

KAJIAN BERKENAAN PRINSIP EKUITI DI MALAYSIA DALAM MENANGANI HAK TANAH ADAT MASYARAKAT ORANG ASLI

(A Study on the Role of Equity Principles in Malaysia in Addressing Customary Land Rights of the Indigenous People Community)

^{i*}Nur Khalidah Dahlan & ⁱⁱNur Fatini Zulhazmi

ⁱⁱFakulti Undang-undang, Universiti Kebangsaan Malaysia, (UKM), 43600 UKM Bangi, Selangor, Malaysia

*Corresponding author: nurkhalidahdahan@ukm.edu.my

ABSTRAK

Sistem pendaftaran tanah Torrens yang diamalkan di Malaysia menimbulkan cabaran utama dalam pengiktirafan hak adat yang diwarisi secara tradisional tetapi tidak didaftarkan secara rasmi. Kajian ini meneliti secara mendalam peranan prinsip ekuiti, khususnya prinsip *proprietary estoppel*, dalam menangani isu tuntutan hak tanah adat masyarakat Orang Asli di Malaysia. Melalui kaedah kualitatif menerusi analisis kritikal terhadap keputusan mahkamah utama yang melibatkan hak tanah Orang Asli serta sorotan literatur yang relevan, kajian ini menilai keberkesanan prinsip proprietary estoppel sebagai mekanisme perlindungan undang-undang yang dapat menjamin keadilan bagi masyarakat pribumi. Kajian ini turut mengkaji kekangan dan pelaksanaan prinsip ini dalam konteks undang-undang tanah Malaysia serta mencadangkan reformasi dan pendekatan holistik yang diperlukan untuk memperkukuh perlindungan hak tanah adat. Selain itu, kajian ini membandingkan pendekatan antarabangsa dari Australia dan New Zealand, yang juga berhadapan dengan isu pengiktirafan hak adat, sebagai rujukan penting dalam usaha memperbaiki sistem undang-undang tanah di Malaysia. Penemuan kajian ini diharapkan dapat memberi sumbangan yang bermakna kepada pembangunan dasar tanah yang lebih inklusif dan berkeadilan, serta memperjelas peranan prinsip ekuiti dalam konteks perlindungan hak tanah adat masyarakat Orang Asli.

Article history :

Submission date: 24 Sept 2025

Received in revised form: 28 Nov 2025

Acceptance date: 18 Dec 2025

Keywords:

Ekuiti, Proprietary Estoppel, Hak Tanah Adat, Orang Asli, Undang-Undang Tanah

Funding:

This research received no specific grant from any funding agency in the public, commercial, or not-for-profit sectors.

Competing interest:

The author(s) have declared that no competing interests exist.

Cite as:

Dahlan, N. K. & Zulhazmi, N. F. (2025). Kajian Berkenaan Prinsip Ekuiti di Malaysia dalam Menangani Hak Tanah Adat Masyarakat Orang Asli. *Current Legal Issues*, 7(2), 1-18.

ABSTRACT

The Torrens land registration system practiced in Malaysia presents a major challenge in recognising traditional customary rights that are inherited but not officially registered. This study explores in depth the role of equitable principles, particularly the doctrine of proprietary estoppel, in addressing claims to customary land rights by the Orang Asli communities in Malaysia. Through a qualitative method involving critical analysis of key court decisions related to Orang Asli land rights and a review of relevant literature, this study assesses the effectiveness of proprietary estoppel as a legal mechanism to ensure justice for indigenous communities. It also examines the limitations and application of this principle within the context of Malaysian land law. It proposes reforms and holistic approaches necessary to strengthen the protection of customary land rights. Furthermore, the study compares international approaches from Australia and New Zealand, which also face issues related to the recognition of indigenous land rights, as important references in efforts to improve Malaysia's land law framework. The findings of this study are expected to contribute meaningfully to the development of a more inclusive and equitable land policy and to clarify the role of equity in protecting the customary land rights of the Orang Asli.

PENGENALAN

Kajian ini dimulakan dengan melihat latar belakang isu, khususnya sistem pendaftaran tanah Torrens yang diamalkan di Malaysia, yang memberikan keutamaan kepada hak milik berdaftar sebagai bukti mutlak pemilikan tanah. Malaysia mengamalkan sistem pendaftaran tanah Torrens yang memberikan keutamaan kepada hak milik berdaftar sebagai bukti mutlak pemilikan tanah. Sistem ini menyebabkan masyarakat Orang Asli menghadapi kesukaran dalam menuntut hak ke atas tanah adat yang diwarisi secara turun-temurun tanpa dokumentasi rasmi. Meskipun terdapat kes mahkamah seperti *Adong bin Kuwau v Kerajaan Negeri Johor* dan *Sagong Tasi v Kerajaan Negeri Selangor* yang mengiktiraf kewujudan hak tanah adat sebagai hak yang sah di sisi undang-undang, prinsip-prinsip ekuiti, khususnya *proprietary estoppel*, masih kurang diterokai secara meluas dalam konteks tuntutan tanah adat.

Proprietary estoppel merupakan salah satu prinsip penting dalam undang-undang ekuiti yang memberikan perlindungan kepada pihak yang telah bergantung kepada representasi atau janji

berkaitan pemilikan tanah, dan telah bertindak berdasarkan kepercayaan tersebut sehingga mengalami kerugian. Dalam konteks masyarakat Orang Asli, prinsip ini berpotensi menjadi instrumen undang-undang yang penting untuk menuntut keadilan dalam keadaan apabila hak adat tidak didokumenkan secara rasmi. Laporan Inkuiri Nasional SUHAKAM (2013) turut menegaskan kepentingan pendekatan yang lebih menyeluruh termasuk prinsip ekuiti dalam melindungi hak tanah masyarakat Orang Asli daripada pencerobohan, pengambilan tanah tanpa pampasan yang adil, dan kekangan undang-undang moden.

Namun begitu, meskipun beberapa keputusan kehakiman telah membuka ruang kepada penerimaan prinsip ekuiti dalam isu tanah adat, pelaksanaannya masih tidak menyeluruh. Ketiadaan garis panduan yang jelas serta ketidakselarasan dalam keputusan mahkamah menimbulkan persoalan mengenai keberkesanan sebenar prinsip *proprietary estoppel* dalam konteks perlindungan hak Orang Asli di Malaysia.

