

TANAH ADAT DULU, KINI DAN AKAN DATANG

Oleh
Norhalim Hj. Ibrahim

Pengenalan

Merujuk perangkaan keluasan tanah yang dikeluarkan oleh Jabatan Pengarah Tanah dan Galian Negeri Sembilan (2001), jumlah keluasan tanah Negeri Sembilan ialah 664,591 hektar (1,642,238 ekar). Daripada jumlah itu, berdasarkan data yang diperolehi dari pejabat daerah berkenaan, 13276.73 hektar atau 1.99 peratus terdiri daripada tanah pusaka adat atau tanah adat seperti yang tertera pada **Jadual 1**. Walaupun jumlahnya sedikit, namun dalam merangka perancangan

Jadual 1

Keluasan Tanah Adat Berbanding dengan Keluasan Negeri Sembilan
Mengikut Daerah Tahun 2002

Bil.	Daerah	Keluasan N. Sembilan		Keluasan Tanah Adat	
		Hektar	Peratus (%)	Hektar	Peratus (%)
1.	Jempol	138,569	20.85	680.68	0.10
2.	Jejebu	136,756	20.58	157.58	0.02
3.	Kuala Pilah	109,042	16.41	6418.37	0.97
4.	Seremban	95,133	14.31	-	-
5.	Tampin	87,805	13.21	751.09	0.11
6.	Port Dickson	55,868	8.41	-	-
7.	Rembau	41,418	6.23	5269.01	0.79
	Jumlah	664,591	100.00	13276.73	1.99

Sumber: Pejabat Tanah dan Galian Negeri Sembilan,
Pejabat-pejabat Tanah dan Majlis Daerah Negeri Sembilan

pembangunan masa depan, perancangan tersebut perlu mengambil pertimbangan daripada aspek perundangan dan pentadbiran berhubung tanah adat. Pertimbangan ini perlu di ambil kira bagi memastikan segala pembangunan yang dirancang dapat dilaksanakan dengan lebih berkesan dan komprehensif.

Undang-undang Berkaitan Tanah Adat

Bentuk Pemegang Tanah Adat

Adat Perpatih yang diamalkan oleh sebahagian besar masyarakat watan Melayu Negeri Sembilan menjuraikan keturunan daripada sebelah pihak ibu. Organisasi hidup masyarakat adat ini berteraskan kelompok-kelompok kekeluargaan. Individu-individu dalam masyarakat adat ini dikelompokkan dalam beberapa kelompok kekeluargaan besar yang secara teorinya berjumlah 12 kelompok yang dipanggil suku. Bilangan ini dalam keadaan sebenar, berubah-ubah daripada satu luak kepada luak yang lain. Misalnya di luak Rembau, jumlah suku yang dianggotai oleh masyarakatnya tidak kurang daripada 27, luak Jelevu 12, luak Johol 11, luak Ulu Muar 18, luak Jempol 12, luak Gunung Pasir 7, luak Terachi 8, luak Inas 7 dan luak Naning di Melaka ada 49 suku.

Setiap satu suku itu diketuai oleh seorang pembesar bergelar Datuk Lembaga. Suku-suku itu pula terpecah kepada beberapa kelompok kekeluargaan kecil, dipanggil perut yang setiap satunya diketuai oleh seorang Buapak. Setiap perut dipecahkan kepada kelompok yang lebih kecil yang dikenali sebagai ruang dan diketuai oleh seorang Besar. Akhir sekali, setiap ruang dipecahkan kepada kelompok terkecil yang dipanggil rumpun dengan Kadim menjadi ketuanya. Dalam pentadbiran politik, hanya Lembaga, Buapak dan kadangkala, jika perlu, Besar yang memainkan peranan. Fungsi Besar dan Kadim lebih kepada aktiviti sosio-budaya kelompok kekeluargaan masing-masing.

Kumpulan individu sesuku itu apabila membuka satu kawasan tanah menganggap tanah tersebut sebagai milik bersama. Keluarga yang menduduki dan mengusahakan tanah tersebut tidak mempunyai hak milik atasnya. Tanah yang didiami dan diusahakan hanya diuntukkan atau diompokkan sahaja (tanpa diberi hak milik kekal)

kepada perempuan dalam semua keluarga berkenaan. Apabila wanita tersebut meninggal dunia harta tanah itu diuntukkan (diturunkan) kepada anak-anak perempuannya yang tidak diberi taraf hak milik. Hak milik tetap adalah kepunyaan kelompok suku. Anak-anak lelaki tidak diberi taraf hak milik. Anak-anak lelaki tidak dapat peruntukkan atas harta tanah, tetapi harus secara bulat (berkebulatan) menyerahkan kepada saudara-saudara perempuannya. Namun anak-anak lelaki diberi hak makan hasil tanah ibunya itu untuk selama hidup.

Pentadbiran Tanah Adat Tradisional

Pentadbiran tanah, sama ada dari segi pembangunan dan pewarisan (termasuk pembahagian dalam kes perempuan yang diompokkan meninggal dunia) adalah menjadi salah satu tanggungjawab utama datuk lembaga. Tanggungjawab ini tersirat dalam perbilangan:

Sawah yang berjinjang,
Pinang yang berjijir,
Kelapa yang saka¹,
Jalan raya, titian, permatang;
Lembaga yang punya.

Kata *punya* dalam ayat kelima perbilangan di atas membawa maksud *peranan dan tanggungjawab*, bukan bererti *hak milik* seperti yang dikonsepsikan oleh kebanyakan datuk lembaga hari ini. Perbilangan ini merumuskan bahawa peranan dan tanggungjawab datuk lembaga sebagai ketua suku adalah memastikan anak buah terus menerus mengusahakan sawah dan ladang atau kebun (dilambangkan oleh istilah *pinang* dan *kelapa*). Untuk keberkesanan usaha anak buah dalam aktiviti pertanian tersebut, adalah menjadi tugas dan tanggungjawab datuk lembaga memastikan bahawa jalan ke ladang atau kebun dan jambatan [*titian*] ke kawasan sawah berkeadaan baik supaya anak buah dengan senang mengusahakan sawah yang dilambangkan dengan kata *permatang*.

Pentadbiran tanah dalam zaman tradisional boleh dibahagikan kepada dua kategori iaitu:

1. pengurusan yang melibatkan pengusahaan tanah;
2. pewarisan tanah.

Pengurusan Tanah

Tugas anak buah

Aspek ini melibatkan dua pihak iaitu anak buah yang diompokkan tanah dan ketua adat iaitu buapak dan lembaga.

Anak buah yang diompokkan tanah harus melaksanakan tugas mereka iaitu mengusahakan tanah yang telah diakukkan kepada mereka dengan kegiatan ekonomi yang boleh meninggikan taraf hidup keluarga dan sekali gus status ekonomi kelompok kekeluargaan (rumpun hingga ke suku).

Kegiatan ekonomi ini dilakukan sama ada oleh kelompok keluarga (ruang dan rumpun), perut atau suku. Adat Perpatih pada hahikatnya menggalakkan masyarakat pengamalnya supaya bekerjasama dan bergotong-royong dalam semua bidang kerja di samping memperkongsikan sumber-sumber secara meluas dan menyeluruh. Keperluan ini dinyatakan dalam banyak perbilangan; antara lain:

Laksana sirih serumpun,
Laksana nyior setali;
Serangkap bak lembing,
Sebungkus bak nasi;
Berlopak² bak sawah.
Duduk berpelarasan,
Dekat rumah, dekat kampung;
Sehalaman sepermainan,
Seperigi sepermandian,
Segayung sepergiliran,
Sejamban seperulangan.

Tugas buapak

Antara tugas buapak dalam perutnya (yang melibatkan kelompok kekeluargaan ruang dan rumpun) semasa menguruskan tanah adalah:

1. Bersama anak buah membuka (meneroka) kawasan baru dan sekali gus membangunkannya;
2. Bersama lembaga menentukan "sempadan" tanah yang diompokkan kepada perutnya;
3. Mempastikan keperluan asas untuk aktiviti pertanian (benih, jalan, titian dan sebagainya) ada dan mencukupi;
4. Mempastikan anak buah mengusahakan tanah yang diompokkan kepada mereka dengan tanaman yang sesuai mengikut masa dan musim;
5. Menasihatkan dan mencari penyelesaian masalah yang dihadapi oleh anak buah yang gagal mengusahakan tanah untuk beberapa musim;
6. Melaporkan kepada lembaga anak buah yang terus menerus gagal, walaupun telah beberapa kali dinasihatkan dan dibantu menyelesaikan masalah, mengusahakan tanah yang diompokkan kepada mereka untuk beberapa musim;
7. Mempastikan dan bekerjasama dengan anak buah mengadakan ritual-ritual yang berkaitan dengan kegiatan ekonomi seperti pesta berpuar.

