

# PEMILIKAN BERSAMA TANAH PUSAKA : REALITI, MASALAH DAN CABARAN

Mohd Marbawi Taha<sup>1</sup>, Jasni Sulong<sup>2</sup> and Mohd Nasir bin Ayub<sup>3</sup>

<sup>1</sup>*Pusat Pemikiran dan Kefahaman Islam, Universiti Teknologi MARA.*

<sup>2</sup>*Pusat Pengajian Ilmu Kemanusiaan, , Universiti Sains Malaysia.*

<sup>3</sup>*Pusat Pemikiran dan Kefahaman Islam, Universiti Teknologi MARA.*

<sup>1</sup>*mohdmarbawi620@ppinang.uitm.edu.my; <sup>2</sup>jasni@usm.my; <sup>3</sup>mnasir251@kedah.uitm.edu.my*

## ABSTRACT

*The land of co-proprietorship (TPB) is a piece of land jointly own by several owners. This kind of ownership even though varied upon the value of their specific shares towards the land, but all owners hold the same rights in term of management about the land such as in getting an approval to develop the land, paying quit rents and so on. The disagreement among co-proprietorship of the land would resulted in a conflict in handling such matter. As consequences, the land will remain abandoned and uneconomic as well as will render to disposes by the State Authority for example, for not paying the quit rent. Therefore, the paper will discuss on the existence of TPB from the perspectives of practice and religion, including its negative impacts and solutions to evade from any problems taking place. The type of research is a qualitative research which consists of content analysis towards library materials such as books, statutes, Islamic fatwa as well as interview with experts. The study found out that TPB could be managed by disseminating knowledge among heirs about Islamic law of inheritance, as well as an earlier plan by the owner upon land distribution after his demise and proper arrangement among them. In addition, the State Authority should take a firm pace in handling TPB registration in order to avoid unnecessary co-proprietorship. It is believed that if the suggestions are fully observed, the negative impacts of TPB will be prevented and hence possession of land would benefit every holder and heirs as well as productivity of the land will be well managed.*

**Keywords:** land; co-proprietorship; inheritance; National Land Code; *Faraid*.

## ABSTRAK

*Tanah pemilikan bersama (TPB) ialah tanah yang dimiliki secara bersama oleh beberapa orang penama ke atas sebuah hartanah. Pemilikan sebegini walaupun berbeza daripada segi hak masing-masing penama berdasarkan nilai bahagian atau syer ke atas hartanah terbabit, namun ia memberi hak yang hampir sama dalam konteks pengurusan hartanah terbabit misalnya keizinan untuk menguruskannya. Ketidaksepakatan antara pemilik bersama boleh menyebabkan tiada tindakan boleh dilakukan ke atas hartanah terbabit. Ia bukan sahaja boleh menyebabkan hartanah terbabit menjadi tidak produktif dan*

*tiada nilai ekonomik, malah boleh menyebabkan hartanah terbabit dirampas oleh Pihak Berkuasa Negeri (PBN) jika masing-masing tidak menyumbang kepada pembayaran cukai tanah tahunan. Justeru, penulisan ini akan membincangkan aspek kewujudan TPB ini daripada sudut praktis dan agama, implikasi negatif yang berlaku dan kaedah penyelesaian bagi mengelak masalah berkaitan TPB terus berlaku dalam masyarakat. Kajian yang dilakukan adalah berbentuk kajian kualitatif dengan melakukan analisis kandungan berdasarkan bahan-bahan kepustakaan yang banyak merujuk kepada kitab-kitab fekah, peruntukan undang-undang, fatwa negeri dan temubual dengan kumpulan pakar. Kajian mendapati TPB ini boleh diatasi dengan kefahaman para waris mengenai hukum pusaka Islam, perancangan pemilik hartanah ke atas pindahmilik hartanya pada masa depan, kerjasama dan persepakatan yang erat antara waris pusaka. Begitu juga melalui ketegasan Pihak Berkuasa Negeri (PBN) semasa menguruskan pendaftaran bagi TPB. Sekiranya semua aspek cadangan ini dipenuhi, implikasi negatif berlakunya TPB dapat dielakkan dan seterusnya pemilikan harta dapat memberi manfaat yang maksima kepada waris dan nilai produktiviti hartanah yang terlibat.*

**Kata kunci:** tanah; pemilikan bersama; harta pusaka; kanun tanah negara; Faraid.

## 1. PENDAHULUAN

Tanah Pemilikan Bersama (TPB) merupakan satu isu yang biasa dibincangkan dalam bentuk-bentuk pemegangan tanah (land tenureship) di Malaysia. Pemilikan begini berlaku apabila ramai pemilik berkongsi hakmilik ke atas sebidang tanah yang sama dengan satu geran hak milik sahaja. Terdapat banyak masalah dalam pemilikan sebegini kerana pemilik tidak boleh menggunakan hartanah ini sewenangnya tanpa mendapat keizinan daripada para pemilik yang lain. Justeru, kebebasan seseorang pemilik bersama untuk memajukan hartanah ini, atau mengusahakannya menjadi terbatas dan terhad. Oleh sebab itu, penulisan ini akan cuba membincangkan hal ini dengan memfokus asas kepada kewujudan pemilikan sebegini yang kebiasaannya daripada pembahagian harta pusaka. Kajian akan meneliti aspek pengurusan dan langkah-langkah yang boleh dilakukan khususnya untuk mengelak masalah berkaitan TPB ini daripada berlaku dengan ketara sehingga membantut usaha memajukan sesebuah hartanah.