Penyataan masalah dalam kajian ini berpunca daripada realiti bahawa walaupun mahkamah Malaysia telah mengiktiraf hak

tanah adat Orang Asli melalui pendekatan common law, pelaksanaan prinsip-prinsip ekuiti seperti *proprietary estoppel* masih belum mampan dan konsisten. Walaupun mahkamah Malaysia telah mengiktiraf hak tanah adat Orang Asli melalui pendekatan common law, pelaksanaan prinsip-prinsip ekuiti seperti *proprietary estoppel* masih belum mampan dan konsisten. Sistem pendaftaran tanah Torrens yang menolak sebarang tuntutan tanpa bukti bertulis terus menjadi halangan utama kepada pengiktirafan hak adat. Selain itu, wujud kekaburan dalam pengiktirafan undang-undang terhadap adat dan status tanah Orang Asli dalam perundangan berkanun seperti *Kanun Tanah Negara 1965* yang tidak menyatakan secara langsung kedudukan hak tanah adat.

Seksyen 3 *Akta Pengambilan Tanah 1960* menyatakan;

“Apabila mana-mana tanah diperlukan (a) bagi apa-apa maksud awam; (b) oleh mana-mana orang atau perbadanan bagi apa-apa maksud yang pada pendapat Pihak Berkuasa Negeri adalah bermanfaat kepada pembangunan ekonomi Malaysia atau mana-mana bahagiannya atau kepada orang awam amnya atau mana-mana kelas orang awam; atau (c) bagi maksud perlombongan atau bagi maksud kediaman, pertanian, perdagangan, perindustrian atau rekreasi atau apa-apa gabungan maksud sedemikian, maka Pihak Berkuasa Negeri boleh mengambil tanah itu mengikut Akta ini”.

Jelaslah bahawa seksyen ini memberi kuasa luas kepada kerajaan negeri untuk mengambil semula tanah, termasuk tanah yang didiami oleh komuniti Orang Asli, tanpa perlindungan hak milik yang kukuh. Terdapat pelbagai kes, pampasan yang diberikan juga tidak mencerminkan nilai sosial dan budaya tanah tersebut kepada masyarakat terbabit.

Tambahan pula, wujud persepsi yang masih berleluasa bahawa masyarakat Orang Asli hanyalah penyewa kepada tanah kerajaan, bukan pemilik yang sah. Ini

menimbulkan persoalan utama: Adakah prinsip ekuiti, khususnya *proprietary estoppel*, mencukupi dan berkesan dalam menjamin keadilan kepada masyarakat Orang Asli? Atau adakah perlu satu reformasi menyeluruh dalam undang-undang bagi memastikan pengiktirafan hak tanah adat dilaksanakan secara sistematik dan menyeluruh?

Skop kajian ini tertumpu kepada masyarakat Orang Asli di Semenanjung Malaysia dan tidak merangkumi komuniti asli di Sabah dan Sarawak yang tertakluk kepada perundangan dan struktur adat yang berbeza. Fokus utama adalah kepada tuntutan hak tanah adat berdasarkan prinsip *proprietary estoppel* dalam konteks sistem perundangan tanah Malaysia.

Seterusnya, perbincangan prinsip ekuiti dalam konteks undang-undang Malaysia, khususnya peranannya dalam menangani ketidakadilan yang tidak dapat diselesaikan melalui undang-undang lazim. Ekuiti secara umumnya merujuk prinsip keadilan dan kesaksamaan yang digunakan untuk memperbetulkan kekakuan dan ketidakadilan yang mungkin timbul daripada aplikasi literal undang-undang lazim (*common law*). Prinsip ekuiti menumpukan kepada niat, kejujuran, dan kelakuan pihak-pihak yang terlibat dalam pertikaian, serta memberikan remedi yang lebih fleksibel seperti perintah pelaksanaan khusus (*specific performance*), injunksi, dan amanah pembinaan (*constructive trust*).

Dalam konteks Malaysia, prinsip ekuiti diiktiraf dan diterima pakai menerusi Seksyen 3(1) *Akta Undang-Undang Sivill 1956* (Akta 67), yang memperuntukkan bahawa undang-undang Inggeris termasuk prinsip *ekuiti* boleh diguna pakai selagi tidak bercanggah dengan undang-undang bertulis tempatan. Oleh itu, prinsip *ekuiti* memainkan peranan penting dalam sistem kehakiman Malaysia, khususnya dalam kes-kes apabila keadilan tidak dapat dicapai melalui undang-undang bertulis semata-mata.

Dalam undang-undang tanah, ekuiti berperanan menegakkan hak dan kepentingan pihak yang mungkin tidak mempunyai hak milik berdaftar, tetapi telah menunjukkan kebergantungan kepada janji atau representasi pemilik tanah, atau yang telah membuat pelaburan atau pengorbanan berdasarkan kepercayaan tersebut. Prinsip-prinsip seperti *proprietary estoppel* membolehkan pihak tersebut mendapat pengiktirafan terhadap hak mereka walaupun tiada bukti bertulis atau hak milik rasmi. Sebagai contoh, jika seseorang telah dijanjikan sebidang tanah dan telah membina rumah di atasnya, mahkamah boleh menggunakan prinsip *estoppel* untuk menghalang pihak yang berjanji daripada mungkir.

Prinsip ini diperincikan dalam karya Cheong May Fong (2018). Beliau menekankan bahawa kekuatan *estoppel* terletak pada fleksibilitinya untuk menyesuaikan keadilan kepada fakta kes. Namun, beliau turut memberi amaran mengenai had prinsip ini, agar ia tidak digunakan secara sewenang-wenangnya sehingga mencipta ketidakpastian undang-undang. Menurutnya, konsep ketidakadilan atau *unconscionability* adalah elemen asas bagi menentukan sama ada tuntutan *estoppel* wajar diterima.

Tambahan pula, ulasan praktikal oleh Thomas Philip (2023) turut menyokong perkaitan prinsip *estoppel* dalam kes tanah, terutamanya dalam pertikaian pemilikan yang tidak didokumenkan. Ulasan ini memberi gambaran sebenar mengenai bagaimana pengamal undang-undang boleh menggunakan prinsip ini dalam amalan, terutamanya bagi membantu pihak yang tidak mempunyai hak milik formal tetapi telah melabur masa, tenaga, atau wang dalam hartanah tertentu.