Tugas Lembaga

Antara lain tugas dan peranan lembaga dalam menguruskan tanah pusaka anak buahnya adalah:

1. Bertanggungjawab menentukan tanah bagi petempatan anggota sukunya;
2. Bertanggungjawab mencari tanah baru untuk anak buah;
3. Bertanggungjawab mendapatkan "hak milik" atau "ompokan" tanah bagi anggota sukunya daripada waris (undang atau penghulu);
4. Bersama buapak dan anak buah meneroka (membuka) tanah baru;

5. Bersama buapak menentukan "sempadan" tanah yang telah diompokkan kepada sukunya;
6. Mengadakan segala kemudahan asas seperti jalan, titian, tali air, pematang sawah dan sebagainya di kawasan yang baru diteroka agar anak buah dapat mengusahakannya;
7. Dengan bantuan buapak memastikan segala kemudahan asas (seperti benih, air dan sebagainya) yang diperlukan untuk aktiviti ekonomi di kalangan anak buahnya dalam keadaan baik dan mencukupi;
8. Mempastikan semua tanah dalam wilayah sukunya diusahakan terus menerus sepanjang musim;
9. Menyiasat laporan buapak tentang kegagalan anak buah mengusahakan tanah yang telah diompokkan kepadanya untuk beberapa musim;
10. Menasihati dan menyelesaikan masalah serta membantu, jika perlu, anak buah yang gagal mengusahakan tanah pusaka secara berterusan untuk beberapa musim;
11. Berhak mengambil balik tanah anak buah yang gagal mengusahakan secara berterusan untuk beberapa musim menyebabkan tanah menjadi tanah mati (terbiar);
12. Berhak mengompokkan tanah anak buah yang telah dirampas atas sebab kegagalan mengusahakannya secara terus menerus (telah menjadi tanah mati³ untuk beberapa musim (jika tanah sawah sekurang-kurangnya tiga musim) kepada anak buah lain yang memerlukan tanah, dalam sukunya;
13. Memastikan anak buah melaksanakan ritual-ritual tertentu yang diperlukan diadakan apabila sampai masa dan ketikanya;
14. Menjadi penasihat dan hadir bersama dengan buapak dan anak buah dalam semua ritual yang berkaitan dengan kegiatan ekonomi sukunya.

Pewarisan Tanah

Kes pewarisan tanah zaman tradisional melibatkan dua peringkat. Pertama ialah peringkat lembaga. Seandainya pihak yang menuntut atau yang dituntut tidak berpuas hati dengan keputusan lembaga, mereka boleh membawa kes tersebut kepada peringkat yang lebih atas iaitu peringkat rayuan.

Dalam peringkat pertama ketua adat yang terlibat dalam pembicaraan pewarisan ialah buapak dan lembaga.

Tugas buapak

Antara tugas buapak apabila timbul kes pewarisan harta pusaka adalah:

1. Menylasat sama ada seseorang yang membuat tuntutan untuk mewarisi pusaka si mati berhak atau tidak;
2. Membantu lembaga menentukan siapa yang berhak mewarisi harta pusaka;
3. Membantu lembaga menentukan bahagian mana ompokan seseorang ahli keluarga dalam pembahagian yang dibuat;
4. Menylasat dan menselaraskan hutang-piutang si mati;
5. Memastikan semua anak buah yang terlibat hadir dalam perbincangan pewarisan harta di balai lembaga.

Tugas Lembaga

Dalam kes pewarisan tanah, lembaga memainkan peranan utama. Dalam zaman tradisional kuasa mewariskan tanah kepada anak buah terletak dalam tangan lembaga. Antara peranan dan tanggungjawab beliau dalam pewarisan tanah adalah:

1. Mengadilkan kes-kes dalam pembahagian tanah kepunyaan anggota suku yang telah meninggal dunia;

2. Menentukan dengan bantuan buapak sama ada seseorang yang membuat tuntutan itu berhak mewarisi pusaka si mati atau tidak;
3. Menyelesaikan segala hutang-piutang si mati. Hutang harus diselesaikan terlebih dahulu sebelum tanah diwariskan;
4. Berhak menahan atau membenarkan tanah pusaka suku dipindahkan ompokan kepada individu suku lain;
5. Membantu Datuk Lembaga Tiang Balai menyelesaikan kes pewarisan tanah suku jika berlaku kes rayuan.

Berdasarkan aturan di atas jelas bahawa lembaga dan buapak mempunyai kuasa-kuasa tertentu ke atas tanah milik anggota suku atau perut mereka. Namun, oleh sebab tugas tersebut adalah tanggungjawab yang datang bersama status, peranan dan kedudukan mereka dalam masyarakat maka dalam mentadbirkan harta berkenaan, mereka tidak mendapat sebarang bayaran atau ganjaran melainkan pemberian ikhlas daripada anak buah yang terlibat.

Kes Rayuan

Peringkat kes rayuan atas sebab tidak berpuas hati atau diistilah dalam adat sebagai "terkilan" atas keputusan yang diberikan oleh lembaga, seseorang anak buah itu boleh membawa rasa tidak puas hatinya itu kepada dua peringkat yang lebih tinggi iaitu:

1. Lembaga Tiang Balai
2. Undang atau penghulu.

Lembaga Tiang Balai

Fungsi Lembaga Tiang Balai dalam hal rayuan pewarisan tanah pusaka, antara lain adalah:

1. Mendengar rayuan yang tidak dapat diselesaikan oleh lembaga sesuatu suku;

2. Dengan bantuan lembaga suku berkenaan mengadakan penyiasatan semula data dan fakta kes berkenaan;
3. Membuat keputusan berdasarkan data dan fakta yang baru dengan kebulatan ahli jemaah Lembaga Tiang Balai.

Undang atau Penghulu

Seandainya keputusan yang dibuat oleh Lembaga Tiang Balai tidak juga memuaskan hati anak buah yang berkenaan, mereka boleh membuat rayuan ke balai undang atau penghulu. Balai undang atau penghulu merupakan mahkamah tertinggi luak adat Perpatih dalam semua masalah yang berkaitan dengan adat dan politik adat.

Fungsi balai undang atau penghulu, antara lain adalah:

1. Menerima dan mendengar rayuan yang tidak dapat diselesaikan oleh Lembaga Tiang Balai;
2. Balai undang atau penghulu harus menggunakan data-data siasatan Lembaga Tiang Balai semasa menyemak semula kes rayuan itu;
3. Memberi pengadilan selepas bermesyuarat atau berkerapatan dengan Lembaga Tiang Balai dan lembaga suku yang berkenaan;
4. Keputusan balai undang atau penghulu dalam sebarang kes rayuan adalah muktamad dan tidak dapat lagi dipersoalkan.

Pentadbiran Tanah Pusaka Adat Lingkungan

Pentadbiran tanah pusaka adat lingkungan⁴ adalah di bawah kelolaan lembaga suku asal. Ketua-ketua adat yang terlibat dalam pentadbiran tanah pusaka sama seperti tanah adat di luak-luak adat lain iaitu lembaga dan buapak. Sehubungan dengan ini, jika suku itu terletak dalam luak Ulu Muar, maka kes rayuan harus dibawa ke balai penghulu luak Ulu Muar dan begitu juga bagi suku yang berasal daripada luak Gunung Pasir.

Tanah dalam adat lingkungan ialah tanah pusaka adat. Sebagai

tanah pusaka adat, dasar pembahagian adalah sama seperti dasar pembahagian tanah pusaka luak-luak adat yang lain. Perbezaan aturan pewarisan antara adat lingkungan dengan luak-luak adat lain adalah:

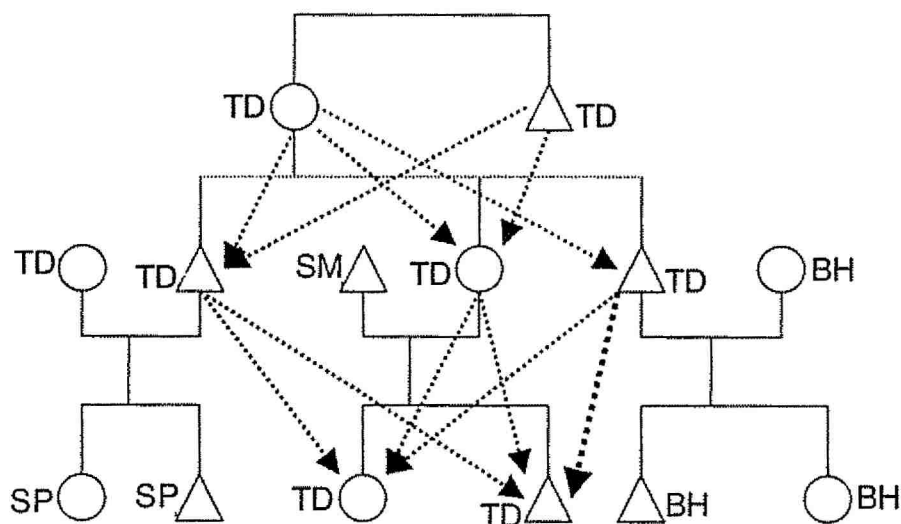
1. Tanah pusaka adat lingkungan boleh diwarisi oleh kedua-dua anak perempuan dan anak lelaki;
2. Walaupun anak lelaki boleh mewarisi harta pusaka sukunya tetapi tidak boleh mewariskan harta tersebut kepada anak-anaknya sama ada lelaki atau perempuan;
3. Anak lelaki hanya boleh mewariskan harta pusaka yang diwarisinya kepada waris ikrah lelaki dan perempuan sebelah ibunya (lihat Rajah 1).

