

MENANGANI ISU PENCEROBOHAN TANAH MENURUT UNDANG-UNDANG MALAYSIA DAN PERUNDANGAN ISLAM

Addressing the Issue of Trespass to Land under the Malaysian and Islamic Laws

**Nurnasuha Izzah Mohd Zahidi*, Siti Zubaidah Ismail*,
Norasiah Haji Awang Amal****

*Jabatan Syariah dan Undang-Undang, Akademi Pengajian Islam,
Universiti Malaya, 50603 Kuala Lumpur, Malaysia

**Fakulti Syariah, Universiti Islam Sultan Syarif Ali,
Brunei Darussalam

*(Corresponding author) e-mail: szubaida@um.edu.my

DOI: <https://doi.org/10.22452/syariah.vol33no3.4>

ABSTRACT

This article explores the issue of trespass and delves into the concept, elements, remedies and compensatory principles under the Malaysian Islamic laws. This study adopts doctrinal legal research relying on statutes and cases. For the Islamic law aspects, divine sources from al-Quran, hadith as well as Islamic jurisprudence materials are consulted. Document analysis and thematic analysis are used to analyse the finding based on themes and issues selected. It is found that the National Land Code provides redress for trespass to state land

and the tort of trespass deals with trespass to private land. Tort law enables landowner and possessor to seek remedies for unlawful interference. Any intrusion to land constitutes a ghasab and haram according to Islamic law. However, there is a complication to seek remedies when dealing with trespass towards unregistered waqf land and customary land. It is found that there is a dire need to improve the workability of remedies for landowner especially when dealing with waqf land, native and private land. The law should be revisited, and Islamic law can be used as an inspiration to ensure a more comprehensive solution for trespass to land issue in Malaysia.

Keywords: *trespass to land, tort law, Islamic law, ghasab, waqf*

PENGENALAN

Tanah merupakan aset yang sangat penting yang memberikan manfaat baik dari segi ekonomi mahupun sosial. Pemilikan tanah memberikan hak eksklusif kepada pemiliknya untuk mengguna, mengurus dan melindungi sempadannya daripada sebarang pencerobohan atau pendudukan haram. Pencerobohan berlaku apabila seseorang memasuki atau menduduki sesuatu kawasan tanah milik orang lain tanpa kebenaran yang sah. Akibatnya boleh membawa kepada konflik pemilikan, memberi kesan kepada pembangunan, keselamatan dan hak tuan punya tanah untuk menggunakan tanahnya. Terdapat banyak insiden pencerobohan tanah baik tanah Kerajaan mahupun tanah persendirian dan ia berlarutan sehingga bertahun-tahun lamanya. Penyelesaian secara rundingan tanpa melibatkan mahkamah seringkali gagal dan menemui jalan buntu. Jika tanah persendirian, aduan kepada pihak berkuasa tempatan juga seringkali berakhir dengan nasihat agar menggunakan saluran perundangan kerana ia tanah persendirian.

Dalam konteks hukum Islam, al-Quran serta hadis telah menetapkan panduan yang jelas berkaitan perlindungan harta dan larangan mencero boh, sekaligus memberikan penyelesaian dari segi moral, sosial dan keagamaan. Prinsip maqasid syariah pula sangat menitikberatkan perlindungan harta (*hifz al-mal*). Tindakan mencero boh tanah bukan sahaja dilihat sebagai satu kesalahan terhadap individu, bahkan turut dianggap sebagai pelanggaran terhadap prinsip keadilan dan hak milik yang diiktiraf oleh Islam. Di Malaysia, Kanun Tanah Negara 1965 (KTN) menyediakan mekanisme undang-undang bagi menangani isu pencerobohan tanah Kerajaan termasuk

mengenakan denda, kompaun dan perintah pengusiran terhadap penceroboh. Sunguhpun demikian, penyelesaian pelbagai isu tanah ini masih tidak memuaskan. Banyak kajian yang telah dijalankan dan mencadangkan pelbagai penyelesaian. Ada yang memfokuskan kepada penyelesaian perundangan, penguatkuasaan KTN yang lebih tegas, menyediakan pelan pemulihan,¹ mengukur semula tanah,² pengeluaran hukum³ dan sebagainya. Kajian ini meneliti isu pencerobohan tanah dari dua perspektif iaitu perundangan Malaysia dan hukum Islam. Artikel ini digarap untuk merungkai tiga persoalan utama iaitu: apakah konsep pemilikan dan pencerobohan tanah di bawah Kanun Tanah Negara dan hukum Islam; bagaimana undang-undang membendung pencerobohan tanah dan bolehkah pendekatan perundangan yang lebih menyeluruh dibentuk untuk menangani pencerobohan tanah.

PEMILIKAN DAN PENCEROBOHAN TANAH

Seksyen 5 Kanun Tanah Negara 1965 mentakrifkan “tanah” meliputi:

1. Permukaan bumi dan semua benda yang membentuk muka bumi itu,
2. tanah di bawah permukaan bumi dan semua benda yang terkandung di dalamnya,
3. semua tumbuhan dan hasil semula jadi samada di atas atau di bawah permukaan bumi,
4. semua benda yang melekat atau terikat secara tetap samada di atas atau di permukaan bumi,
5. tanah yang diliputi air.

Hal ehwal tanah berada di bawah bidang kuasa negeri seperti yang diperuntukkan di bawah Senarai Kedua, Jadual Kesembilan Perlembagaan

¹ Addailamy binti Zainal Abidin & Azriana binti Ridouan, ‘Pencerobohan Tanah di Cameron Highlands: Satu Kajian’, *Jurnal Al-Sirat*, 18(1) (2019), 137–159. <https://doi.org/10.64398/alsirat.v18i1.81>

² Hui Lin Har, Aminah Mohsin, & Ainur Zaireen Zainudin, ‘Alternative solutions on the encroachment of government land in Perak’, *International Journal of Politics, Public Policy and Social Works*, 2 (2020), 50–61. <https://doi.org/10.35631/IJPPSW.27004>.

³ Bernama. (2025, April 16). *Haram ceroboh tanah, rampas hak orang lain - Mufti Pahang*. Astro Awani; Awani. <https://www.astroawani.com/berita-malaysia/haram-ceroboh-tanah-rampas-hak-orang-lain-mufti-pahang-516886>; Pahang State Mufti Department Official Portal - Tanggungjawab Pemerintah Mencegah dan Membanteras Pencerobohan Moden Terhadap Tanah Rakyat dan Ancaman Syarak Buat Penceroboh

Persekutuan. Ini bermaksud Pihak Berkuasa Negeri (PBN) mempunyai kuasa penuh terhadap pentadbiran dan pemberimilikan tanah dalam negeri masing-masing. Terdapat lima kategori tanah di bawah Seksyen 5 KTN, iaitu:

1. Tanah Kerajaan – belum diberimilik dan termasuk dasar sungai dan laut.
2. Tanah Berimilik – telah diberi hak milik berdaftar.
3. Tanah Rizab – untuk kegunaan awam.
4. Tanah Lombong – untuk aktiviti perlombongan.
5. Tanah Hutan Simpan – diwartakan di bawah Akta Perhutanan Negara 1984.

Dalam kes *Mohamed Ali bin Ab Jabar v Saat bin Hassan (William) & Anor*,⁴ Mahkamah Persekutuan menegaskan bahawa “pendaftaran adalah segala-galanya” dan menetapkan kepentingan dokumen rasmi dalam pembuktian hak milik. Seksyen 340 KTN menegaskan bahawa pemilikan berdaftar tidak boleh dicabar. Pemilik mempunyai hak eksklusif ke atas tanah termasuk hak guna, hak urus niaga (jual beli, pajakan, gadaian), serta hak pembangunan seperti pecah sempadan dan ubah syarat penggunaan. Hak ini juga datang bersama tanggungjawab membayar cukai tanah, cukai taksiran dan pematuhan syarat nyata dan tersirat untuk mengelak aktiviti haram dan penggunaan yang tidak sah.⁵

Dalam konteks Islam pula, pemilikan (*milkiyyah*) merujuk kepada hubungan sah antara seseorang dan harta yang memberikan hak untuk menggunakan, mengurus, dan memanfaatkan harta tersebut secara bebas, dengan cara yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah.⁶ Dari segi pemunyaan, pemilikan terbahagi tiga iaitu:

- i. Milik Individu merujuk kepada hak eksklusif yang sah dimiliki oleh seseorang atas sesuatu tanah seperti menerusi transaksi beli, pewarisan, hibah, wakaf, atau *ihya' al-mawat* (menghidupkan tanah mati). Pemilikan ini memberi kebebasan kepada individu untuk mengusahakan tanah, tetapi tertakluk kepada tanggungjawab seperti pembayaran zakat dan larangan memudaratkan pihak lain.
- ii. Milik Umum ialah tanah yang menjadi milik masyarakat secara bersama dan tidak boleh dimonopoli oleh individu. Ia termasuk sungai, padang

⁴ [2024] MLJU 743

⁵ Seksyen 97 dan 100 Kanun Tanah Negara

⁶ Afandi, 'Ali Haydar. *Durar al-Hukkam fi Sharh Majallat al-Ahkam*, Jil.1. (Dar al-Kutub al-Ilmiyah) 23-30.

ragut, hutan dan sumber air. Konsep ini disandarkan kepada hadis Rasulullah SAW:

الْمُسْلِمُونَ شُرَكَاءُ فِي ثَلَاثٍ فِي الْمَاءِ وَالْكَلْبِ وَالنَّارِ

Terjemahannya: “Manusia berkongsi tiga perkara: air, rumput dan api.”⁷

Dalam era moden, konsep ini merangkumi tanah lapang, taman dan laluan awam yang tidak boleh diswastakan sewenang-wenangnya.