Selain itu, *constructive trust* juga sering diaplikasikan dalam undang-undang tanah untuk mengiktiraf hak pemilikan tidak rasmi apabila wujud unsur penipuan, salah guna kuasa, atau hubungan amanah antara pihak-pihak tertentu. Ia memastikan bahawa

seseorang tidak mendapat manfaat daripada ketidakjujuran atau penipuan dalam urusan tanah.

Contoh penting ialah dalam kes *Wadangal Bin Simbong v Ketua Pengarah Jabatan Hal Ehwal Orang Asli* [2011], Mahkamah Tinggi menggunakan prinsip *ekuiti* untuk mengiktiraf hak tanah adat Orang Asli walaupun mereka tidak memiliki dokumen hak milik rasmi. Mahkamah memutuskan bahawa hak adat yang diamalkan secara konsisten dan meluas oleh komuniti tersebut layak diberi perlindungan di sisi undang-undang, selari dengan semangat keadilan dan prinsip *ekuiti*.

Secara keseluruhan, prinsip *ekuiti* dalam undang-undang tanah Malaysia bukan sahaja bertindak sebagai pelengkap kepada sistem pendaftaran hak milik, malah menjadi alat utama dalam mencapai keadilan sebenar. Dengan menggunakan prinsip seperti *proprietary estoppel* dan *constructive trust*, mahkamah dapat menyeimbangkan hak berdaftar dengan keadilan moral dan sosial.

Prinsip *proprietary estoppel* telah berkembang daripada asal-usulnya dalam sistem common law sebagai satu mekanisme ekuiti untuk melindungi pihak yang telah bergantung kepada janji atau representasi berhubung hak terhadap tanah. Menurut Yogeswaran Subramaniam (2019) di dalam artikelnya meneliti secara mendalam peranan institusi kehakiman dalam menangani isu perampasan tanah masyarakat Orang Asli di Malaysia. Penulis mengupas bagaimana mahkamah telah menangani tuntutan pemilikan berdasarkan hak adat, termasuk penggunaan prinsip *ekuiti* seperti *estoppel* pemilikan. Melalui analisis kritikal terhadap pelbagai keputusan mahkamah, beliau menegaskan keperluan pendekatan kehakiman yang lebih inklusif, adil, dan berasaskan konteks sosio-historikal masyarakat pribumi. Beliau berpendapat bahawa interpretasi undang-undang hendaklah bersifat holistik dan progresif bagi menjamin perlindungan hak tanah adat yang sah di sisi moral dan sejarah, meskipun

tidak selalu diiktiraf secara formal dalam sistem pendaftaran tanah.

Hak tanah adat masyarakat Orang Asli di Malaysia merujuk pemilikan dan penggunaan tanah yang diwarisi secara turun-temurun berdasarkan adat dan amalan tradisional, meskipun sering kali tidak diiktiraf secara formal dalam sistem perundangan negara. Ahmad Masum dan rakan-rakan (2017) memberikan analisis komprehensif berkenaan kedudukan hak tanah Orang Asli dari sudut Perlembagaan, undang-undang tanah, dan prinsip *common law*. Kajian ini menekankan bahawa hak adat boleh dikategorikan sebagai hak milik yang sah, yang sewajarnya dilindungi oleh sistem perundangan Malaysia.

Menurut Maryati Mohamed et al. (2012) menunjukkan bahawa masyarakat Orang Asli mempunyai tahap penerimaan yang tinggi terhadap pemilikan tanah bergeran, namun mereka memerlukan pemahaman yang lebih mendalam dan perlindungan yang jelas agar hak mereka tidak dimanipulasi. Hal ini selari dengan isu pentadbiran tanah dan kekurangan pengiktirafan formal yang sering membawa kepada ketidakpastian dan ketidakadilan.

Sebagai reaksi terhadap kekaburan undang-undang berkenaan tanah adat, pengiktirafan kehakiman terhadap tuntutan tanah adat telah memainkan peranan penting dalam mengisi kelompongan perundangan melalui keputusan-keputusan mahkamah yang memihak kepada masyarakat Orang Asli. Di Malaysia, keputusan mahkamah utama seperti *Adong bin Kuwau v Kerajaan Negeri Johor* [1997] dan *Sagong Tasi & Ors v Kerajaan Negeri Selangor & Ors* [2002] telah mengukuhkan pengiktirafan hak tanah adat Orang Asli di bawah *common law* dan prinsip *ekuiti*. Keputusan ini menegaskan bahawa hak tanah adat adalah hak milik yang sah dan boleh diwarisi, walaupun tiada pendaftaran formal.

Walaupun demikian, Izawati Wook (2017) menegaskan bahawa persepsi bahawa Orang Asli hanya penyewa tanah kerajaan masih berleluasa, dan hak mereka

sering diketepikan oleh kepentingan ekonomi dan dasar kerajaan. Pandangan ini turut disokong oleh Nicholas (2000), yang secara kritikal menghuraikan bahawa terdapat jurang yang besar antara keputusan kehakiman yang memihak kepada Orang Asli dan pelaksanaan dasar di peringkat pentadbiran. Menurut beliau, walaupun mahkamah mengiktiraf hak tanah adat sebagai hak undang-undang, pelaksanaan pengiktirafan ini terbantut akibat sikap kerajaan yang tidak konsisten, birokrasi tanah yang berat sebelah, serta tekanan daripada pihak berkepentingan termasuk pemaju dan sektor perladangan.

Beliau juga menegaskan bahawa ketiadaan mekanisme khusus dalam sistem pentadbiran tanah untuk mengiktiraf dan melindungi tanah adat secara proaktif menyebabkan keputusan mahkamah seperti dalam *Sagong Tasi* menjadi terasing dan sukar untuk dijadikan amalan lazim. Malah, beliau berhujah bahawa selagi tiada perubahan struktur dalam sistem pentadbiran tanah dan perundangan, termasuk reformasi dalam Kanun Tanah Negara, masyarakat Orang Asli akan terus bergantung pada litigasi sebagai jalan terakhir untuk menuntut hak mereka. Situasi ini menurutnya meletakkan beban yang tidak adil kepada komuniti yang sering tidak mempunyai akses mencukupi kepada bantuan guaman dan sumber kewangan.