Rumusan

Dengan demikian, pentadbiran tanah adat mengikut hukum-hukum Adat Perpatih dapat dilihat melalui enam prinsip asas:

- i. Semua tanah adat adalah hak suku dan bukan hak individu;
- ii. Tanah bukan pusaka adat setelah diwarisi oleh anggota perempuan akan dianggap sebagai tanah pusaka adat;
- iii. Wanita adat sahaja yang berhak untuk "mewarisi" dan "mewariskan" tanah pusaka adat;
- iv. Pewarisan tanah pusaka adat adalah berdasarkan waris perempuan terdekat;
- v. Prinsip sama rata dalam sistem pembahagian tanah pusaka adat
- vi. Anak angkat generasi pertama, walaupun telah menjalani aturan kodin adat dan pusaka (proses mengambil anak angkat bertaraf ahli penuh mengikut aturan Adat Perpatih) tidak boleh mewarisi tanah pusaka adat tetapi adat membenarkan anak angkat tersebut "diberi" tanah adat. Anak angkat generasi kedua baharu dianggap sebagai waris pusaka.

Rajah 1
Contoh Aliran Pewarisan Tanah Pusaka
Suku Tanah Datar Adat Lingkungan



Petunjuk

- Perempuan
- △ Lelaki
- ... ► Aliran pewarisan harta
- TD Suku Tanah Datar
- SP Suku Seri Lemak Pahang
- SM Suku Seri Melenggang
- BH Suku Batu Hampar

"Pembahagian dan penurunan" tanah seperti ini berterusan sehingga akhir abad ke-19. Kerajaan British telah menggubal Undang-undang Tanah yang memperkenalkan sistem hak milik individu (perempuan) dengan memberi geran.

Undang-Undang yang Mengawal Pentadbiran Tanah Adat

Undang-undang tanah yang pertama digunakan untuk pentadbiran tanah masyarakat adat ialah Peraturan-peraturan Tanah yang terkandung dalam Perintah (Order) 9 April 1887. Peraturan-peraturan ini merupakan peraturan sementara yang dikeluarkan oleh Pegawai Pentadbir British Sungai Ujong.

Oleh sebab Undang-undang 1887 digubal berdasarkan masyarakat yang tinggal di Sungai Ujong tetapi tidak semuanya mengamalkan adat Perpatih, sedangkan masyarakat yang tinggal dalam wilayah adat yang lain keseluruhannya terdiri daripada masyarakat adat, maka dalam tahun 1889 satu lagi undang-undang yang kemudiannya dikenal sebagai *General Land Regulation* telah dikuatkuasakan di bawah *Order of December. 9, 1889*. Oleh sebab terdapat kelemahan-kelemahan yang tidak memenuhi kehendak sistem nilai adat Perpatih, maka *General Land Regulation 1889* ini kemudiannya dimansuhkan dan digantikan dengan undang-undang tanah yang baharu iaitu *Land Enactment 1897*.

Undang-undang tanah 1897 ini juga tidak selaras dengan pentadbiran tanah sebenar adat Perpatih. Berdasarkan undang-undang ini tanah adat boleh dijual atau dipindahkan hak milik kepada sesiapa sahaja tanpa sekatan sebarang undang-undang yang sah. Peruntukan yang sedemikian ini adalah satu ancaman pada tanah kepunyaan masyarakat Adat Perpatih, kerana mengikut hukum-hukum adat, hak milik individu atas tanah adalah terhad; keutamaan adalah kepada sukunya. Untuk mengatasi kelemahan-kelemahan undang-undang yang sedia ada, satu undang-undang khas untuk pentadbiran tanah masyarakat adat telah digubal dalam tahun 1909 dan dinamakan *Customary Tenure Enactment*.

Customary Tenure Enactment 1909 (Enactment No. 17 of 1909) merupakan undang-undang yang pertama digubal khas untuk pentadbiran tanah adat. Undang-undang ini mula berkuat kuasa pada 1 November 1909. Peruntukan di bawah seksyen 2(i) dan (ii) Enakmen

tersebut memberi kuasa kepada Pemungut Hasil Tanah mencatatkan perkataan *Customary Land* ke atas geran dan Rekod Pendaftaran semua tanah kepunyaan masyarakat adat, dengan syarat tanah-tanah tersebut didaftarkan dalam Daftar mukim dan telah ditadbir mengikut peraturan-peraturan adat sejak tanah itu "dimiliki"

Sebaliknya, Seksyen 8 Enakmen ini juga memberi kuasa kepada pegawai tersebut untuk memadamkan catatan *Customary Land* apabila sesuatu tanah adat tidak lagi tertakluk kepada peraturan adat.

Seksyen 3 menyatakan bahawa tanah yang telah dicatatkan sebagai tanah adat tidak boleh dipindahkan hak milik, digadai atau diwariskan kecuali melalui peraturan-peraturan adat. Ini bermakna seseorang yang memegang hak milik tanah pusaka itu telah ditetapkan oleh undang-undang bertulis bahawa segala urusan pemindahan hak milik sama ada melalui pewarisan, pemberian atau melalui apa cara jua mestilah mengikut tatacara adat. Dalam hal ini peranan ketua adat dan peranan pemungut hasil tanah adalah perlu bagi melaksana-kan pentadbiran tanah adat.

Pada hakikatnya, peruntukan dalam Enakmen ini tidak dapat mencapai tujuan sepenuhnya, lantaran kelemahan pihak pentadbiran melaksanakan pendaftaran *Customary Land* pada semua geran pusaka adat. Dalam masa 17 tahun Enakmen 1909 berkuat kuasa terdapat banyak kes yang membawa konflik menyebabkan pegawai tanah yang bertugas menghadapi kerumitan dalam melaksanakan pentadbiran tanah masyarakat adat. Salah satu masalah yang terdapat dalam pelaksanaan Enakmen 1909 ialah ada geran-geran yang mencatat nama lelaki bagi tanah yang dicatatkan sebagai *Customary Land*. Pemungut menghadapi masalah dalam hal ini kerana mengikut adat, tanah adat hanya boleh diwarisi oleh anggota perempuan.

Untuk mengatasi kelemahan yang ada, Enakmen 1909 ini digantikan dengan *Customary Tenure Enactment 1926 (Enactment No. (of 1926)* atau Enakmen Pemegang Adat 1926 yang berkuasa pada 1 Disember 1926.

Seksyen 3 Enakmen Pemegang Adat 1926 memperuntukkan bahawa pewarisan semua tanah adat yang asalnya di bawah nama anggota lelaki diteruskan kepada anggota perempuan dalam suku yang sama. Seksyen ini bertujuan menyelaraskannya dengan prinsip adat

ialtu tanah adat hanya diwarisi oleh waris perempuan. Kuasa Pemungut mencatatkan *Customary Land* pada dokumen hak milik dikekalkan dan diluaskan lagi dalam Enakmen 1926.

Undang-undang yang terkandung dalam Enakmen Pemegang Adat 1926 ini keseluruhannya ialah peraturan-peraturan adat yang disesuaikan dalam pentadbiran moden. Antara yang utama ialah pengkalan konsep dan pembahagian. Dalam aspek-aspek tersebut tatacara tertentu disesuaikan dengan peraturan adat.

Jika kita teliti Enakmen 1929 ini, peruntukan-peruntukan yang terdapat dalamnya hampir dapat memenuhi kehendak-kehendak peraturan adat. Seksyen 11 ialah undang-undang yang berhubung dengan hutang piutang yang harus diselesaikan mengikut peraturan-peraturan adat.

Seksyen 12 dan 13 ialah peruntukan bagi waris lelaki atas tanah adat yang ditinggalkan oleh si mati yang tidak mempunyai anak perempuan. Dalam kes ini peraturan-peraturan adat berhubung dengan tanggungjawab waris perempuan terhadap waris lelaki dan penyelesaian tanah pusaka gantung (tanah yang tidak mempunyai waris perempuan) disesuaikan dalam bentuk pentadbiran baru yang memberi perhatian kepada kebajikan individu mahupun waris lelaki atau waris perempuan.

Seksyen 14 ialah peruntukan yang memberi perlindungan atas hak-hak pewarisan bagi waris-waris yang di bawah umur. Peruntukan-peruntukan untuk memberikan panduan pengadilan mengikut hukum adat juga terdapat dalam Enakmen 1926 seperti yang terkandung di bawah Seksyen 16 hingga Seksyen 20 dalam peruntukan tatacara menjalankan rayuan.

Enakmen 1926 merupakan undang-undang dasar yang kekal digunakan untuk pentadbiran tanah adat dalam Negeri Sembilan hingga hari ini. Walaupun demikian masih terdapat banyak masalah dalam pelaksanaannya. Untuk mengatasi masalah-masalah ini beberapa pindaan telah dilakukan.

Pindaan pertama telah dilakukan dalam tahun 1930. Bil tersebut telah diluluskan menjadi *Negeri Sembilan Enactmen No. 1 of 1930*. Enakmen ini menerangkan bahawa catatan *Customary Land* bagi tanah-tanah yang didaftar dalam Daftar Mukim boleh dibuat dalam dua kes:

1. Dengan bukti tanah itu dimiliki melalui peraturan adat dan nama pemiliknya anggota adat yang perempuan. Ini bermakna harta carian yang telah diwariskan kepada generasi perempuan dan seterusnya tertakluk pada peraturan adat.
2. Bagi tanah-tanah yang telah diberikan oleh kerajaan pada anggota-anggota perempuan pada mana-mana suku, geran tanah tersebut boleh dicatatkan dengan perkataan *Customary Land* jika pemilik tersebut memberikan persetujuan kepada Pemungut Hasil Tanah untuk berbuat demikian.