- iii. Milik Negara pula adalah tanah yang di bawah tadbir urus pemerintah dan digunakan untuk kepentingan rakyat. Ia termasuk tanah kerajaan, tanah wakaf dan tanah rezab awam. Pemerintah bertindak sebagai wakil rakyat dalam mengurus tanah ini untuk pembinaan prasarana dan pembangunan negara. Contoh yang paling baik dapat dilihat ketika Umar al-Khattab tidak mengagihkan tanah yang dirampas daripada peperangan kepada angkatan tenteranya, tetapi sebaliknya menjadikannya sebagai milik negara dan hasilnya disalurkan kepada baitulmal.

Secara keseluruhannya, konsep pemilikan dalam Islam menekankan unsur tanggungjawab, maslahat awam dan keadilan sosial, seiring dengan prinsip perlindungan harta (*hifz al-mal*) dalam *maqasid syariah* demi kesejahteraan umat.

Pencerobohan tanah merupakan cabaran utama dalam pemilikan dan pengurusan tanah di Malaysia. Apabila berlaku pencerobohan, ia menafikan hak pemilik sebenar untuk menggunakan tanahnya. Kes-kes seperti pendudukan haram, pencerobohan tanah adat Orang Asli,⁸ pembalakan haram di kawasan hutan simpan, perselisihan faham mengenai kedudukan tanah wakaf dan perebutan hak milik tanah akibat kelemahan dalam sistem

⁷ Abu Daud Sulaiman bin Al-Asy'ath bin Ishaq bin Basyir bin Syadad bin Amru Al-Azdi, Pentahqiq: Muhammad Muhyiddin Abdul Hamid, *Sunan Abi Daud*, vol 3, (Beirut: Al-Maktabah al-Asriyyah, t.t), 278, bab “*Bab fi man'i al-ma'*”, hadith no. 3477.

⁸ Nurul Amira Abdul Wahab, Azima Abdul Manaf, ‘Faktor yang Mendorong Pertiakian terhadap Boleh Guna Tanah Milik Orang Asli’, *Malaysian Journal of Social Sciences and Humanities*. 5(11) (2020) :288-301; Nur Hidayah Zubairi, Mohd Rizal Mohd Yaakop, ‘Konflik Pemilikan dan Pembangunan Tanah Adat Orang Asal di Sarawak’, *Jurnal Wacana Sarjana*, 9(1) (2025): 1-12.

pengesahan pemilikan terus berlaku. Konflik antara komuniti Orang Asli dan pihak berkuasa negeri berkaitan tanah adat masih belum menemui penyelesaian yang tuntas, walaupun telah mendiami kawasan berkenaan sejak turun-temurun.⁹ Tanah wakaf juga sering menjadi sasaran pencerobohan akibat kelemahan pemantauan dan penguatkuasaan yang seterusnya menyumbang kepada kegagalan pembangunan tanah wakaf.¹⁰ Tanah yang telah diisytiharkan sebagai lokasi masjid juga telah diceroboh, seperti yang terjadi di Dengkil di mana sebuah kuil Hindu serta sebuah tokong yang berkaitan dengan kepercayaan Cina telah didirikan secara tidak sah di atas tanah yang diwartakan untuk Masjid Baru Dengkil sejak tahun 2012.¹¹ Isu pencerobohan ini menarik perhatian Sultan Pahang Al-Sultan Abdullah Ri'ayatuddin Al-Mustafa Billah Shah, yang pernah bertitah agar masalah pencerobohan tanah secara tidak sah di Cameron Highland dihentikan. Sebanyak 14,494.9 hektar tanah milik kerajaan telah diceroboh dan diusahakan secara tidak sah dengan pelbagai jenis tanaman seperti sawit, getah, durian, dan lain-lain.¹²

PERSPEKTIF ISLAM MENGENAI PENCEROBOHAN TANAH

1. Konsep *Ghasab*

Secara umum, perbuatan merosakkan harta atau menceroboh hak orang yang boleh dikenakan gantirugi (*damān*) banyak dibincangkan di bawah dua konsep iaitu *ghasab* dan *itlaf*. Biarpun perbincangan banyak memaparkan contoh-contoh pencerobohan harta alih, perbuatan pencerobohan harta tak alih seperti tanah juga mempunyai asas hukumnya di bawah konsep *ghasab* yang

⁹ Seksyen 6(1) Akta Orang Asli 1954 membolehkan tanah diwartakan untuk kegunaan dan tempat kediaman orang asli. Jabatan Kemajuan Orang Asli (JAKOA) dan kerajaan negeri boleh mewartakan tanah sebagai rizab orang asli. Namun seksyen 12 menyebut bahawa status itu boleh dibatalkan oleh Kerajaan Negeri tanpa pampasan.

¹⁰ Rusnadewi Abdul Rashid, Rohayati Hussin, Noor Inayah Yaakub, "Pencerobohan Tanah Wakaf dari Aspek Perundangan Negara", *Proceedings of the International Conference on Waqf 2015*, UNISZA; Rusnadewi Abdul Rashid, Rohayati Hussin, Noor Inayah Yaakub. "Kawalan, Penguatkuasaan, Pendakwaan Serta Hukuman Bagi Isu Pencerobohan Tanah Wakaf di Malaysia." *Proceedings of 9th ISDEV International Islamic Development Management Centre* (IDMAC 2015).

¹¹ MalaysiaKini. 'Isu Kuil Ceroboh Tanah Masjid di Dengkil Selesai Cara Damai', 10 April 2025.

¹² Addailamy & Azriana, 'Pencerobohan Tanah di Cameron Highlands: Satu Kajian', 137–159.

bermaksud merampas atau mengambil hak orang lain dengan niat jahat dan menguasainya secara paksa.¹³ Ia adalah perbuatan yang ditegah dan termasuk dalam perkara yang diharamkan oleh syarak dan fuqaha juga sepakat mengenai pengharamannya.¹⁴ Pengharaman ini jelas bersandarkan firman Allah SWT dalam Surah al-Baqarah yang bermaksud:

وَلَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبُطْلِ وَتُدْخُلُوا بِهَا إِلَى الْحُكَّامِ لِيَأْكُلُوا فَرِيقًا
مِّنْ أَمْوَالِ النَّاسِ بِالْإِثْمِ وَأَنْتُمْ تَعْلَمُونَ

Terjemahan: “Dan janganlah sebahagian kamu memakan harta sebahagian yang lain di antara kamu dengan jalan yang batil, dan jangan pula kamu menghulur harta kamu (memberi rasuah) kepada hakim-hakim kerana hendak memakan (atau mengambil) sebahagian harta manusia dengan (berbuat) dosa, pada hal kamu mengetahui (salahnya)”.

(Surah Al-Baqarah, 2:188)

Dalil pengharamannya turut bersandarkan kepada hadis sahih yang secara tegas menjelaskan balasan dosa bagi perbuatan menceroob tanah milik orang lain. Dalam sebuah riwayat daripada Musa ibn Uqbah, Rasulullah SAW telah bersabda bahawa:

مَنْ أَخَذَ مِنَ الْأَرْضِ شَيْئًا بغيرِ حَقِّهِ حُصِفَ لَهُ بِهِ يَوْمَ الْقِيَامَةِ إِلَى
سَبْعِ أَرْضِينَ

Terjemahan: "Sesiapa yang mengambil sejengkal tanah orang lain tanpa izin pemiliknya, maka Allah akan membebaninya dengan tujuh lapis bumi."¹⁵

عَنِ الْأَشْعَثِ بْنِ قَيْسٍ، أَنَّ رَجُلًا، مِنْ كِنْدَةَ وَرَجُلًا مِنْ حَضْرَمَوْتِ

¹³ Muhammad Fauzi Fayd Allah, *Nazariyyah al-Daman fi al-Fiqh al-Islami*. (Maktabah Dar al-Syuruq, 1986), 85-87.

¹⁴ Abu Zakaria al-Nawawi, *Kitab al-Majmu' Syarh al-Muhazzab*, jilid 13 (Dar Ihya' al-Turath al-Arabi, 1995), 144; Muhammad ibn Ahmad al-Sarakhsi, *al-Mabsut*, (Dar al-Kutub al-Ilmiyyah, 2001), 161.

¹⁵ Abu Abdullah Muhammad bin Ismail Al-Bukhari, pentahqiq: Mustofa Dib Al-Bugha, *Sahih al-Bukhari*, vol 2, (Damsyiq: Dar ibn Kathir, Dar al-Yamamah, 1993M/1414H), 866, bab “*kitab al-mazalim*”, hadith no. 2322.