Walaupun bagaimanapun, aplikasi prinsip *ekuiti* dalam konteks tuntutan tanah adat masyarakat Orang Asli masih menghadapi pelbagai cabaran, terutamanya dari segi kekangan undang-undang bertulis, kekaburan standard pembuktian, dan ketidakseragaman dalam penafsiran kehakiman. Walaupun prinsip *ekuiti*, termasuk prinsip *proprietary estoppel*, semakin mendapat pengiktirafan dalam wacana perundangan tanah adat di Malaysia, pelaksanaannya masih menghadapi pelbagai kekangan struktur dan institusi. Laporan Inkuiri Nasional SUHAKAM (2013) secara tegas menyatakan bahawa kehilangan tanah adat dalam kalangan masyarakat Orang Asli berlaku pada kadar yang semakin

membimbangkan, khususnya akibat proses pembangunan, pengambilan tanah oleh pihak berkuasa, dan aktiviti ekonomi yang dilaksanakan tanpa rundingan bermakna atau pampasan yang adil.

Salah satu cabaran utama ialah kekaburan dalam dasar dan undang-undang tanah sedia ada, yang masih tidak memberikan pengiktirafan formal terhadap hak milik adat yang tidak berdaftar. Sistem *Torrens* yang menjadi asas kepada perundangan tanah Malaysia lebih menumpukan kepada kepentingan berdaftar dan tidak memperuntukkan ruang yang jelas untuk mempertimbangkan prinsip keadilan dalam kes pemilikan tradisional. Hal ini menyukarkan mahkamah untuk secara konsisten menerapkan prinsip *ekuiti* kerana tiada garis panduan atau kerangka legislatif yang membolehkan prinsip ini dijadikan rujukan utama, seperti yang dibincangkan oleh Teo K.S. (1988).

Selain itu, kesedaran dan kefahaman dalam kalangan institusi pentadbiran tanah dan pihak berkuasa tempatan mengenai prinsip-prinsip *ekuiti* juga masih rendah. Kelewatan atau kegagalan dalam melaksanakan keputusan kehakiman yang berpihak kepada masyarakat Orang Asli, seperti dalam kes *Sagong Tasi*, menimbulkan persoalan mengenai keberkesanan penguatkuasaan hak walaupun telah diperakui oleh mahkamah. Lebih memburukkan keadaan, ketiadaan satu sistem pemetaan rasmi dan pengiktirafan sempadan wilayah adat menyebabkan tanah komuniti Orang Asli sering dianggap sebagai “tanah kosong” dan mudah diluluskan untuk projek pembangunan.

Oleh itu, *SUHAKAM* menekankan keperluan untuk pembaharuan menyeluruh terhadap sistem perundangan tanah, termasuk dengan memperkenalkan undang-undang khusus berkaitan tanah adat dan memperkukuhkan integrasi prinsip-prinsip *ekuiti* ke dalam undang-undang bertulis. Ini penting bukan sahaja untuk menjamin keadilan sosial, tetapi juga untuk memenuhi

obligasi Malaysia terhadap hak asasi manusia sejajar dengan instrumen antarabangsa yang telah diratifikasi, seperti *United Nations Declaration on the Rights of Indigenous Peoples (UNDRIP)*.

METODOLOGI

Kajian ini berbentuk kualitatif dan menggunakan pendekatan penyelidikan undang-undang tulen (*pure legal research*) dengan penekanan kepada analisis prinsip dan kritikal. Fokus utama kajian ini ialah untuk meneliti prinsip *proprietary estoppel* dari segi teori dan aplikasinya dalam konteks tuntutan hak tanah adat oleh masyarakat Orang Asli di Malaysia. Pendekatan ini membolehkan penelitian mendalam terhadap sumber undang-undang dan perkembangan kehakiman yang relevan.

(i) Kajian Kepustakaan

Kajian ini berasaskan analisis ke atas bahan undang-undang primer dan sekunder. Bahan primer merangkumi keputusan penting mahkamah seperti *Adong bin Kuwau v Kerajaan Negeri Johor* dan *Sagong Tasi v Kerajaan Negeri Selangor*, serta peruntukan dalam *Kanun Tanah Negara 1965* dan *Perlembagaan Persekutuan*. Bahan sekunder pula terdiri daripada artikel jurnal ilmiah seperti penulisan daripada Cheong May Fong (2018), Ahmad Masum et al. (2017), dan Yogeswaran Subramaniam (2019), serta laporan terbitan firma guaman seperti *Thomas Philip Advocates* dan NGO seperti *Friends of the Earth Malaysia*.

(ii) Sumber Digital dan Pangkalan Data

Kajian ini juga menggunakan pelbagai pangkalan data akademik digital bagi memperoleh sumber ilmiah yang terkini dan sahih. Antaranya termasuk LexisNexis, HeinOnline, Google Scholar, serta e-jurnal yang disediakan oleh Perpustakaan Tun Sri Lanang (PTSL). Ini turut merangkumi dokumen rasmi kerajaan, laporan NGO, dan sumber dari mahkamah yang berkaitan dengan isu tanah adat.

(iii) Sorotan Undang-Undang Adat dan Hak Asasi

Sebagai pelengkap kepada analisis prinsip *ekuiti*, kajian ini turut meneliti aspek hak asasi manusia dan prinsip undang-undang antarabangsa, terutamanya *United Nations Declaration on the Rights of Indigenous Peoples (UNDRIP)*. Pendekatan ini penting untuk memahami tuntutan hak tanah adat dalam kerangka global dan memastikan analisis kajian mengambil kira tanggungjawab negara terhadap komuniti asal.

(iv) Kajian Perbandingan

Kajian ini turut menggunakan pendekatan perbandingan undang-undang, khususnya dengan meneliti pengalaman negara-negara Komanwel seperti Australia dan New Zealand yang berkongsi asas sistem *common law*. Di Australia, prinsip *native title* dan keputusan dalam kes *Mabo v Queensland (No 2)* telah membawa kepada pengiktirafan hak adat secara tersirat. Sementara itu, di New Zealand, mahkamah telah memperlihatkan pendekatan progresif dalam mengiktiraf hak Maori melalui prinsip *ekuiti*.

(v) Teknik Analisis

Data dan maklumat yang diperoleh akan dianalisis menggunakan pendekatan analisis prinsip dan kritikal. Kaedah ini membolehkan penilaian terhadap sejauh mana prinsip *proprietary estoppel* telah dan boleh digunakan secara efektif untuk melindungi hak tanah adat masyarakat Orang Asli. Ia juga membantu mengenal pasti sebarang jurang atau kelemahan dalam perundangan dan pendekatan kehakiman sedia ada.

