



UUM JOURNAL OF LEGAL STUDIES

<https://e-journal.uum.edu.my/index.php/uumjls>

How to cite this article:

Sulong, J., Taha, M. M., Suhaimi, R., & Ismail, N. (2025). Hak waris pembeli atas tanah lot lidi: Analisis daripada perundangan Islam. *UUM Journal of Legal Studies*, 16(2), 121-141. <https://doi.org/10.32890/uumjls2025.16.2.8>

HAK WARIS PEMBELI ATAS TANAH LOT LIDI: ANALISIS DARIPADA PERUNDANGAN ISLAM

*(Inheritance Rights of Purchasers over Lot Lidi Land:
An Analysis from the Perspective of Islamic Law)*

¹Jasni Sulong, ²Mohd Marbawi Taha, ³Roshaimizam Suhaimi, & ⁴Norliana Ismail

¹Pusat Pengajian Ilmu Kemanusiaan, Universiti Sains Malaysia

²Akademi Pengajian Islam Kontemporari, Universiti Teknologi MARA
(Dungun, Terengganu), Malaysia

³Akademi Pengajian Islam Kontemporari, Universiti Teknologi MARA
(Permatang Pauh, Pulau Pinang), Malaysia

⁴Pejabat Pembangunan Persekutuan Negeri Kedah, Malaysia

¹Corresponding author: jasni@usm.my

Received: 29/5/2024

Revised: 2/12/2024

Accepted: 8/7/2025

Published: 31/7/2025

ABSTRAK

Pemilikan Tanah Lot Lidi berlaku pada hari ini akibat daripada desakan dan keperluan untuk memiliki hartanah sendiri khususnya bagi mendirikan rumah. Manipulasi hartanah semasa untuk tujuan perumahan menyebabkan harga hartanah dan rumah melambung tinggi. Justeru, dengan harga tanah yang lebih murah, lokasi yang berdekatan dengan sanak saudara dan pemilik asal merupakan seorang yang dikenali, kecenderungan seseorang untuk memiliki Tanah Lot Lidi tidak dapat dielak lagi. Bentuk pemilikan ini bercanggah dengan Kanun Tanah Negara Akta 828, yang melaksanakan Sistem Torrens, di mana pendaftaran adalah segala-galanya. Kesannya, ia bercanggah dengan amalan Lot Lidi melalui Surat Ikatan Amanah, dan menghalang pengeluaran dokumen hak milik. Akibatnya, ia tidak mempunyai pengiktirafan undang-undang dan terdedah kepada penipuan. Kajian ini menyelidik status undang-undang bagi urusniaga tanah Lot Lidi daripada perspektif KTN Akta 828 dan undang-undang Islam. Ia juga meneroka hak dan remedi yang tersedia untuk waris pembeli tanah Lot Lidi di bawah kedua-dua rangka kerja undang-undang kontemporari dan pandangan Islam. Metodologi kajian adalah secara kualitatif dengan data-data dikumpulkan secara deskriptif melalui kajian kepustakaan dan berdasarkan kes-kes perundangan. Analisis pula dilakukan secara analisis kandungan dengan

berdasarkan analisis induktif, deduktif dan komparatif. Kajian mendapati Tanah Lot Lidi adalah merupakan kesan daripada kekangan perundangan semasa dan keperluan sosial untuk memiliki hartanah sendiri dengan harga yang jauh lebih murah. Undang-undang dengan jelas tidak memperakukannya kerana ia bercanggah dengan peruntukan KTN Akta 828. Bagaimanapun dalam undang-undang Islam, pembelian tersebut memberikan hak yang jelas melalui Surat Ikatan Amanah yang memenuhi kehendak sesebuah akad jual beli. Walaupun pembeli tidak diberikan dokumen hak milik, warisnya berhak untuk mewarisi hartanah tersebut selepas kematiannya berdasarkan akad yang sah.

Kata kunci: Kanun Tanah Negara, lot lidi, tanah, undang-undang Islam, sistem Torrens, pendaftaran, hak milik tak boleh sangkal.

ABSTRACT

Ownership of the “Tanah Lot Lidi” occurs today as a result of the insistence and need to own real estate, especially to build a family house. The current manipulation of real estate for housing purposes causes real estate and house prices to skyrocket. Therefore, with a cheaper land price, a location close to relatives and the original owner being a well-known person, the tendency of a person to own “Tanah Lot Lidi” cannot be avoided anymore. This form of ownership conflicts with the National Land Code Act 828, which implements the Torrens System, where registration is paramount. As a result, it contradicts the practice of Lot Lidi under a Trust Deed, preventing the issuance of a title document. Consequently, it lacks legal recognition and is susceptible to fraud. This study investigates the legal status of Lot Lidi land transactions from the perspectives of the National Land Code Act 828 and Islamic law. It also explores the rights and remedies available to the heirs of Lot Lidi land purchasers under both contemporary legal frameworks and Islamic viewpoints. The research methodology is qualitative, with data collected descriptively through a literature review and based on legal cases. The analysis is done in a content analysis based on inductive, deductive, and comparative analysis. The study found that “Tanah Lot Lidi” is a result of the current legal constraints and the social need to own real estate at a much cheaper price. The law does not recognize it because it conflicts with the requirements of the National Land Code Act 828. However, in Islamic law, the purchase gives clear rights through a trust deed that meets the requirements of a sales contract. Even if the buyer is not given title documents, his heirs are entitled to inherit the property after his death based on the valid contract.

Keywords: National Land Code, lot lidi, land, Islamic law, Torrens system, registration, indefeasibility of title.

PENDAHULUAN

Di banyak wilayah termasuk di Asia Tenggara, urusan dan sistem hak milik tanah secara tidak formal dan tidak berteraskan undang-undang bertulis semasa adalah antara perkara biasa yang berlaku dalam kalangan masyarakat. Hal ini disebabkan oleh beberapa faktor seperti keperluan perumahan sendiri, perbandaran yang pesat, pertumbuhan penduduk, keperluan ekonomi dan kekangan perundangan tanah yang ketat. Di Malaysia, undang-undang mengenai tanah adalah berdasarkan Sistem Torrens yang diperkenalkan oleh penjajah British bagi menggantikan undang-undang tanah Islam dan adat Melayu melalui Enakmen Tanah 1897 di Negeri-Negeri Melayu Bersekutu dan kemudian diperluaskan pada tahun 1965 dalam Kanun Tanah Negara Akta 828 (Rabi'ah Muhammad Serji, 2016). Sistem Torrens

menekankan pendaftaran tanah sebagai pengiktirafan pemilikan, di mana ia memberi hak milik yang tidak boleh disangkal kepada pemiliknya (Rabi'ah Muhammad Serji et al., 2020). Hak milik yang tidak boleh disangkal ini telah diperuntukkan di bawah seksyen 340(1) KTN Akta 828. Berdasarkan prinsip ini, pendaftaran memberi pengiktirafan hak milik kepada penama berdaftar dan ia menjadi satu bukti yang konklusif. Walau bagaimanapun, hak milik yang tidak boleh disangkal ini bukanlah sesuatu yang bersifat mutlak. Hak ini tidak akan diiktiraf oleh undang-undang sekiranya terdapat unsur penipuan, salah nyataan ataupun berlaku transaksi yang bercanggah dengan undang-undang.

Pada hari ini, pelaksanaan prinsip 'pendaftaran adalah segala-galanya' telah membawa cabaran dalam sebahagian pengurusan hartanah, khususnya berhubung isu keselamatan hak milik, hak pembeli bona fide, dan pencabulan hak-hak ekuiti (Bashiran Begum Mobarak Ali & Nor Asiah Mohamad, 2007). Dalam transaksi harian, orang ramai mungkin membeli, menjual, memajak atau menggadai sebidang tanah kecil secara tidak rasmi dalam sesebuah komuniti tanpa proses dokumentasi yang betul atau tidak menurut peruntukan undang-undang. Perkara ini diterima secara '*uruf*' oleh sebahagian anggota masyarakat selagi ia memenuhi syarat jual beli dalam Islam, walaupun urusan tanah sebegini boleh mengundang berlakunya penyelewengan, penipuan, ketidakpastian pemilikan tanah, pertikaian urusan tanah, dan pelanggaran syarat urusan tanah. Parlimen Malaysia pernah merekodkan lebih kurang 204 kes penipuan berkaitan dengan hartanah yang berlaku antara tahun 2001-2006 (Ahmad Zaharin Mohd Saad et al., 2020). Penipuan atau urusan tanah yang bertentangan dengan undang-undang ini termasuklah urusan tanah "Lot Lidi" (*skewed land*) di negara ini. Urusan tanah Lot Lidi melibatkan pelanggaran ke atas peruntukan KTN Akta 828 yang tidak membenarkan pendaftaran hak milik bagi penjualan tanah pertanian dengan keluasan tidak lebih daripada 1 ekar atau dua perlima hektar. Kajian ini akan membincangkan mengenai isu-isu ini khususnya melihat daripada konteks kontrak jual beli dalam perundangan Islam dan kesannya kepada hak pewarisan harta pusaka Islam.

Sejarah, Amalan dan Permasalahan Pembelian Tanah Lot Lidi

Tanah Lot Lidi adalah petak kecil tanah pertanian yang dipecah kecil daripada tanah yang berkeluasan satu ekar atau 2/5 hektar. Ia diumpamakan seperti lidi-lidi kecil yang berada dalam ikatan satu gugusan lidi. Lidi-lidi kecil tersebut tidak berfungsi melainkan apabila ia berada dalam bentuk ikatan gugusan batang-batang lidi untuk dijadikan penyapu. Analogi ini menunjukkan bahawa lidi yang kecil tidak berfungsi dan tidak boleh diiktiraf sebagai penyapu yang sempurna sebagaimana petak tanah kecil yang tidak diterima sebagai tanah lot pertanian yang sempurna. Berdasarkan ciri-ciri ini, PLANMalaysia pada tahun 2018 ada memberikan definisi bahawa Lot Lidi ialah petak tanah yang memanjang dan sempit, dengan luas hanya sekitar 5 ekar, berbentuk segi empat dalam kadar 1 nisbah 5 ataupun ukuran panjang sehingga lapan puluh atau seratus kaki. Pada tahun 2022, takrifan ini diubah kepada petak kecil yang berbeza-beza keluasannya dan ia wujud daripada minimum 0.07 ekar sehingga keluasan 3 ekar (130,680 kp) dan kadar nisbah bukaan sisi pula lebih kecil daripada satu nisbah lima (Mazlifah Mansor et al., 2023). Perubahan berlaku kerana peralihan petak lot-lot lidi ini kepada saiz yang lebih kecil berdasarkan kes semasa dalam komuniti.