اخْتَصَمَا إِلَى النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ فِي أَرْضٍ مِنَ الْيَمَنِ فَقَالَ
الْحَضْرَمِيُّ يَا رَسُولَ اللَّهِ إِنَّ أَرْضِي اغْتَصَبْتَنِيهَا أَبُو هَذَا وَهِيَ فِي يَدِهِ . قَالَ .
" هَلْ لَكَ بَيِّنَةٌ " . قَالَ لَا وَلَكِنْ أُحْلِفُهُ وَاللَّهِ مَا يَعْلَمُ أَنَّهَا أَرْضِي
اغْتَصَبْتَنِيهَا أَبُوهُ . فَتَهَيَّأَ الْكِنْدِيُّ يَعْنِي لِلْيَمِينِ . وَسَاقَ الْحَدِيثَ .

Terjemahan: Dalam hadith di atas yang diriwayatkan oleh Al-Ashath ibn Qays: dua orang lelaki dari Kindah dan seorang lagi dari Hadramawt datang kepada Rasul Allah SAW mengadu mengenai sekeping tanah di Yaman. Lelaki dari Hadramawt berkata: “*Wahai Rasul Allah, sesungguhnya tanah saya telah dirampas oleh bapa lelaki ini dan sekarang tanah itu berada dalam milikannya. Rasul Allah bertanya: Kamu ada bukti? Dia menjawab: tiada tetapi aku telah berjaya memujuknya supaya bersumpah bahawa dia mengetahui bahawa itu tanahku yang dirampas oleh bapanya. Lelaki dari Kindah itu sudah bersedia untuk mengangkat sumpah, lalu perawi meneruskan dengan keseluruhan hadith.*”¹⁶

2. Elemen-elemen *Ghasab*¹⁷

Secara amnya terdapat tiga elemen *ghasab*, iaitu:

1. Zalim (*zulm*) – Mengambil harta orang lain tanpa hak, termasuk penggunaan tanpa izin atau menyebabkan kerosakan.
2. Penguasaan hak (*istilā'*) – Tindakan menguasai sesuatu secara terang-terangan melalui paksaan, perampasan, atau pengkhianatan terhadap amanah.
3. Terang-terangan (*mujāharah*) – *Ghasab* dilakukan secara terbuka dan tidak tersembunyi seperti dalam kes mencuri.

Elemen pertama ialah berlaku zalim (*zulm*), iaitu perbuatan mengambil atau memanfaatkan harta orang lain sesuka hati tanpa izin atau hak yang sah. Para

¹⁶ Abu Daud Sulaiman bin Al-Asy'ath bin Ishaq bin Basyir bin Syadad bin Amru Al-Azdi, Pentahqiq: Muhammad Muhyiddin Abdul Hamid, *Sunan Abi Daud*, vol 3, (Al-Maktabah Al-Asriyyah, t.t), 312, bab “*Ar-rajul yahlifuh ‘ala ‘ilmih fima ghoba ‘anhu*”, hadith no. 3622.

¹⁷ Wahbah al-Zuhayli, *al-Fiqh al-Islāmī wa Adillatuh*, juz. 5 (Dar al-Fikr, 1989), 708-711.

fuqaha mazhab menyenaraikan empat bentuk perbuatan zalim terhadap harta, iaitu: pertama, mengambil barang secara fizikal tanpa izin; kedua, mengambil manfaat daripada barang tanpa mengambil barang itu sendiri; ketiga, menggunakan barang sehingga menyebabkan kerosakan (*ta'addi*); dan keempat, melakukan sesuatu yang menyebabkan kerosakan secara tidak langsung. Elemen kedua iaitu penguasaan terhadap hak orang lain (*istilā'*), yang bermaksud mengambil hak milik orang lain secara zalim dan tanpa hak. Cara pengambilan ini berbeza mengikut bentuknya, seperti pencurian (secara tersembunyi), *muhārabah* (rompakan secara kekerasan), *ikhtilās* (meragut), dan khianat. Elemen ketiga ialah terang-terangan (*mujāharah*), yang membezakan *ghasab* daripada pencurian kerana perbuatan mencuri berlaku secara bersembunyi, manakala *ghasab* dilakukan secara terbuka, kadang-kadang disertai dengan kekerasan atau paksaan.

Pihak yang melakukan *ghasab* perlu bertanggungjawab sepenuhnya atas perbuatannya.¹⁸ Jika barang yang *dighasab* masih dalam keadaan asal, ia wajib dikembalikan. Namun jika ia telah rosak atau hilang, pelaku *ghasab* wajib membayar denda atau ganti rugi. Mazhab Hanafi dan Maliki berpendapat bahawa ganti rugi ialah dengan barang sejenis, dan jika tiada, maka dibayar berdasarkan nilai barang semasa *ghasab* berlaku. Mazhab Syafie berpendapat bahawa denda hendaklah berdasarkan nilai tertinggi yang lazim di pasaran ketika itu, manakala mazhab Hanbali mengira denda mengikut nilai ketika barang sejenis tidak lagi terdapat di pasaran. Selain itu, mengenai status pemilikan selepas pembayaran denda, mazhab Syafie dan Hanbali berpandangan bahawa pelaku *ghasab* tidak berhak ke atas barang tersebut walaupun dia telah membayar denda, manakala mazhab Maliki menyatakan bahawa jika barang itu sudah rosak dan denda dibayar, maka pelaku boleh memilikinya.¹⁹

3. Penentuan Bayaran Pampasan Tanah²⁰

Penentuan pampasan bagi pengambilan tanah mesti dilakukan dengan adil dan berlandaskan prinsip syarak. Terdapat beberapa aspek penting yang perlu diambil perhatian:

¹⁸ Al-Zuhayli, *al-Fiqh al-Islāmī*, 709.

¹⁹ Al-Zuhayli, *al-Fiqh al-Islāmī*, 709-711.

²⁰ Mohd Ridzuan bin Awang, 'Pencerobohan Tanah Kerajaan dan Pengambilan Tanah Rakyat: Kajian Perbandingan antara Undang-undang Islam dan Kanun Tanah Negara 1965', *Jurnal KIAS*, vol. 2/1 (2020): 54-69 <https://ejournals.kias.edu.my/index.php/jurnalkias/article/view/42>.

i. Keadilan dan Persamaan

Setiap pemilik tanah hendaklah diberi pampasan secara adil tanpa diskriminasi. Sekiranya berlaku persetujuan, harga ditentukan melalui rundingan. Jika tidak, pihak berkuasa perlu menetapkan harga secara adil.

ii. Nilai Pasaran Semasa (*Thaman al-Mithli*)

Bayaran pampasan mestilah berdasarkan nilai semasa tanah pada waktu ia diambil, dan tidak boleh lebih rendah daripada harga pasaran yang wajar.

iii. Penilaian Oleh Pakar (*Ahlu al-Khibrah*)

Penilaian hendaklah dilakukan oleh pakar hartanah yang bertauliah bagi memastikan keadilan dan ketelusan. Amalan ini mencontohi tindakan Khalifah Umar al-Khattab yang melantik pakar khusus bagi urusan pengukuran dan penilaian tanah.²¹

iv. Pembayaran Segera

Pampasan wajib dibayar segera kepada pemilik tanah melainkan terdapat persetujuan untuk menangguhkan. Prinsip ini selari dengan hukum jual beli yang mewajibkan bayaran dan penyerahan dibuat serentak. Majallah al-Ahkam al-Adliyyah memperuntukkan bahawa tanah tidak boleh diambil tanpa bayaran harga terlebih dahulu.

v. Hak Merujuk Kepada Mahkamah

Pemilik tanah berhak membawa isu kadar pampasan ke Mahkamah jika tidak bersetuju. Malah, ada pendapat membenarkan mereka mencabar tujuan pengambilan tanah sekiranya tidak memenuhi kepentingan awam (*maslahah 'ammah*).

Ghasab merupakan satu bentuk kezaliman yang nyata dalam Islam, melibatkan pelanggaran hak milik individu. Perbuatan ini bukan sahaja berdosa, tetapi turut membawa implikasi hukum yang serius seperti kewajipan ganti rugi, pemulangan barang, dan tuntutan moral seperti taubat. Islam memandang berat isu pemilikan yang adil dan sah, serta menegaskan bahawa hak individu tidak boleh dicerobohi tanpa sebab yang dibenarkan syarak.

²¹ Abu Yusof, *Kitab al-Kharaj* (Mustafa al-Azami (ed.) terjemahan Imran Ahsan Khan Nyazee (Islamic Book Foundation, 1982), 89.