## 2. TANAH PEMILIKAN BERSAMA

Perbincangan mengenai “tanah” adalah merujuk kepada harta tak alih iaitu permukaan bumi dan semua benda yang menjadi permukaan bumi tersebut; termasuklah segala benda di dalam atau di atasnya yang bercantum dan terpasang dengan kekal (Kanun Tanah Negara [KTN], 1965, seksyen 5). Manakala “Pemilikan Bersama” adalah merujuk kepada hak pemilikan secara kongsi dengan pemilik yang lain ke atas harta yang sama. Kanun Tanah Negara mengistilahkan sebagai “Kepunyaan Bersama” iaitu pegangan tanah oleh dua orang atau lebih dalam bahagian-bahagian tak pecah. Mereka memegangnya sebagai tuan punya bersama (KTN, 1965, seksyen 342). Dalam Bahasa Inggeris, istilah pemilikan bersama ini boleh dipecahkan kepada *multiple ownership* dan *joint-tenancy* di mana dua istilah ini membawa maksud yang berbeza. *Multiple ownership* ialah pemilikan bersama ke atas sesebuah harta di mana pemilik mempunyai hak yang sama ke atas harta tersebut berdasarkan nilai atau syer tertentu yang mereka miliki sama ada melalui proses pemberian, anugerah atau pusaka. Hak pemilikan ini bukan berdasarkan kontrak atau akad awal. Justeru, apabila mati salah seorang

pemilik, maka haknya akan berpindah kepada warisnya yang lain mengikut hukum faraid. Konsep sebegini menyamai konsep harta kongsi atau *musya'* (*jointly-owned property*) di bawah hukum fekah yang diketahui pemiliknya (Nazih Hammad, 1993, p. 248).

Manakala *joint-tenancy* ialah kontrak pemilikan harta secara bersama di mana setiap pemilik mempunyai hak sama rata ke atas sesebuah harta berdasarkan perjanjian awal antara mereka. Konsep pemilikan ini bergantung pada hak untuk berdikari bagi pemilik yang masih hidup iaitu apabila mati salah satu pemilik, maka haknya berpindah kepada pemilik yang hidup secara automatik (*survivorship*) (Suhaimi Mustar, dan Nasrul Hisyam Nor Muhamad, 2013, p. 29-37). Di bawah perjanjian ini, pemilik terakhir yang hidup akan mendapat semua hak pemilikan harta dan harta ini tidak boleh diwariskan melalui wasiat atau faraid. Konsep sebegini menyamai kontrak perkongsian milikan (*al-syirkah al-milk*) (Wahbah al-Zuhayli, 1997) tetapi ia bercanggah dengan hukum faraid kerana harta akan berpindah kepada pemilik bersama dan bukannya waris pusaka si mati (Suhaimi Mustar, dan Nasrul Hisyam Nor Muhamad, 2013, p. 29-37). Berdasarkan definisi ini, perbincangan akan ditumpukan kepada pemilikan bersama secara *multiple ownership* kerana ia lebih selari dengan hukum faraid dan juga lebih banyak berlaku di Malaysia. Di Malaysia, kaedah *joint-ownership* banyak berlaku dalam perkongsian pemilikan saham.

Berdasarkan undang-undang, tanah “kepunyaan bersama” ini dimiliki melalui beberapa mekanisme pemilikan seperti menerusi pemberimilikan (KTN, 1965, Bahagian 5), urus niaga jual-beli dan pembahagian harta pusaka (Salleh Buang, 1993, p. 212). Pemberimilikan bermaksud bahawa PBN memberi hakmilik sebidang tanah kepada dua atau lebih penerima seperti yang diberikan oleh Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri (EXCO) sebagai satu bentuk anugerah ke atas kejayaan menaikkan nama negeri dan sebagainya (Mohideen Abdul Kader, 1997, p. 15). Manakala pemilikan bersama yang berlaku melalui urusniaga jual beli pula ialah pihak pemilik asal menjual tanahnya keseluruhan atau sebahagian kepada beberapa orang pembeli yang berkongsi dalam membeli aset yang sama. Justeru, pemilik tanah tersebut boleh memindahmilik keeseluruhan atau sebahagian tanahnya kepada pembeli-pembeli yang berpakat tadi (KTN, 1965, seksyen 217 (2A)). Manakala menerusi pembahagian harta pusaka, waris-waris yang berhak untuk mewarisi harta pusaka menyebabkan nama mereka dimasukkan bersama-sama dalam sebuah pemegang hartanah yang sama (KTN, 1965, seksyen 345, KTN); Jalil Sabudin, temubual, April, 18, 2015). Berdasarkan Seksyen 175B KTN, nama-nama waris boleh dimasukkan seberapa ramai ke dalam dokumen hakmilik dan tiada halangan di bawah undang-undang. Amalan sedemikian merupakan fenomena biasa dalam soal pembahagian harta pusaka dan diterima umum di negara-negara Islam (Senfteben, 1978, p. 165, 170).

Di samping transmisi berdasarkan hukum pusaka, penghargaan orang-orang Melayu ke atas warisan nenek moyang yang memilik *sentimental value* juga menyebabkan mereka akan mengekalkannya sebagai hak milik keluarga dan sanggup berkongsi nama bagi tujuan tersebut. Peninggalan orang-orang tua dahulu hendaklah dipertahankan pemilikannya oleh generasi kemudian (Hasiyah Kasah, temubual, Mei 14, 2015). Justeru, pemilikan bersama banyak berlaku dalam generasi terkebelakang berbanding pemilik awal atau kedua kerana mereka yang mula-mula mengusaha dan mendapatkan hartanah tersebut serta keluasan pada waktu itu lebih ketara dan luas. Oleh kerana itu, bentuk pegangan tanah pada zaman awal lebih berbentuk pegangan sendirian (Wilkinson, 1957). Dalam hal ini, Maxwell (1884) ada mencatatkan bahawa:

"The right of ownership to the land was absolute, as long as occupation continued or as long as the land bears signs of appropriation (tanah hidup). The kampongs were made up of individual holdings and there was no such thing as joint (or better to say communal) ownership in cultivation of land".

Keadaan pada zaman awal dan pada hari ini sedikit berbeza mungkin disebabkan keperluan penduduk ke atas tanah tidak begitu mendesak pada waktu dahulu di mana tanah yang tersedia adalah terlalu banyak berbanding dengan jumlah penduduk yang sedikit.