Penjualan tanah Lot Lidi untuk dijadikan tapak rumah atau tapak pertanian pada hari ini sudah menjadi trend dan mendapat permintaan ramai. Hal ini disebabkan oleh tingginya harga rumah, yang mendorong pembeli berpendapatan sederhana dan rendah mencari alternatif yang lebih mampu milik. Oleh kerana harga rumah terus meningkat, semakin banyak orang melabur dalam tanah lot lidi sebagai pilihan kediaman dengan kos yang lebih rendah daripada harga tanah lot biasa (Nor Azizah Mokhtar, 2023). Purata harga rumah di Malaysia pada tahun 2024 menunjukkan peningkatan ketara. Pada suku pertama, harga purata rumah baharu mencapai RM582,887, sementara harga rumah sekunder (*subsale*) adalah

sekitar RM521,614. Berbanding dengan data tahun 2023, terdapat kenaikan daripada purata RM467,144 setahun sebelumnya. Secara amnya, lot lidi lebih murah berbanding tanah berstatus penuh, iaitu daripada sekitar RM30,000 hingga RM100,000 ke atas, bergantung pada lokasi dan nilai pasaran setempat (Mehmed Aizad, 2021). Kos yang murah ini adalah kerana tiada kos dibelanjakan untuk proses pecah milik, proses tukar status dan juga tiada cukai bagi pindah milik dikenakan kerana proses-proses ini tidak boleh dilakukan disebabkan oleh sekatan undang-undang. Seksyen 205(3) KTN Akta 828 menyekatnya, iaitu tiada pindah milik atau pajakan tanah pertanian boleh dilakukan ke atas tanah yang berkeluasan lebih kecil daripada dua perlima hektar sekiranya ingin dipindah milik untuk lebih daripada seorang pemilik, sebagaimana berikut:

“(3) Tertakluk kepada subseksyen (4), tiada urusan niaga berkenaan dengan mana-mana tanah bermilik tertakluk kepada kategori “pertanian” atau kepada mana-mana syarat yang menghendaki penggunaannya untuk apa-apa maksud pertanian akan dikuatkuasakan jika urusan niaga tersebut akan mempunyai kesan mewujudkan mana-mana bahagian yang tak dipecahkan berupa suatu saiz bahawa, jika tanah itu hendak dipecah-bahagi mengikut kadar kepada beberapa bahagian, keluasan mana-mana bahagian individu yang akan terhasil daripadanya akan berupa kurang daripada dua perlima hektar”.

Oleh itu, segala transaksi di atas tidak dibenarkan undang-undang untuk dilakukan, tanah masih kekal di bawah nama pemilik asal, dan perletakkan nama-nama pembeli baharu hanya boleh diletakkan dalam dokumen berasingan daripada dokumen hak milik tanah, iaitu dalam Surat Ikatan Amanah (SIA) yang diwujudkan dan ditandatangani bersama antara pemilik asal dan pembeli tanah. Surat Ikatan Amanah (*Trust Deed*) dalam undang-undang Malaysia merujuk kepada suatu dokumen yang digunakan untuk menetapkan perjanjian amanah antara dua pihak: pemegang amanah (*trustee*) dan penerima amanah (*beneficiary*). Ia merupakan instrumen perundangan yang digunakan untuk mengatur pemindahan hak milik atau pengurusan harta kepada pemegang amanah untuk manfaat penerima amanah. Pemegang amanah mempunyai tanggungjawab fiduciari untuk menguruskan harta atau hak yang diamanahkan dengan cara yang adil dan bertanggungjawab (Sharifah Zubaidah Syed Abdul Kadir et al., 2023).

Menurut kajian, jumlah tanah Lot Lidi tidak dapat dipastikan kerana ia tidak berdaftar dan tiada definisi pun mengenainya dalam KTN Akta 828 (Mohd Marbawai et al., 2022). Isu ini pernah dibangkitkan di Parlimen Malaysia (1984; 2016; 2022) kerana berlaku sebahagian pembeli atau waris pembeli tidak mendapat hak selepas itu dalam pembahagian harta pusaka dan pampasan sebagai kesan daripada pengambilan tanah oleh Kerajaan. Walau bagaimanapun, tiada statistik terkini dikeluarkan oleh PLANMalaysia mengenai trend penjualan dan pembelian lot lidi. Statistik pemilikan dan penjualan tanah Lot Lidi di Malaysia tidak terkumpul secara rasmi kerana jenis pembahagian tanah ini tidak mempunyai hak milik individu. Oleh kerana statusnya yang tidak formal dan potensi risiko undang-undang, lot-lot ini tidak didaftarkan dalam rekod tanah rasmi di kebanyakan negeri (Norliana Ismail et al., 2023). Namun begitu, tanah Lot Lidi boleh diketahui berlaku berdasarkan laporan gunatanah di sebilangan negeri sebagaimana berikut.

Jadual 1

Kes Lot Lidi dalam Laporan Gunatanah

Negeri	Kes Lot Lidi	Peratus
Selangor	1,298,952	10.16%
Johor	1,251,751	11.85%
Perak	1,026,807	11.34%

Sumber. Laporan Bahagian Maklumat Gunatanah PLANMalaysia (2018).

Negeri seperti Selangor dan Johor, di mana tekanan urbanisasi tinggi, mencatatkan lebih banyak pembahagian jenis ini, yang sering menimbulkan perdebatan undang-undang di peringkat tempatan. Sebagai contoh, pihak berkuasa di Selangor secara terbuka tidak menggalakkan pembelian Lot Lidi kerana risiko yang berkaitan dengan dokumen amanah dan ketiadaan dokumen hak milik yang sah (Dewan Undangan Selangor, 2023). Di kawasan luar bandar, terutamanya di Perak, lot-lot ini turut menarik minat pembeli yang mencari pilihan tanah yang lebih ekonomik, walaupun kesedaran mengenai risiko undang-undang biasanya lebih rendah.

Fakta dan implikasi di atas menjelaskan bahawa proses jual beli tanah Lot Lidi sebenarnya tidak diiktiraf oleh peruntukan KTN Akta 828 berdasarkan beberapa perspektif dan peruntukan undang-undang berikut:

- (i) KTN Akta 828 menghalang pindah milik tanah pertanian yang luasnya tidak cukup satu perlima hektar (1 ekar) kerana ini akan menyebabkan berlaku pecah sempadan tanah kepada bahagian yang lebih kecil dan tidak ekonomik. Selain Seksyen 205(3) KTN Akta 828 yang melarang hal ini, Seksyen 136(1)(f) ada meletakkan syarat untuk pecah sempadan tanah mestilah melebihi 2/5 hektar, sebagaimana berikut:

“(f) bahawa kawasan mana-mana bahagian pecah-sempadan:

- (i) dalam kes tanah yang tertakluk kepada kategori “pertanian”, atau kepada apa-apa syarat yang menghendaki kegunaannya untuk maksud pertanian, tidaklah kurang dari dua perlima hektar, dan”.

Oleh itu, penjualan tanah yang berkeluasan 1 ekar hanya boleh dilakukan kepada seorang pembeli sahaja, supaya tanah tersebut tidak lagi dipecah bahagian dan menjadi tidak ekonomik untuk mengusahakan sesuatu projek pertanian. Justeru dalam kes jual beli tanah Lot Lidi, nama-nama pembeli tanah Lot Lidi tidak dapat didaftarkan kerana ia bercanggah dengan maksud dua peruntukan di atas (Mohd Marbawi Taha et al., 2022).

Perkara ini ada dijelaskan dalam kes *Koh Boh Huat and Others v Tan Niam Neo And Anor* [2007] 1 MLJ 328 bahawa nama-nama pembeli tidak dapat didaftarkan bagi pembelian tanah untuk bertani yang berkeluasan kurang daripada 1 ekar. Mahkamah menegaskan bahawa menurut Seksyen 136(1)(f)(i) dan 145 KTN Akta 828, tanah pertanian tidak boleh dibahagikan kepada lot yang lebih kecil daripada 0.4 hektar (lebih kurang 1 ekar). Dalam kes *Hassan Kadir & Ors v Mohamed Moidu Mohamed & Anor* [2011] 5 CLJ 136, Mahkamah memutuskan bahawa berdasarkan Seksyen 205, tanah pertanian yang kurang 1 ekar tidak boleh dipindah milik kepada lebih dari seorang jika transaksi tersebut dijalankan di bawah satu “urusniaga”. Manakala, dalam kes *Majlis Perbandaran*

Subang Jaya v Visamaya Sdn Bhd & Anor [2015] 7 CLJ 27, mahkamah menekankan kepentingan mematuhi syarat nyata yang ditetapkan serta implikasi undang-undang apabila berlaku ketidakpatuhan. Risikonya ialah pembeli tersebut tidak diiktiraf sebagai pemilik yang sah ke atas lot yang dibeli, tidak dapat menggadai lot tanah tersebut jika memerlukan kewangan, tidak layak memohon pinjaman perumahan bagi membangunkan hartanah tersebut, tidak dapat pampasan sekiranya tanah lot tersebut diambil alih oleh Kerajaan dan juga tiada jaminan untuk para waris pembeli menuntut hak pewarisan. Pembeli dan warisnya juga terdedah kepada risiko penipuan dan penyembunyian maklumat oleh pemilik asal atau waris kepada penjual hartanah terbabit (Nor Sabihah, 2024). Penipuan sebegini boleh berlaku sekiranya ada niat oleh pihak penjual untuk melakukan penipuan dan mengambil keuntungan sebagaimana dapatan kes *Tan Ying Hong v Tan Sian San & Ors* [2010] 2 MLJ 1. Dalam kes *Kamarulzaman bin Omar & Ors v Yakub bin Husin & Ors* [2014] 2 MLJ 768, Mahkamah Persekutuan Malaysia menambah kepada konsep hak milik tidak boleh sangkal (*indefeasibility of title*) dengan perlindungan dan remedi melalui keperluan *bona fide* dua kali (*double bona fide*) bagi pengesahan pindah milik yang dijalankan (Teo Keang Sood, 2010).

- (ii) Tindakan membina atau mendirikan rumah di atas tanah lot pertanian adalah satu kes pelanggaran syarat tanah, yang tidak membenarkan pendirian sebarang bangunan di atas tanah pertanian. Setiap jenis tanah dalam KTN Akta 828 mempunyai syarat tanah masing-masing, dan bagi tanah yang berada di bawah klasifikasi “pertanian”, hanya perkara yang memenuhi maksud “pertanian” sahaja yang boleh dibenarkan. Justeru, pemilik tanah pertanian tidak boleh mendirikan rumah, bangunan, kedai, bengkel, stor atau kilang melainkan mendapat kelulusan daripada pihak berkuasa terlebih awal. Dalam satu rayuan sivil, iaitu kes *MMC Tepat Teknik Sdn Bhd v Lembaga Lebuhraya Malaysia and Pentadbir Tanah Daerah Klang & Anor* [2023] 5 MLJ 520, Mahkamah Persekutuan tidak meluluskan pampasan yang dipohon kerana telah berlaku pelanggaran ke atas syarat tanah pertanian, zon tanah dan peruntukan KTN Akta 828 apabila pemohon telah mendirikan bangunan di zon yang tidak sepatutnya.