TORT PENCEROBOHAN TANAH

Di bawah prinsip undang-undang tort, pencerobohan tanah merujuk kepada kemasukan atau gangguan ke atas tanah milik orang lain tanpa kebenaran yang sah, dan merupakan suatu kesalahan sivil. Bukti kerosakan pada tanah tidak diperlukan kerana sifatnya yang *actionable per se*, memadai dengan adanya kemasukan yang tidak sah dan pelanggaran hak kepunyaan tuan tanah. Prinsip ini ditegaskan dalam *Halsbury's Laws of England* bahawa:

*"Setiap pencerobohan secara haram oleh seseorang ke atas tanah yang berada dalam milikan orang lain adalah satu kesalahan tort (pencerobohan) yang boleh dikenakan tindakan undang-undang, walaupun tiada kerosakan sebenar berlaku. Seseorang dianggap menceroboh tanah apabila dia secara salah memijak tanah tersebut, menunggang atau memandu melaluinya, mengambil milikan ke atasnya, mengusir pemilik atau penghuni yang sah, merobohkan atau memusnahkan sesuatu yang dipasang secara kekal padanya, mengambil mineral daripadanya secara salah, meletakkan atau memasang sesuatu di atas atau di dalamnya, atau apabila dia mendirikan atau membiarkan sesuatu di atas tanah miliknya sendiri yang menceroboh ruang udara orang lain, atau apabila dia mengalirkan air ke atas tanah orang lain, atau menghantar kekotoran atau bahan berbahaya yang telah dikumpulkan di atas tanahnya sendiri ke tanah orang lain."*²²

Dalam kes *Tenaga Nasional Bhd lwn Bukit Lenang Development Sdn Bhd*, Yang Arif Hakim Mohd Zawawi Salleh merujuk kepada satu *maxim* yang berbunyi: *Cui us est solum, eius est usque ad coelum et ad inferos* yang bererti: sesiapa yang memiliki tanah, dia memilikinya hingga ke langit dan ke dalam perut bumi yang paling dalam.²³ Bagi pemilik tanah persendirian, tindakan saman boleh diambil terhadap penceroboh. Apabila terbukti pencerobohan berlaku, maka pemilikan segera perlu diberikan kepada tuan tanah (*owner/landlord*) atau mereka yang mempunyai milikan (*possessor*) seperti penyewa atau pemegang Lesen Pendudukan Sementara. Penceroboh yang didapati bertanggungjawab boleh dikenakan perintah

²² Halsbury's Laws of England (4th ed, vol 45) para 1384. (Butterworths, 2008): 631.

²³ "He who owns the land, owns it all the way to the heavens and to hell." *Tenaga Nasional Bhd lwn Bukit Lenang Development Sdn Bhd* [2019] 1 CLJ 42.

pengosongan dengan segera, membayar gantirugi atau dikenakan injunksi.²⁴ Jika penceroboh masih berdegil, pencerobohan berterusan (*continuing trespass*) dikira berlaku. Tindakan menghina mahkamah boleh diambil dan pemilik boleh menuntut gantirugi tambahan. Jika melibatkan tanah Kerajaan, pihak berkuasa negeri boleh meroboh struktur, merampas, mengusir secara paksa dan mendakwa secara jenayah.

I. Elemen Pencerobohan Tanah

Dalam konteks pencerobohan tanah persendirian, perbuatan tersebut lazimnya berlaku dalam pelbagai situasi, antaranya seseorang memasuki kawasan tanah tanpa kebenaran, kekal berada atau tinggal di atas tanah tersebut, membuat binaan serta meletakkan objek di atasnya. Pencerobohan bukan sahaja terhad kepada permukaan tanah, malah turut meliputi bahagian bawah tanah dan ruang udara di atas tanah berkenaan. Penceroboh boleh ditakrifkan sebagai seseorang yang memasuki sesuatu premis tanpa kebenaran pemilik, sama ada secara jelas mahupun tersirat.²⁵ Perbuatan ini boleh berlaku sama ada akibat kesilapan atau dilakukan dengan niat dan tujuan tertentu seperti pencerobohan oleh setinggan dan ke atas tanah yang disewa.²⁶

Terdapat dua elemen utama bagi pencerobohan terhadap tanah. Pemilik atau pihak yang mempunyai kepentingan terhadap tanah yang telah dicerobohi hendaklah membuktikan kewujudan kedua-dua elemen berkenaan dalam tuntutan mereka terhadap penceroboh.²⁷ Elemen pertama ialah niat penceroboh iaitu tahap kesengajaan yang dinilai berdasarkan kelakuan penceroboh. Pemilik tanah tidak hanya memadai dengan membuat dakwaan semata-mata, sebaliknya perlu mendatangkan bukti yang jelas bagi menunjukkan bahawa pihak penceroboh bertindak dengan niat atau sengaja melakukan pencerobohan tersebut. Dalam masa yang sama, penceroboh juga berhak diberikan peluang untuk membela diri serta menafikan dakwaan yang dikemukakan terhadapnya.

Dalam kes *Ng Ben Thong dan Lain-Lain lwn Krishnan a/l Arumugam*,²⁸ pendudukan haram telah berlaku di atas tanah plaintif.

²⁴ Terra Damansara Sdn Bhd vs Nandex Development Sdn Bhd [2006] 6 MLJ 24.

²⁵ Wan Azlan Ahmad & Muhsin Hingun. *Principles of the Law of Torts in Malaysia*. (MLJ,1998), 114.

²⁶ Julaika Bibi v Maidin [1961] MLJ 310; Mohd Said v Fatimah [1962] MLJ 328.

²⁷ Norchaya Talib, *Law of Torts in Malaysia*, (Sweet and Maxwell Asia,2011).

²⁸ [1998] 5 MLJ 579.

Defendan didapati memasuki dan menduduki tanah plaintif dengan niat untuk tinggal menetap secara percuma selama yang boleh. Dakwaan bahawa dia adalah gelandangan (*homeless*), tidak boleh menyebabkan mahkamah berpaling daripada menjalankan tugasnya terhadap pemilik tanah yang sah. Pemilik tanah mempunyai hak untuk mengeluarkan penceroboh dan penduduk haram dengan segera. Jika penceroboh memohon diberikan masa untuk berpindah keluar, maka ia terpulang kepada pemilik tanah, bukan mahkamah, untuk mempertimbangkannya. Dalam kes *KV Silvam a/l Narayanan lwn Nice Vista Sdn Bhd*,²⁹ mahkamah memutuskan bahawa tindakan defendan menggunakan jentera untuk merosakkan harta plaintif adalah tidak sah, dan justeru, pampasan diberikan. Menurut Hakim, tuntutan oleh plaintif di sini bukanlah diasaskan kepada ketuanpunyaan (*ownership*) tanah tetapi terhadap pencerobohan harta miliknya oleh defendan-defendan. Hakim berpendapat perbuatan defendan merobohkan bengkel membaiki motor plaintif merupakan satu pencerobohan terhadap harta milik plaintif. Defendan tidak boleh secara sendiri mengambil tindakan untuk meroboh bengkel plaintif tanpa mengikut peruntukan undang-undang. Kes ini menegaskan keperluan mematuhi prosedur undang-undang dan larangan terhadap tindakan "*self-help*" yang melampau.

Bagi elemen kedua, perlu ada campur tangan secara langsung (*direct interference*). Pencerobohan mestilah bersifat langsung dan menjejaskan hak pemilikan atau penguasaan tanah oleh pemiliknya. Antara bentuk pencerobohan termasuk pencerobohan milikan, seperti penggunaan tanah sebagai laluan tanpa kebenaran³⁰ atau mengalirkan air ke tanah bersebelahan.³¹ Di samping itu, pencerobohan turut boleh berlaku sekiranya terdapat sesuatu objek yang dibiarkan kekal di atas tanah, misalnya mendirikan bangunan tanpa izin atau meletakkan barangan milik penceroboh di atas tanah tersebut. Malah, pencerobohan tidak terhad kepada permukaan tanah semata, namun turut merangkumi ruang udara di atas tanah, seperti pemasangan kabel telefon yang melintasi ruang udara di atas tanah milik orang lain.

²⁹ [2017] MLJU 471.

³⁰ *MBf Property Services Sdn Bhd lwn Madihill Development Sdn Bhd (No.2)* [1998] 4 CLJ 136.

³¹ *Seong Fatt Sawmills Sdn Bhd lwn Dunlop Malaysia Industries Sdn Bhd* [1984] 1 MLJ 286.

2. Remedi dalam Undang-Undang Tort

Dari perspektif undang-undang tort, terdapat dua bentuk remedi iaitu: *extra judicial* dan *judicial*.³² *Extra-judicial* adalah menerusi tindakan sendiri (*self-help*) yang diambil untuk menangani penceroohan tanpa perlu melibatkan proses mahkamah. Prinsip *self-help* ini bermakna pemilik tanah bertindak sendiri untuk menangani masalah penceroohan agar dapat meminimumkan kerugian atau kerosakan pada tanahnya. Sebagai contoh, bila berlaku penceroohan, pemilik meminta agar penceroboh keluar segera dan dia berhak menggunakan kekerasan yang munasabah (*reasonable force*) untuk menghalau penceroboh, malah hingga ke tahap melakukan tort serangan jika perlu untuk mempertahankan tanahnya. Ini menunjukkan bahawa undang-undang tort mengiktiraf hak pemilik tanah untuk mengambil tindakan secara langsung dalam keadaan tertentu, seperti mengusir penceroboh tanpa menggunakan kekerasan melampau.