Pindaan kedua Enakmen Pemegang Adat 1926 dibuat dalam tahun 1932 iaitu Seksyen 2 dan 15 (*Negeri Sembilan, State Council, Enactment No. 1 of 1932*). Pindaan pada Seksyen 2 dibuat bagi mengatasi beberapa maksud yang kurang jelas. Seksyen 2A adalah berhubung dengan tanggungjawab Undang/Penghulu dalam soal pelantikan ketua-ketua adat yang diperlukan untuk memberi keterangan dan pendapat dalam kes-kes penyelesaian tanah sekiranya ketiadaan datuk lembaga suku tanah berkenaan. Manakala pindaan Seksyen 15 dilakukan bagi menjelaskan perkara berhubung dengan tatacara rayuan dan anggota *Appeal Committee*. Kuasa *Appeal Committee* dijelaskan dalam peruntukan tersebut.

Pindaan ketiga Enakmen 1926 dibuat dalam tahun 1974. Pindaan yang dibuat dalam Seksyen 5 berhubung dengan Tanah Adat yang boleh dikecualikan daripada peraturan-peraturan adat. Pihak berkuasa boleh mengambil mana-mana tanah adat untuk maksud pembangunan (*Negeri Sembilan, State of Council, Enactment No. of 1934*). Seksyen ini bertujuan untuk mengelakkan gangguan-gangguan yang mungkin berlaku dalam usaha kerajaan melaksanakan projek-projek pembangunan infrastruktur. Ini sama seperti yang terkandung dalam *Land Code 1926*.

Dalam tahun 1936 Enakmen 1926 telah dikaji semula untuk mewujudkan satu undang-undang tanah yang lengkap. Hasil daripada kajian ini ialah semua peruntukan dalam Enakmen 1926 serta pindaan-pindaan 1930, 1932 dan 1934 dikekalkan dalam satu status yang dikenali sebagai *Customary Tenure Enactment Cap. 215* atau Enakmen Pemegang Adat Bab 215. Undang-undang ini dikuatkuasakan atas pentadbiran tanah adat hingga hari ini. Dalam pada itu ini bukan bererti tiada pindaan dilakukan untuk penyesuaian dengan bentuk pentadbiran yang baru.

Sesudah Perang Dunia Kedua beberapa bentuk politik negeri ini telah berubah. Justeru itu Enakmen Pemegang Adat Bab 215 terpaksa dipinda untuk disesuaikan dalam bentuk kerajaan yang baru. Pindaan tersebut dilakukan pada 20 Ogos 1949 dan dikenali sebagai *Customary Tenure Ordinance 1949*. Di bawah Seksyen 2 Ordinan ini, undang-undang *Customary Tenure Enactment* dikuatkuasakan dalam Cap. 215 itu telah digantikan dengan *Ruler in Council* (Raja dalam Mesyuarat). Keanggotaan *Appeal Committee* bagi tanah adat dalam luak Johol, Jelebu dan Rembau terdiri daripada dua orang sahaja iaitu Undang dan seorang lagi iaitu orang yang mempunyai pengetahuan khas tentang adat wilayah tersebut.

Sehingga tahun 1949 adalah kurang jelas sama ada pentadbiran tanah adat di Rembau tertakluk pada undang-undang Enakmen Pemegang Adat 1909, 1929 dan Cap. 215. Berdasarkan keterangan-keterangan dokumen bertulis Enakmen 1909 dikuatkuasakan dalam daerah Kuala Pilah dan Tampin sahaja. Enakmen 1926 dikuatkuasakan dalam daerah-daerah Kuala Pilah, Tampin dan Jelebu. Namun apa yang harus diambil perhatian dalam konteks ini ialah sejak dijajah Inggeris (Disember 1889) sehingga tamat Perang Dunia Kedua, Rembau tidak wujud sebagai sebuah daerah. Rembau dalam tempoh itu menjadi subdaerah di bawah pentadbiran daerah Tampin. Walaupun tiada dokumen rasmi tentang penguatkuasaan Enakmen Pemegang Tanah Adat untuk Rembau, namun undang-undang tersebut berfungsi berdasarkan kedudukan Rembau di bawah pentadbiran daerah Tampin. Seksyen 15(a) Enakmen 1932 pula menentukan bahawa Undang Rembau akan duduk bersama Residen bagi mempertimbangkan rayuan kes-kes dalam luak Rembau. Berdasarkan peruntukan ini, bermakna undang-undang Enakmen Pemegang Adat telah dikuatkuasakan dalam daerah Rembau sejak daripada tahun penggubalan undang-undang tersebut iaitu tahun 1932 tetapi masih tidak secara rasmi. Penguatkuasaan rasmi undang-undang Enakmen Pemegang Adat atas daerah Rembau hanya berlaku dalam tahun 1949 iaitu apabila terlaksananya penguatkuasaan *Customary Tenure Enactment Ordinance No. 23, 1949*.

Selaras dengan perkembangan semasa dan dalam usaha memajukan tanah adat yang kian hari kian terbiar, satu Enakmen Tanah Adat (Pindaan) 1983 telah diluluskan. Enakmen ini memberi nilai ekonomi pada tanah adat. Peruntukan ini memberi ruang dalam usaha memajukan tanah adat terbiar. Antara peruntukan penting Enakmen ini adalah membenarkan tanah adat dicagarkan kepada pentadbir

tanah daerah, institusi kewangan dan koperasi yang diktiraf oleh kerajaan. Tanah adat juga boleh dimajukan secara usaha sama dengan agensi kerajaan seperti Jabatan Pertanian. Di samping itu, kerajaan negeri juga menggalakkan tanah adat diusahakan sama dengan pihak swasta bagi memajukan tanah tersebut.

Kuasa Terhadap Tanah Adat

Pihak-pihak yang terlibat di dalam mentadbirkan tanah adat adalah seperti berikut:

1. Tuan tanah berdaftar

- Mengutip hasil
- Pindah milik
- Menggadai
- Menerima pampasan.

2. Waris

Waris ialah bakal pemilik tanah jika tuan tanah meninggal dunia. Kuasanya adalah memohon bicara kuasa.

3. Buapak

- Membantu Lembaga menyiasat bakal/penerima milik.

4. Lembaga

- Menyiasat bakal penerima milik tanah.
- Hadir dan memberi pandangan dalam perbicaraan tanah adat di Pejabat Tanah.

5. Undang

- Mempengerusikan Lembaga Rayuan Tanah Adat
- Membuat keputusan terhadap permohonan rayuan.

Hak milik dan taburan tanah adat

Kelulusan kawasan Negeri Sembilan ialah 664,591 hektar. Daripada jumlah ini, 13276.73 hektar atau 1.99% ialah tanah adat. Jumlah pemegang milik tanah adat secara keseluruhan ialah 21,934 orang. Ini bermakna purata setiap orang memilik lebih kurang 0.6 hektar.

Berdasarkan **Jadual 2**, didapati daerah Kuala Pilah mempunyai jumlah lot (geran), iaitu 10,456 lot (47.67%) dan keluasan tanah adat iaitu 6418.37 hektar (50.06%) yang paling banyak daripada jumlah keseluruhan lot dan keluasan tanah adat yang ada dalam Negeri Sembilan. Daerah ini diikuti oleh daerah Rembau dengan jumlah lot 9,740 (44.41%) atau 5269.01 hektar (39.68%) daerah Tampin dengan 868 lot (3.96%) atau 751.09 hektar (5.66%), Jempol dengan 812 lot (3.7%) atau 680.68 hektar (5.13%) dan Jelevu 58 lot (0.26%) atau 157.58 hektar (1.19%).

Jadual 2 - Hak Milik Tanah Adat 2002

Bil.	Daerah	Hak Milik		Keluasan	
		Jumlah	%	Hektar	%
1.	Jempol	812	3.70	680.68	5.13
2.	Jelevu	58	0.26	157.58	1.19
3.	Kuala Pilah	10456	47.67	6418.37	48.34
4.	Seremban	-	-	-	-
5.	Tampin	868	3.96	751.09	5.66
6.	Port Dickson	-	-	-	-
7.	Rembau	9740	44.41	5269.01	39.68
Jumlah		21934	100.00	13278.73	100.00

Sumber: Pejabat Tanah Daerah-daerah berkenaan, 2002

Dari segi kegunaan tanah pula, berdasarkan maklumat daripada syarat nyata pada geran hak milik terbahagi kepada 14 jenis iaitu padi (sawah), kampung, dusun, getah, kelapa, kediaman, perniagaan, ternakan ikan, sagu, tanaman bunga, kelapa sawit, perusahaan, kawasan lapang dan tiada sekatan.

Dengan merujuk **Jadual 3** syarat nyata untuk padi yang paling banyak iaitu 6401.30 hektar (49.93%), diikuti oleh kampung sejumlah 4932.85 hektar (38.47%). Dari segi daerah, Kuala Pilah mengatasi daerah-daerah lain untuk padi iaitu 3431.81 hektar diikuti oleh Rembau dengan 2144.71 hektar. Hanya dua daerah sahaja yang mempunyai syarat nyata bagi tanaman sagu, iaitu daerah Rembau berjumlah 4.33 hektar dan daerah Tampin 0.1 hektar. Ternakan ikan pula terakam dalam geran-geran di daerah Rembau (40.19 hektar) dan daerah Kuala Pilah (24.45 hektar). Syarat nyata tanah adat untuk perniagaan berjumlah 0.91 hektar iaitu 0.62 hektar di Rembau, 0.18 hektar di daerah Kuala Pilah, 0.09 hektar di Jempol dan 0.02 hektar di Jelebu.