Justeru, sekiranya seseorang pembeli atau warisnya telah mendirikan rumah di atas tanah Lot Lidi, pembinaan tersebut adalah jelas merupakan satu pelanggaran syarat di sisi undang-undang. Seksyen 125(1) KTN Akta 828 ada menyebutkan bahawa pelanggaran syarat ini akan dianggap sedemikian selama mana ia bertentangan dengan maksud undang-undang. Justeru, pemilik hendaklah mengubahnya sejajar dengan kehendak undang-undang atau mendapat kelulusan Pihak Berkuasa Negeri terlebih dahulu. Selaras dengan Seksyen 127 KTN Akta 828, Pihak Berkuasa Negeri boleh melaksanakan tindakan pelucutan hak kepada pemilik tanah kerana berlakunya pelanggaran syarat tersebut (Dewan Undangan Selangor, 2023). Hal ini kerana tuan punya tanah berdaftar telah menyalahi syarat yang diperuntukkan dalam undang-undang sama ada syarat itu jelas atau terselindung (Judith Sihombing, 2021; Suhailizan Suliman, 2022). Bagi mengelak tindakan penguatkuasaan sedemikian, tanah ini perlu ditukar status terlebih dahulu daripada tanah pertanian kepada tanah berstatus bangunan. Namun begitu, proses ini adalah sukar dan bergantung kepada kelulusan pihak yang berkaitan.

- (iii) Surat Ikatan Amanah (SIA) yang dibuat berkaitan tanah Lot Lidi adalah bercanggah dengan Seksyen 205 (3) KTN Akta 828 dan Seksyen 10(1) Akta Pemegang Amanah (Pemerbadanan) 1952 Akta 258. Menurut Seksyen 10(1) Akta 258 menyatakan:

"... apa-apa surat ikatan amanah yang tidak mengikut peruntukan Akta ini atau bertentangan dengan dasar awam adalah terbatal dan tidak sah."

Seksyen ini dengan jelas menyatakan bahawa SIA yang tidak mematuhi peruntukan Akta di atas adalah batal, tidak boleh dikuatkuasakan, dan tidak akan mempunyai sebarang kesan undang-undang. Menurut Judith Sihombing (2021), SIA tidak boleh berfungsi untuk tujuan mendaftarkan pemilikan hartanah sekiranya kewujudan SIA itu sendiri tidak mematuhi peruntukan undang-undang yang sedang berkuat kuasa. Pejabat Tanah sewajarnya tidak melayan dan tidak boleh memberi pengiktirafan sehingga membenarkan pindah milik dilakukan, kerana ia cuba menjustifikasi sesuatu yang salah dan tidak dibenarkan.

Berdasarkan pelanggaran peruntukan KTN Akta 828 yang dibincangkan di atas dan juga pelaksanaan SIA yang bertentangan dengan prinsip undang-undang, maka implikasi dan permasalahan berikut akan dihadapi oleh para pembeli tanah Lot Lidi;

- (i) Tiada nama pembeli boleh dicatat pada dokumen hak milik tanah kerana jual beli tersebut bercanggah dengan peruntukan Seksyen 205(3) KTN Akta 828 di atas. Oleh kerana nama pembeli tiada didaftarkan dalam geran, maka hak pembeli atau warisnya sebagai pemilik atau sebagai benefisiari adalah tidak diiktiraf. Misalnya, hak untuk mendapat bayaran ganti rugi sekiranya berlaku pengambilan tanah atau sekiranya pemilik ingin menggadaikannya kepada institusi kewangan (Noor 'Ashikin Hamid, 2011). Hal ini kerana menurut KTN Akta 828, hak seseorang dan kepentingannya hanya akan diiktiraf apabila berlaku pendaftaran sebagai pemilik yang sah kerana "daftar adalah segala-galanya" (Ahmad Zaharin Mohd Saad et al., 2020). Dalam kes *Yap Ham Seow v Fatimawati bt Ismail & Ors* [2014] 1 MLJ 645, Mahkamah Rayuan memutuskan hanya pemilik tanah berdaftar adalah berhak untuk mendapatkan ganti rugi sekiranya berlaku sesuatu ke atas hartanahnya.
- (ii) Risiko yang sama berlaku sekiranya pembeli tersebut atau warisnya ingin menjual lotnya kepada pembeli yang baharu. Nasib pembeli yang baharu adalah sama, iaitu pendaftaran tetap tidak boleh dilakukan kerana bercanggah dengan peruntukan KTN Akta 828. Hanya SIA dan kontrak jual beli sahaja yang boleh dijadikan dokumen sokongan sekiranya ada perkara berbangkit berkaitan hartanah tersebut, kerana tiada pendaftaran dilakukan ke atas dokumen hak milik (Noraida Harun, 2012). Justeru, tanpa pendaftaran hak milik dan wujudnya hak milik yang boleh disangkal ke atas pemilikan hartanah, pemilikan tersebut boleh dipertikaikan atau dibatalkan oleh pihak ketiga. Berdasarkan keputusan *Tan Ying Hong v Tan Sian San and Ors* [2010] 2 MLJ 1, hak milik tak boleh disangkal hanya akan diberikan kepada seseorang pemilik yang berdaftar berasaskan prinsip "daftar adalah segala-galanya", melainkan pemilikan dan pendaftaran tersebut dilakukan dengan tatacara yang tidak sah menurut undang-undang.
- (iii) Risiko yang lebih besar berlaku apabila pemegang amanah yang namanya tercatat di atas dokumen hak milik tanah tersebut meninggal dunia terlebih dahulu, dan meninggalkan waris-warisan yang tidak amanah (Mohd Marbawi Taha et al., 2022). Sekiranya waris-warisan penjual tersebut menafikan hak para pembeli yang namanya tercatat dalam SIA dengan melakukan pecah amanah, maka hak pembeli-pembeli tersebut atau para warisnya akan sukar untuk dipertahankan menerusi undang-undang. Hal ini kerana pemilikan yang sah dan tidak boleh disangkal sebagaimana kehendak Seksyen 340(1) KTN Akta 828 hanyalah diberikan kepada penama yang berdaftar. Jika nama pemilik ialah nama si mati, maka orang lain tidak mempunyai *locus standi* untuk menuntut hak dan sebagainya.

Kesemua isu pelanggaran undang-undang, implikasi dan risiko perundangan ini telah banyak dibincangkan dalam seminar berkaitan urusan niaga hartanah. Begitu juga pendedahan yang dilakukan

oleh para pegawai Pejabat Tanah yang melibatkan jual beli tanah pertanian berkeluasan satu ekar. Walau bagaimanapun, urusan yang melibatkan tanah pertanian dengan keluasan kurang daripada satu ekar ini terus berlaku akibat permintaan dan harganya yang murah. Pada masa yang sama, kewujudan urusan tanah yang digelar sebagai “Lot Lidi” ini boleh menjejaskan hasil pendapatan Kerajaan Negeri kerana tiada cukai boleh dikutip akibat percanggahannya dengan KTN Akta 828. Berdasarkan perbincangan di atas, jelas bahawa urusan tanah Lot Lidi adalah tidak diiktiraf oleh undang-undang. Dalam hal ini, Kerajaan Negeri Selangor dan Pulau Pinang telah menyatakan dengan jelas pendirian mereka untuk membasmi urusan sebegini (Norliana Ismail et al., 2023).

Walaupun terdapat peruntukan di atas, terdapat kelonggaran dalam undang-undang yang membenarkan pecahan pendaftaran hak milik ke atas tanah pertanian yang kurang daripada satu ekar sekiranya ia berasal daripada hak milik bersama yang nama pemilik telah berada dalam daftar hak milik. Menurut KTN Akta 828, Seksyen 343(1)(b) yang dibaca bersama Seksyen 140 telah membenarkan pecah bahagi bagi pemilikan sebegini. Maksud “pecah bahagi” di sini ialah memecah bahagian tanah pemilikan bersama kepada pemilikan berasingan dengan kelulusan Pengarah Negeri, Pentadbir Tanah dan Pihak Berkuasa Negeri. Peruntukan ini ialah hasil pindaan tahun 2008 melalui kemasukan Seksyen 143A yang membenarkan pecah bahagi sama ada tanah pertanian tersebut kurang atau lebih daripada 2/5 hektar, bagi membolehkan pemiliknya menikmati tanah tersebut secara munasabah (Salleh Buang, 2015). Namun, bagi tanah Lot Lidi, permohonan ini tidak dapat dibenarkan disebabkan ia ialah satu bentuk “urusan” dan bukannya nama-nama pembeli tersebut telah wujud sejak awal lagi di dalam dokumen hak milik sebagai pemilik bersama. Maka secara undang-undang, nama pembeli tanah Lot Lidi yang tercatat dalam dokumen tambahan, iaitu SIA adalah tidak diiktiraf sebagai pemilik bersama.

Urusniaga Tanah Lot Lidi dan Kedudukannya dalam Perundangan Islam

Berdasarkan takrifan dan konsep di atas, urusan tanah Lot Lidi melibatkan dua kontrak, iaitu jual beli (urusan) dan amanah, melalui pelantikan seorang pemegang amanah untuk menjaga hak semua pembeli. Kontrak jual beli ini melibatkan pemilik tanah menjual sebahagian daripada tanah milikannya kepada pembeli lot-lot kecil hartanah terbabit. Manakala, kontrak amanah pula melibatkan tindakan para pembeli yang memberi kepercayaan kepada penjual dengan melantiknya sebagai pemegang amanah untuk menjaga hak-hak semua pembeli sebagai pemilik bersama ke atas hartanah tersebut dengan menandatangani satu dokumen perjanjian yang digelar Surat Ikatan Amanah (SIA).

Kedudukan Status Tadbir Urus Tanah Lot Lidi

Dalam perundangan Islam, akad jual beli akan terlaksana dan berkuat kuasa (*nafaz*) apabila seseorang pemilik menjual harta yang berada dalam milikannya kepada pembeli dengan harga tertentu dan barangan jualan boleh diserahkan dengan sempurna. Pada masa yang sama masing-masing mempunyai kelayakan untuk mengurusniaga, tiada paksaan untuk meneruskannya, dilakukan secara sukarela dan berkeadaan waras (Roshaimizam Suhaimi et al., 2021; Zaharuddin Abdul Rahman, 2014). Kontrak ini sah apabila memenuhi semua syarat dan rukun jual beli dalam Islam, misalnya barang jualan, iaitu hartanah boleh diserahkan kepada pembeli secara fizikal dan pembeli pula secara fizikal dapat mengambil manfaat ke atas hartanah jualan tersebut. Namun, daripada segi pendaftaran, tanah tersebut tidak dapat didaftarkan kepada nama pembeli kerana sekatan undang-undang mengenai jual beli tanah pertanian yang berkeluasan kurang daripada satu ekar. Oleh kerana itu, pemilik tanah yang asal telah dilantik sebagai pemegang amanah bagi menjaga kebajikan pembeli-pembeli tersebut (Norliana Ismail et al., 2023). Persefahaman ini menjadikan setiap pihak bersetuju dan bersedia memikul amanah dan tanggungjawab masing-masing hasil daripada akad yang dilakukan.