Remedi *judicial* pula boleh didapati dengan memulakan tindakan di mahkamah. Bentuk-bentuk remedi *judicial* adalah seperti injunksi, gantirugi dan pengembalian semula yang bertujuan untuk mengembalikan kedudukan tanah seperti sebelum berlakunya gangguan, selaras dengan maxim *restitutio in integrum*, iaitu kembali kepada asal. Gantirugi boleh merangkumi kerugian sebenar yang dialami akibat kerosakan harta atau pencemaran tanah. Dalam kes tertentu, walaupun tiada kerugian material dibuktikan, pemilik masih berhak menerima gantirugi nominal sebagai simbol bahawa hak mereka telah dicabuli. Dalam keadaan pelaku bertindak dengan niat jahat atau secara keterlaluan, mahkamah juga berkuasa untuk menganugerahkan gantirugi yang lebih tinggi seperti gantirugi teruk atau bersifat punitif, sebagai pengajaran dan pencegahan terhadap tindakan serupa di masa hadapan. Dalam kes *Milik Perusahaan Sdn Berhad lwn Kembang Masyur Sdn Bhd*,³³ mahkamah memerintahkan plaintif diawardkan gantirugi sebanyak RM7,462,377.93 kerana defendan didapati berniat jahat menyebabkan kerosakan pada tanah plaintif.

Injunksi ialah perintah mahkamah untuk menghentikan penceroohan yang sedang berlaku atau mencegahnya daripada terus berulang. Remedi ini amat penting dalam situasi di mana kerugian tidak dapat diukur dengan wang ringgit atau gangguan berlaku secara berterusan.

³² Norchaya Talib. *Torts*, 363.

³³ [2002]4 AMR 4890.

Dalam kes *KV Silvam a/l Narayanan lwn Nice Vista Sdn Bhd*,³⁴ mahkamah memutuskan bahawa tindakan defendan menggunakan jentera untuk merosakkan harta plaintif adalah tidak sah, dan justeru, pampasan diberikan. Menurut Hakim, tuntutan oleh plaintif di sini bukanlah diasaskan kepada ketuanpunyaan (*ownership*) tanah tetapi terhadap pencerobohan harta miliknya oleh defendan-defendan. Hakim berpendapat perbuatan defendan merobohkan bengkel membaiki motor plaintif merupakan satu pencerobohan terhadap harta milik plaintif. Walaupun plaintif menceroboh tanah Kerajaan sejak 30 tahun lalu, telah diberi notis pengosongan tanah, defendan (bukan pihak Kerajaan) tidak boleh secara sendiri mengambil tindakan untuk meroboh bengkel plaintiff tanpa mengikut peruntukan undang-undang. Kes ini menegaskan keperluan mematuhi prosedur undang-undang dan larangan terhadap tindakan "self-help" yang melampau.

PENCEROBOHAN TANAH KERAJAAN

Pencerobohan tanah Kerajaan Persekutuan, Kerajaan Negeri atau tanah milik pihak berkuasa tempatan bukanlah sesuatu yang asing kerana ia banyak berlaku sejak sekian lama. Ia merupakan masalah yang perlu ditangani secara tegas kerana ia bukan sahaja merugikan kerajaan dan negara malah menghalang projek pembangunan yang dirancang untuk faedah masyarakat awam. Semenjak tahun 2015 hingga Mei 2025, sebanyak 465 kes pencerobohan tanah Kerajaan Persekutuan telah direkodkan.³⁵ Pencerobohan berlaku untuk pelbagai tujuan seperti pertanian, penempatan, perbengkelan haram dan sebagainya. Kewujudan kebun sayur di kawasan tanah tinggi seperti di Cameron Highlands, ladang durian di Raub, kuil haram dan sebagainya merupakan contoh-contoh pencerobohan terhadap tanah Kerajaan dan Hutan Simpan Kekal. Kanun Tanah Negara 1965 (KTN) menetapkan tindakan dan hukuman yang tegas bagi perbuatan pencerobohan ke atas tanah kerajaan, tanah rizab serta kawasan lombong tanpa kebenaran pihak berkuasa.

Seksyen 425 KTN memperuntukkan dengan jelas berkenaan kesalahan pendudukan secara tidak sah di atas Tanah Kerajaan, tanah rizab atau tanah perlombongan. Subseksyen (1) memperuntukkan, mana-mana orang yang, tanpa kebenaran yang sah:

a) Mendudukkan, atau membina apa-apa bangunan di atas mana-mana tanah

³⁴ [2017] MLJU 471.

³⁵ Nur Syafiqah Mohd Jemmi, "Sebanyak 465 tanah milik Kerajaan Persekutuan diceroboh sejak 2015" (<https://malaysiagazette.com/2025/07/28/sebanyak-465-tanah-milik-kerajaan-persekutuan-diceroboh-sejak-2015.html>).

- Kerajaan, tanah rizab atau tanah perlombongan; atau
- b) Membersih, membajak, menggali, mengepungi atau menanami mana-mana tanah sedemikian atau bahagian darinya; atau
 - c) Memotong atau memindah apa-apa kayuan atau hasil atau atau dari tanah sedemikian, adalah melakukan kesalahan, dan hendaklah, apabila disabitkan, dikenakan suatu denda yang tidak melebihi lima ratus ribu ringgit (RM500,000) atau dipenjarakan untuk suatu tempoh yang tidak melebihi lima tahun atau kedua-duanya.

Sebelum itu, suatu Notis Amaran Pendudukan Secara Tidak Sah boleh dikeluarkan oleh semua Pejabat Tanah Daerah negeri kepada mana-mana pihak yang menduduki tanah kerajaan secara tidak sah supaya mengosongkan tanah tersebut. Jika masih berdegil, seperti yang banyak berlaku, maka tindakan undang-undang boleh diambil untuk dibawa ke mahkamah selepas mendapat izin Pendakwaraya. Dalam kes ladang durian haram di Raub, diberitakan bahawa semua pokok durian akan ditebang.³⁶

Selain itu, KTN turut memperluaskan konsep penceroohan dengan merangkumi ruang udara sebagai sebahagian daripada perlindungan undang-undang. Hal ini dapat dilihat melalui seksyen 425A, yang memperuntukkan bahawa penggunaan ruang udara di atas tanah kerajaan tanpa kebenaran juga merupakan suatu kesalahan di sisi undang-undang. Pihak berkuasa iaitu Pejabat Tanah boleh mengeluarkan notis pengosongan dan menjalankan operasi pengusiran atau perobohan. Selain itu, seksyen 426 menangani isu pemindahan bahan mineral seperti batu dan pasir dari mana-mana tanah tanpa izin. Hukuman denda sehingga RM50,000 dan penjara hingga lima tahun, membuktikan keseriusan undang-undang dalam melindungi sumber semula jadi negara. Seksyen 426A pula memberi kuasa kepada pihak berkuasa tanah untuk menjalankan tindakan penguatkuasaan termasuk penahanan, penyitaan dan siasatan terhadap kes-kes penceroohan. Sudah tiba masanya peruntukan-peruntukan di atas dipinda dengan menaikkan jumlah denda memandangkan skala penceroohan yang berlaku adalah amat besar dan berleluasa.

Dalam kes setinggalan, pihak berkuasa tempatan boleh mengeluarkan notis pengosongan untuk mengusir mereka keluar dari tanah kerajaan. Dalam kes *Shamsudin bin Che Mat lwn. DBKL*,³⁷ notis telah dikeluarkan di bawah Peraturan 4 Peraturan-Peraturan Perlu (Pemugaran Setinggalan-

³⁶ Berita Harian, "Pahang Hapus semua ladang durian haram". Pahang hapus semua ladang durian haram.

³⁷ [2000] 4 MLJ 177.

Setinggalan) 1969 supaya setinggalan mengosongkan tanah dan DBKL berhak merobohkan rumah-rumah yang dibina di situ. Setinggalan juga tidak mempunyai *locus standi* untuk menyaman kerana mereka menduduki secara tidak sah tanah Kerajaan.

PENCEROBOHAN TANAH WAKAF

Tanah wakaf adalah tanah yang diwakafkan oleh individu untuk kepentingan agama atau masyarakat Islam secara kekal demi memperolehi pahala yang berpanjangan. Menurut statistik oleh Jabatan Wakaf, Zakat dan Haji (JAWHAR) sehingga tahun 2024, terdapat sebanyak 23,364 lot tanah wakaf yang meliputi 25,047 hektar tanah di seluruh negara.³⁸ Pencerobohan tanah wakaf boleh berlaku apabila tanah tersebut dijual oleh waris pewakaf kepada pihak ketiga. Pewakaf telah meninggal dunia tanpa mendaftarkan hasratnya untuk mewakafkan tanah dengan MAIN. Sungguhpun tujuan pemilik tanah membuat wakaf adalah demi kesejahteraan selepas meninggal dunia, namun ianya tidak kesampaian apabila hanya membuat wakaf secara lisan tanpa melalui proses pendaftaran rasmi di Majlis Agama Islam Negeri (MAIN).³⁹ Ini banyak berlaku akibat kurang pengetahuan mengenai pengurusan wakaf oleh pihak berkuasa agama negeri. Apabila pemilik asal tanah dan saksinya meninggal dunia, tiada lagi sebarang bukti ditinggalkan mengenai status pemberian wakaf. Keadaan ini membuka ruang kepada pertikaian oleh ahli waris.⁴⁰ Pernah dilaporkan bahawa sebidang tanah berkeluasan kira-kira 0.61 hektar, Lot 6271 yang diserahkan melalui instrumen wakaf secara lisan kepada Masjid Jamek Ar-Ridzuan, Alor Pongsu. Tanah tersebut kemudiannya telah dijual oleh pewakaf kepada pihak ketiga tanpa sebarang pemakluman kepada pihak masjid berkenaan.⁴¹ Apabila pemilik baharu mendapati terdapat struktur dewan wanita dan kubur Muslim di atas tanah yang dibelinya itu, barulah timbul pertikaian mengenai pemilikan dan pencerobohan. Masalah ini timbul kerana tiada dokumen

³⁸ Statistik Tanah Wakaf Malaysia sehingga Julai 2024. <https://www.jawhar.gov.my/wakaf/statistik-wakaf/>.