Tanaman kelapa sawit (0.62 hektar) dan kawasan perusahaan (1.62 hektar) hanya menjadi syarat nyata dalam geran tanah adat di daerah Rembau sahaja. Sedangkan tanah adat daerah Tampin mempunyai tanaman bunga (0.19 hektar) sebagai syarat nyata dalam geran. Syarat ini tidak terdapat di daerah-daerah lain. Di samping itu syarat nyata bagi kawasan lapang hanya termaktub dalam geran tanah dalam daerah Jempol (0.02 hektar).

Sejumlah 110.3 hektar atau 0.86% tanah adat mempunyai syarat nyata yang menyatakan "tiada sekatan" bagi kegunaan tanah.

Taburan Tanah Adat ddalam Bandar dan Pekan

Kebanyakan tanah adat terletak di kawasan kampung. Namun sejumlah 14.39 hektar atau 0.11% daripada jumlah tanah adat di Negeri Sembilan terletak di beberapa buah pekan dan bandar (lihat **Jadual 4**) Kegunaan tanah mengikut syarat nyata dalam geran bagi tanah tersebut ialah kampung, padi (sawah), kediaman, perniagaan, getah dan dusun. Antara syarat nyata guna tanah tersebut, guna tanah bagi kampung merupakan yang paling luas iaitu 9.9 hektar. Ini diikuti oleh syarat padi (sawah), 3.61 hektar, dusun (0.62 hektar), getah (0.17 hektar, perniagaan (0.05 hektar) dan kediaman (0.03 hektar).

Jadual 3
Kegunaan Tanah Adat Mengikut Syarat Nyata 2002

Daerah	Jempol	Jekebu	K.Pilah	Seremban	Tampin	P. Dickson	Rembau	Jumlah	Peratus
Padi	415.1928	34.7597	3431.8074	0.0000	374.8327	0.0000	2144.7060	6401.2986	49.9279
Kampung	237.8821	21.9998	2675.1069	0.0000	271.9600	0.0000	1725.9010	4932.8498	38.4745
Dusun	3.5917	33.7123	70.1106	0.0000	15.5897	0.0000	272.2063	395.2106	3.0825
Galuh	19.8566	55.4885	144.9303	0.0000	75.8950	0.0000	586.4167	882.5871	6.8839
Kelapa	0.9761	0.9992	10.1954	0.0000	6.1088	0.0000	7.0822	25.3617	0.1978
Kediaman	0.4180	0.2102	0.3968	0.0000	0.0000	0.0000	0.0012	1.0262	0.0080
Perniagaan	0.0938	0.0173	0.1789	0.0000	0.0000	0.0000	0.6205	0.9105	0.0071
Temakan Ikan	0.0000	0.0000	24.4538	0.0000	0.0000	0.0000	40.1945	64.6483	0.5042
Tiada Selatan	2.6477	10.3932	61.1930	0.0000	6.4130	0.0000	29.6566	110.3035	0.8603
Sagu	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.1012	0.0000	4.3320	4.4332	0.0346
Tanaman Bunga	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.1890	0.0000	0.0000	0.1890	0.0015
Kelapa Sawit	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.6197	0.6197	0.0048
Kawasan Lapang	0.0216	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0216	0.0002
Perusahaan	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	1.6160	1.6160	0.0126
Jumlah	680.6804	157.5802	6418.3731	0.0000	751.0894	0.0000	4813.3527	12821.0758	100.0000
Peratus	5.3091	3.2738	50.0611	0.0000	5.8582	0.0000	37.5425	100.0000	

Sumber: Pejabat Tanah Daerah Yang Berkenaan, 2002

Jadual 4
Taburan Guna Tanah Adat mengikut Syarat Nyata Geran
Dalam Pekan dan Bandar Negeri Sembilan 2002

Daerah	Pekan/ Bandar	Padi	Kampung	Dusun	Getah	Kediaman	Perniagaan	Jumlah
Jempol	B. Baru Serling	-	-	-	-	-	0.0326	0.0326
	Bahau	-	-	-	-	0.0262	-	0.0262
Jekebu	S. Pertang	-	-	-	-	-	0.0173	0.0173
K. Pilah	Dangi	0.8415	0.0791	-	-	-	-	0.9206
	B. Gelugor	-	0.0681	-	-	-	-	0.0681
	Senaling	-	0.5579	-	-	-	-	0.5579
Tampin	Gemencheh	0.8422	-	-	-	-	-	0.8422
	P. Tampin	0.8422	-	-	-	-	-	0.8422
	B. Tampin	0.5666	2.9688	0.6196	-	-	-	4.055
Rembau	Kg. Batu	-	1.9407	-	-	-	-	1.9407
	Pedas	0.5210	4.2892	-	-	-	-	4.8102
	Rembau	-	-	-	0.1735	-	-	0.1735
	Jumlah	3.6135	9.9038	0.6196	0.1735	0.0262	0.0499	14.3865

Sumber: Pejabat-pejabat Daerah berkenaan 2002

Nota: * Kedudukan tanah adat dalam kawasan bandar atau pekan adalah berdasarkan maklumat yang diberikan oleh Pejabat Tanah

Agensi/Jabatan dan Fungsi Berkaitan Tanah Adat

Peranan Pejabat Tanah

1. Pindah milik

Pejabat Tanah bagi setiap daerah bertanggungjawab melaksanakan proses pindah hak milik bagi tanah adat

2. Pejabat Daerah berperanan menguruskan:- Permohonan bicara pusaka tanah adat (Sek 10).

Dalam menjalankan tugas ini, Pejabat Tanah menghadapi beberapa masalah seperti berikut:-

- a. Perbalahan di kalangan waris
- b. Waris tidak kenal Buapak dan Lembaga
- c. Waris ditinggalkan.
- d. Waris tidak semuanya hadir
- e. Masalah anak angkat
- f. Permohonan terlalu lambat dibuat.

Peranan Pejabat Pertanian

1. Pembangunan industri tanaman makanan Menggalakkan pembangunan, pengusahaan dan meningkatkan produktiviti tiga komoditi utama tanaman makanan iaitu buah-buahan, sayur-sayuran dan kelapa.

- i. Meningkatkan pengeluaran, produktiviti serta keluaran 11 jenis buah-buahan iaitu belimbing, betik, cempedak, ciku, durian, jambu, limau, mempelam, nenas, nangka dan pisang.
- ii. Meningkatkan pengeluaran sayur-sayuran secara komersil, berkualiti dan selamat untuk pasaran tempatan dan eksport. Selaras dengan ini Jabatan Pertanian juga berperanan:

Membangunkan tanaman kekal pengeluaran makanan.

- Mempertingkatkan pembangunan projek kelompok sayuran.
 - Menggalakkan amalan teknologi tinggi/khusus.
 - Meningkatkan nilai tambah sayur-sayuran melalui pengendalian pascatual.
- iii. Meningkatkan produktiviti dan pengeluaran kelapa untuk pasaran segar dan industri hiliran.
- Menanam semula kelapa dengan jenis berhasil tinggi iaitu Matag, mawa dan pandan.
 - Menggalakkan tanaman kelapa di keliling rumah.
- iv. Memperkenalkan dan menggalakkan penggunaan per-alatan dan mesin dalam usaha memajukan bidang per-tanian secara komersil dan efisien.
- v. Mengadakan peluang pasaran alternatif bagi hasil pertanian dari ladang untuk mendapat harga yang berpatutan bagi pengeluar dan pengguna.

2. Pembangunan industri bunga dan komoditi berpotensi

Memperkembangkan industri bunga dan pelbagai komoditi berpotensi sebagai bidang usaha komersial. Antara komoditi berpotensi yang boleh diperkenalkan ialah herba, rempah ratus, madu lebah, cendawan, kopi, koko dan integrasi lembu fidiot-jagung manis.

3. Pembangunan usahawan tani

Mewujudkan usahawan tani yang berdaya maju di kalangan petani, belia, graduan dan ahli-ahli kumpulan pengembangan wanita (KPW) dalam perusahaan pertanian dan industri hiliran.

- i. Membangunkan usahawan tani melalui latihan dalam bidang keusahawanan teknikal dan motivasi dengan mengadakan kursus formal, latihan dampingan iaitu mendampingkan pengusaha pemprosesan makanan dalam projek-projek usahawan yang berjaya. *Hand-on Training* dalam bidang pemprosesan makanan dan pengeluaran hasil pertanian, dan Program Latihan Petani Muda.
 - ii. Meningkatkan bilangan usahawan pemprosesan makanan yang mengamalkan pengilangan yang baik.
 - iii. Membangunkan produk-produk makanan yang diproses dan produk-produk kraftani.
 - iv. Meningkatkan mutu dan persembahan produk makanan sedia ada.
 - v. Membantu pengusaha pemprosesan makanan dalam pembungkusan, promosi dan pemasaran produk.
- 4 Khidmat perundingan, pengembangan dan sokongan teknikal
- i. Untuk memindahkan teknologi-teknologi pertanian kepada pengusaha atau bakal pengusaha dalam perusahaan pertanian.
 - ii. Memperkemas sistem pengembangan kepada petani supaya lebih efisien dan berkesan.
 - iii. *Daya maju tanaman/enterprise.*
 - iv. Pakej teknologi tanaman; antara lain sistem tanaman, agronomi dan pengurusan ladang, dan pengaran dan mekanisasi ladang kawalan penyakit dan perosak.
 - v. Pengesyoran dan pengenalan keragaman dan klon tanaman.