Bagaimanapun, keadaan telah berbeza pada hari ini di samping keperluan pendaftaran kepada pemilikan hartanah di bawah 'Sistem Torrens' (Salleh Buang, 2007, p. 8; Ridzuan Awang, 1994, p. 60). Kemampuan masyarakat untuk memiliki tanah lebih mudah ditambah dengan keperluan tanah untuk perumahan, perusahaan dan perladangan. Misalnya, pindah milik hartanah kediaman bagi negeri-negeri di Malaysia pada umumnya meningkat pada setiap tahun (Rosadah Bt. Mahamud, dan Khadijah Bt. Hussein, 2002). Begitu juga tuntutan pembahagian harta pusaka di Unit-unit Pusaka Kecil di setiap negeri. Manakala sistem pendaftaran yang bersifat "daftar adalah segala-galanya", menunjukkan bukan setakat satu malah beberapa penama boleh dimasukkan dalam daftar pemegangan tanah (Salleh Buang, 2003, p. 12). Justeru dengan status kepunyaan bersama ke atas sesuatu hartanah, penama-penama tersebut dianggap mempunyai hak yang sama kepada milikan dan kenikmatan ke atas hartanah terbabit (KTN, 1965, seksyen 343 (1)).

Faktor lain yang menyebabkan pemilikan bersama dan para waris tidak membuat pecah bahagi ke atas hartanah pusaka mereka adalah kerana syarat yang dikenakan untuk melakukan pecah bahagi adalah agak ketat selain bayaran yang dikenakan adalah tinggi (KTN, 1965, seksyen 140; Senfteben, 1978). Justeru, pilihan yang paling mudah dan jimat bagi para waris ialah mengekalkan pemilikan bersama dalam dokumen hakmilik dan berkongsi kepunyaan. Pecah bahagi di bawah KTN hanya dibuat setelah berlakunya pertelagahan antara sesama waris yang berkongsi pemilikan dan undang-undang membenarkan perkongsian milikan ini melalui kes-kes pewarisan (Ahmad Ibrahim, 1971). Manakala dalam kes pindahmilik biasa, ia tertakluk kepada keluasan minimum yang dibenarkan iaitu berdasarkan (KTN, 1965, seksyen 205(3)), Kanun tidak membenarkan pindahmilik tanah pertanian sehingga bahagian pechamilik kurang 2/5 hektar (0.4 hektar). Tujuannya supaya ciri-ciri dan aktiviti pertanian terus wujud di atas tanah berkenaan. Ini bermakna pemilik tanah yang berkeluasan 0.8 hektar dan ke atas boleh memindahmilik kepada pihak lain dengan syarat penerima pindahmilik akan mendapat bahagian yang tidak kurang daripada 2/5 hektar (Mohd Salleh Suman, 2012).

### **3. PENDAFTARAN HAK MILIK BERSAMA BAGI TANAH PUSAKA**

Dalam konteks pendaftaran hakmilik ke atas tanah pusaka, Seksyen 342 KTN tidak menghadkan bilangan penama yang boleh didaftarkan dalam dokumen hak milik. Mereka boleh mendaftarkan seberapa banyak penama yang dikehendaki selagi mereka mempunyai hak ke atas hartanah terbabit (Ahmad Ibrahim, 1971). Konsep ini selari dengan Islam kerana tidak menafikan hak setiap waris yang berhak ke atas hartanah pusaka terbabit (Abdullah Husin al-Rahbi, 2014). Pada awal Ordinan (Pembahagian) Harta Pesaka Kecil mula diperkenalkan pada tahun 1955 dahulu, pihak British pernah mendesak supaya Pegawai-pegawai Pentadbir diberikan kuasa campurtangan dalam mengurangkan bilangan nama waris yang boleh dimasukkan dalam geran hakmilik melalui pembahagian harta pusaka. Namun cadangan berkenaan tidak mendapat perkenan Majlis Raja-raja yang mempunyai kuasa mutlak dalam

urusan Agama Islam dan adat istiadat Melayu. Sebarang undang-undang yang bertujuan menghalang pemilikan bersama mestilah mendapat kebenaran jawatankuasa fatwa terlebih dahulu (Senfteben, 1978).

Selain faktor sentimental value yang menjadi simbol kenangan ke atas harta keluarga, pemilikan harta secara bersama juga boleh wujud melalui sikap waris yang tidak mahu berkompromi dalam soal pembahagian harta pusaka. Misalnya waris yang tidak mahu bertolak ansur untuk mengutamakan pusaka kepada waris tertentu sahaja terutama sekiranya harta yang ditinggalkan adalah bersaiz yang kecil. Masing-masing tidak memberi kerjasama untuk proses pembahagian sehingga akibatnya nama semua waris dimasukkan ke dalam geran hakmilik selaras dengan hak masing-masing ke atas harta tersebut (Baharuddin Aziz, 2009). Misalnya dalam satu kes yang dilaporkan oleh Hasiyah Kasah, Ketua Pengarah Unit Pusaka Kecil (temubual, Mei 14, 2015):

“Seorang waris berkata kepada saya, "puan, kalau boleh saya nak bayar pada adik beradik lain sebab saya dah duduk atas tanah tu. Tapi adik beradik yang lain tak mahu. Kami (pegawai yang mengendalikan pembahagian) masuk nama semualah. Kalau kami masukkan nama seorang sahaja, adik beradik lain akan buat rayuan di mahkamah. Kemungkinan pemilikan tu dipinda semula. Jadi tak ada makna kalau kami buat macam tu (masukkan nama seorang sahaja)”.

Faktor pendaftaran pemilikan bersama lebih terserlah apabila berlakunya kematian berlapis. Situasi ini menyebabkan waris sukar mencapai muafakat dan akhirnya mereka memilih kaedah faraid dalam pembahagian (Baharuddin Aziz, 2009). Hasilnya berlaku pemilikan bersama dan kebanyakan tanah sedemikian dipecah bahagi secara pakatan yang tidak rasmi di mana masing-masing mengusahakan bahagian yang telah dipecah tadi. Namun pertikaian akan timbul apabila berlaku pengambilan tanah ke atas sebahagian hartanah tersebut di mana semua waris akan cuba menuntut bahagin masing-masing sekalipun pengambilan tersebut tidak mengganggu bahagian yang dipecah bahagi secara tidak rasmi tadi (Suhaimi Mamat, temubual, Mei 14, 2015).