KERANGKA PERUNDANGAN DAN ANALISIS KES MAHKAMAH

Bagi memahami kedudukan hak tanah adat secara menyeluruh, adalah penting untuk meninjau aspek-aspek perundangan yang berkaitan, termasuk peruntukan dalam undang-undang bertulis, prinsip *common law*, dan peranan mahkamah dalam

mentafsir serta mengaplikasikan hak tersebut. Sistem perundangan tanah di Malaysia berasaskan sistem pendaftaran tanah Torrens yang mengutamakan hak milik berdaftar sebagai asas pengiktirafan hak ke atas tanah. Namun, sistem ini tidak secara sempurna mengiktiraf hak tanah adat yang diwarisi secara tradisional oleh masyarakat Orang Asli, yang seringkali tidak mempunyai dokumen bertulis rasmi sebagai bukti pemilikan. Dalam konteks ini, prinsip *ekuiti*, terutamanya prinsip *proprietary estoppel*, menjadi alat penting untuk melindungi hak masyarakat tersebut apabila kekurangan dokumen rasmi menghalang pengiktirafan undang-undang.

Prinsip *ekuiti* dalam sistem perundangan Malaysia berfungsi sebagai pelengkap kepada undang-undang bertulis, memberi ruang untuk keadilan dan pertimbangan moral dalam penyelesaian pertikaian hak tanah adat. Kerangka undang-undang tanah seperti Akta Pengambilan Tanah 1960 menyediakan mekanisme untuk pengambilan tanah dan pampasan, tetapi tanpa prinsip *ekuiti*, perlindungan terhadap hak adat sering terhad dan tidak memadai.

Analisis Kes Utama di Malaysia *Adong bin Kuwau v Kerajaan Negeri Johor [1997] 1 MLJ 418 & Kerajaan Negeri Johor v Adong bin Kuwau [1998] 2 MLJ 158*

Kes *Adong bin Kuwau v Kerajaan Negeri Johor* merupakan satu titik penting dalam pengiktirafan hak tanah adat Orang Asli. Mahkamah Tinggi mengiktiraf hak tanah adat sebagai hak milik yang sah di sisi *common law*, walaupun tiada pendaftaran rasmi. Keputusan ini menegaskan bahawa Orang Asli berhak mendapat pampasan apabila tanah mereka diambil oleh kerajaan, mengiktiraf hubungan sejarah dan kebergantungan mereka terhadap tanah tersebut. Mahkamah Rayuan dalam *Kerajaan Negeri Johor v Adong bin Kuwau* kemudian mengukuhkan lagi keputusan ini, menegaskan bahawa hak tanah adat merupakan hak yang sah dan dilindungi oleh undang-undang. Kes ini menandakan

pengiktirafan penting prinsip ekuiti sebagai pelengkap kepada undang-undang tanah formal yang cenderung mengabaikan hak tidak bertulis.

Sagong Tasi v Kerajaan Negeri Selangor [2002] 2 MLJ 591

Kes *Sagong Tasi & Ors v Kerajaan Negeri Selangor & Ors* menjadi *landmark* bagi hak tanah adat di Malaysia. Mahkamah mengesahkan bahawa hak tanah adat Orang Asli adalah hak milik yang sah dan boleh diwarisi. Prinsip keadilan dan ekuiti digunakan untuk melindungi hak ini walaupun tanpa dokumen rasmi.

Dalam kes ini, mahkamah juga menggunakan prinsip *proprietary estoppel* secara tidak langsung. Mereka menegaskan bahawa ketiadaan pendaftaran formal tidak boleh dijadikan alasan untuk menafikan hak yang telah lama diamalkan oleh komuniti, terutama apabila mereka bergantung kepada janji atau representasi daripada pihak berkuasa. Keputusan ini membuka ruang yang lebih luas untuk perlindungan hak adat melalui prinsip ekuiti, di samping memberi amaran kepada kerajaan dan pihak berkuasa agar tidak berlaku ketidakadilan terhadap masyarakat Orang Asli.

Kamariah binti Ali & Ors v Kerajaan Negeri Kelantan & Anor [2003] 3 MLJ 657

Walaupun kes ini tidak melibatkan masyarakat Orang Asli secara langsung, Mahkamah Tinggi dalam keputusan ini meneliti konsep janji yang menimbulkan kebergantungan, *detrimental reliance*, oleh pihak individu terhadap representasi pihak berkuasa negeri berhubung status pemilikan tanah. Mahkamah menyentuh bahawa walaupun dokumen rasmi tiada, prinsip keadilan boleh digunakan untuk menilai tindakan pihak berkuasa yang berpotensi menimbulkan ketidakadilan. Ini memberikan asas penting dalam memperluas aplikasi prinsip *estoppel*, khususnya dalam kes Orang Asli yang sering tidak mempunyai hak milik berdaftar tetapi

telah lama menduduki serta bergantung kepada tanah secara warisan turun-temurun.

Mohamad bin Sidin v Kerajaan Negeri Perak [2010] 1 CLJ 123

Dalam kes ini, pemohon mendakwa bahawa beliau dan komuniti setempat telah mengusahakan tanah secara konsisten dan telah dijanjikan pengiktirafan hak milik oleh pihak berkuasa negeri. Namun begitu, apabila kerajaan mengambil tanah tersebut untuk tujuan pembangunan, tiada pampasan diberikan. Mahkamah menolak tuntutan kerana kekurangan bukti bertulis, tetapi kes ini menyerlahkan cabaran utama yang dihadapi masyarakat adat di Semenanjung iaitu kekangan dalam sistem pendaftaran tanah dan kelemahan dokumentasi rasmi yang akhirnya menyukarkan perlindungan hak. Keadaan ini mengukuhkan kepentingan prinsip ekuiti, yang dapat berfungsi sebagai alat pelindung alternatif apabila sistem undang-undang konvensional gagal memberikan keadilan sebenar.