- vi. Pembangunan industri kecil dan sederhana berasaskan pertanian.
- vii. Maklumat tanah:-
 - Pengesahan kesesuaian dan penggunaan tanah untuk tanaman.
 - Kajian bekolehhakisan tanah dan kajian hidrologi. Pengeluaran dan jualan pelbagai jenis peta.
 - Khidmat *Geographic Information System*(GIS).
- viii. Pengeluaran dan jualan benih tanaman.
- ix. Perkhidmatan makmal untuk diagnostik, ujian biji benih dan analisis daun/tanah/air.
- x. Slasatan tanah dan guna tanah.
- xi. Pengawasan dan ramalan perosak pertanian.
- xii. Pemuliharaan dan pembangunan sumber-sumber genetik.
- xiii. Teknologi maklumat.
- xiv. Sokongan komunikasi.
- xv. Maklumat statistik pertanian.

Proses Berhubung Pembangunan Tanah Adat

Urusniaga Tanah Adat

I. Pindah milik

Sekatan yang dikenakan atas Tanah Adat adalah bahawa tanah adat hanya boleh dipindah milik kepada anggota perempuan dalam suku yang dinyatakan dalam Jadual B Enakmen Pemegang Adat Bab 215 Seksyen 7(i). Walaupun dalam Enakmen ini tidak menghalang tanah kepunyaan sesuatu 'suku' dipindah milik kepada suku yang lain, tetapi mengikut kebiasaannya Datuk Lembaga suku berkenaan tidak akan bersetuju bagi mengelakkan sesuatu tanah adat berpindah kepada suku yang lain.

Untuk tujuan pindah milik ini hanya dibuat mengikut Seksyen 7 Enakmen Pemegang Adat Bab 215 dengan menggunakan borang yang ditentukan. Semasa perbincangan orang-orang yang dipanggil ialah pemilik tanah berdaftar, bakal penerima pindah milik, anak-anak perempuan dan lelaki kepada pemilik tanah dan Datuk Lembaga pemilik tanah. Kehadiran dan persetujuan Datuk Lembaga diperlukan untuk mengesahkan bahawa tuan tanah dan bakal penerima pindah milik ialah suku yang sama atau daripada suku yang 12. Setelah perbincangan dilaksanakan, satu perintah akan dikeluarkan dan sekiranya diluluskan, proses selanjutnya yang mesti diikuti oleh tuan tanah dan penerima adalah memproses pindah milik mengikut "Kanun Tanah Negara" iaitu dengan menggunakan "Borang 14A" dan disetemkan.

2. Gadaian

Bagi tujuan menggadai hanya badan-badan berikut sahaja boleh menerima gadaian:

1. Pentadbir Tanah tempat tanah adat itu terletak.
2. Institusi kewangan, bank dan badan-badan seperti Kementerian Kewangan. Bank Bumiputera Commerce, Malayan Banking Berhad, UMBC, syarikat Pembinaan dan Perumahan, Tabung Haji Sdn. Bhd., Bank Pertanian, UDA dan Bank Pembangunan.
3. Badan-badan berkanun yang diberi kuasa untuk menerima gadaian dalam undang-undang tubuhnya melalui undang-undang Persekutuan dan undang-undang Negeri.

Untuk tujuan memajak tanah adat pula, orang atau badan yang boleh menerima pajakan adalah seperti yang boleh menerima gadaian di atas dan ditambah:

1. Mana-mana anggota perempuan dalam suku yang sama atau daripada suku yang 12.

- ii. Badan-badan berkanun yang setuju menerima pajak atau gadaian tanah adat hanya untuk tujuan memajukan dan membangunkan tanah tersebut.

3. Transmission (*Pusaka*)

Permohonan dibuat di bawah Seksyen 10 Enakmen Pemegang Adat dengan menggunakan borang tertentu. Pemohon/waris si mati hendaklah menyatakan nama si mati, butir-butir tanah, salinan surat mati, nama waris-waris dan Datuk Lembaga si mati.

Setelah notis perbincaraan dikeluarkan oleh Pejabat Tanah kepada semua waris yang dinyatakan dan Datuk Lembaga si mati, maka peranan Datuk Lembaga membuat siasatan terperinci atas waris-waris sebenar si mati. Ini kerana dikhuatiri ada waris yang berniat menyorok waris yang berhak atas tanah tersebut. Pegawai yang membicarakan tanah adat berkenaan tidak akan tahu atau kenal semua waris yang berhak, cuma akan berpegang kepada eviden keterangan waris atau saksi yang hadir dalam perbincaraan dan disahkan serta dipersetujui oleh Datuk Lembaga yang hadir bersama.

Semasa perbincaraan dijalankan semua waris perempuan dan lelaki dikehendaki hadir, juga waris-waris jauh atau sesilapa juga yang dapat memberikan keterangan yang betul dan sahih. Kehadiran Datuk Lembaga adalah dimestikan dan boleh ditemani sekali oleh Buapak.

Untuk makluman, pada akhir sesuatu perbincaraan, perintah akan dibuat tetapi perintah berkenaan akan hanya dikeluarkan tidak kurang daripada 30 hari dari tarikh perbincaraan. Ini kerana dalam tempoh berkenaan waris-waris atau Datuk Lembaga masih boleh mengemukakan bukti sahih atas perubahan waris atau bahagian.

4. Rayuan

Selaras dengan kehendak Seksyen 15 Enakmen Pemegang

Adat, semua rayuan atas mana-mana perintah yang dibuat oleh Pentadbir Tanah, adalah terletak pada Raja dalam Mesyuarat. Ini bermakna tiada rayuan diproses kecuali dengan kebenaran Raja dalam Mesyuarat dan boleh diterima selepas tamat tempoh tiga puluh hari dari tarikh perintah tersebut.

Seseorang boleh membuat rayuan jika ia berpendapat bahawa haknya atau kepentingannya dalam mana-mana tanah yang dituntut sebagai kepunyaannya telah diabaikan. Rayuan hendaklah dibuat dalam tempoh tiga bulan selepas pendaftaran perintah tersebut atau dalam tempoh lanjutan yang dibenarkan oleh Raja dalam Mesyuarat.

Semua rayuan hendaklah dibuat kepada Pentadbir Tanah melalui Borang J dan sertakan sekali salinan nota bicara (salinan nota bicara diperoleh dari Pejabat Tanah yang dikenakan bayaran).

Majlis Mesyuarat Kerajaan yang bersidang pada 2 Ogos 1987 melalui Kertas Mesyuarat No. 1048/1989 telah meluluskan perlantikan ahli-ahli Jawatankuasa Lembaga Rayuan Tanah Adat Bab 215 dan bagi luak Rembau ialah YAM Undang Luak Rembau dan Pengarah Tanah dan Galian Negeri Sembilan.

Penyewaan Tanah Adat

1. Tujuan

Tanah-tanah adat disewakan kepada pihak swasta atau agensi-agensi kerajaan adalah bertujuan untuk:

- i. Mendapatkan hasil.
- ii. Memajukan tanah terbiar secara komersil.
- iii. Kedudukannya yang strategik.

2. Perjanjian Sewaan Untuk Memajukan Tanah

Pada masa ini terdapat sembilan pengusaha tanah sawah terbiar (tanah adat) di Negeri Sembilan dan semuanya berlaku di daerah Rembau. Perjanjian sewaan ini tidak didaftarkan di Pejabat Tanah kerana tidak mengikut syarat. Perjanjian yang ditandatangani antara tuan tanah dengan pemaju adalah merupakan perjanjian persefahaman atau *side agreement* sahaja demi menjaga kepentingan kedua belah pihak, iaitu pemaju yang mengeluarkan modal dan menggaji pekerja dengan tuan tanah sebagai pihak penerima sewa.

Senario Tanah Adat

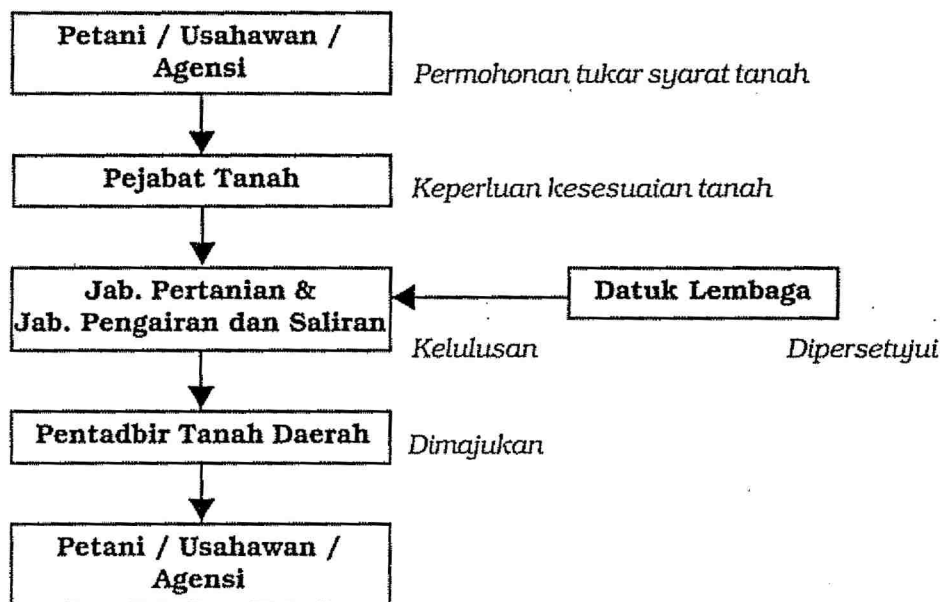
Di bawah Kanun Tanah Negara 1965, tanah adat dikategorikan sebagai pertanian tetapi ada 14 syarat nyata yang dicatat dalam Surat Hak Milik seperti yang tercatat dalam **Jadual 3** di atas. Tanah kampung dan dusun biasanya adalah untuk tapak rumah dan ditanam dengan pokok buah-buahan, kelapa dan getah. Manakala bagi tanah adat yang mempunyai syarat nyata "sawah" hanya khusus untuk tanaman padi sahaja.