³⁹ Muhammad Nur Akmal Adib Abdul Samad, 'Risiko Tanah Wakaf Tidak Berdaftar', Institut Kefahaman Islam Malaysia (IKIM). Tanah wakaf tidak berdaftar mengundang pelbagai risiko

⁴⁰ Tanah wakaf tidak berdaftar mengundang pelbagai risiko". 3/6/2025. <https://www.utusan.com.my/rencana/forum/2025/06/tanah-wakaf-tidak-berdaftar-mengundang-pelbagai-risiko/html>.

⁴¹ Wat Kamal Abas, 'Lot Tanah Wakaf Masjid Berpindah Milik Sebanyak Dua Kali', *Kosmo Digital*, 7 Mei 2025 <https://www.kosmo.com.my/2025/05/07/lot-tanah-wakaf-masjid-berpindah-milik-sebanyak-dua-kali/>.

yang sah diserahkan secara formal kepada MAIN, justeru sukar bagi MAIN untuk mengambil sebarang tindakan. Jika wakaf tidak dipindahmilik kepada MAIN sebagai pemegang amanah tunggal wakaf, maka tanah kekal atas nama pemilik tanah/pewakaf dan ianya mudah dicabar oleh waris setelah pewakaf meninggal dunia. Di bawah KTN, tanah wakaf yang tidak didaftarkan dianggap milik pewakaf; sebarang pemindahan hak milik walaupun bertentangan niat pewakaf sukar dibatalkan tanpa bukti yang jelas.

Dari sudut undang-undang, penceroohan tanah wakaf ditangani melalui beberapa peruntukan. Hukum Islam dan enakmen wakaf negeri secara tegas mengharamkan apa jua penjualan atau pemindahan hak milik tanah wakaf. Enakmen Wakaf negeri seperti Selangor dan Terengganu memperuntukkan bahawa mendiami, menanam atau membina atas tanah wakaf tanpa kebenaran *mutawalli* (MAIN) adalah suatu kesalahan.⁴² Ini bermakna penceroboh tanah wakaf boleh didakwa, misalnya di bawah Seksyen 35 Enakmen Wakaf Negeri Sembilan 2005 yang melarang sebarang pembangunan tanpa izin. Namun demikian, pertembungan undang-undang timbul apabila KTN membenarkan pendaftaran ringkas tanah atas nama individu bukan MAIN. Dalam kes Masjid Ar-Ridzuan, geran hak milik telah berpindah tangan sebanyak dua kali kerana wakaf tidak didaftarkan, meskipun hukum syarak menetapkan wakaf itu kekal.⁴³ Pihak kerajaan sendiri menekankan bahawa pembangunan atas tanah wakaf mesti mematuhi undang-undang termasuk KTN.

⁴² Zati Ilham, 'The Use of ADR in Cases of Illegal Occupation of Waqf Lands', *e-Proceeding International Conference on Law, Economy and Education* <https://conference.uis.edu.my/iconlee/images/e proceeding/014-iconlee-2017.pdf> (2017).

⁴³ Abdul Aziz Sulaiman & Zainuddin, N. H., 'Kanun Tanah Wakaf Negara: Adakah Satu Keperluan / National Waqf Land Code: Is it Necessary', *Journal of Fatwa Management and Research*, vol. 28/3 (2023): 129–147 <https://doi.org/10.33102/jfatwa.vol28no3.546>

PENCEROBOHAN TANAH PERTANIAN DAN RIZAB HUTAN

Pencerobohan melibatkan tanah pertanian atau rizab hutan juga turut dipandang serius. Contoh konflik di Raub, Pahang, di mana ratusan pekebun durian Musang King menduduki tanah rizab hutan simpan kekal tanpa kebenaran negeri. Pada 2024, Mahkamah Tinggi Kuantan memutuskan pekebun ini sebagai penceroboh dan menolak permohonan mereka untuk membatalkan notis pengosongan tanah.⁴⁴ Hakim menegaskan bahawa tindakan kerajaan negeri yang mengeluarkan arahan pengusiran adalah tidak bercanggah dengan undang-undang dan pekebun tidak mempunyai *locus standi* untuk mencabar keputusan itu. Keputusan ini menegaskan prinsip undang-undang: sesiapa yang mengusahakan tanah kerajaan tanpa izin tidak boleh menuntut hak apapun ke atasnya.⁴⁵ Sebarang pendudukan secara tidak sah di atas tanah kerajaan, rizab atau lombong merupakan suatu kesalahan yang serius di bawah seksyen 425 KTN. Bagi kesalahan ini, undang-undang memperuntukkan hukuman yang berat dan boleh mencapai denda sehingga RM500,000 atau penjara pemenjaraan selama tempoh maksimum lima tahun.

Selain daripada kes di Raub, pencerobohan hutan simpan kekal juga menjadi masalah meluas. Jabatan Perhutanan Malaysia melaporkan 31 kes pencerobohan tanah Hutan Simpan Kekal di Semenanjung pada tahun 2022 sahaja. Antara aktiviti yang dikesan ialah membuka ladang sawit atau durian di dalam hutan simpan tanpa permit yang sah. Penguatkuasa Perhutanan telah menangkap 37 individu berkaitan pelanggaran ini, dan beberapa kes telah didakwa di mahkamah.⁴⁶ Selain KTN, Akta Perhutanan Negara 1984 melarang apa jua aktiviti membersihkan atau membajak tanah simpan untuk bertanam tanpa kebenaran dan memperuntukkan penalti yang lebih berat (penjara dan denda tinggi) bagi mereka yang menceroboh hutan kekal. Persekitaran turut menjadi taruhan: pengolahan haram mengakibatkan kemusnahan habitat dan potensi banjir. Ringkasnya, mana-mana individu yang mendirikan bangunan, membersihkan atau menanam di tanah Kerajaan,

⁴⁴ Sinar Harian, 25 April 2024, "Mahkamah Tolak Permohonan 186 Pekebun Durian Musang King,"

<https://www.sinarharian.com.my/article/661296/video/berita-semasa-video/mahkamah-tolak-permohonan-186-pekebun-durian-musang-king>

⁴⁵ Syed Azimal, 2025, "Tiada hak untuk penceroboh tanah," *Utusan Malaysia*. <https://www.utusan.com.my/rencana/2025/04/tiada-hak-untuk-penceroboh-tanah/>

⁴⁶ Bernama, 2023, "Cabaran Banteras Pencerobohan Tanah Hutan Simpanan Kekal," *Awani*, <https://www.astroawani.com/berita-malaysia/cabaran-banteras-penceroboh-tanah-hutan-simpanan-kekal-412645>

termasuk rizab hutan atau kerajaan negeri, adalah penceroboh menurut KTN.

Pendudukan di tanah rancangan Kerajaan juga dibolehkan menerusi lesen seperti Lesen Pendudukan Sementara yang diberikan secara bertempoh. Pemegang LPS boleh memohon penyambungan. Jika LPS tidak disambung, bererti tempoh sebagai pemegang lesen atau penyewa sudah berakhir dan perlu keluar dari tanah tersebut. Kerajaan boleh mengambil tindakan mengusir jika mereka enggan keluar seperti dalam kes *Bohari bin Taib lwn. Pengarah Tanah Selangor*.⁴⁷ Perayu adalah sekumpulan petani yang mengusahakan tanah pertanian secara sah di tanah Kerajaan di bawah LPS. Alasan bahawa mereka dijanjikan dan boleh diberi geran tanah menurut seksyen 42 dan 77 KTN selepas LPS tamat adalah tidak konklusif untuk mereka kekal di situ setelah LPS tamat. Ini kerana Kerajaan tidak semudah itu dalam urusan pemberian hak milik tanah Kerajaan.

PENCEROBOHAN TANAH ORANG ASLI

Di bawah Akta Orang Asli 1954, tanah adat orang asli boleh diwartakan sebagai kawasan orang asli atau rizab orang asli dan mereka mempunyai hak penghunian di dalam kawasan tersebut. Tanah yang diberi rizab itu akan ditentukan sempadannya dan direkodkan secara rasmi. Malangnya, tanah rizab Orang Asli juga diceroboh tanpa kawalan. Di Cameron Highlands, laporan menunjukkan berlakunya pencerobohan dan penerokaan haram di rizab Orang Asli di Pos Terisu seluas 64.7 hektar dan telah menyebabkan masalah hakisan tanah.⁴⁸ Di Gua Musang, Orang Asli Kampung Kelaik memfailkan saman menuntut hak ke atas tanah adat nenek-moyang mereka yang didakwa telah diceroboh oleh syarikat perlombongan dan kerajaan negeri.⁴⁹ Di Perak pula, Mahkamah Tinggi memerintahkan dua buah syarikat mengosongkan tanah adat Orang Asli di Ulu Geruntum, Gopeng kerana projek empangan mini dibina tanpa izin masyarakat orang asli.