Urusniaga antara penjual dan pembeli ke atas tanah Lot Lidi ini dilakukan secara terperinci, iaitu setiap pihak memahami dan maklum akan hak dan manfaat ke atas fizikal hartanah Lot Lidi. Tiada aspek tersembunyi yang wujud dalam akad jual beli terbabit, tiada penipuan dan tiada riba. Justeru, jual beli ini boleh disimpulkan sebagai selari dengan keharusan urusan niaga yang difirman Allah SWT:

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Maksud: “Allah SWT telah menghalalkan urusan niaga jual beli dan telah mengharamkan (urusan niaga yang mengandungi) riba”.

(Surah al-Baqarah, 2:275)

Jelas bahawa proses dan aturan jual beli yang dilakukan adalah sempurna. Semangat dan kejujuran dalam jual beli ini juga selari dengan sabda Rasulullah SAW apabila Baginda ditanya mengenai pekerjaan yang paling suci, lalu Baginda SAW telah menyatakan bahawa ia ialah jual beli daripada barangan yang menjadi usaha sendiri seseorang dan semua urusan niaga yang baik-baik (Musnad Ahmad, No. 16628).

Perkara yang penting ialah jual beli tanah Lot lidi tidak dilakukan dengan tujuan menipu dan khianat. Hal ini sesuai dengan trend penjualan tanah Lot Lidi semasa, iaitu setiap pembeli dan penjual telah memahami kekangan ke atas hartanah ini. Namun, sekiranya penjual melakukannya dengan tujuan menipu atau menyembunyikan maklumat, maka ia adalah satu kesalahan jenayah (Noraida Harun, 2012). Justeru, tindakan pihak-pihak yang berakad dengan mengadakan SIA di samping dokumen hak milik menunjukkan usaha mereka dalam menjamin (*kafalah*) hak masing-masing untuk mengatasi kekangan undang-undang. SIA menzahirkan perakuan hak kepada pihak pembeli dan peletakan tanggungjawab kepada pihak penjual sebagai pemegang amanah. Tiada alasan bagi pihak penjual untuk menzalimi pembeli atas alasan ketidakpatuhan undang-undang, kerana masing-masing sejak awal memahami kekangan dan tanggungjawab masing-masing. Justeru, sekiranya surat ikatan amanah (*trust deed*) dilanggar, tindakan sivil boleh diambil berdasarkan undang-undang amanah dan perjanjian seperti berdasarkan Akta Pemegang Amanah 1949 Akta 208. Pihak yang terjejas boleh memfailkan saman di mahkamah sivil untuk menuntut ganti rugi, pengembalian wang, atau perintah mahkamah tertentu (Akmal Hidayah Halim, 2011).

Dalam perundangan Islam, hak pembeli ini dirumuskan sebagai *nafaz* (terlaksana dan berkuat kuasa) dan sabit secara *hukmi* (hukum Syarak). Kedudukan ini adalah bersandarkan kepada pandangan Imam al-Syafi'i (1981) yang menyatakan, hukum asal bagi setiap urusan niaga jual beli ialah harus selama mana ahli yang berakad mematuhi hukum Syarak, berkeinginan sendiri dan reda dengan transaksi tersebut, serta tidak melakukan sesuatu yang dilarang oleh Baginda SAW. Berdasarkan akad antara dua pihak ini, masing-masing telah mengambil hak masing-masing, iaitu bayaran dan manfaat fizikal. Penjual menikmati harga tanah yang dijelaskan oleh pembeli dan pembeli telah mengambil manfaat ke atas hartanah tersebut dengan mendirikan rumah atau mengusahakan tanaman tanpa ada sebarang pertikaian. Justeru, semua keperluan yang diulas oleh Imam al-Syafi'i adalah sempurna dan mencukupi. Berdasarkan perbincangan akad jual beli, semua syarat dan rukun jual beli adalah dipenuhi, sehingga jual beli ini bersifat *luzum* (mengikat kedua-dua belah pihak).

Manakala, urusan niaga yang dilakukan yang bertentangan dengan peruntukan KTN Akta 828 bagi tanah pertanian yang kurang daripada satu ekar atau 2/5 hektar tidaklah secara mutlak membatalkan akad terbabit, melainkan akad tersebut mengandungi perkara yang bercanggah dengan hukum syariah. Cuma

perlanggaran dengan undang-undang sivil menatijahkan bahawa tiada implikasi undang-undang boleh disahkan. Dalam kes ini, nama pembeli tidak boleh didaftarkan di atas dokumen hak milik. Bagaimanapun, urusaniaga yang dilakukan bukanlah satu kesalahan di bawah aturan sivil mahupun jenayah melainkan wujudnya perlanggaran hak-hak peribadi atau melakukan perbuatan jenayah menerusi perundangan bertulis lain. Ketiadaan pendaftaran ini tidaklah menjadikan urusaniaga tersebut batal serta-merta di bawah undang-undang syariah kerana ia tidak termasuk dalam larangan Syarak.

Bagaimanapun, menurut al-Ghazali (1993), Ibn Taymiyyah (1987) dan al-Shatibi (1997), keputusan pemerintah juga satu keputusan yang berdasarkan Syarak, selagi ia dilakukan berdasarkan kemaslahatan awam (*siyasah syar'iyah*) dan bagi mencapai tujuan Syarak (*maqasid syari'iyah*). Terdapat ungkapan "Di mana ada *maslahat*, di situlah *maqasid syariah*" menunjukkan peruntukan yang diletakkan pemerintah juga mengandungi elemen *maqasid syariah*. Justeru dalam memelihara harta (*al-mal*) yang menjadi salah satu matlamat Syarak, masyarakat hendaklah mematuhi undang-undang yang dikuatkuasakan. Imam Al-Ghazali (1993) dalam *al-Mustasfa* ada menyatakan bahawa sesuatu masalah itu diterima dalam syariah apabila ia selari dengan nas, tidak bercanggah dengannya, dan membawa kepada kemaslahatan dunia serta akhirat. Oleh itu, peruntukan undang-undang yang tidak membenarkan pendaftaran bagi hartanah yang bertentangan dengan undang-undang semasa adalah merupakan satu peruntukan yang berteraskan Syarak juga. Menurut Ibn Taymiyyah (1987), keputusan pemerintah yang berlandaskan kemaslahatan awam adalah dianggap sebagai sebahagian daripada syariah. Manakala, al-Shatibi (1997) menyatakan dalam teori *maqasid syariyyah*-nya, segala keputusan yang diambil oleh pemerintah dalam isu-isu yang tiada dalil khusus daripada al-Quran dan Sunnah boleh diterima sebagai hukum Syarak jika ia menjaga kepentingan umum dan selaras dengan tujuan-tujuan yang dipelihara oleh syariah. Pandangan ini turut disokong oleh sarjana kontemporari, iaitu Yusuf al-Qaradawi (1997) dan Wahbah al-Zuhayli (1986) bahawa undang-undang semasa boleh dianggap sebagai hukum Syarak selagi ia tidak bercanggah dengan nas.

Berdasarkan hal ini, pertimbangan keharusan urusaniaga ini mestilah memenuhi kedua-dua aspek, iaitu pencapaiannya kepada *maqasid syariah* dan pematuhan kepada undang-undang semasa. Dalam hal ini, perbandingan daripada sudut Syarak boleh dibandingkan dengan beberapa perkara lain yang sedang diterima pakai di Malaysia. Misalnya ialah perkahwinan yang dilakukan di luar negara dengan tidak didaftarkan di Malaysia, tidaklah secara mutlak menjadikan perkahwinan tersebut tidak sah daripada hukum Syarak. Selagi rukun dan syarat perkahwinan yang dilakukan tersebut memenuhi kehendak Syarak maka ia adalah sah. Cuma daripada segi undang-undang, ia tidak diiktiraf dan perlu didaftarkan untuk membolehkan pihak-pihak tersebut menikmati perlindungan undang-undang. Begitu juga perceraian yang dilafazkan di luar mahkamah, daripada perspektif hukum Syarak talak tersebut adalah sah sekiranya suami berada dalam keadaan waras. Tetapi daripada segi undang-undang, ia tidak diiktiraf melainkan setelah dilakukan perbicaraan dan suami melafazkan semula talak tersebut di dalam mahkamah. Maka begitu juga bagi akad jual beli yang dilakukan tanpa melibatkan dokumen perjanjian atau resit tertentu, jual beli tersebut adalah sah sekiranya memenuhi rukun dan syarat jual beli. Cuma daripada segi undang-undang, ia memerlukan pembuktian dokumen tertentu bagi menjadikannya sah. Jelas berdasarkan contoh-contoh ini, urusaniaga tanah Lot Lidi melebihi keadaan-keadaan di atas apabila turut disertakan dengan dokumen SIA bagi menunjukkan kewujudan akad antara pihak-pihak tersebut. Maka sewajarnya daripada segi hukum Syarak, urusaniaga tersebut adalah sah dan luzum. Namun untuk pendaftaran hak milik, ia tidak boleh dilakukan kerana bertentangan dengan peruntukan undang-undang semasa dalam KTN Akta 828.

Pelantikan Pemegang Amanah

Amalan pembelian dan pemilikan tanah Lot Lidi adalah dibuat melalui pelantikan “Pemegang Amanah” melalui pewujudan Surat Ikatan Amanah (SIA) (Mohd Marbawi Taha et al., 2022). Dalam hal ini, pemegang amanah yang biasa dilantik ialah pemilik asal hartanah yang namanya terdapat dalam dokumen hak milik. Beliau dilantik oleh semua pembeli bahagian kecil kerana penjual telah menerima bayaran dan secara langsung bertanggungjawab untuk menjamin hak setiap pembeli yang lain (Ahmad Zaharin Mohd Saad et al., 2020). Pelantikan ini mengandungi akad antara penjual dan pembeli dengan disaksikan oleh dua saksi yang berkelayakan. Panduan pelantikan pemegang amanah adalah sebagaimana firman Allah SWT dalam Surah al-Nisa’, ayat 58 yang menggesa umat Islam supaya menyerahkan amanah kepada pihak yang selayaknya. Apabila layak, maka seseorang pemegang amanah mestilah wajib berlaku jujur dan amanah serta adil. Tanggungjawab seseorang Pemegang Amanah diperingatkan oleh hukum Syarak menerusi Surah al-Anfal ayat 27 yang mencegah seseorang daripada melakukan pengkhianatan dan menyempurnakan kepercayaan yang telah diberikan oleh orang lain (Akmal Hidayah Halim & Tajul Aris Ahmad Bustami, 2017).

Nabi Muhammad SAW juga ada bersabda berkenaan kepentingan menunaikan amanah ini sebagaimana berikut:

أَدِّ الْأَمَانَةَ إِلَى مَنِ انْتَمَاكَ، وَلَا تَخُنْ مَنْ خَانَكَ

Maksud: “Hendaklah kamu menunaikan amanah ke atas individu yang telah mempercayai kamu, dan hendaklah kamu tidak mengkhianati mereka.”