Walaupun semua waris mempunyai nama atas geran tanah terbabit, namun kadar bahagian setiap waris adalah berdasarkan bahagian pusaka yang mereka berhak dan ditunjukkan dalam bentuk pecahan. Kaedah yang diamalkan oleh undang-undang ini adalah selaras dengan hukum faraid yang hanya menerangkan hak waris berdasarkan kadar, bukannya berdasarkan bentuk harta (Abdullah Husin al-Rahbi, 2014). Justeru, kaedah yang sama dipakai ke atas tanah kepunyaan bersama. Kaedah sebegini secara umumnya lebih fleksibel kerana nilai syer sedemikian boleh diletakkan pada mana-mana harta sekalipun. Sebagai contoh, si mati mempunyai syer yang tidak dipecahkan 8/64 bahagian dalam sebidang tanah berkeluasan 3.286 hektar. Apabila waris yang ditinggalkan adalah 3 orang anak lelaki dan 3 orang anak perempuan, maka berdasarkan kiraan hukum faraid, setiap anak lelaki akan memperolehi 2/72 manakala setiap anak perempuan pula memperolehi 1/72 (Mohd Salleh Suman, 2012).

Bentuk syer sebegini boleh menjadi dalam bentuk yang paling kecil dan boleh jadi dalam bentuk yang lebih besar melangkaui bentuk harta dan jenisnya. Cuma apabila ia melibatkan harta yang sedikit atau kecil, maka pembahagian yang perlu dilakukan adalah sukar kerana pecahmilik secara fizikal sukar dilakukan. Contoh bentuk pecahan yang lebih kecil boleh dilihat dalam satu kes pembahagian harta pusaka yang berkeluasan 11.3125 ekar, yang terletak dalam Mukim Sepang dan mempunyai nombor geran mukim 669, Lot 2248 di mana pecahan pemegangan milikan adalah seperti dalam jadual berikut:

Jadual 1: Contoh Syer Faraid Tanah Pusaka

| <b>BIL</b> | <b>PEMILIK BERDAFTAR</b>  | <b>SYER FARAIID</b> |
|------------|---------------------------|---------------------|
| 1          | Sayian binti Karim        | 164/225             |
| 2          | Chuchi binti Abas         | 20/225              |
| 3          | Mohd Nor bin Latif        | 41/1575             |
| 4          | Hadijah binti Jaafar      | 41/1575             |
| 5          | Ridwan bin Abdul Latif    | 41/1575             |
| 6          | Mohd Sani bin Abdul Latif | 41/1575             |
| 7          | Faridah binti Abdul Latif | 41/1575             |
| 8.         | Fadilah binti Abdul Latif | 41/1575             |
| 9.         | Jamilah binti Abdul Latif | 41/1575             |

Sumber : Mohd Salleh Suman (2012).

Manakala dalam kes pembahagian harta pusaka Sayian binti Karim (si mati) yang didaftarkan pada 6hb Julai 1998 melalui Perserahan No. 561/98, kadar pusaka yang lebih kecil diwarisi oleh setiap waris. Dalam kes ini, 164/225 kadar bahagian harta pusaka telah diturunmilik kepada 31 waris sehingga melibatkan bahagian terkecil sehingga 529,943,040/3271752000 untuk seorang waris (Mohd Salleh Suman, 2012). Pecahan ini melibatkan unit yang sangat kecil yang menisbahkan kadar sebenar hak mereka ke atas hartanah. Jelasnya, hak setiap waris adalah menjadi semakin kecil dan amat kecil apabila keluasan hartanah adalah kecil. Pada hari ini, kebanyakan tanah yang dimiliki oleh masyarakat Melayu adalah bersaiz kecil (Rosli Buyong, 1979). Misalnya sebuah lot rumah di Kampung Baru Kuala Lumpur yang mempunyai 272 orang pemilik bersama sehingga nisbah purata bagi setiap pemilik menjadi sangat kecil dan tidak bernilai ekonomik (Hasiah Kasah, temubual, Mei 14, 2015).

Terdapat pandangan seperti yang dinyatakan oleh Senfteben (1978) yang seolah-olah hanya menyalahkan sistem pusaka Islam dalam hal ini sehingga menyebabkan pemilikan bersama berlaku secara berleluasa. Menurut laporan The International Bank for Reconstruction and Development (IBRD), pemecahan dan pengecilan tanah ladang-ladang pertanian kepada beberapa plot yang lebih kecil adalah merupakan fenomena biasa dalam negara yang mengamalkan sistem pusaka Islam (Chamhuri Siwar, 1976, p. 81). Di Malaysia, pemilikan bersama hartanah juga dikaitkan dengan pelaksanaan perundangan Islam menerusi hukum pusakasehingga menyebabkan aktiviti ke atas tanah pertanian menjadi kurang produktif. Menurut Senfteben (1978, p. 168):

"One of the principal sources of unproductivity among Malay agricultural holdings is the wide spread existence of multiple ownership, i.e. the co-proprietorship of a piece of land through undivided shares which has its basic roots also in Islamic Law (musha'a property or berkongsi property)."

Ironinya, Senfteben (1978) tidak pula menganggap sistem perwarisan bukan Islam memberi kesan negatif ke atas pemilikan bersama atas alasan ia boleh diselaraskan (arrangements). Walau bagaimanapun pandangan ini boleh dihujahkan lagi kerana dalam Islam juga menerima permuafakatan. Sekiranya para waris bersepakat dan bertolak-ansur, kaedah pembahagian juga boleh menjadi fleksibel dan dapat mengelak pemilikan bersama. Malah jika dilihat daripada sudut pembahagian harta pusaka antara Islam dan bukan Islam, kedua-duanya menatijahkan pembahagian dalam bentuk syer dan kadangkala pemilikan bersama tidak dapat dielakkan.

#### 4. PENGELAKAN HAKMILIK BERSAMA KE ATAS HARTANAH

Islam dan undang-undang memberi alternatif pengurusan tertentu dalam mengelak daripada berlakunya pemilikan bersama. Daripada perspektif Islam, satu konsep yang perlu difahami ialah pembahagian harta pusaka atau hukum faraid bukanlah satu-satunya cara untuk melakukan pindahmilik harta dalam Islam. Pemilik harta mempunyai hak kebebasan untuk menguruskan hartanya (hak tasarruf) mengikut cara yang ia mahu berdasarkan kaedah-kaedah yang diharuskan hukum syarak. Selain pembahagian pusaka, sesuatu harta boleh dipindahmilik kepada orang lain menerusi beberapa cara lain lagi seperti hibah, wasiat dan jual beli. Malah pemilik harta boleh merancang untuk memastikan harta yang akan diwariskannya nanti tidak dimiliki secara bersama. Perancangan ini boleh dilakukan menerusi penelitian ke atas bilangan waris yang berpotensi untuk mempusakai, nilai dan bentuk harta yang dimiliki. Justeru, harta-harta tersebut boleh dibahagikan sejak semasa hidup lagi secara hibah atau dijual dengan harga yang murah bagi mengelak pemilikan bersama (Ahmad Ibrahim, 1971, p. 110).