Namun begitu, kelemahan dan jurang dalam sistem pentadbiran serta kerangka perundangan terus menjadi penghalang utama kepada pengiktirafan dan perlindungan menyeluruh terhadap hak tanah adat masyarakat Orang Asli. Walaupun mahkamah telah menunjukkan kesediaan untuk mengaplikasikan prinsip *ekuiti* dalam kes tanah adat, terdapat kelemahan besar di peringkat pelaksanaan dan pentadbiran. Ketidakkonsistenan dalam keputusan kehakiman dan ketiadaan garis panduan yang jelas mengenai penggunaan *estoppel* pemilikan menyebabkan ketidakpastian undang-undang dan menyukarkan masyarakat Orang Asli untuk menuntut hak mereka secara efektif.

Sistem *Torrens* yang mengutamakan hak milik berdaftar seringkali mengabaikan hak adat yang tidak didaftarkan, menjadikan komuniti Orang Asli terdedah kepada pengambilan tanah tanpa pampasan yang adil. Laporan SUHAKAM (2013) serta kajian akademik menyorot isu kehilangan tanah adat tanpa rundingan atau pampasan sewajarnya dan menegaskan perlunya

pembaharuan undang-undang serta mekanisme pelaksanaan yang lebih kukuh.

PENDEKATAN PERBANDINGAN ANTARABANGSA

Australia merupakan antara negara yang sering dirujuk dalam wacana hak tanah adat kerana sistem perundangannya telah berkembang untuk mengiktiraf dan melindungi kepentingan masyarakat Orang Asli melalui pendekatan undang-undang yang tersusun. Masyarakat Orang Asli di Australia terdiri daripada dua kumpulan utama, iaitu *Aboriginal peoples* yang merupakan penduduk asal tanah besar benua Australia, dan *Torres Strait Islander peoples* yang berasal dari kepulauan di utara Queensland. Meskipun mereka merupakan kumpulan yang mempunyai sejarah panjang dan mendalam dengan bumi Australia, mereka hanya membentuk sekitar 3.8% daripada keseluruhan populasi negara menurut *Biro Statistik Australia pada tahun 2021*. Walaupun minoriti dari segi jumlah, masyarakat ini memainkan peranan penting dalam sejarah, budaya, dan politik Australia moden.

Pengenalan terhadap hak tanah adat dalam sistem perundangan Australia bermula secara signifikan dengan keputusan kes bersejarah *Mabo v Queensland (No. 2)* [1992]. Dalam kes ini, Mahkamah Tinggi Australia secara rasmi menolak doktrin kolonial *terra nullius*, iaitu anggapan bahawa tanah Australia tidak dimiliki oleh sesiapa sebelum kedatangan penjajah British. Mahkamah mengiktiraf kewujudan *native title*, iaitu hak tradisional masyarakat Orang Asli ke atas tanah yang diwarisi melalui sistem kepercayaan, budaya, dan penggunaan yang tidak terputus. Penghakiman ini mengubah lanskap undang-undang tanah di Australia dan mengiktiraf kedudukan sah masyarakat Orang Asli sebagai pemilik asal tanah mereka.

Sebagai respon kepada keputusan mahkamah tersebut, Parlimen Australia meluluskan *Native Title Act 1993* yang menyediakan rangka undang-undang khusus

bagi mentadbir tuntutan *native title*. Akta ini membolehkan komuniti Orang Asli membuat tuntutan hak terhadap tanah tertentu, dengan syarat mereka dapat membuktikan hubungan berterusan secara tradisional dengan kawasan tersebut. Proses ini dikendalikan melalui sebuah tribunal khas, iaitu *National Native Title Tribunal (NNTT)*, yang berperanan sebagai badan pentadbir dan penimbang tara dalam urusan tuntutan dan rundingan antara masyarakat adat dan pihak lain seperti kerajaan atau pemaju. Undang-undang ini juga mengiktiraf hak masyarakat Orang Asli untuk dirundingkan sekiranya pembangunan dicadangkan di atas tanah yang mereka dakwa sebagai tanah adat.

Keunikan sistem Australia terletak pada wujudnya satu rangka legislatif yang khusus dan institusi khas untuk menangani isu tanah adat. Ini menunjukkan kesungguhan negara tersebut untuk menyelesaikan ketidakadilan sejarah yang dihadapi oleh masyarakat asal melalui proses undang-undang yang sah dan tersusun. Pendekatan ini telah dijadikan model oleh beberapa negara lain dalam usaha mereka memperbaiki hubungan dengan komuniti adat masing-masing dan mengiktiraf hak mereka secara lebih inklusif dalam sistem perundangan negara.

‘Native Title’ dan Kes *Mabo v Queensland (No 2)* HCA 23, 175 CLR 1

Australia merupakan contoh utama dalam pengiktirafan hak tanah masyarakat pribumi melalui pengembangan doktrin *Native Title*. Sebelum tahun 1992, sistem undang-undang Australia berasaskan prinsip *terra nullius*, yang secara efektif mengabaikan kewujudan hak dan keperluan masyarakat pribumi terhadap tanah mereka. Pendekatan ini memberi alasan bahawa tanah tersebut “tiada tuan” dan boleh dijajah tanpa perlu mempertimbangkan hak adat pribumi. Namun, melalui kes bersejarah *Mabo v Queensland (No 2)*, Mahkamah Tinggi Australia telah mengetepikan doktrin *terra nullius* dan mengiktiraf hak milik adat masyarakat Meriam di Kepulauan Murray.

Keputusan Mahkamah ini bukan sahaja mengiktiraf hak adat sebagai hak milik yang sah secara undang-undang, tetapi juga menetapkan asas bagi penggubalan *Native Title Act 1993*, yang memperkenalkan mekanisme formal bagi pengiktirafan, perlindungan, dan penyelesaian pertikaian berkaitan tanah adat. Doktrin *Native Title* membolehkan masyarakat pribumi mengekalkan hak tradisional mereka walaupun tanpa pendaftaran rasmi, berdasarkan bukti hubungan berterusan dengan tanah tersebut dan pengamalan tradisi budaya.

Selain itu, keputusan ini menegaskan pentingnya prinsip keadilan dan ekuiti dalam konteks hak tanah, apabilahak adat tidak boleh diabaikan atau digantikan secara sewenang-wenangnya oleh hak milik berdaftar tanpa mempertimbangkan kesan sosial dan budaya kepada masyarakat pribumi. Kes Mabo juga membuka ruang bagi penggunaan prinsip estoppel dan ekuiti dalam menegakkan hak-hak yang tidak tercatat secara formal, selari dengan perlindungan yang diberikan oleh sistem undang-undang moden.