(Sunan Abu Dawud, No. 3534)

Berdasarkan hadis dan ayat al-Qur’an di atas, amanah memberi maksud kepercayaan, keyakinan, kejujuran, kesetiaan dan integriti yang diberikan oleh seseorang kepada seorang yang lain. Hal ini menjadikan amanah adalah suatu pengiktirafan kepada seseorang untuk menunaikan sesuatu tugas yang dikaitkan dengan iman dan akhlak. Justeru, sesiapa yang tidak amanah akan menjadikan status agamanya tidak sempurna, iaitu menjadi munafik atau fasiq. Maka tidak hairanlah dalam riwayat lain Nabi Muhammad SAW memperingatkan umat Islam supaya tidak mempermainkan amanah yang telah diberikan bagi mengelak kerosakan dalam masyarakat. Rasulullah SAW seterusnya menjelaskan bahawa mempermain-mainkan amanah berlaku apabila sesuatu urusan kehidupan itu diserahkan kepada individu yang tidak layak untuk menguruskan sesuatu perkara sehingga dia berkelakuan salah dan zalim (Sahih Bukhari, No. 6015).

Justeru, tanggungjawab dan pelantikan ini melahirkan kesan perundangan, iaitu pembayaran ganti rugi sekiranya pemegang amanah tersebut cuai dan zalim (Jasni Sulong & Zahari Mahad Musa, 2019). Hal ini kerana, hak seseorang sama ada kepada barang atau harga adalah sabit berdasarkan urusan niaga yang sah yang memenuhi rukun dan syarat jual beli. Maka haram memakan hak atau harta orang lain secara salah, sebagaimana Allah SWT dalam Surah al-Nisa’ ayat 29 melarang umat Islam daripada memakan harta orang lain dengan cara melakukan penipuan dan sebagainya. Harta orang lain hanyalah boleh diambil melalui urusan niaga yang sempurna yang menzahirkan implikasi sukarela antara pihak-pihak yang berakad dan melibatkan penyerahan barang dan harga (*qabad*). Oleh itu, sekiranya urusan niaga yang dilakukan tidak dapat dimeterai atau dibatalkan, maka wang pembelian hendaklah dikembalikan. Jika sebaliknya, akad jual beli tersebut dikira sebagai sah dan mempunyai hak pemilikan dan manfaat yang sewajarnya.

Amalan urusan biasa bagi tanah Lot Lidi ialah penjual dan pembeli menandatangani SIA. Nama pembeli dimasukkan dalam SIA sebagai akuan sokongan kepada dokumen hak milik tanah yang asal kerana dokumen itu tidak dapat dimasukkan nama pembeli baharu akibat sekatan Seksyen 205(3) KTN Akta 828. Antara fungsi utama SIA ialah penjual dilantik sebagai pemegang amanah bagi pihak pembeli ke atas hartanah terbabit. Penjual bertanggungjawab menjaga kebajikan dan hak-hak pembeli atau warisnya berdasarkan akad yang termeterai antara mereka (Hurriyah el-Islamy, 2018). Kewujudan SIA di sini penting sebagai sandaran secara ekuiti bagi suatu peramanahan (*trust*) antara penjual dan pembeli menurut undang-undang (Abdul Bari Awang et al., 2022). Dalam kes *Datuk M Kayveas v See Hong Chen & Sons Sdn Bhd & Ors* [2014] 4 MLJ 64, maksud “*trust*” ini dijelaskan dengan terperinci, iaitu:

“A trust is an obligation enforceable in equity, which rests on a person as owner of some property, for the benefit of another or for the advancement of certain purposes.”

Dapat difahami, pelaksanaan SIA adalah satu ruang ekuiti untuk melindungi hak benefisiari di bawah keadilan undang-undang sejagat. Walaupun SIA tidak bertindak sebagai kuasa wakil (*power of attorney*), tetapi ia berfungsi sebagai perjanjian yang menetapkan terma pengurusan hartanah oleh pemegang amanah bagi manfaat benefisiari. Dalam kes seperti *Ng Kim Wan v Yap Chee Eng* [2024] MLJU 1188, Mahkamah Rayuan Malaysia telah menyatakan bahawa mahkamah boleh mempertimbangkan pihak-pihak dalam transaksi hartanah menggunakan SIA tetapi ia bergantung juga kepada kesahihan dokumentasi lain dan perjanjian yang sah seperti jual beli dalam menentukan hak milik sebenar.

Berdasarkan Pekeliling KPTG Bil.18/1975, ruang ekuiti berkenaan hak benefisiari ini ada diperuntukkan berhubung pembahagian harta pusaka. Sesuatu harta pusaka boleh dibahagikan sama ada nama orang yang meninggal dunia tersebut telah didaftarkan sebagai pemilik, atau pengurus kepada harta ataupun sebagai orang yang bertanggungjawab ke atas harta amanah. Dalam hal sebeginilah, SIA berfungsi untuk menyatakan pemindahan hak atau pengurusan harta yang diberikan kepada pemegang amanah selepas pemilik harta meninggal dunia. Surat ini memastikan bahawa pemilik amanah melaksanakan amanahnya mengikut terma yang telah dipersetujui, sekali gus mengelakkan sebarang konflik antara waris penjual dan waris pembeli. Pekeliling di atas dan peranan SIA tersebut selari dengan peruntukan Seksyen 15(3)(a) dan (b) yang memperuntukkan kuasa pegawai pusaka untuk mengeluarkan Perintah Pembahagian kepada mana-mana benefisiari yang mempunyai saham atau kepentingan ke atas sesebuah tanah pusaka (sebagaimana terkandung dalam SIA):

15 (3) Where two or more beneficiaries are entitled to share in any land comprised in the estate the Collector may, at his discretion, having regard to the interests of those concerned and the interests of good cultivation—

- (a) allocate separate lots to individual beneficiaries;*
- (b) allocate separate lots to two or more beneficiaries as coproprietors or tenants in common in undivided shares;*

Peruntukan ini mengiktiraf hak seseorang benefisiari ke atas hartanah terbabit. Kuasa ini termasuklah mengambil kira kesesuaian tanah untuk dipecah sempadan jika terlalu kecil keluasan, atau memberi remedi tertentu. Justeru, nama pembeli atau warisnya boleh dimasukkan ke dalam dokumen hak milik apabila Perintah Pembahagian dikeluarkan setelah berlakunya kematian.

Pembahagian Pusaka Berdasarkan KTN Akta 828 dan Akta Harta Pusaka Kecil (Pembahagian) 1955 Akta 98

Walaupun Seksyen 205(3) KTN Akta 828 tidak membenarkan pindah milik satu ekar tanah pertanian kepada ramai tuan punya, namun larangan ini tidak dikuatkuasakan dalam kes pewarisan akibat pemilik asal meninggal dunia. Justeru, waris si mati akan mendapat hak mereka dan hartanah tersebut boleh diturun milik kepada ramai waris berdasarkan hak mereka dalam hukum pusaka. Seksyen 348(1) dan (3) KTN Akta 828 memperuntukkan dengan jelas kedudukan dan peraturan turun milik akibat kematian, melalui suatu perintah, iaitu Perintah Pusaka. Perintah ini datang daripada Pegawai Pembahagi Pusaka sama ada dengan menggunakan Borang E, berkenaan Perintah Turun milik atau menggunakan Borang T, Perintah Lanjutan sekiranya ada maklumat lanjutan berkenaan harta tersebut. Kuasa ini diperuntukkan dengan jelas dalam peruntukan berikut;

- (1) *...where any distribution order under the Small Estate (Distribution) Act 1955 has become final, ...it shall be the duty of the Registrar to give effect thereto by endorsing a memorial of any transmission thereby effected on the register document of title to the land in question or, ...in which the share or interest in question subsists”.*
- (2) *...*
- (3) *...the reference in sub-section (1) to a distribution order under the said Act of 1955 includes a reference to any further order made pursuant to section 17 of that Act”.*

Justeru, Pendaftar Tanah hendaklah mematuhi perintah yang dikeluarkan sama ada berdasarkan Borang E atau T di atas, dengan memastikan hak-hak waris pusaka didaftarkan dengan sepenuhnya.

Berdasarkan peruntukan ini, jelas bahawa pemakaian Seksyen 205(3) KTN Akta 828 mempunyai pengecualiannya. Melalui undang-undang pembahagian pusaka, mana-mana waris kepada pemilik atau benefisiari ke atas hartanah terbabit berhak untuk didaftarkan namanya ke dalam dokumen hak milik berdasarkan kadar bahagian pusaka sekalipun hartanah tersebut sangat kecil dan tidak ekonomik. Keadaan ini memberi peluang kepada semua waris si mati untuk menerima hak mereka seadilnya berdasarkan hukum faraid sekalipun ke atas hartanah yang kecil. Dalam hal ini, Pemungut Hasil Tanah atau Pegawai Pembahagi Pusaka boleh memerintahkan nama-nama waris dimasukkan ke dalam dokumen hak milik berdasarkan perakuan Mahkamah Syariah melalui Sijil Faraid atau Sijil Perakuan Faraid.

Bidang kuasa dalam undang-undang pentadbiran harta pusaka di Malaysia adalah terletak di bawah kuasa Kerajaan Persekutuan. Kuasa ini diperuntukkan dengan jelas menerusi Perkara 4(e)(1) Senarai 1, Jadual Kesembilan Perlembagaan Persekutuan. Bidang kuasa Kerajaan Persekutuan adalah umum tanpa mengira seseorang itu beragama Islam atau bukan Islam. Dalam kes *Jumaaton dan Raja Delila v Raja Hizaruddin* [1998] 6 MLJ 556, mahkamah menjelaskan bahawa Kerajaan Persekutuan memiliki kuasa untuk menguruskan probet dan surat mentadbir harta. Oleh kerana itu, “Perintah Pembahagian” ke atas pusaka hartanah diserahkan bidang kuasanya kepada Unit Pusaka Kecil yang bertanggungjawab bagi harta pusaka orang Islam mahupun yang bukan beragama Islam. Bidang kuasa Mahkamah Syariah untuk orang Islam hanyalah daripada sudut kadar faraid yang berdasarkan hukum syarak.

Pembahagian bidang kuasa antara Mahkamah Syariah dan Mahkamah Sivil bagi harta pusaka umat Islam diterangkan dalam kes *Latifah Mat Zin v Rosmawati Sharibun & Anor* [2007] 5 CLJ 253 sebagaimana berikut;

“The determination of that issue and the beneficiary or beneficiaries entitled to it and in what proportion, if relevant, is within the jurisdiction of the syariah court and the civil court shall give effect to it in the grant of a letter of administration and subsequently, in distributing the estate”.

Dalam kes ini, mahkamah menjelaskan bahawa bidang kuasa Mahkamah Syariah ialah bagi memutuskan tentang kelayakan waris dan bahagian yang berhak diwarisi, manakala bidang kuasa Unit Pusaka Kecil dan Mahkamah Tinggi ialah dalam mengeluarkan “Perintah” melalui Surat Kuasa Mentadbir. Berdasarkan Seksyen 4(1) APK 1955 Akta 98, pegawai Pembahagi Pusaka Kecil mempunyai bidang kuasa untuk mengeluarkan “Perintah Pembahagian”. Manakala, dalam kes rayuan, Mahkamah Tinggi diberikan kuasa untuk mendengar permohonan. Justeru, mana-mana harta pusaka yang mengandungi keseluruhan atau sebahagian harta tak alih, maka kuasanya terletak di bawah APK 1955 Akta 98. Dalam pindaan undang-undang tahun 2022 ke atas Akta ini, nilai harta pusaka yang boleh diproses oleh Unit Pusaka Kecil sebanyak RM2 juta telah dinaikkan kepada RM5 juta. Justeru, lebih banyak kes pusaka yang melibatkan hartanah akan dapat diproses di Pejabat Pusaka Kecil termasuklah tanah-tanah di bandar-bandar utama negara atau di pusat bandar raya (Parlimen Malaysia, 2021).