⁴⁷ [1991] 1 MLJ 343

⁴⁸ Berita Harian, 3 Januari 2019, "Isu pencerobohan tanah di Cameron Highlands dapat perhatian TPM," <https://www.bharian.com.my/berita/wilayah/2019/01/515747/isu-pencerobohan-tanah-di-cameron-highlands-dapat-perhatian-tpm>

⁴⁹ Malaysiakini, 10 Mac 2025, "Pencerobohan tanah adat Kelaik sukarkan penduduk setempat," <https://www.malaysiakini.com/news/736890>; Bernama, 16 April 2025, "Haram ceroboh tanah, rampas hak orang lain - Mufti Pahang," *Astro Awani*, <https://www.astroawani.com/berita-malaysia/haram-ceroboh-tanah-rampas-hak-orang-lain-mufti-pahang-516886>; Malaysiakini, 10 April 2025, "Isu kuil ceroboh tanah masjid di Dengkil selesai cara damai," <https://www.malaysiakini.com/news/739758>

Mahkamah turut memerintahkan pampasan simbolik kepada Orang Asli bagi kubur dan pokok yang musnah, dan menegaskan tanah itu perlu diwartakan sebagai hak adat mereka.⁵⁰ Sebaliknya, di Bidor, Perak, berlaku pertikaian apabila sebuah syarikat kuari diberi pajakan oleh Pejabat Tanah Daerah sejak tahun 2007 selama 74 tahun sedangkan tanah tersebut adalah kawasan Orang Asli Kampung Chang Lama. Komuniti orang asli telah tinggal di situ sejak turun-temurun, sebelum Merdeka dan sebelum wujudnya Kanun Tanah Negara. Mereka mendakwa Kerajaan gagal melindungi hak asasi mereka.⁵¹ Kes-kes sebegini memberi gambaran bahawa konflik di antara undang-undang dan tuntutan hak adat akan sentiasa berlaku sekiranya pihak berkuasa tidak teliti dalam menguruskan hal-ehwal tanah. Ini memandangkan undang-undang menetapkan bahawa pendaftaran adalah segala-galanya sedangkan tanah orang asli secara komunal tidak berdaftar mengikut Kanun Tanah Negara.⁵²

PENGUATKUASAAN UNDANG-UNDANG PENCEROBOHAN TANAH

Dari segi pengurusan pencerobohan tanah di negara ini, ia bergantung kepada status tanah dan jenis milikan. Jika pencerobohan tanah kerajaan, pihak berkuasanya adalah Pihak Berkuasa Negeri iaitu Pejabat Tanah Daerah dengan kerjasama agensi berkaitan seperti Jabatan Perhutanan. Asas perundangan yang boleh digunakan ialah seksyen 425 KTN yang memperuntukkan bahawa pencerobohan tanah Kerajaan adalah satu kesalahan. Pihak pentadbir tanah boleh mengeluarkan Notis Pengosongan dan jika engkar tindakan perobohan atau pengusiran boleh dilakukan. Peruntukan ini sudah memadai kerana ia mengenakan penalti yang amat tinggi. Namun di peringkat lapangan, penguatkuasaan ini menghadapi pelbagai cabaran untuk dilaksanakan, khususnya jika pencerobohan berlaku di kawasan hutan simpan kekal, jauh dari manusia dan tiada aduan dibuat. Cabaran kekurangan staf untuk membuat pemantauan dan penyiasatan, kerenah birokrasi dan campur tangan politik boleh menyebabkan pencerobohan berlarutan.⁵³ Penceroboh menanam durian, kelapa sawit,

⁵⁰ Bernama, 9 September 2024, "Mahkamah arah dua syarikat keluar dari tanah adat Orang Asli," *Harian Metro, New Straits Times*, <https://www.hmetro.com.my/mutakhir/2024/09/1132194/mahkamah-arrah-dua-syarikat-keluar-dari-tanah-adat-orang-asli>

⁵¹ Malaysiakini, 18 April 2025, "Berani dia tuduh Orang Asli ceroboh tanah - Peka selar kerajaan Perak, JAKOA," <https://www.malaysiakini.com/news/740628>

⁵² J.C Fong, *Law on Native Customary Land in Sarawak*. Sweet & Maxwell Asia, 2011.

⁵³ Har, Hui & Aminah Mohsin & Ainur Zaireen Zainudin, (2020): 50-61.

membuat binaan dan sebagainya sehingga dapat menikmati hasil, namun pengusiran gagal dilakukan.

Jika tanah persendirian, penyelesaiannya menerusi undang-undang tort. Tuan tanah mempunyai kuasa untuk mengusir penceroboh. Namun, seringkali ia berhadapan dengan masalah kedegilan penceroboh. Laporan polis boleh dibuat namun, tiada kesalahan jenayah yang boleh digunakan untuk mendakwa penceroboh. Tuan tanah boleh memfailkan tuntutan di mahkamah untuk di bawah kausa pencerobohan tanah dan juga kacauganggu dan menuntut remedi seperti pengambilan semula, injunksi dan juga gantirugi. Walaupun undang-undang ini penting bagi melindungi hak tuan tanah, ia bergantung kepada kemampuan kewangan pemilik untuk menanggung kos guaman dan mengharungi masa yang panjang.

Di bawah perundangan syariah, hal ehwal wakaf umat Islam diuruskan oleh Majlis Agama Islam Negeri. Bila berlaku pencerobohan tanah wakaf, MAIN mempunyai kuasa menurut enakmen, seperti di bawah Enakmen Wakaf Pahang 2022, untuk menyita bangunan haram, menuntut pampasan, meroboh struktur, dan mendakwa pesalah dengan hukuman denda/penjara sehingga RM5,000 atau 3 tahun penjara. MAIN juga boleh mengeluarkan notis pengusiran terhadap penceroboh tanah wakaf. Namun begitu, bidang kuasa MAIN serta mahkamah syariah pada asasnya hanya terpakai kepada orang Islam. Oleh itu, tindakan penguatkuasaan adalah terbatas dan tidak mampu menangani pencerobohan oleh orang bukan Islam. Jika tanah wakaf tidak dipindah milik kepada MAIN, pemilik tanah berdaftar atau warisnya sahaja yang boleh mengambil apa-apa tindakan kerana status tanah masih merupakan tanah persendirian. Banyak tanah wakaf yang belum didaftarkan, menyebabkan tindakan MAIN tergantung kepada rekod tanah dari Pejabat Tanah. Kajian terhadap MAIN Pulau Pinang dan MAIN Melaka mendapati masalah utama adalah seperti kekurangan kepakaran teknikal, kakitangan yang terhad, pendanaan yang tidak mencukupi, dan kekeliruan awam mengenai peranan agensi agama dan pelaksanaan undang-undang Islam mengenai tanah wakaf.⁵⁴

KESIMPULAN

⁵⁴ Bernama, 30 Disember 2024, "MAIM kenal pasti empat cabaran utama untuk tambah, urus tanah wakaf," *Alhijrah Online*, <https://alhijrahnews.com/maim-kenal-pasti-empat-cabaran-utama-untuk-tambah-urus-tanah-wakaf-1>

Dari perbincangan di atas, dapat difahami bahawa pencerobohan terhadap tanah Kerajaan, pencerobohan tanah persendirian, tanah rizab orang asli dan tanah wakaf dikendalikan oleh pelbagai mekanisme undang-undang yang perlu difahami oleh semua pihak. Pengurusan dan pengendalian ketiganya adalah berbeza. KTN meletakkan keutamaan terhadap pematuhan prosedur dan rekod pemilikan yang sah, terutamanya melalui sistem pendaftaran tanah. Di bawah KTN, tindakan terhadap pencerobohan tanah kerajaan dianggap sebagai suatu kesalahan jenayah, seperti yang diperuntukkan dalam seksyen 425 KTN, dan tidak mengambil kira niat pelaku. Matlamat utamanya ialah menjaga ketenteraman pemilikan tanah yang berdaftar dan mencegah eksploitasi tanah kerajaan atau rizab untuk keuntungan peribadi.

Undang-undang tort memberi ruang kepada pemilik untuk menuntut keadilan dalam bentuk pampasan, perintah injunksi, atau pengusiran penceroboh. Berbeza dengan KTN, tort menilai kes berdasarkan niat (*intention*) dan kesan kerosakan, menjadikannya lebih bersifat subjektif dan bergantung kepada pembuktian di mahkamah. Dalam tort, penceroboh adalah pesalah sivil yang perlu membayar ganti rugi atau memulihkan keadaan asal tanah. Oleh itu, elemen pampasan dan pemulihan hak pemilik lebih terserlah dalam sistem ini. Hukum Islam pula meletakkan pencerobohan tanah sebagai satu bentuk kezaliman yang mencabuli hak pemilik. Pemilikan tanah yang sah diperoleh melalui pembelian, pusaka atau hibah. Islam juga menekankan prinsip tanggungjawab sosial dan amanah, menjadikan pencerobohan sebagai satu perbuatan yang bukan hanya menyalahi undang-undang, malah bertentangan dengan akhlak dan moral. Berbeza dengan KTN dan tort yang bergantung kepada proses perundangan dan litigasi menuntut hak dan pengenaan liabiliti, Islam menekankan kesedaran hukum dan mengenakan kawalan dalaman kepada umatnya menerusi nas-nas yang tegas mengharamkan pencerobohan yang mampu menghasilkan keinsafan. Pencerobohan atau *ghasab* dianggap sebagai satu dosa besar, yang bukan sahaja melibatkan kesalahan terhadap manusia, tetapi juga pelanggaran terhadap prinsip syariah. Islam menetapkan agar hak dikembalikan kepada pemilik, serta mewajibkan pampasan dan taubat bagi pihak yang menceroboh.