Walau bagaimanapun, pada masa sekarang tanaman padi kurang sesuai dan tidak ekonomi. Untuk mengatasi masalah tersebut, agensi-agensi kerajaan terutamanya Jabatan Pertanian, Jabatan Perikanan dan FELCRA telah mengambil langkah tertentu bagi mengelakkan tanah tersebut daripada terbiar. Antara usaha yang telah dijalankan adalah dengan menukar syarat tanaman dari padi kepada tanaman lain yang lebih sesuai dan ekonomik melalui proses tukar syarat tanaman. Proses penukaran syarat tanaman lihat (**Rajah 2**) hendaklah melalui Jawatankuasa Tanah Daerah yang dipengerusikan oleh Pegawai Daerah dan dibantu oleh Penolong Pentadbir Tanah, Jabatan Pertanian dan Wakil Rakyat.

Kegunaan Tanah Semasa Tanah Adat

Dari segi kegunaan tanah semasa, didapati kebanyakan tanah sawah telah ditukar syarat tanaman kepada kegunaan pertanian lain disebabkan kurang sesuai dan ekonomik.

Rajah 2
Proses Tukar Syarat Tanaman Tanah Sawah
atau Tanah Kampung dan Dusun



*Sumber: Pejabat Tanah dan Pejabat Pertanian Daerah-Daerah
Rembau, Kuala Pilah, Tampin, Jelebu dan Jempol 2002*

Antara lima daerah yang mempunyai lot-lot tanah adat, hanya daerah Rembau sahaja yang dapat dikenal pasti sebagai telah di bangunkan secara moden dan komersial. Tidak kurang daripada 15 usahawan telah melibatkan diri bagi membangunkan tanah-tanah di daerah tersebut. **Jadual 5** menyenaraikan jenis-jenis tanaman yang telah diusahakan.

Kegunaan Tanah Cadangan Tanah Adat

Dari segi kegunaan cadangan, terdapat beberapa cadangan bagi tanah sawah yang masih terbiar.

Jadual 5
Kegunaan Tanah Semasa Bagi Tanah Adat
Daerah Rembau, 2002

Jenis Tanaman	Hektar	Peratus
Sayur-sayuran	205.51	15.09
Buah-Buahan	141.97	10.42
Kelapa sawit	819.17	60.13
Kolam ikan	72.53	5.32
Rumput	119.07	8.74
Lain-Lain	4.00	0.29
Jumlah	1362.52	100.00
Terbiar	1157.75	

Sumber: Kajian Rancangan Tempatan Daerah Rembau 2000-2010

Masalah Pembangunan Tanah Adat

Dalam mengimplimentasikan sebarang projek pembangunan, khususnya berkaitan dengan tanah adat, sekurang-kurangnya empat pihak iaitu pemaju, tuan tanah, ketua adat dan pemimpin moden terlibat. Dalam usaha membangunkan tanah adat semasa, pelbagai masalah telah timbul. Masalah ini dapat dilihat daripada tiga (3) pihak berkenaan iaitu:

1. Pihak Pemaju

1. Tuan tanah ramai, sukar mendapat persetujuan

- Pembangunan bagi tanah yang mempunyai banyak pemegang ini sukar disebabkan pembangunan di tanah terbiar tidak boleh dijalankan jika mendapat bantahan daripada salah satu pemiliknya.
- Sukar membuat perjanjian.

- ii. Kebanyakan tuan tanah telah berpindah atau bekerja di tempat lain, malahan tidak dapat dikesan di mana mereka berada.
 - Pemaju sukar menghubungi mereka. Seandainya lot tanah pemilik yang berkenaan ini terletak di jalan masuk dan/atau di tengah lot-lot yang hendak dimajukan menjadi penghalang kepada pembangunan tanah adat yang lain.
 - Sukar membuat perjanjian.
- iii. Ada tuan tanah yang lotnya begitu strategik tidak bersetuju dan menjadi tempat pembiakan musuh tanaman.
- iv. Tanah adat mempunyai kurang pasaran kerana hanya boleh dijual kepada suku tertentu dan kepada wanita sahaja. Ini menyebabkan pihak swasta/pemaju kurang berminat untuk mengusahakan pembangunan di tanah adat.
- v. Saudara lelaki (termasuk orang semenda/menantu lelaki) peserta menghasut dan memberi pandangan negatif.
- vi. Ramai bukan peserta campur tangan. Ada peserta yang melanggar syarat perjanjian dengan meminta keluar selepas tanah mereka dimajukan.
 - Penangguhan dan/atau pembatalan seperti ini merugikan pemaju dari segi penanaman modal, tenaga dan masa.
 - Keadaan ini menakutkan atau tidak menggalakkan pemaju/pengusaha berkenaan atau yang lain untuk melabur lagi atau turut serta dalam projek pemulihan tanah adat terbiar yang lain.

2. Pihak Tuan Tanah

- i. Kadar sewa yang rendah.

- ii. Tiada kuasa untuk mengambil tindakan jika pihak pemaju tidak mematuhi syarat-syarat perjanjian.
- iii. Kebanyakan pemilik tanah adat ini tidak mempunyai modal yang mencukupi untuk pembangunan secara berskala besar. Ini menyebabkan mereka hanya (jika ada) menjalankan pertanian secara kecil-kecilan yang tidak ekonomik.
- iv. Tuan tanah telah lanjut usia. Anak-anak tidak menggalakkan mereka mengusahakan tanah adat.

3. Ketua Adat

- i. Campur tangan Datuk Lembaga.
 - Sebahagian daripada ketua adat tidak berwawasan untuk memajukan tanah yang dianggap sebagai "kepunyaan" mereka. Mereka mendasarkan hak milik mereka ini atas perbilangan: *pinang sejajar Lembaga yang punya*.
 - Sebahagian dari ketua adat tidak faham akan tanggungjawab mereka sama ada daripada segi semangat dan falsafah yang terkandung dalam sistem pentadbiran dan penggunaan tanah pusaka adat baik yang tradisional mahupun moden.
 - Sebahagian daripada ketua adat tidak jelas tentang tujuan dan matlamat pemaju membangunkan tanah adat terbiar.

4. Pemimpin Moden

Pemimpin moden di sini terdiri daripada pemimpin politik (wakil rakyat, khususnya Exco), pemimpin tidak formal dan pegawai-pegawai kerajaan. Mereka, khususnya pegawai-pegawai kerajaan, baik di peringkat negeri atau persekutuan dan daripada semua lapisan dan kategori, sama ada secara langsung ataupun tidak adalah agen perubahan dan pengimplimentasi polisi kerajaan.

Mereka harus melibatkan diri dan bekerjasama dengan semua pihak dalam mengusahakan dan membangunkan tanah adat terbiar.

Antara masalah yang timbul ialah:

- i. Kurang faham dan kurang tahu tentang semangat, falsafah dan aturan Adat Perpatih. Pengetahuan tentang adat ini bukan sahaja setakat teori tetapi dari segi praktiknya juga.
- ii. Kurang memahami dan tidak mengambil kira kenostalgiaan pemimpin adat hari ini dalam segala aktiviti yang bersangkutan dengan adat. Mereka tidak dapat bertindak balas dengan sewajarnya agar ketua-ketua adat tidak berasa terlalu sensitif.
- iii. Kurang memahami keperibadian dan psikotologi orang-orang adat, khususnya dan terutamanya pemimpin-pemimpin adat daripada lapisan atasan hari ini. Dengan memahami kedua-dua unsur ini berkemungkinan besar membolehkan pemimpin-pemimpin moden memasuki alam mereka (pemimpin-pemimpin adat) dan mendapat kerjasama mereka dalam melaksanakan sebarang projek yang berkaitan dengan tanah atau sebagainya.

Rumusan

Semua pihak yang terlibat harus sama-sama berusaha untuk memajukan tanah adat yang terbiar. Perlu diwujudkan satu pihak sebagai rujukan atau tempat kedua-dua pihak mengadu bagi mengatasi segala masalah yang timbul dari semasa ke semasa. Pihak berkenaan dalam kerajaan harus bertindak mewujudkan satu kontrak perjanjian yang sah dari segi perundangan berkaitan dengan memajukan tanah adat terbiar yang memberi perlindungan kepada semua pihak yang terlibat.