Berdasarkan kuasa yang diberi oleh Seksyen 13 APK 1955 Akta 98, Pegawai Pembahagi Pusaka atau Pemungut berkuasa untuk mengeluarkan perintah pembahagian ke atas sebahagian harta pusaka si mati yang mengandungi hak-hak orang lain tanpa prejudis. Kuasa ini dengan jelas dinyatakan berdasarkan subseksyen berkenaan pemegang amanah;

“(3) If the Collector finds that the deceased was a trustee for any person of any land held in the name of the deceased though not registered as such, he shall unless in any case he thinks it proper to refer to the Court order the trust property to be transmitted to a new trustee or to the beneficiary as he shall think fit but without prejudice to any registered rights or interests in the land of any creditor of the deceased or any person deriving title through the deceased.”

Berdasarkan Panduan Menguruskan Perintah Pembahagian APK 1955 Akta 98 ini, pemohon/waris perlu berhubung dengan pihak Pemegang Amanah (PA) jika hartanah itu masih menggunakan nama pemilik asal. Dalam hal ini, si mati atau warisnya adalah benefisiari dan mempunyai hak ke atas sebahagian hartanah terbabit. Sekiranya tanah Lot Lidi yang dibeli tersebut didapati tidak sah, Pegawai Pembahagi Pusaka juga bertanggungjawab untuk memerintahkan supaya dipulangkan kos yang terlibat, semasa perbicaraan dilakukan. Subseksyen 6 kepada Seksyen 13 ada memperuntukkan;

(6) If in the opinion of the Collector any person claiming to be a purchaser of any land registered in the name of the deceased is not such a purchaser but is entitled to any sum as compensation or relief out of the estate of the deceased, he shall record a finding to that effect and shall provide in the order for the payment of that sum to that person as a debt of the deceased”.

Ini menunjukkan bahawa undang-undang mempunyai mekanisme penyelesaian ke atas pembeli tanah Lot Lidi atau warisnya sekiranya jual beli yang dilakukan tidak dapat diteruskan kepada pendaftaran hak milik. Jelasnya, pembeli atau warisnya mempunyai hak lebih-lebih lagi jika diteliti daripada sudut hukum Islam bahawa pembelian tersebut adalah sah dan memenuhi kehendak akad jual beli.

Sekatan pindah milik kepada lebih daripada satu nama bagi tanah Lot lidi ialah satu langkah *siyasah syar'iyah*, bagi memastikan tanah pertanian tidak dipecah kecil sehingga tidak ekonomik. Pelaksanaan *siyasah syar'iyah* melalui penggubalan undang-undang yang dibuat selari dengan hukum Syarak ini penting bagi menjamin kemaslahatan manusia dan menjauhkan daripada segala kemudaratan (Maszlee Malik, 2017). Bagaimanapun, langkah-langkah ini perlu dilaksanakan seiring dengan maslahat orang awam yang memerlukan tanah untuk kediaman. Pada masa yang sama ia tidak menafikan sumbangan dan perbelanjaan yang telah dilaburkan untuk tanah tersebut. Hal ini kerana desakan keperluan, pertambahan penduduk dan kepesatan pembangunan menyebabkan tanah-tanah pertanian menjadi tumpuan pembeli sebagai lokasi untuk kediaman (Ahmad Zaharin Mohd Saad et al., 2020).

Daripada sisi ekonomi, tanah-tanah ini yang dimiliki secara bersama oleh ramai pemilik melalui kaedah pusaka telah menjadikan ia satu-satunya harta kepada seseorang waris, sehingga harta tersebut ingin dijual atau digadai. Namun sekatan Seksyen 205(3) menyebabkan urusan tersebut tidak boleh dilakukan melainkan dengan menjualnya dan mewujudkan perakuan sampingan melalui SIA. Justeru, kewujudan SIA dalam jual beli tanah Lot lidi adalah merupakan satu bentuk *maslahat* bagi menjamin kedudukan pembeli. Pengiktirafan SIA dalam konteks benefisiari ke atas hartanah semasa proses pembahagian harta pusaka oleh Pegawai Pusaka Kecil merupakan satu bentuk pemakaian ekuiti oleh pihak berkuasa tanah. Beberapa kaedah lain di sisi undang-undang yang boleh dilakukan untuk menjamin hak pembeli lain ialah melalui kaveat persendirian, pajakan dan wakaf khas (Seksyen 322, KTN Akta 828).

Berdasarkan kajian, amalan sebahagian masyarakat yang membeli tanah Lot Lidi adalah kerana keperluan yang mendesak (*al-darurah*). Keperluan ini berlaku akibat desakan kewangan, kesempitan hidup (Ahmad Warson Muawwir, 1997) dan kesulitan peribadi akibat faktor ekonomi dan sosial. Justeru, demi menghilangkan apa yang tidak mampu ditanggung oleh seseorang individu (Al-Jurjani & Ali Muhammad, 1983; Muhammad al-Syarbini, 1958) dan memenuhi keperluan semasa yang bersangatan, maka urusan jual beli tanah Lot Lidi berlaku sekalipun ada risiko. Hal ini berikutan kemampuan kewangan seseorang adalah berbeza-beza berdasarkan perbezaan individu, status pendidikan dan bentuk pekerjaan. Ia juga berbeza berdasarkan perbezaan penempatan dan lokasi geografi. Bagi pasangan yang baru mendirikan rumah tangga, membina rumah di atas tanah sendiri adalah merupakan satu cita-cita yang mesti direalisasikan. Walaupun tanah yang dibeli memiliki risiko tertentu seperti yang berlaku ke atas tanah Lot Lidi, namun risiko tersebut dikurangkan melalui pewujudan SIA.

Menurut kajian Aminah Mohsin et al. (2022), pembelian tanah Lot Lidi ini mendapat sambutan ramai kerana kos hartanah mahupun lot perumahan sama ada hak milik strata atau tanah persendirian semakin tinggi setiap tahun. Keadaan ini telah menekan golongan yang kurang mampu terutama kumpulan yang berpendapatan kecil (B40). Keadaan ini menyebabkan golongan B40 terpaksa menyewa rumah sepanjang masa kerana tidak mampu untuk memiliki rumah sendiri. Harga jualan rumah yang melambung tinggi telah memberi kesukaran bagi golongan B40 ini untuk mendapat pembiayaan perbankan dan menampung ansuran bulanan. Oleh sebab itulah, pembelian tapak kecil seperti tanah Lot Lidi telah menjadi pilihan dan membuka peluang untuk pemilikan tanah persendirian. Kedudukan tanah-tanah ini di kawasan perkampungan dan dalam persekitaran pertanian secara tidak langsung menjadi tarikan yang tersendiri.

Bagi jangka masa panjang, para pembeli tanah Lot Lidi sentiasa menaruh harapan untuk tanah yang dibeli dapat didaftarkan hak milik dan seterusnya diluluskan pertukaran kategori tanah kepada kegunaan bangunan (Seksyen 52 KTN Akta 828). Dalam hal ini, pembeli tanah Lot Lidi adalah berpandangan

jauh lebih-lebih lagi aset tanah adalah merupakan pelaburan jangka panjang (Aminah Mohsin et al., 2022). Malah berdasarkan pembangunan sektor ekonomi, lambat laun pembangunan di pinggir bandar dan desa akan berkembang dan memberi keuntungan yang besar pada masa hadapan. Bagaimanapun menurut Menteri Besar Selangor ketika menjawab sesi pertanyaan di Dewan Undangan Negeri Selangor (2020), penjualan tanah Lot Lidi adalah salah dan tidak diiktiraf. Kerajaan tidak setuju tanah Lot Lidi didaftarkan kerana ia akan menggalakkan perlanggaran kepada peruntukan undang-undang, ketidakpatuhan kepada status kegunaan tanah dan menyalahi matlamat penggubalan undang-undang sedia ada yang sedang berkuat kuasa.

Berdasarkan dapatan di atas dan analisis hukum syarak, jelas bahawa urusan tanah Lot Lidi ini merupakan satu pencabulan kepada undang-undang di bawah KTN Akta 828. Bagaimanapun, pembeli didapati mempunyai *maslahat* dan *darurah* tertentu yang rata-rata mereka adalah terdiri daripada kalangan pembeli B40. Keperluan mereka ialah untuk mendirikan rumah sendiri di atas hartanah milikan bagi memenuhi desakan hidup semasa yang selari dengan Kaedah Fekah “*al-hajah tunazzalu manzilah al-darurah*” (keperluan berubah menjadi satu desakan). Justeru, walaupun pada dasarnya perbuatan ini bertentangan dengan peruntukan KTN Akta 828 yang menghalang pendaftaran bagi urusan tanah pertanian yang kurang daripada satu ekar, namun ia tidak menghalang daripada segi ekuiti untuk seseorang mendapat manfaat dengan mendirikan rumah atau mengusahakan hartanah tersebut. Manfaat yang diterima tersebut memberi kebaikan kepada pembeli atau warisnya khususnya dalam menampung keperluan yang mendesak untuk tempat tinggal dan tapak bercucuk tanam. Imam Jalaluddin al-Suyuti (1990) ada menyatakan bahawa sesuatu yang bersifat keperluan yang sangat diperlukan oleh seseorang akan mengambil hukum kemestian (*darurah*) sama ada keperluan yang diinginkan itu bersifat umum ataupun khusus. Pelaksanaannya akan menghilangkan kesukaran kepada seseorang dan memberi kemudahan untuk meneruskan tuntutan kehidupan.

Dalam hal ini, para *fuqaha* telah menggariskan beberapa syarat dan garis panduan (*dawabit*) bagi membolehkan sesuatu keperluan (*hajiyyah*) itu dapat diterima pakai, seperti berikut (Ma’lamah Zaid, 2013):

- i. Keperluan tersebut mestilah berada di peringkat yang bersangatan sehingga ia perlu dipenuhi bagi menghilangkan kesukaran yang dihadapi.
- ii. Keperluan itu dapat diatasi dengan cara yang terhad dan tiada cara lain yang boleh dilakukan melainkan dengan perlanggaran undang-undang yang minimum.
- iii. Syarak mengharuskan sekiranya keperluan itu dapat diatasi dengan kadar yang berpatutan, iaitu sekadar yang dapat memenuhi keperluan yang dikehendaki sahaja.
- iv. Pelaksanaan keperluan tersebut tidak bercanggah dengan ajaran al-Quran dan al-Sunnah secara khusus, begitu juga tidak menyalahi al-Qias.
- v. Pelaksanaan keperluan tersebut selari dengan maqasid syariah dan dapat memenuhi maksud al-maslahah al-mursalah yang digariskan agama.