Dari segi perlindungan terhadap jenis-jenis tanah khusus seperti tanah wakaf, tanah pertanian dan tanah adat, terdapat juga perbezaan ketara. KTN secara amnya tidak mengiktiraf tanah adat atau tanah wakaf yang tidak berdaftar secara formal, kecuali yang telah dipindah milik kepada MAIN sebagai pemegang Amanah Tunggal tanah wakaf. Tanah rizab orang asli juga tiada geran milik individu, sebaliknya mereka mempunyai hak

menduduki kawasan yang dirizabkan untuk penempatan orang asli. penggunaan tanah, melampaui batas material semata-mata. Dapatan menunjukkan bahawa peruntukan undang-undang berkaitan penceroohan tanah adalah mencukupi, namun kelemahan dalam aspek pelaksanaan dan penguatkuasaan masih ketara. Antara isu yang dikenal pasti ialah kelewatan tindakan oleh pihak berkuasa, kelemahan dalam pemantauan di peringkat tempatan, kurangnya kesedaran masyarakat terhadap hak pemilikan, dan ketidaksepadanan antara agensi pelaksana.

Kesimpulannya, ketiga-tiga sistem undang-undang ini menunjukkan persamaan dari segi prinsip perlindungan hak milik dan penolakan terhadap penceroohan, namun berbeza dari aspek pendekatan, bentuk liabiliti, penilaian niat, dan mekanisme pelaksanaan. Kefahaman terhadap perbezaan ini penting bagi merangka dasar yang lebih komprehensif, seimbang dan tersusun dalam menangani isu penceroohan tanah di Malaysia. Untuk menangani isu penceroohan tanah secara holistik, pemusatan pengurusan isu penceroohan di pejabat tanah daerah diperlukan agar masalah ini ditangani dengan lebih responsif, inklusif dan berteraskan perlindungan hak yang lebih menyeluruh kepada pemilik tanah baik tanah Kerajaan mahupun tanah persendirian.

RUJUKAN

- Abdullah, N., 'Konsep Pemilikan di dalam Islam', *Jurnal Usuluddin*, vol. 19 (2004): 21–32, <https://ejournal.um.edu.my/index.php/JUD/article/view/4134>
- Abu Yusof, *Kitab al-Kharaj*, ed. Mustafa al-Azami, terjemahan Imran Ahsan Khan Nyazee (Islamic Book Foundation, 1982).
- Addailamy binti Zainal Abidin & Azriana binti Ridouan, 'Penceroohan Tanah di Cameron Highlands: Satu Kajian', *Jurnal al-Sirat*, vol. 18/1 (2019): 137–159.
- Afandī, 'Alī Ḥaydar, *Durar al-Ḥukkām fī Sharḥ Majallat al-Aḥkām*. Dār al-Kutub al-ʿIlmiyyah, (t.t).
- Al-Bukhari, Abu Abdullah Muhammad bin Ismail, ed. Mustofa Dib Al-Bugha, *Sahih al-Bukhari*, vol. 2 (Dar ibn Kathir, Dar al-Yamamah, 1993).

- Al-Nawawi, Abu Zakaria Muhyiddin bin Syaraf. *Kitab al-Majmu' Syarh al-Muhazzab*, vol. 13 (Dar Ihya' al-Turath al-Arabi, 1995).
- Al-Sarakhsi, Muhammad ibn Ahmad. *al-Mabsut*, (Dar al-Kutub al-Ilmiyyah, 2001).
- Al-Zuhayli, Wahbah. *al-Fiqh al-Islāmī wa Adillatuh*, vol. 4 (Dar al-Fikr, 2015)
- Azdi, Abu Daud Sulaiman bin Al-Asy'ath bin Ishaq bin Basyir bin Syadad bin Amru, *Sunan Abi Daud*, vol 3. al-Maktabah al-Asriyyah, (t.t),
- Bername, "Haram Ceroboh Tanah, Rampas Hak Orang Lain – Mufti Pahang", *Astro Awani*, 16 April 2025.
- Bername, "Mahkamah Arah Dua Syarikat Keluar dari Tanah Adat Orang Asli", *Harian Metro*, 9 September 2024.
- Bername, "MAIM Kenal Pasti Empat Cabaran Utama untuk Tambah, Urus Tanah Wakaf", *Alhijrah Online*, 30 Disember 2024.
- Fayd Allah, Muhammad Fauzi. *Nazariyyah al-Daman fi al-Fiqh al-Islami*. (Maktabah Dar al-Syuruq, 1986) .
- Halsbury's Laws of England, 4th ed., vol. 45. Butterworths, 1998.
- Hj. Muhammad, A. K., "Konsep Pemilikan Tanah Menurut Islam," *Jurnal KIAS*, vol. 2/1 (2020): 6–34.
- Hui Lin Har, Aminah Mohsin & Ainur Zaireen Zainudin, "Alternative Solutions on the Encroachment of Government Land in Perak," *International Journal of Politics, Public Policy and Social Works*, vol. 2 (2020): 50–61.
- Ilham, Z. "The Use of ADR in Cases of Illegal Occupation of Waqf Lands," *e-Proceeding International Conference on Law, Economy and Education* (2017).
- Majallah al-Aḥkām al-‘Adliyyah (Cetakan Kelima, 1384H/1958M).

- Malaysiakini, "Berani Dia Tuduh Orang Asli Ceroboh Tanah – PEKA Selar Kerajaan Perak, JAKOA," 18 April 2025.
- Malaysiakini, "Isu Kuil Ceroboh Tanah Masjid di Dengkil Selesai Cara Damai," 10 April 2025.
- Malaysiakini, "Pencerobohan Tanah Adat Kelaik Sukarkan Penduduk Setempat," 10 Mac 2025.
- Mohd Ridzuan bin Awang, 'Pencerobohan Tanah Kerajaan dan Pengambilan Tanah Rakyat: Kajian Perbandingan antara Undang-undang Islam dan Kanun Tanah Negara 1965', *Jurnal KIAS*, vol. 2/1 (2020): 54–69.
- Muhammad Nur Akmal Adib Abdul Samad, "Risiko Tanah Wakaf Tidak Berdaftar", Institut Kefahaman Islam Malaysia.
- Norchaya Talib, *Law of Torts in Malaysia* (Sweet & Maxwell Asia, 2011)
- Nur Hidayah Zubairi & Mohd Rizal Mohd Yaakop, "Konflik Pemilikan dan Pembangunan Tanah Adat Orang Asal di Sarawak," *Jurnal Wacana Sarjana*, vol. 9/1 (2025): 1–12.
- Nur Syafiqah Mohd Jemmi, "Sebanyak 465 tanah milik Kerajaan Persekutuan diceroboh sejak 2015," <https://malaysiagazette.com/2025/07/28/sebanyak-465-tanah-milik-kerajaan-persekutuan-diceroboh-sejak-2015.html>.
- Nurul Amira Abdul Wahab & Azima Abdul Manaf, "Faktor yang Mendorong Pertikaian terhadap Boleh Guna Tanah Milik Orang Asli," *Malaysian Journal of Social Sciences and Humanities*, vol. 5/11 (2020): 288–301.
- Rabia Muhammad Serji, Mazliza Mohamad & Safinaz Mohd Hussein, "The Application of Torrens System in Malaysian Land Law and Its Effect to Ihyā' al-Mawāt," *Jurnal al-Sirat*, vol. 5/2 (2020): 463–471.
- Rusnadewi Abdul Rashid & Rohayati Hussin, "Pencerobohan Tanah Wakaf dari Aspek Perundangan Negara," *Prosiding International Conference on Waqf 2015* (UNISZA, 2015).

Rusnadewi Abdul Rashid, Rohayati Hussin & Noor Inayah Yaakub, "Kawalan, Penguatkuasaan, Pendakwaan serta Hukuman bagi Isu Pencerobohan Tanah Wakaf di Malaysia," *Prosiding 9th ISDEV International Islamic Development Management Conference* (2015).

Sulaiman, Abdul Aziz & Zainuddin, N. H., "Kanun Tanah Wakaf Negara: Adakah Satu Keperluan," *Journal of Fatwa Management and Research*, vol. 28/3 (2023): 129–147.

Syed Azimal, "Tiada Hak untuk Penceroboh Tanah," *Utusan Malaysia*, 2025.

Tahir, Muhammad Sarim, Concept of Usurpation (Ghasab) and its Remedies in Islamic Law of Torts and its Remedies (February 05, 2024). Available at SSRN: <https://ssrn.com/abstract=4871685> or <http://dx.doi.org/10.2139/ssrn.4871685>

Wan Azlan Ahmad, Mohsin Hingun. *Principles of the Law of Torts in Malaysia*. MLJ,1998.

Wat Kamal Abas, "Lot Tanah Wakaf Masjid Berpindah Milik Sebanyak Dua Kali," *Kosmo Digital*, 7 Mei 2025.