Selain tindakan awal pemilik harta, para waris yang mewarisi harta secara bersama juga boleh melakukan pakat, di mana para waris boleh bekerjasama untuk menubuhkan syarikat keluarga (Ahmad Ibrahim, 1971). Syarikat ini boleh berfungsi sebagai organisasi khusus yang boleh membantu semua waris di mana penama yang terdapat di atas geran tanah hanyalah sebagai pemegang amanah bagi mewakili semua waris yang lain. Mereka boleh saling bekerjasama dalam menguruskan hartanah terbabit seperti mengusahakan bidang pertanian supaya tanah tersebut produktif dan memberi nilai ekonomi, serta bermanfaat untuk keluarga (Baharuddin Aziz, 2009). Langkah ini adalah dibenarkan di bawah Seksyen 210 KTN dan tertakluk kepada Akta Syarikat 1965 (Akta 125). Dalam hal ini, pemilik-pemilik bersama akan bertindak sebagai pemegang syer dalam syarikat berkenaan. Apabila berlaku kematian, syer akan berpindah kepada warisnya. Dengan yang demikian mereka tidak perlu mendaftar pemilikan mereka di pejabat tanah. Bagaimanapun, cadangan-cadangan ini sebenarnya tidak begitu digemari oleh para waris, terutama bagi para waris yang tidak dapat kata sepakat antara mereka dan sering bergaduh dalam menyelesaikan pembahagian harta pusaka antara mereka (Hasiah Kasah, temubual, Mei 14, 2015).

Daripada sudut individu, waris tertentu boleh bertindak menjual syer yang mereka berhak kepada waris lain yang mampu untuk membelinya. Dengan ini akan mengurangkan penama ke atas pemegangan milikan. Ataupun, waris tertentu melakukan takharuj (penolakan hak) bahagian pusakanya kepada waris lain yang dirasakan lebih berhak untuk mewarisi harta tersebut. Takharuj adalah penarikan diri daripada menerima bahagian harta pusaka sama ada sebahagian atau semuanya, dengan memberi bahagiannya itu kepada seseorang atau beberapa orang atau kepada semua waris yang lain sama ada secara sukarela atau diberi balasan atau imbuhan atau dibayar ganti rugi daripada harta waris-waris atau diberi sebahagian harta kepadanya (Baharuddin Aziz, 2009). Hukumnya harus di sisi syarak sama ada dengan tujuan untuk mengelak berlakunya pemilikan bersama atau kerana kasih sayang kepada waris tertentu yang lebih memerlukan.

Pemilihan kaedah alternatif seperti hibah, wasiat, jual beli dan takharuj boleh mengelak berlakunya hakmilik bersama dan pada masa yang sama memudahkan proses perbincangan oleh Unit Pusaka Kecil. Malah, perintah pembahagian dapat dikeluarkan kepada waris tertentu dalam bentuk tanpa berkongsi kepemilikan. Kesemua ini boleh mengurangkan risiko pergaduhan antara pemilik bersama terutama dalam menentukan sempadan hak milik dan

bentuk pecah bahagi yang dilakukan secara tidak rasmi. Walaupun demikian, tidak semua waris bersedia untuk menolak bahagian masing-masing dengan melakukan takharuj. Berdasarkan kajian Baharuddin Aziz (2009) di Daerah Kota Setar, hanya sekitar 35% sahaja yang memilih takharuj. Faktor ini bergantung pada faktor kewangan, keperluan untuk memiliki hartanah, pandangan masyarakat, pengetahuan faraid dan hubungan silaturahim antara waris.

Implikasi pemilikan bersama juga boleh dielakkan melalui nasihat oleh Pegawai Pembahagi di Unit Pusaka Kecil. Semasa perbincangan dalam tuntutan pembahagian harta pusaka di Unit Pusaka Kecil, Pegawai Pembahagi memainkan peranan yang penting dalam menjelaskan mengenai implikasi daripada pemilikan bersama ke atas nilai ekonomi hartanah dan manfaatnya kepada para waris terutama jika tanah pusaka yang dituntut adalah melibatkan keluasan yang sangat kecil (Hasiyah Kasah, temubual, Mei 14, 2015). Subseksyen 15(4) Akta Harta Pusaka Kecil (Pembahagian) 1955 (Akta 98) ada memperuntukkan mengenai kuasa budibicara pegawai ini iaitu Pentadbir tanah dalam menghalang pecah sempadan yang berlebihan bagi tanah atau daripada berlakunya pegangan bersama tanah ke atas lot yang kecil oleh beberapa orang atau dalam kepentingan pecahan kecil yang rumit. Dalam hal ini, Pentadbir Tanah boleh:

- a) memerintahkan supaya tanah atau mana-mana bahagian tanah diperuntukkan kepada mana-mana benefisiari lain atau suatu kepentingan yang tertentu di dalamnya untuk dicajkan kepada benefisiari itu bagi amaun bahagiannya, bersama-sama dengan faedah pada apa-apa kadar dengan adil, tidak melebihi 5% satu tahun, sebagai ganti peruntukan kepadanya suatu kepentingan kepunyaan;
- b) mengarahkan bahawa perbezaan nilai boleh digantikan kepadanya dengan wang oleh benefisiari lain dalam apa-apa kadar sebagaimana yang ekuiti dan boleh memerintah, jika perlu, bahawa apa-apa bayaran dan faedah padanya pada apa-apa kadar dengan adil, tidak melebihi 5% satu tahun, dicagarkan dengan satu cagaran atas apa-apa bahagian atau bahagian-bahagian benefisiari lain;
- c) memerintahkan bahawa bahagian boleh bahagi yang tak dipecahkan bagi mana-mana benefisiari dalam apa-apa tanah atau lot diperuntukkan kepada benefisiari yang lain itu membayar kepada benefisiari yang mula-mula disebut apa-apa jumlah wang sebagaimana yang ditentukan oleh Pentadbir Tanah sebagai nilai bahagian boleh bahagi yang tak dipecahkan itu: Dengan syarat bahawa tiada perintah boleh dibuat di bawah perenggan ini melainkan Pentadbir Tanah memberitahu dahulu benefisiari-benefisiari yang berkenaan mengenai terma-terma perintah yang dicadangkannya di bawah perenggan ini dan benefisiari yang disebut kemudian telah mendeposit dengan Pentadbir tanah sebagai nilai bahagian yang boleh bahagi bagi benefisiari yang mula-mula disebut.
- d) memerintahkan bahawa tanah itu atau mana-mana bahagiannya dijual dengan apa-apa cara sebagaimana yang ditentukan; atau
- e) memerintah bahawa tanah itu atau mana-mana bahagiannya dijual dengan cara tender di antara benefisiari-benefisiari dengan apa-apa cara sebagaimana yang ditentukan, tetapi tertakluk kepada harga rizab yang ditentukan oleh Pentadbir Tanah yang tidak boleh kurang daripada nilai pasaran tanah itu, atau bahagian tanah itu, mengikut mana-mana yang berkenaan, pada tarikh tender itu.



Peruntukan di atas menunjukkan langkah-langkah budi bicara yang boleh diambil oleh pihak berkuasa dalam memastikan pemilikan bersama tidak berlaku. Namun daripada sudut pelaksanaan, ia ternyata agak sukar untuk dilakukan kerana kebiasaannya akan mencari jalan penyelesaian yang dipersetujui oleh setiap waris. Bagaimana kesulitan antara pemilik bersama berlaku bukan setakat dalam perkara ini, malah dalam bentuk persetujuan ini untuk membayar kos dan persepakatan atau penolakan untuk melakukan sesuatu ke atas hartanah. Malah jika tidak diambil persetujuan mereka, perintah atau keputusan yang dikeluarkan boleh dicabar dan dirayu di Mahkamah Tinggi dan akhirnya keadaan akan kembali kepada status quo pemilikan bersama. Walaupun begitu, pada hakikatnya pegawai tidak mempunyai bidang kuasa yang eksklusif untuk memutuskannya sendirian tanpa persetujuan waris yang lain (Hasiah Kasah, 14 Mei 2015).

Berdasarkan undang-undang, Subseksyen 205(3) KTN jelas diperuntukkan untuk mengawal bilangan pemilik-pemilik tanah bersama. Subseksyen berkenaan menghalang pemilik-pemilik tanah-tanah pertanian memindahmilik bahagian yang tidak dipecahkan (undivided share) jika pindahmilik berkenaan akan menghasilkan bahagian yang berkeluasan kurang daripada 2/5 hektar. Ini bermakna seseorang yang mempunyai tanah berkeluasan kurang dari 4/5 hektar tidak boleh memindahmilikkan tanahnya kepada dua orang atau lebih kerana tindakannya akan menyebabkan terhasilnya bahagian yang kurang dari 2/5 hektar (Mohd Salleh Suman, 2012).

Selain peruntukan kawalan pindahmilik bahagian tanah pertanian yang kurang dari 2/5 hektar dan peranan pentadbir tanah dalam menasihati para waris agar tidak berkongsi harta di bawah Seksyen 15 Akta Pusaka Kecil 1955, pihak berkuasa dicadangkan supaya memperkenalkan had keluasan minima bagi bahagian (syer) tanah pusaka. Sekiranya sesuatu bahagian pemilikan (syer) tidak mencapai had keluasan yang ditentukan, ia tidak akan dibenarkan untuk didaftarkan dalam dokumen hakmilik (Nik Abdur Rashid, 1976; Ahmad Ibrahim, 1971)). Ini bermakna para waris dikehendaki mencari kata sepakat dalam meletakkan nama ke atas geran hakmilik sebagaimana yang berlaku ke atas kawalan hakmilik tanah di bawah Seksyen 14, Akta Tanah Kawasan Penempatan Berkelompok 1960 yang hanya membenarkan kepada dua penama sahaja dan tidak boleh dipecahbagi.

Cadangan ini secara umum boleh menyebabkan ia bertentangan dengan hukum faraid kerana ia menghalang waris yang berhak daripada mendapat hak pusaka mereka yang diperolehi berdasarkan ketetapan hukum syarak (Samrah Abdul Ghani Ahmad Husain, 2000, p. 52). Pindahmilik harta pusaka hendaklah dilakukan dengan persetujuan waris dan hak ini tidak boleh disangkal oleh mana-mana pihak. Bagaimanapun daripada sudut keperluan pentadbiran dan siyasah syar'iyah, Kerajaan boleh mengambilalih bahagian tersebut bagi tujuan mengawal hakmilik bersama yang keterlaluan dengan membayar pampasan pada kadar sewajarnya supaya hak waris tersebut tidak dizalimi (Muhammad Rawwas Qal'aji, 1988). Dalam keharusan tindakan ini, Islam mewajibkan umatnya menghilangkan kemudaratan dengan kaedah yang sesuai dengan syarak.

Pandangan ini selaras dengan fatwa yang dikeluarkan oleh Jawatankuasa Fatwa Negeri Pulau Pinang (1981) bahawa pihak berkuasa diharus menghadkan pemilikan seseorang ke atas harta pusaka yang terlalu kecil untuk mengelakkan berlakunya masalah ke atas waris dan ke atas produktiviti hartanah terbabit. Keharusannya berdasarkan kepada qaidah fihiyyah yang berbunyi, "دفع الضرر مقدم على جلب المصالح", yang bermaksud, "mengelak kemudaratan perlu

diutamakan dari mengambil manfaat" (al-Suyuti, 2004). Malah demi mencapai maslahat, tindakan kawalan ini diharuskan sebagaimana kaedah fekah yang berbunyi, “تصرف الامام على الرعية منوط بالمصلحة” yang bermaksud, “Keputusan pemerintah atas urusan rakyat bergantung kepada maslahat”(al-Suyuti, 2004). Jelasnya, aspek kawalan pendaftaran merupakan langkah siyasah syar'iyah yang diambil oleh pemerintah Islam berdasarkan pertimbangan dan kepentingan yang wujud pada masa kini (Jasni Sulong, 2011, p. 126).