Seterusnya, pengkajian tentang New Zealand. New Zealand menyediakan satu lagi contoh penting dalam pengiktirafan dan perlindungan hak tanah masyarakat asal melalui kombinasi antara undang-undang adat, perlembagaan, dan institusi kehakiman. Masyarakat orang asli di New Zealand dikenali sebagai Māori, yang merupakan penduduk asal kepulauan tersebut sebelum penjajahan British bermula pada abad ke-19. Menurut *statistik kerajaan New Zealand pada tahun 2023*, Māori membentuk sekitar 17.4% daripada keseluruhan populasi, menjadikan mereka kumpulan etnik terbesar kedua di negara itu selepas kaum Eropah (Pākehā). Berbeza dengan Australia, masyarakat Māori memainkan peranan yang lebih menonjol dalam struktur politik dan sosial negara, termasuk dari sudut perundangan dan hak tanah.

Asas utama kepada perlindungan hak tanah Māori terletak pada Perjanjian Waitangi (*Treaty of Waitangi*) yang dimeterai pada tahun 1840 antara wakil Mahkota British dan ketua-ketua suku Māori. Dalam perjanjian tersebut, Mahkota bersetuju untuk melindungi hak milikan tanah dan sumber semula jadi Māori, serta menjamin kedaulatan mereka dalam urusan dalaman. Walau bagaimanapun, tafsiran dan pelaksanaan perjanjian ini selama lebih satu abad sering mencetuskan kontroversi, terutamanya akibat pertindihan antara versi bahasa Inggeris dan bahasa Māori yang membawa maksud berbeza, serta pengambilan tanah Māori secara paksa oleh kerajaan kolonial.

Sebagai respons kepada ketidakadilan sejarah tersebut, kerajaan New Zealand menubuhkan *Waitangi Tribunal* pada tahun 1975 sebagai badan bebas yang bertanggungjawab untuk menyiasat dan membuat cadangan berkaitan pelanggaran terhadap Perjanjian Waitangi. Tribunal ini menjadi platform utama bagi masyarakat Māori membuat tuntutan terhadap tanah yang dirampas secara tidak sah atau urusan niaga yang tidak adil. Selain itu, sistem undang-undang New Zealand juga telah mengiktiraf hak adat melalui beberapa keputusan kehakiman penting, seperti dalam kes *Attorney-General v Ngati Apa* [2003], Mahkamah Rayuan mengiktiraf kemungkinan wujudnya hak adat Māori terhadap kawasan pesisir pantai yang tidak dibatalkan secara sah oleh undang-undang.

Satu lagi perkembangan signifikan ialah perundangan seperti *Te Ture Whenua Māori Act 1993*, yang memperuntukkan pengurusan dan pemilikan tanah Māori secara kolektif melalui mekanisme khas. Akta ini melindungi tanah yang diiktiraf sebagai tanah adat daripada dijual sewenang-wenangnya dan memperkukuh struktur pengurusan komuniti. Pendekatan ini menekankan konsep *whānau* (keluarga), *hapū* (sub-suku), dan *iwi* (suku) sebagai asas kepada pengurusan tanah, yang selaras dengan nilai tradisional Māori.

Secara keseluruhannya, New Zealand mempamerkan satu model iaitu hak tanah masyarakat asal tidak hanya diiktiraf melalui keputusan kehakiman, tetapi juga dilindungi secara proaktif melalui struktur undang-undang dan pentadbiran. Penubuhan tribunal khas, kewujudan akta khusus, dan pengiktirafan terhadap adat serta struktur sosial komuniti Māori mencerminkan satu komitmen negara untuk menebus ketidakadilan sejarah dan memperkukuh kedudukan perundangan masyarakat asal dalam sistem negara moden. Model ini memberikan pelbagai pengajaran penting bagi negara lain yang masih berada pada peringkat awal dalam memperkukuh perlindungan undang-undang terhadap hak masyarakat adat.

Di New Zealand, hak tanah Māori telah melalui pelbagai perkembangan kehakiman yang menunjukkan pengiktirafan terhadap hubungan mendalam antara masyarakat Māori dan tanah tradisional mereka, sekaligus memperkukuh kedudukan undang-undang hak tersebut dalam sistem perundangan negara. Negara ini menunjukkan pendekatan yang sangat holistik dan progresif dalam melindungi hak tanah masyarakat Māori, yang merupakan kaum pribumi negara itu. Pengiktirafan hak adat Māori diperkukuh melalui undang-undang khas seperti *Te Ture Whenua Māori Act 1993* yang bertujuan memelihara tanah milik kaum Māori sebagai aset warisan budaya dan ekonomi. Akta ini memberi penekanan kepada kepentingan tanah kepada identiti dan kesejahteraan komuniti Māori, serta menetapkan prosedur pengurusan dan pentadbiran tanah yang memberi kuasa autonomi kepada masyarakat Māori sendiri.

Selain itu, sistem kehakiman di New Zealand secara konsisten menggunakan prinsip *ekuiti*, terutamanya prinsip *estoppel*, untuk memastikan masyarakat Māori tidak kehilangan hak mereka hanya kerana kekurangan dokumen pendaftaran rasmi. Perkembangan ini menunjukkan bahawa *ekuiti* berfungsi sebagai pelengkap kepada sistem pendaftaran tanah, memberi keadilan

kepada komuniti pribumi yang telah bergantung kepada janji, representasi, atau pengakuan sosial tentang hak mereka ke atas tanah tertentu, seperti yang dibincangkan oleh Seddon dan Brandts-Giesen (2021).

Mahkamah New Zealand turut mengambil kira nilai-nilai sosial, budaya, dan sejarah dalam memutuskan kes-kes tanah adat, sekaligus mengukuhkan konsep bahawa hak tanah adat bukan sekadar soal hak milik fizikal, tetapi juga berkait rapat dengan warisan dan identiti masyarakat Māori. Pendekatan ini menjadikan pengurusan tanah adat lebih inklusif dan responsif terhadap keperluan masyarakat pribumi.

Pengalaman Australia dan New Zealand memberikan banyak pengajaran penting kepada Malaysia, khususnya dalam konteks pengiktirafan dan perlindungan hak tanah adat masyarakat Orang Asli. Malaysia pada masa ini masih bergantung kepada sistem pendaftaran tanah *Torrens* yang sangat formalistik dan berorientasikan dokumen rasmi, yang menyebabkan hak adat yang diwarisi secara tradisional sering kali tidak diiktiraf secara sah dan mudah terdedah kepada pengambilan tanpa pampasan sewajarnya.