Alternatif Pembangunan Tanah Adat

Walaupun terdapat pelbagai masalah dalam pembangunan tanah adat, pihak kerajaan masih mempunyai pelbagai alternatif untuk pembangunan tanah adat. Antara alternatif pembangunan tanah-tanah adat adalah seperti berikut:

1. Pihak pemegang tanah adat menyerahkan tanah adat kepada pihak kerajaan untuk ditukarkan syarat dan pihak kerajaan akan menyerahkannya kembali (serah balik kurnia semula). Masalahnya ialah pihak PTG tidak menjamin bahawa pemilik tanah akan mendapatkan balik tanah miliknya kerana hanya Exco sahaja yang mempunyai kuasa untuk penyerahan balik tanah.
2. Pihak kerajaan menggunakan Akta Pengambilan Balik Tanah untuk pembangunan. Dengan cara ini, pihak kerajaan dapat menukarkan status tanah tetapi perlu menggantikannya dengan tanah lain. Pihak kerajaan perlu menggantikan tanah tersebut dengan tanah adat.
3. Pihak kerajaan boleh mengenakan tindakan terhadap pemilik tanah adat yang terbiar dan tanah yang tidak membayar cukai. Tindakan ini akan dapat mengurangkan pemilik tanah yang tidak mengusahakan tanah mereka.
4. Pihak agensi kerajaan seperti FELCRA dan RISDA boleh berbincang dengan pemilik-pemilik tanah adat untuk pembangunan pertanian seperti getah, kelapa sawit dan lain-lain lagi. Masalahnya pihak agensi juga perlu mendapatkan persetujuan semua pemilik tanah dan cara ini hanya membolehkan pembangunan untuk pertanian sahaja.
5. Pihak pemegang tanah adat sendiri memajukannya dengan menukarkan syarat tanah. Masalahnya adalah kebanyakan pemilik tanah adat miskin serta kurang mampu untuk memajukannya sendiri dan pihak bank biasanya kurang berminat memberikan pinjaman kepada pemilik tanah kerana tanah adat tidak mempunyai pasaran yang tinggi.
6. Pihak pemegang tanah adat membuat kontrak perjanjian dengan pihak swasta untuk memajukan tanah mereka. Masalahnya pihak swasta tidak dapat mendaftarkan nama sebagai pemajak/pemilik tanah di PTG. Jika terdapat masalah, pemaju hanya boleh menyaman pihak pemilik tanah adat berdasarkan Civil Law sahaja.

Antara alternatif yang diberi, alternatif (1), (4) dan (6) adalah sesuai untuk pembangunan di kawasan pihak berkuasa tempatan disebabkan pembangunan di tanah adat ini adalah secara mendapat persetujuan daripada pemilik tanah. Dengan ini, secara tidak langsung akan memberikan keuntungan kepada pihak pemilik tanah dan pihak kerajaan.

Cadangan Am

1. Tanah adat adalah kepunyaan satu suku tertentu. Penama pada geran tanah kini pada hakikatnya hanya pengusaha tanah berkenaan. Berdasarkan konsep pemilikan tanah adat tradisional ini, untuk memastikan pembangunan tanah adat berjalan dengan lancar dan berkesinambungan, satu Konsortium Pembangunan Tanah Adat perlu ditubuhkan untuk membangunkan tanah adat terutamanya yang terletak di dalam dan persekitaran kawasan pekan.
2. Kini ada tanah adat yang sedang atau bakal dibangunkan oleh usahawan tempatan secara moden. Usahawan-usahawan berkenaan menyewa tanah adat berkenaan untuk satu jangka masa tertentu (maksima 10 tahun). Untuk mengelakkan tanah adat tersebut menjadi terbiar semula selepas kontrak tamat, maka pengusaha yang membangunkan tanah adat terbiar harus menanam pokok (buah-buah) jangka panjang. Justeru itu, apabila kontrak tamat, yang empunya tanah masih boleh mendapat hasil dari pokok buah-buahan yang ada.
3. Di Negeri Sembilan banyak terdapat ternakan terbiar, khususnya kerbau dan lembu. Binatang ternakan ini merupakan asset ekonomi kepada pengamal adat. Untuk menangani masalah ternakan terbiar (berkeliaran), maka pihak berkuasa adat dan kerajaan perlu memperuntukkan sebahagian daripada tanah adat untuk mewujudkan satu kawasan lapang sesuai untuk menampung ternakan terbiar khususnya kerbau dan lembu.

NOTA KAKI

- ¹ *Saka* dalam konteks ini bermaksud tua.
- ² *Lopak* bererti petak. Berlopak bermaksud berpetak-petak.
- ³ Jika tanah itu dianggap sebagai tanah mati maka:
 1. ompokan ke atas tanah tersebut tidak diakui lagi;
 2. tanah mati bebas untuk diteroka semula oleh anggota sesuku dengan izin ketua adat.
- ⁴ Adat Lingkungan diamalkan oleh beberapa buah suku dalam Luak Tanah Mengandung yang menghambakan diri ke bawah istana Seri Menanti. Adat Lingkungan adalah gabungan antara adat Perpatih dengan adat istana (adat Temenggung). Walaupun demikian, dalam hampir semua aspek kemasyarakatan, mereka masih mengamalkan sistem adat Perpatih.

BIBLIOGRAFI

- Abas Hj. Ali. *Rembau. Sebuah daripada Luak-luak yang Sembilan. Sejarah, Perlembagaan, Adat dan Istiadat*. Jabatan Undang dan Perlembagaan Adat dan Istiadat Melayu Rembau. Rembau. 1953.
- Azizah Kassim. "Wanita dan Pemilikan Tanah dalam Masyarakat Adat Perpatih di Negeri Sembilan". *Ilmu Masyarakat*. hlm. 1-8. April-September. Kuala Lumpur. 1986.
- Azizah Kassim. "Patterns of Land Ownership and Inheritance in Negeri Sembilan: Some Preliminary Findings". *Southeast Asian Studies (Tonan Ajia Kenkyu)*. Vol. 27(3) :317-338. Kyoto. 1989.
- A. Rahman Razak, Dr. & Dr. Sariah Meon. "Pemodenan Pertanian dalam Masyarakat Adat di Negeri Sembilan". dlm. A. Samad Idris, Tan Sri; Norhalim Hj. Ibrahim, dll. (eds.). *Adat Merentas Zaman*. hlm. 199-206. Jawatankuasa Penyelidikan Budaya Negeri Sembilan. Seremban, 1994
- De Moubray, G.A. de C. *Matriarchy in The Malay Peninsula and Neighbouring Countries*. George Routledge & Sons. Ltd. London. 1931.
- Maxwell, W.E. "Land and Customs of the Malays with reference to the Tenure of Land". *Journal of the Straits Branch Royal Asiatic Society*. No. 19. hlm. 35-53. Singapore. 1884.

- Mohd. Shah Hj. Lassim & Norhalim Hj. Ibrahim. "Tanah-tanah Terbiar: Satu Cadangan Pembangunan". dlm. A. Samad Idris, Tan Sri; Norhalim Hj. Ibrahim, dll. (eds.). *Adat Merentas Zaman*. hlm. 179-198. Jawatankuasa Penyelidikan Budaya Negeri Sembilan. Seremban. 1994.
- Nadzan Haron. "Perlaksanaan Peraturan Adat dalam Sistem Pentadbiran Tanah di Negeri Sembilan". *Wartisan*. Bil. 18. hlm. 7-20. Jurnal Persatuan Sejarah Malaysia Cawangan Negeri Sembilan. Seremban. 1994.
- Nadzan Haron. *Pemilikan dan Pentadbiran Tanah Adat 1800-1960*. Jawatankuasa Penyelidikan Budaya Muzium Negeri Sembilan. Seremban. 1997.
- Norazit Selat, Dr. "Economic Structure and Property Inheritance of Adat Perpatih" dlm. Tan-Wong, Nellie S.L. & Vipin Patel (eds.). *Adat Perpatih A Matrilineal System in Negeri Sembilan*. hlm. 21-25. Wintrac (WWB/ Malaysia) Sdn. Bhd. Kuala Lumpur. 1992.
- Norhalim Hj. Ibrahim. *Adat Perpatih*. Penerbit Fajar Bakti Sdn. Bhd. Kuala Lumpur. 1993.
- Norhalim Hj. Ibrahim. "Peranan Institusi Adat dalam Pembangunan dan Pentadbiran Tanah Adat". *Wartisan*. Bil. 23. hlm. 91-132. Jurnal Persatuan Sejarah Malaysia Cawangan Negeri Sembilan. Seremban. 1998.
- Norhalim Hj. Ibrahim. *Tanah Adat. Permasalahan dan Cabaran*. Akan diterbitkan. 2003.
- Parr, C.W.C. & Mackray. "Rembau One of the Nine States: Its History, Constitution and Customs". *Journal of Straits Branch Royal Asiatic Society*. No. 56. hlm. 1-157. Singapore. 1910.
- Taylor, E.N. "The Customary Law of Rembau". *Journal of the Malayan Branch Royal Asiatic Society*. Vol. 7(1). Singapore. 1929.
- Taylor, E.N. "Aspects of Customary Inheritance in Negeri Sembilan". *Journal of the Malayan Branch Royal Asiatic Society*. Vol. 21(2). Singapore. 1948.
- Winstedt, R.O. & P.E. Josselin de Jong. "A Digest of Customary Law from Sungai Ujong". *Journal of the Malayan Branch Royal Asiatic Society*. Vol. 17(3). Singapore. 1954