Jika diteliti pelaksanaan di sesetengah negara Islam, undang-undang yang digubal untuk menghadkan bilangan penama tanah pusaka pernah dilaksanakan di Jordan dan Syria. Begitu juga di Pakistan, Sudan dan Iraq. Di Sudan, peraturan kawalan pecah milik tanah dalam Judicial Circular No. 37 telah diperluas kepada Mahkamah Syariah. Tujuannya ialah supaya undang-undang yang terdapat dalam Land Registration Rules 1925 berhubung pendaftaran hartanah yang bersaiz kecil dapat dikuatkuasa sebagaimana pengawalannya di Mahkamah Sivil (Jasni Sulong, 2011).

Cadangan bagi mengawal pendaftaran hakmilik tanah kepada ramai penama ini adalah suatu yang baik dan wajar dilaksanakan. Hak sebahagian pemilik ke atas hartanah terbabit boleh diambil dan diberi pampasan berdasarkan Seksyen 15(4) Akta Harta Pusaka Kecil (Pembahagian) 1955. Peruntukan tersebut menyatakan bahawa jika bahagian seorang waris itu kecil, maka Pemungut boleh memerintahkan supaya tanah atau mana-mana bahagian dengannya yang diperuntukkan kepada mana-mana waris lain untuk menggantikan bahagiannya dengan bayaran beserta faedah tidak melebihi 5% setahun (Baharuddin Aziz, 2009). Dalam aspek lain, Kerajaan boleh melakukan pengambilan hartanah terbabit dengan melakukan pampasan (Mohd Ridzuan Awang, 1985).

Selain kawalan pendaftaran bahagian (syer) yang kecil, pihak berkuasa juga perlu mengawal pemilikan bersama bagi tanah yang bersaiz kecil atau jika wujud bahagian (syer) yang kecil. Dalam hal ini, waris yang ingin memiliki tanah secara bersama hendaklah dibuat melalui permohonan. Ia boleh diaplikasi melalui beberapa kaedah berikut:

- a) Pewaris perlu mengemukakan permohonan secara bertulis tentang rasional mereka untuk memiliki tanah pusaka secara bersama. Ia perlu disokong dengan surat perjanjian antara mereka tentang kaedah penikmatan tanah pusaka berkenaan sama ada secara perkongsian sepenuhnya atau pecah bahagi secara pakatan. Sekiranya mereka memilih untuk mengusahakannya secara kerjasama, mereka perlu menyatakan apakah perusahaan yang akan dijalankan. Tetapi jika mereka memilih untuk membuat pecah bahagi sama ada dilakukan secara pakatan atau di bawah Seksyen 140 KTN, mereka hendaklah menyediakan pelan lakaran pembahagian plot berkenaan (sketch). Keluasan yang dibenarkan hendaklah bergantung kepada lokasi tempat sama ada kawasan bandar atau desa. Terdapat beberapa perkara yang perlu dinyatakan dalam perjanjian berkenaan antaranya masalah pampasan sebahagian tanah dan kemudahan bersama seperti akses keluar masuk, laluan bekalan air dan longkang. Melalui kaedah ini, sedikit sebanyak pemilik bersama mendapat gambaran awal bagaimana perkongsian tanah dilaksanakan di samping hak-hak mereka terjamin melalui perjanjian yang telah dimeterai di peringkat permulaan.
- b) Pihak berkuasa perlu menubuhkan Mahkamah Pusaka. Setiap permohonan pemilikan bersama hendaklah dilakukan melalui Mahkamah Pusaka. Di mahkamah berkenaan, para waris hendaklah berhujah kaedah mereka akan mengambil manfaat dari tanah yang

kecil secara beramai-ramai. Sebenarnya cadangan penubuhan Mahkamah Pusaka bukan suatu yang baru dan ia pernah dicadang oleh beberapa pihak sebelum ini (Kamariah Dzafrun Kamarul Baharin, 2009, p. 23).

- c) Sekiranya mereka gagal mencapai sepakat, maka tanah pusaka tersebut dijual atau ditender di kalangan waris-waris atau sebagainya. Duit hasil jualan tanah tersebut dibahagikan kepada waris-waris berdasarkan bahagian yang diperolehi mengikut Hukum Faraid. Seksyen 15 (c) dan (d) memperuntukkan: "(c) boleh memerintahkan tanah itu atau mana-mana bahagiannya dijual dengan apa-apa cara sebagaimana yang ditentukan; atau (d) boleh memerintahkan tanah itu atau mana-mana bahagiannya dijual dengan cara tender di antara benefisiari-benefisiari dengan apa-apa cara sebagaimana yang ditentukan, tetapi tertakluk kepada harga rizab yang ditentukan oleh pemungut yang tidak boleh kurang daripada nilai pasaran tanah itu, atau bahagian tanah itu, mengikut mana-mana yang berkenaan, pada tarikh tender itu" (Wan Abdul Halim Wan Harun, 2006).

Jelasnya, cadangan-cadangan di atas boleh mendatangkan banyak kebaikan sama ada kepada para waris, hartanah pusaka dan juga kepada pihak berkuasa. Cadangan-cadangan ini boleh dilaksanakan di bawah prinsip siyasah syar'iyah di mana pihak Kerajaan berbidangkuasa melakukan penambahbaikan dalam pentadbiran demi kemaslahatan awam (al-Suyuti, 2004). Dalam konteks waris, mereka akan mendapat gambaran mengenai bentuk pemilikan bersama yang akan mereka perolehi dan usahakan. Selain itu, kaedah ini juga dapat membendung tindakan sabotaj yang dilakukan oleh sesetengah waris ke atas waris yang lain dengan mengambil bahagian mereka secara tidak wajar dan tidak sah. Bagi hartanah pusaka, nilai ekonomik hartanah akan dapat dikekalkan di mana ia dapat diusaha, dikembangkan nilai dan dimanfaatkan hasil yang bakal dijana untuk kebajikan semua waris yang berhak ke atasnya. Manakala bagi pihak berkuasa pula, masalah tanah terbiar dapat dikurangkan, pertanggunghan pembahagian harta pusaka dapat diatasi dan secara tidak langsung keadaan ini dapat membantu pembangunan negara.

