bhg  | RM10,210.50 |
| 10 | Leela A/P Mardai               | Pemilik<br>20/24399 bhg    | RM349.67    |
| 11 | Lim Goh Ee                     | Pemilik<br>1902/48798 bhg  | RM16,627.03 |
| 12 | Lim Tee Mong<br>-              | Pemilik<br>1655/48798 bhg  | RM14,467.78 |
| 13 | Loo Chooi Por                  | Pemilik<br>771/48798 bhg   | RM6,739.00  |
| 14 | Muniammal A/P Veloo            | Pemilik<br>585/97596 bhg   | RM2,556.99  |
| 15 | Subramaniam A/L M.<br>Muniandy | Pemilik<br>1815/683172 bhg | RM1,133.22  |
| 16 | Nayargam A/P S.<br>Rengasamy   | Pemilik<br>157/32532 bhg   | RM2,058.70  |
| 17 | Ng Seong Boon                  | Pemilik<br>634/48798 bhg   | RM5,542.34  |
| 18 | Pachavani A/P Ramiah           | Pemilik<br>20/24399 bhg    | RM349.67    |
| 19 | Patchiamah A/P<br>Chinniah     | Pemilik<br>167/32532 bhg   | RM2,189.84  |

|    |                              |                            |             |
|----|------------------------------|----------------------------|-------------|
| 20 | Santhee A/P Mardai           | Pemilik<br>167/32532 bhg   | RM349.67    |
| 21 | Sim Kee Seng                 | Pemilik<br>1407/48798 bhg  | RM12,299.80 |
| 22 | Sim Kooi Hue                 | Pemilik<br>1599/48798 bhg. | RM13,978.24 |
| 23 | Tan Ah Kow @ Tan Hun<br>Huat | Pemilik<br>1599/48798 bhg  | RM11,189.58 |
| 24 | Tan Cheng Hock               | Pemilik<br>345/48798 bhg   | RM3,015.94  |
| 25 | Tan Cheng Poh                | Pemilik<br>345/48798 bhg   | RM3,015.94  |
| 26 | Tan Eng Kwang                | Pemilik<br>1209/48798 bhg  | RM10,568.91 |
| 27 | Kang Kean Yong               | Pemilik<br>1314/48798 bhg  | RM11,486.81 |
| 28 | Khor Ah Bee                  | Pemilik<br>323/97596 bhg   | RM1,411.81  |
| 29 | Tan Cheng Por                | Pemilik<br>1369/31586 bhg  | RM1,709.65  |
| 30 | Tan Seok Keow                | Pemilik<br>1369/341586 bhg | RM1,709.65  |
| 31 | Khor Khoon Seng              | Pemilik<br>1168/48798 bhg  | RM10,210.50 |
| 32 | Khor Kim Chai                | Pemilik                    | RM7,085.28  |

|    |                              |                            |             |
|----|------------------------------|----------------------------|-------------|
|    |                              | 1621/97569 bhg             |             |
| 33 | Tan Hang Leng                | Pemilik<br>1432/97596 bhg  | RM6,250.17  |
| 34 | Tan Kim Chong @ Tan Sin Huat | Pemilik<br>2403/97596 bhg  | RM10,503.35 |
| 35 | Tan Peng Kooi                | Pemilik<br>846/48798 bhg   | RM7,395.61  |
| 36 | Muniamah A/P Raju            | Pemilik<br>167/86752 bhg   | RM821.18    |
| 37 | Gan Kok Huat                 | Pemilik<br>480/48798 bhg   | RM4,196.09  |
| 38 | Goh Eau Tiong                | Pemilik<br>1236/48798 bhg  | RM10,804.94 |
| 39 | Kang Ah Sit                  | Pemilik<br>1225/48798 bhg  | RM10,708.78 |
| 40 | Tan Cheng Keat               | Pemilik<br>1369/341586 bhg | RM1,709.65  |
| 41 | Khor Yan Lin                 | Pemilik<br>315/48798 bhg   | RM2,753.68  |
| 42 | Lam Hua Really & Development | Pemilik<br>3413/48798 bhg  | RM29,835.99 |
| 43 | Lean Huat Phing              | Pemilik<br>559/48798 bhg   | RM4,886.70  |
| 44 | Leang Cheng Chua             | Pemilik<br>1755/97596 bhg  | RM7,670.98  |