Berdasarkan garis panduan ini, maka jelaslah bahawa pembelian tanah Lot Lidi bagi golongan yang kurang berkemampuan tetapi sangat berhajat kepada tanah, dengan risiko yang kecil daripada penipuan adalah sepatutnya dibenarkan. Urusniaga mereka sepatutnya boleh didaftarkan atau dokumen SIA yang ditandatangani perlu diiktiraf dengan sewajarnya.

Berdasarkan kedudukan ini juga, hukum pembahagian pusaka dalam kalangan waris pembeli tanah Lot Lidi adalah wajib diraikan dan perlu diberi perhatian oleh undang-undang kerana melibatkan hak yang sah. Sesuatu jual beli yang sah, akan menghasilkan hak manfaat atau pemilikan yang seumpamanya.

Maka waris kepada pembeli tanah Lot Lidi akan mendapat hak mereka selepas kematian pewaris, sama ada sebagai waris pusaka atau benefisiari kepada wang yang telah dibayar. Malah peruntukan dalam Seksyen 15(3), APK 1955 Akta 98 tidak menghalang benefisiari untuk mendapatkan hak pusaka mereka sekiranya berlaku kematian kepada pembeli tanah Lot Lidi ini.

Remedi dan Kedudukan Hak Waris Pembeli kepada Tanah Lot Lidi

Di Malaysia, KTN Akta 828 mengawal peraturan dan undang-undang berkaitan pemilikan, pelupusan dan segala hal ehwal berkaitan transaksi tanah. Sebagaimana dibincangkan di atas, penjualan tanah Lot Lidi adalah jelas bertentangan dengan peruntukan Seksyen 205(3) KTN Akta 828. Walau bagaimanapun, bagi menjaga kebajikan waris pembeli tanah Lot Lidi, terdapat beberapa remedi atau kaedah menurut undang-undang yang boleh dilakukan sebagai jalan keluar bagi mengatasi risiko dan kemudaratan ke atas mereka yang terlibat.

Para waris pembeli tanah Lot Lidi boleh memohon supaya pihak Pejabat tanah meletakkan kaveat persendirian ke atas hartanah berkenaan, bagi pihak dirinya secara individu. Kaveat yang dilakukan ini bertujuan untuk menghalang sesiapa sahaja yang menjadi pemilik tanah berdaftar pada waktu itu daripada melakukan sebarang urusan ke atas hartanah itu sehingga boleh menjejaskan hak waris pembeli tersebut. Menurut Muhammad Fathi Yusof (2016), pihak yang membuat tuntutan kaveat persendirian biasanya merupakan individu yang mempunyai kepentingan ke atas tanah terbabit dan membuat permohonan ke Pejabat Tanah bagi memasukkan kaveat ke atas tanah yang dipertikaikan sehingga tuntutan selesai. Ini bagi memastikan penama yang tertera namanya pada dokumen hak milik tidak menyalahgunakan hartanah terbabit. Kaveat ini akan kekal ke atas hartanah terbabit sehinggalah SIA dibatalkan. Justeru, waris pembeli perlu melakukan kaveat bagi memastikan hak mereka dapat dijamin selamat. Amalan ini juga merupakan satu hak dan tanggungjawab kepada pihak pembeli untuk berhati-hati bagi memastikan ia tidak mengalami kerugian (Norhoneydayatie Abdul Manap & Mat Noor Mat Zain, 2021).

Dalam konteks ekuiti, status urusan yang dilakukan ke atas hartanah yang bertentangan dengan peruntukan KTN Akta 828, dengan status kepemilikan pembeli tanah Lot Lidi yang tidak diiktiraf, tidaklah menafikan kewujudan sesuatu hak. Kewujudan SIA adalah secara *prima facie* membuktikan urusan dan hak daripadanya telah wujud daripada sudut perundangan. Kesahan dan penguatkuasaan SIA perlu dipandang berat oleh pihak berkuasa bagi memastikan hak waris pembeli dapat dipertahankan. Hal ini kerana, waris pembeli telah pun menjadi pihak berkepentingan atau benefisiari ke atas tanah Lot Lidi terbabit. Menurut Hurriyah el-Islamy (2018) dan Mary George (2005), kepentingan benefisiari yang wujud melalui peramanahan (*trust*), iaitu berdasarkan perkara-perkara yang telah dipersetujui antara mereka dan dimaktubkan dalam SIA hendaklah dipikul komitmennya oleh pemegang amanah yang dilantik. Dalam kes *Hassan Kadir & Ors v Mohamed Moidu Mohamed & Anor* [2011] 5 CLJ 136, Mahkamah Persekutuan menerima pemakaian undang-undang amanah yang berasaskan prinsip ekuiti di Malaysia dengan menyatakan:

“[24] It is trite that the modified form of the Torrens System of registration of titles relating to alienated land as applied under the Code does not prevent the creation of beneficial interest in land whether under ‘express trust’, ‘constructive trust’ or ‘resulting trust’ arising out of the operation of law. This is derived from the rules of equity which is applicable in this country by virtue of the s 3 of the Civil Law Act 1956.”

Di bawah prinsip ekuiti, undang-undang tidak boleh menafikan hal ini seolah-olah menolak segala persetujuan dan pengambilan manfaat yang berlaku antara pihak-pihak yang berakad. Sekiranya jual beli tidak diiktiraf, hak ekuiti masih wujud dan hubungan antara penjual dan pembeli masih boleh dipertimbangkan sebagai urusaniaga lain misalnya, sewaan atau pajakan. Seksyen 221 KTN Akta 828 membenarkan pemilik tanah untuk melakukan pajakan atau sewaan ke atas bahagian-bahagian hartanahnya sehingga tempoh yang melebihi 3 tahun.

Pada masa yang sama semua waris pemilik lot-lot kecil perlu bersatu untuk melakukan permohonan pertukaran syarat kegunaan tanah daripada “pertanian” kepada “bangunan”, dan seterusnya memohon pecah sempadan di Pejabat Daerah dan Tanah (PDT). Kaedah ini adalah antara cadangan yang telah dikemukakan semasa sesi soal jawab lisan ketika Mesyuarat Ke-2 Penggal 1 Dewan Negeri Selangor Ke-15 Tahun 2023, yang berlangsung pada 10 November 2023, 14 November - 17 November 2023 & 20 November – 24 November 2023. Dalam hal ini, Seksyen 141 daripada KTN Akta 828 ada menggariskan beberapa keadaan bagi membolehkan sesuatu tanah milikan diluluskan untuk pembahagian, iaitu:

- a) Semua pemilik bersama atau waris hendaklah bersetuju untuk memohon supaya tanah mereka dibahagi-bahagikan antara mereka.
- b) Sekiranya ada pemilik bersama atau waris tidak bersetuju, luas dan kadar bahagiannya tidak diusik serta masih kekal sebagaimana asal.
- c) Tanah tersebut telah dilunaskan cukai hasilnya sepenuhnya.
- d) Semua pemilik bersama atau benefisiari ke atas hartanah itu memberikan persetujuan mereka.
- e) Isu laluan ke atas hartanah tersebut telah selesai seperti jalan keluar masuk yang menghubungkan antara petak-petak kecil selepas pembahagian.
- f) Permohonan ini mendapat kebenaran Pihak Berkuasa Perancangan.

Semua prosedur ini memerlukan setiap pembeli, waris penjual dan pembeli, atau pihak berkepentingan sama-sama berpakat dalam menanggung biaya bagi menjayakan proses tersebut. Antara proses itu ialah memohon kebenaran merancang ke atas tanah pertanian terbabit, memohon pelan ubah syarat kegunaan tanah dan pecah sempadan, dan seterusnya memohon pelan kerja tanah ke atas tanah berkenaan (Norliana Ismail et al., 2023). Proses ini akan memakan masa dan juga melibatkan kebenaran Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri. Namun, ia adalah antara bentuk remedi yang perlu dilakukan bagi memastikan waris ke atas tanah pusaka terbabit boleh mewarisi hartanah tersebut dengan selamat.

KESIMPULAN

Berdasarkan perbincangan, jelas bahawa undang-undang tanah di negara ini adalah berdasarkan Sistem Torrens di mana pendaftaran adalah segala-galanya yang memberi hak milik yang tidak boleh disangkal kepada pemiliknya. Seterusnya, peruntukan Seksyen 205(3) KTN Akta 828 menghalang pendaftaran ke atas urusaniaga tanah pertanian yang berkeluasan kurang daripada satu ekar. Oleh kerana itu, akad jual beli tanah Lot Lidi adalah bertentangan dengan Seksyen 205(3) tersebut. Namun daripada sudut hukum muamalat, ia adalah sah dan mempunyai kesan hukum (*luzum*) kerana urusaniaga yang dijalankan adalah menepati syarat dan rukun dalam jual beli. Ahli yang melakukan akad untuk urusaniaga ini dan perkara yang diakadkan adalah tidak bercanggah dengan hukum Syarak. Walaupun nama pembeli tidak dapat didaftarkan secara rasmi sebagai pemilik yang sah di bawah KTN Akta 828 kerana bertentangan dengan undang-undang semasa, penjual dan warisnya tetap mempunyai tanggungjawab secara ekuiti

sebagai pemegang amanah untuk memastikan kepentingan pembeli atau benefisiari dan waris pembeli terjamin. Perlanggaran terhadap undang-undang ini adalah bersifat pentadbiran dan implikasinya nama-nama pembeli tidak dapat dimasukkan sebagai penama dalam dokumen hak milik, sebagai satu *siyasah syar'iyah* untuk memelihara kesinambungan ekonomi hartanah. Namun, ia bukanlah lesen untuk mengambil hak orang lain tanpa hak, menipu pemilikan atau melakukan pengaruh tidak wajar kepada pemilik tanah sebagaimana kesalahan-kesalahan jual beli hartanah yang lain.

Pemilik tanah sebagai pemegang amanah atau waris gantiannya, mempunyai tanggungjawab sivil dan syariah untuk menjamin hak-hak pembeli atau waris pembeli agar terus dipelihara, sama ada dengan memberikan hak manfaat ke atas hartanah terbabit mahupun hak pulangan wang sekiranya pembelian hartanah tersebut tidak berjaya disempurnakan. Pembeli atau warisnya mempunyai hak secara ekuiti untuk mendapatkan keadilan undang-undang sama ada daripada manfaat fizikal hartanah atau ke atas bayaran ganti rugi kerana akad tidak dapat diteruskan dengan sempurna. Pada masa yang sama, sekatan undang-undang perlu dijadikan awasan daripada berlaku penipuan dan penindasan ke atas para pembeli yang khilaf dan cuai. Sekiranya semua aturan jual beli dan pemanfaatan ke atas hartanah dapat dipenuhi, maka aturan pusaka juga perlu diteruskan seperti biasa menurut APK 1955 Akta 98 dan hukum *al-faraid*. Tiada pihak sepatutnya mengambil hak orang lain tanpa hak, sama ada mengambilnya menurut undang-undang atau tanpanya.