## 5. KESIMPULAN DAN PENUTUP

Perbincangan menunjukkan kes TPB banyak berlaku disebabkan pewarisan harta pusaka antara waris. Apabila pembahagian harta tidak dilakukan dengan penuh perancangan bagi memastikan waris dan harta dapat dimanfaatkan, implikasi negatif pemilikan bersama harta tidak dapat dielakkan. Dalam hal ini, kefahaman masyarakat ke atas konsep pembahagian harta pusaka dan aspek perancangan awal dalam pindahmilik dan pegangan ke atas hakmilik tersebut adalah sesuatu yang sangat penting. Oleh itu, seseorang pemilik harta dapat mengenalpasti masalah dan penyelesaian sekiranya penelitian awal dilakukan ke atas hartanah yang dimiliki sebelum ia dipindahmilik secara wajib menerusi faraid. Dalam perbincangan di atas, peranan undang-undang dan kuasa pegawai Pembahagi adalah hanya di peringkat kedua sekiranya seseorang pemilik harta gagal melakukan perancangan pindahmilik harta ke atas para warisnya. Justeru, perancangan pembahagian harta pusaka adalah menjadi keutamaan dalam mengelak berlakunya TPB dalam kalangan waris.

## RUJUKAN

Abdullah Muhammad Husin al-Rahbi. (2014). *Syarh Matn al-Rahbiyah Bughyat al-Bahith fi al-Mawarith*. Kaherah: Dar al-Manar.

- Ahmad Ibrahim. (1971). *Masalah pecahan tanah dari segi undang-undang*. Bingkisan Seminar Peranan Pemuda dalam Pembangunan Negara. Anjuran Pergerakan Pemuda UMNO Malaysia, 25-27 Julai 1971.
- Baharuddin Aziz. (2009). *Takharruj dalam pembahagian pusaka Islam: Kajian di daerah Kota Setar*. (Tesis sarjana yang tidak diterbitkan). Universiti Teknologi Malaysia, Johor.
- Chamhuri Siwar. (1976). *Kehendak dan bentuk reformasi tanah di Malaysia*. Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pustaka.
- Fakulti Undang-undang Universiti Malaya (penterjemah). *Kanun Tanah Negara 1965*. Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pustaka.
- Jasni Sulong. (2011). *Pembaharuan undang-undang pentadbiran pusaka Islam*. Pulau Pinang: Universiti Sains Malaysia.
- Kamariah Dzafrun Kamarul Baharin. (2009). *Mewujudkan satu institusi pengurusan penyelesaian pembahagian harta pusaka*. (Tesis sarjana yang tidak diterbitkan). Universiti Teknologi Malaysia, Johor.
- Maxwell, W. E. (1884). *The law and customs of the Malays with reference to the tenure of land*. Singapore: Straits Branch Royal Asiatic Society.
- Mohd Ridzuan Awang. (1985). Pengambilan balik tanah – Satu kajian mengikut undang-undang sivil dan Islam. *Islamiyyat*, 3(24).
- Mohd Ridzuan Awang. (1994). *Undang-undang tanah Islam: Pendekatan perbandingan*. Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pustaka.
- Mohd Salleh Suman. (2012). *Sepatutnya begini: Himpunan tulisan berkaitan dengan urusan perundangan dan pentadbiran tanah*. Sepang: Koperasi Penolong Pegawai Selangor Berhad.
- Mohideen Abdul Kader. (1997). *Land alienation: The need for transparency and accountability*. Seminar on Land: Emerging Issues and Challenges, Penang.
- Muhammad Rawwas Qal'aji. (1988). *Mu'jam lughah al fuqaha'. Darul Nafa'is wa Tawzi'*.
- Nazih Hammad. (1993). *Mu'jam al-Mustalahat al-Iqtisodiyah fi Lughah al-Fuqaha'*. Herndon: The International Institute of Islamic Thought.
- Nik Abdul Rasyid. (1976). *Undang-undang dan implikasinya ke atas dasar tanah*. Seminar Tertinggi Pembangunan Tanah. Anjuran Pusat Perancangan Pembangunan Institut Tadbiran Awam Negara pada 6-8 Mei 1976 di Bukit Fraser.
- Rosadah Bt. Mahamud, & Khadijah Bt. Hussein. (2002). *Kajian ke atas keupayaan golongan berpendapatan sederhana dalam memiliki rumah di kawasan Johor Bahru*. Fakulti Kejuruteraan dan Sains Geoinformasi, Universiti Teknologi Malaysia.
- Rosli Buyong. (1976). *Pembangunan kawasan simpanan Melayu*. Seminar Meningkatkan Nilai Tanah Rizab Melayu, 1 Julai 1979 di Universiti Malaya. Anjuran Universiti Malaya.

- Salleh Buang. (1993). *Undang-undang tanah di Malaysia*. Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pustaka.
- Salleh Buang. (2003). *Kanun Tanah Negara 1965 dan pelbagai undang-undang berkaitan tanah: Satu Tinjauan*. Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pustaka.
- Salleh Buang. (2007). *Malaysian torrens system* (Edisi 2). Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pustaka.
- Samrah Abdul Ghani Ahmad Husain. (2000). *Haq al-Tamalluk al-Jabrī Fī al-Fiqh al-Islamī*.
- Senfteben, W. (1978). *Background to agricultural land policy in Malaysia*. Wiesbaden: Schriften des Instituts für Asienkunde.
- Suhaimi Mustar, & Nasrul Hisyam Nor Muhamad. (2013). Kedudukan Joint-Tenancy dan Kepentingannya dalam Pemilikan Rumah Menurut Perspektif Undang-Undang Islam dan Sivil di Singapura. *Jurnal Teknologi*, 65(1), 29–37.
- Suyuti, Jalal al-Din Abd al-Rahman ibn Abi Bakr. (2004). *al-Asybah wa al-Nadhair*. Kaherah: Dar al-Salam.
- Wahbah al-Zuhayli. (1997). *Fiqh Islami wa Adillatuh*.v. 5. Beirut: Dar-al-Fikr.
- Wan Abdul Halim Wan Harun. (2006). *Mengurus harta pusaka*. Batu Caves: PTS Professional.
- Wilkinson, R. J. (1957). Malay customs and beliefs. *Journal Royal Asiatic Society Malayan Branch*, 30(4).