|    |                                  |                            |             |
|----|----------------------------------|----------------------------|-------------|
| 45 | Liang Wing Sim                   | Pemilik<br>1118/48798 bhg  | RM9,773.40  |
| 46 | Liechemi A/P Raju                | Pemilik<br>167/260256 bhg  | RM273.72    |
| 47 | Lim koi Fatt                     | Pemilik<br>1898/48798 bhg  | RM16,627.03 |
| 48 | Loh Siew Hioh                    | Pemilik<br>2403/97596 bhg  | RM10,503.35 |
| 49 | Chan Ah Kiang @ Chan<br>Kam Chee | Pemilik<br>2872/48798 bhg  | RM25,106.64 |
| 50 | Guanammah A/P<br>Saninathan      | Pemilik<br>471/97596 bhg   | RM2,058.70  |
| 51 | Indarane A/P Raju                | Pemilik<br>167/260256 bhg  | RM273.72    |
| 52 | Kang Ah Poon                     | Pemilik<br>1210/48798 bhg  | RM10,577.65 |
| 53 | Vijayakumar A/L<br>Muniandy      | Pemilik<br>1815/683712 bhg | RM1,133.32  |
| 54 | Khor Lean Ee                     | Pemilik<br>1621/97896 bhg  | RM7,085.28  |
| 55 | Ng Kim Chooi @ Ng<br>Seong Khoy  | Pemilik<br>634/48798 bhg   | RM5,542.34  |
| 56 | Ng Kim Chooi @ Ng<br>Seong Khoy  | Pemilik<br>315/48798 bhg   | RM2,753.68  |
| 57 | Ng Siong Huat @ Ng               | Pemilik                    | RM5,507.37  |

|    |                                |                            |             |
|----|--------------------------------|----------------------------|-------------|
|    | Siong Moh                      | 630/48798 bhg              |             |
| 58 | Raku Balan A/L Mardai @ Ramiah | Pemilik<br>20/24399 bhg    | RM349.67    |
| 59 | Rathinam A/L Kullan            | Pemilik<br>739/48798 bhg   | RM6,460.23  |
| 60 | Sim Kee Kwang                  | Pemilik<br>1400/48798 bhg  | RM12,238.61 |
| 61 | Siva Kumar A/L Mardai @ Ramiah | Pemilik<br>20/24399 bhg    | RM349.67    |
| 62 | Sri Davi A/P Mardai @ Ramiah   | Pemilik<br>20/24399 bhg    | RM349.67    |
| 63 | Vasandi A/P Mardai @ Ramiah    | Pemilik<br>20/24399 bhg    | RM349.67    |
| 64 | Muniamah A/P Raju              | Pemilik<br>167/86752 bhg   | RM821.18    |
| 65 | Bey Song Lim                   | Pemilik<br>1490/48798 bhg  | RM13,025.38 |
| 66 | Muniamal A/P Veloo             | Pemilik<br>1815/683172 bhg | RM1,133.32  |
| 67 | Vijayakumari A/P Muniandy      | Pemilik<br>1815/683172 bhg | RM1,133.32  |
| 68 | Mogan A/L Muniandy             | Pemilik<br>1815/683172 bhg | RM1,133.32  |
| 69 | Santhi A/P Muniandy            | Pemilik<br>1815/683172 bhg | RM1,133.32  |



|  |    |                              |                         |          |
|--|----|------------------------------|-------------------------|----------|
|  | 70 | Indra A/P Mardai @<br>Ramiah | Pemilik<br>20/24399 bhg | RM349.67 |
|--|----|------------------------------|-------------------------|----------|

**LAMPIRAN B**

**BAYARAN PAMSANAN PENGAMBILAN TANAH YANG BERKONGSI GERAN UNTUK PROJEK RANCANGAN TEBATAN BANJIR LEMBANGAN SUNGAI KERIAN DARI CHAINAGE 2300 KE CHAINAGE 27700**

| <b>NO. LOT</b>               | <b>BIL.</b> | <b>ORANG-ORANG YANG BERKEPENTINGAN</b> | <b>JENIS KEPENTINGAN</b>  | <b>BORANG G</b> |
|------------------------------|-------------|--|---------------------------|-----------------|
| <b>1467<br/>GRN<br/>4396</b> | 1           | Koh Tian Seong                         | Pemilik<br>423/48798 bhg  | RM413.03        |
|                              | 2           | Kua Chu Huat                           | Pemilik<br>475/48798 bhg  | RM463.80        |
|                              | 3           | Leang Cheng Chua                       | Pemilik<br>1755/97596 bhg | RM856.81        |
|                              | 4           | Lee Kim Seng                           | Pemilik<br>1602/48798 bhg | RM1,564.24      |
|                              | 5           | Loo Chooi Por                          | Pemilik<br>771/48798 bhg  | RM752.82        |
|                              | 6           | Muniandy A/L<br>Munusamy               | Pemilik<br>615/48798 bhg  | RM600.50        |
|                              | 7           | Muniandy A/L<br>Munusamy               | Pemilik<br>585/97596 bhg  | RM285.60        |

|    |                               |                           |            |
|----|-------------------------------|---------------------------|------------|
| 8  | Ng Kim Chooi @ Ng Seong Khoy  | Pemilik<br>634/48798 bhg  | RM619.05   |
| 9  | Ng Kim Chooi @ Ng Seong Khoy  | Pemilik<br>630/48798 bhg  | RM615.15   |
| 10 | Sim Kee Kwang                 | Pemilik<br>1400/48798 bhg | RM1,367.00 |
| 11 | Sim Kee Seng                  | Pemilik<br>1407/48798 bhg | RM1,373.84 |
| 12 | Tan Ah Leng (P)               | Pemilik<br>1296/48798 Bhg | RM1,265.45 |
| 13 | Toh On Kueng                  | Pemilik<br>257/48798 bhg  | RM250.94   |
| 14 | Gan Kim Choo (P)              | Pemilik<br>160/48798 bhg  | RM156.22   |
| 15 | Lean Huat Ph'ng               | Pemilik<br>559/48798 bhg  | RM545.82   |
| 16 | Lee Siew Khee                 | Pemilik<br>690/48798 bhg  | RM673.73   |
| 17 | Leang Wing Sim @ Lean Yin Sin | Pemilik<br>1118/48798 bhg | RM1,091.65 |
| 18 | Lim Goh Ee                    | Pemilik<br>1902/48798 bhg | RM1,857.17 |
| 19 | Lim Tee Mong                  | Pemilik                   | RM1,616.99 |