PENGHARGAAN

Kajian ini dilakukan di bawah pembiayaan Jabatan Mufti Negeri Pulau Pinang pada tahun 2022 yang bertajuk “Analisis Hukum Syarak bagi Urusan Tanah Lot Lidi di Pulau Pinang”.

RUJUKAN

- Abd Rahman, Z. (2014). *Fiqh kewangan Islam: Halal dan haram dalam sistem jual beli Islam*. PTS Islamika Sdn Bhd.
- Abu Dawud, & Sulaiman al Sijistani. (1994). *Sunan Abi Dawud*. Dar al Fikr.
- Ahmad ibn Hanbal. (2015). *Musnad Ahmad*. Dar al-Risalah.
- Ahmad Warson Muawwir. (1997). *Al-munawwir kamus Arab-Indonesia*. Yogyakarta: Unit Pengadaan Buku Ilmiah Pondok Pesantren Al-Munawwir.
- Ahmad Zaharin, M. S., Musa, Y., Alaga, A. D. A., Omar, I., Hassim, J. Z., & Maidin, A. J. (2020). Penipuan urusanniaga dan pembangunan tanah lot lidi: Pemerhatian berfokus dan cadangan penyelesaiannya. *LAND*, 4(1), 1-20.
- Aizad, M. (2021). Beli tanah dan bina rumah: Indah khabar dari rupa?. *Majalah Labur*. <https://www.majalahlabur.com/pelaburan-hartanah/beli-tanah-bina-rumah-indah-khabar-dari-rupa/>
- Akmal Hidayah Halim, & Tajul Aris Ahmad Bustami. (2017). Pelaksanaan hibah amanah sebagai satu instrumen pengurusan harta di Malaysia. *Jurnal Kanun*, 29(2), 90-115.
- Al-Ghazali, & Abu Hamid. (1993). *Al-mustasfa min 'ilm al-usul*. Dar al-Kutub al-'Ilmiyyah.
- Al-Jurjani, & Ali Muhammad. (1983). *Kitab at-ta'rifat*. Darul Kutub Ilmiyyah.
- Al-Shatibi Ibrahim Musa. (1997). *Al-muwafaqat fi usul al-Shari'ah*. Dar Ibn Affan.
- Al-Syafi'i Muhammad Idris. (1981). *Al-umm*. Dar al-Kutub al-Ilmiah.
- Aminah Mohsin, Nasrul Faiz Firdaus, & Nur Berahim. (2022). Punca pembangunan plot-plot kediaman tanpa kebenaran dan implikasi terhadap agensi kerajaan. *Sains Humanika*, 14(1), 26-34.

- Awang, A. B., Abdullah, M. M., & Nor Muhamad, N. H. (2022). The analysis of trust as an Islamic estate planning instrument in Malaysia: Challenges and effects. *UUM Journal of Legal Studies*, 13(1), 107-129. <https://doi.org/10.32890/uumjls2022.13.1.5>
- Bashiran Begum Mobarak Ali, & Nor Asiah Mohamad. (2007). The 'Red-Ink Grants': The Malays and the land. *IIUM Law Journal*, 15(2), 273-303.
- Buang, S. (2015). *Malaysia Torrens System*. Dewan Bahasa dan Pustaka.
- Datuk M Kayveas v See Hong Chen & Sons Sdn Bhd & Ors [2014] 4 MLJ 64.
- Dewan Negeri Selangor. (2022). *Mesyuarat kedua penggal kelima Dewan Negeri Selangor tahun 2022*. <https://dewan.selangor.gov.my/>
- Dewan Negeri Selangor. (2022). *Mesyuarat ketiga penggal ketiga Dewan Negeri Selangor yang ke-14 tahun 2020, Shah Alam*.
- Dewan Negeri Selangor. (2023). *Mesyuarat kedua penggal pertama Dewan Negeri Selangor yang ke-15 tahun 2023*.
- Halim, A. H. (2011). The legality of a living trust as an instrument for Islamic wealth management: A Malaysian perspective. *IIUM Law Journal*, 19(1), 35-50.
- Hamid, N. A., Harun, N., & Nazli Ismail @ Nawang. (2011). Pengambilan tanah bagi pembangunan ekonomi: Isu dan penyelesaian. *Jurnal Undang-undang dan Masyarakat*, 15, 135-148.
- Harun, N. (2012). Frod dalam urus niaga tanah: Satu kajian perbandingan dengan undang-undang tanah Australia. *UUM Journal of Legal Studies*, 3, 111-143.
- Hassan Kadir & Ors v Mohamed Moidu Mohamed & Anor [2011] 5 CLJ 136.
- Hurriyah el-Islamy. (2018). Legal and regulatory aspects of trusts. *Islamic Commercial Law Report 2018*. The International Shariah Research Academy, Bank Negara Malaysia.
- Ibn Taymiyyah, A. (1987). *Al-siyasah al-shar'iyah fi islah al-ra'i wa al-ra'iyah*. Dar al-Kutub al-Ilmiyyah.
- Ismail, N., Zakaria, S. R. A., & Samsudin, S. (2023). Konflik pembangunan lot lidi dari perspektif perundangan tanah. *International Journal of Law, Government And Communication*, 8(32), 150-160.
- Jalaluddin al-Suyuti. (1990). *Al-asybah wa al-nazair*. Dar al-Kutub al-Ilmiah.
- Jasni Sulong, & Zahari Mahad Musa. (2019). *Faraid A-Z*. Dewan Bahasa dan Pustaka.
- Judith E. Sihombing. (2021). *National land code: A commentary*. (E-Book).
- Jumaaton & Raja Delila v Raja Hizaruddin [1998] 6 MLJ 556.
- Kamarulzaman bin Omar & Ors v Yakub bin Husin & Ors [2014] 2 MLJ 768.
- Koh Boh Huat & Ors v Tan Niam Neo & Anor [2007] 1 MLJ 328.
- Latifah Mat Zin v Rosmawati Sharibun & Anor [2007] 5 CLJ 253.
- Ma'lamah Zaid. (2013). *Al-qawaid al-fiqhiyah wal ushuliyah*. Sheikh Zayed bin Sultan Al Nahyan Charitable and Humanitarian, 7/279.
- Majlis Perbandaran Subang Jaya v Visamaya Sdn Bhd & Anor [2015] 7 CLJ 27.
- Malik, M. (2017). Politik Islam (*al-siyasah al-syar'iyah*) dan demokrasi parlementer di Malaysia. *Islamia: Jurnal Pemikiran dan Peradaban Islam*, XI(1), 52-65.
- Manap, N. A., & Mat Zain, M. N. (2021). Doktrin caveat emptor: Penilaian terhadap Akta Kontrak 1950 dan perundangan Islam. *Kanun: Jurnal Undang-undang Malaysia*, 33(2), 287-304.
- Mansor, M., Abu Bakar, N., Abdul Hamid, N., Mansor, H., Abdullah, R., & A'zmi, A. N. (2023). Pengiklanan dan penjualan lot lidi dari perspektif undang-undang jenayah. *Malaysian Journal of Social Sciences and Humanities*, 8(11), 1-12. <https://doi.org/10.47405/mjssh.v8i11.2584>
- Mary George. (2005). *Undang-undang amanah Malaysia*. Thomson: Sweet & Maxwell Asia.
- MMC tepat teknik sdn bhd v lembaga lebuhraya Malaysia and pentadbir tanah daerah Klang & Anor [2023] 5 MLJ 520.

- Mokhtar, N. A. (2023). *Kerajaan digesa permudahkan urusan pecahgeran tanah lot lidi*. Berita Harian. <https://api.bharian.com.my/berita/nasional/2023/04/1088081/kerajaan-digesa-permudahkan-urusan-pecah-geran-tanah-lot-lidi>
- Muhammad al-Syarbini. (1958). *Mughni al muhtaj 'ila ma 'rifat ma'ani 'alfaz al munhaj*. Matba'ah al-Babi A-Halabi.
- Ng Kim Wan v Yap Chee Eng [2024] MLJU 1188.
- Parlimen Malaysia. (1984 November 29). *Penyata rasmi Parlimen Dewan Rakyat. Parlimen Keenam Penggal Kedua, Mesyuarat Kedua*.
- Parlimen Malaysia. (2016 Mei 23). *Penyata rasmi Parlimen Dewan Rakyat. Parlimen Ketiga Belas Penggal Keempat, Mesyuarat Kedua*.
- Parlimen Malaysia. (2021 Oktober 26). *Penyata rasmi Parlimen Dewan Rakyat. Parlimen Keempat Belas Penggal Keempat, Mesyuarat Kedua*.
- Sabihah, N. (2024). *Tanah lot lidi: 11 risiko undang-undang kena tahu!* i-Property. <https://www.iproperty.com.my/bm/panduan-hartanah/risiko-membeli-tanah-lot-lidi-74736>
- Serji, R. M. (2016). Pemakaian Islam dan adat melayu dalam sistem Torrens di Malaysia. *Al-Irsyad Journal of Islamic and Contemporary Issues*, 1(1), 13-26.
- Serji, R. M., Mohamad, M., & Hussein, S. M. (2020). Pemakaian sistem Torrens dalam perundangan tanah Malaysia dan kesannya terhadap ihya' al-mawat. *Al-Irsyad Journal of Islamic and Contemporary Issues*, 5(2), 463-471.
- Suhaimi, R., Mahaiyadin, M. H., Yaakub, E., & Sulong, J. (2021). Akad jual beli dalam talian berasaskan prinsip fiqh muamalat. *Journal of Contemporary Islamic Law*, 6(2), 1-11.
- Suliman, S. (2022). *Kriteria pertimbangan dalam pemberian ulasan dan perakuan permohonan ubahsyarat tanah*. [Tesis sarjana yang tidak diterbitkan]. Universiti Teknologi Malaysia.
- Syed Abdul Kader, S. Z., Mohamad, N. A., & Hj Ali, Z. (2023). This land of ours – Protecting ownership, interest and dealings in land. *IIUM Law Journal*, 31(1), 69-94. <https://doi.org/10.31436/iiumlj.v31i1.836>
- Taha, M. M., Awang, A., Sulong, J., Awang, M. B., & Suhaimi, R. (2022). Konsep lot lidi dan realitinya di Malaysia. *Journal of Islamic, Social, Economics and Development*, 7(47), 582–596.
- Tan Ying Hong v Tan Sian San & Ors [2010] 2 MLJ 1.
- Teo Keang Sood. (2010). Deferred indefeasibility reinstated in the Malaysian torrens system: The end of an unfortunate saga - TanYing Hong v Tan Sian San & Ors. *Singapore Journal of Legal Studies*, 546–557.
- Wahbah al-Zuhaili. (1986). *Usul al-fiqh al-islami*. Dar al-Fikr.
- Yap Ham Seow v Fatimawati bt Ismail & Ors [2014] 1 MLJ 645.
- Yusof al-Qardawi. (1997). *Fiqh al-dawlah fi al-Islam*. Mu'assasah al-Risalah.
- Yusof, M. F. (2016). E-Book - *Undang-undang tanah di Malaysia*. <https://people.utm.my/fathi/e-book-undang-undang-tanah-di-malaysia/>