|    |                                 |                             |            |
|----|---------------------------------|-----------------------------|------------|
|    |                                 | 1655/48798 bhg              |            |
| 20 | Loh Siew Hioh                   | Pemilik<br>2403/97596 bhg   | RM1,173.18 |
| 21 | Muniamah A/P Veloo              | Pemilik<br>585/97596 bhg    | RM258.60   |
| 22 | Nayargam A/P S<br>Rengasamy     | Pemilik<br>157/32532 bhg    | RM229.94   |
| 23 | Ng Ah Lai                       | Pemilik<br>1621/97596 bhg   | RM791.39   |
| 24 | Ng Seong Boon                   | Pemilik<br>634/48798 bhg    | RM619.05   |
| 25 | Ng Siong Huat @ Ng<br>Siong Mah | Pemilik<br>630/48798 bhg    | RM615.15   |
| 26 | Patchiamah A/P<br>Chinniah      | Pemilik<br>501/97596 bhg    | RM244.59   |
| 27 | Raju A/L Keeri                  | Pemilik<br>501/97596<br>bhg | RM244.59   |
| 28 | Tan Kim Chong @ Tan<br>Sin Huat | Pemilik<br>2403/9759 bhg    | RM1,173.18 |
| 29 | Tea Chun Hia @ Teoh<br>Chun Hia | Pemilik<br>949/48798 bhg    | RM462.80   |
| 30 | Kuah Bin Hoi                    | Pemilik<br>474/48798 bhg    | RM462.80   |

|    |  |                           |            |
|----|--|---------------------------|------------|
| 31 | Lau Sing Ching                           | Pemilik<br>225/48798 bhg  | RM219.69   |
| 32 | Kuah Ah Booy                             | Pemilik<br>345/48798      | RM336.86   |
| 33 | Kuah Choo Leng                           | Pemilik<br>345/48798 bhg  | RM336.86   |
| 34 | Lam Hua Realty &<br>Development          | Pemilik<br>3413/48798 bhg | RM3,332.56 |
| 35 | Ng Chui Ming                             | Pemilik<br>7277/48798 bhg | RM7,105.49 |
| 36 | Khonumah A/P<br>Ranimathan               | Pemilik<br>471/97596 bhg  | RM229.94   |
| 37 | Khor Khoon How                           | Pemilik<br>736/48798 bhg  | RM718.65   |
| 38 | Khor Khoon Seng                          | Pemilik<br>736/48798 bhg  | RM718.65   |
| 39 | Khor Lean Ee                             | Pemilik<br>1621/97596 bhg | RM791.39   |
| 40 | Loo Sok Eng (P)                          | Pemilik<br>1296/48798 bhg | RM1,265.45 |
| 41 | Khor Ah Bee                              | Pemilik<br>1755/97596 bhg | RM856.81   |
| 42 | Anardi A/L Pakiri @<br>Ramiah A/L Pakiri | Pemilik<br>320/48798 bhg  | RM312.46   |
| 43 | Chan Ah Kiang @ Chan                     | Pemilik                   | RM2,804.31 |

|    |                                     |                           |            |
|----|-------------------------------------|---------------------------|------------|
|    | Kam Chee                            | 2872/48798 bhg            |            |
| 44 | Hong Teik Hye                       | Pemilik<br>423/48798 bhg  | RM413.03   |
| 45 | Kang Ah Poon                        | Pemilik<br>721/48798 bhg  | RM585.85   |
| 46 | Ayaroo A/L<br>Narayanasamy          | Pemilik<br>721/48798 bhg  | RM704.00   |
| 47 | Ching Kok Long                      | Pemilik<br>257/48798 bhg  | RM250.94   |
| 48 | Ding Cheow Hua & Lee<br>Leong Diong | Pemilik<br>1661/48798 bhg | RM1,621.85 |
| 49 | Gn Kok Huat                         | Pemilik<br>640/48798 bhg  | RM624.92   |
| 50 | Kang Seng Seah                      | Pemilik<br>1314/48798 bhg | RM1,283.03 |

Suhaimi bin Hj. Mamat

Setiausaha Bahagian

Bahagian Sumber Air, Saliran dan Hidrologi

Kementerian Sumber Asli dan Alam Sekitar

Aras 13, Wisma Sumber Asli

No. 25, Persiaran Perdana,

Presint 4, 62574 Putrajaya, Malaysia

Tel : 03-88861147

Fax : 03-88893455

Email : [suhaimi@nre.gov.my](mailto:suhaimi@nre.gov.my)