Pendekatan Australia dan New Zealand menonjolkan kepentingan mengintegrasikan prinsip keadilan dan *ekuiti* ke dalam sistem undang-undang tanah, dengan memberi pengiktirafan kepada hak adat berdasarkan hubungan berterusan dan kepentingan budaya komuniti pribumi. Malaysia boleh mencontohi penggubalan undang-undang yang menyediakan kerangka formal untuk pengiktirafan hak adat, disertai dengan mekanisme perundangan yang membolehkan tuntutan dan penyelesaian pertikaian dilakukan secara adil dan menyeluruh.

Selain itu, Malaysia juga perlu memperkukuh peranan mahkamah dalam menggunakan prinsip *proprietary estoppel* dan prinsip *ekuiti* sebagai alat untuk menegakkan keadilan kepada masyarakat

Orang Asli yang sering kehilangan hak mereka akibat kekangan prosedur pendaftaran formal. Pendekatan yang lebih holistik ini boleh mengimbangi keperluan sistem pendaftaran moden dengan hak-hak tradisional, sekaligus menyumbang kepada pemeliharaan warisan budaya dan identiti Orang Asli.

Lebih jauh, penglibatan aktif komuniti Orang Asli dalam proses pentadbiran dan pengurusan tanah adalah penting untuk memastikan dasar-dasar tanah yang dibuat lebih responsif dan adil. Reformasi undang-undang tanah di Malaysia harus mencontohi pengalaman antarabangsa ini untuk menghasilkan sistem yang inklusif, berkeadilan, dan menghormati hak adat secara menyeluruh.

PERANAN DAN CABARAN PRINSIP *PROPRIETARY ESTOPPEL* DALAM MELINDUNGI HAK TANAH ADAT DI MALAYSIA

Prinsip *proprietary estoppel* bukan sekadar konsep teori dalam ekuiti, tetapi turut mempunyai aplikasi praktikal yang signifikan dalam menyelesaikan pertikaian hak terhadap tanah, khususnya apabila wujud kebergantungan kepada janji atau representasi yang tidak didokumenkan secara formal. Prinsip *ekuiti*, khususnya prinsip *proprietary estoppel*, telah memainkan peranan yang semakin signifikan dalam perundangan tanah di Malaysia, terutama dalam konteks tuntutan hak tanah adat oleh masyarakat Orang Asli. Sistem pendaftaran tanah *Torrens* yang menjadi asas undang-undang tanah Malaysia menekankan keutamaan hak milik berdaftar dan sering kali mengabaikan hak-hak tradisional yang diwarisi secara turun-temurun oleh komuniti Orang Asli. Dalam keadaan apabiladokumen rasmi hak milik tidak wujud, prinsip *ekuiti* berfungsi sebagai mekanisme penting untuk menuntut keadilan, terutamanya melalui prinsip *proprietary estoppel* yang melindungi mereka yang telah bergantung kepada janji atau representasi mengenai hak ke atas tanah

dan mengalami kerugian akibat pergantungan tersebut.

Keberkesanan prinsip *proprietary estoppel* dalam melindungi hak Orang Asli perlu dinilai berdasarkan sejauh mana ia mampu memberikan remedi yang adil dan setimpal dalam situasi apabilahak tanah adat tidak diiktiraf secara formal oleh undang-undang bertulis. Analisis terhadap keputusan kehakiman seperti kes *Adong bin Kuwau*⁴⁴ dan *Sagong Tasi* membuktikan bahawa prinsip *ekuiti* mempunyai potensi untuk menjadi pelindung utama kepada hak tanah adat. Namun begitu, perlaksanaan prinsip ini belum sepenuhnya mapan dan masih bergantung kepada pendekatan hakim dan keadaan kes. Wujud ruang untuk memperkukuhkan penggunaan prinsip ini secara lebih sistematik.

Walau bagaimanapun, pelaksanaan prinsip *ekuiti* dalam kes tanah adat masih menghadapi pelbagai cabaran. Ketidakkonsistenan dalam keputusan kehakiman, ketiadaan garis panduan yang jelas mengenai aplikasi *estoppel* pemilikan dalam konteks tanah adat, serta dominasi sistem *Torrens* yang mengutamakan hak milik berdaftar menyebabkan masyarakat Orang Asli terus terdedah kepada ketidakadilan dan kehilangan tanah. Laporan Inkuiri Nasional SUHAKAM (2013) menyorot bahawa kehilangan tanah adat Orang Asli semakin parah akibat pembangunan dan pengambilan tanah tanpa rundingan atau pampasan yang adil, dan menegaskan keperluan pembaharuan undang-undang serta pengiktirafan yang lebih tersusun terhadap prinsip-prinsip *ekuiti* dalam konteks tanah adat. Kajian oleh Izawati Wook (2017) juga menunjukkan bahawa persepsi bahawa Orang Asli hanyalah penyewa tanah kerajaan masih berleluasa, walaupun terdapat pengiktirafan kehakiman terhadap hak tanah adat mereka.

Perbincangan mengenai aplikasi prinsip *ekuiti*, khususnya *proprietary estoppel*, dalam konteks tuntutan tanah adat membawa implikasi penting terhadap pembentukan polisi dan penambahbaikan

undang-undang berkaitan hak masyarakat Orang Asli di Malaysia. Pengiktirafan prinsip *ekuiti* sebagai pelengkap kepada sistem perundangan tanah Malaysia membawa implikasi mendalam terhadap pembentukan dasar serta pelaksanaan undang-undang berkaitan hak tanah adat masyarakat Orang Asli. Sistem pendaftaran tanah *Torrens* yang diamalkan kini bersifat rigid dan menumpukan kepada hak milik berdaftar semata-mata, menjadikannya tidak sesuai untuk memenuhi keperluan pemilikan tradisional yang diwarisi secara turun-temurun oleh masyarakat ini. Ketiadaan dokumen rasmi bagi tanah adat sering kali menafikan keadilan substantif, malah menghakis hak sejarah yang telah lama diamalkan oleh masyarakat pribumi.

Salah satu implikasi utama adalah keperluan untuk menyesuaikan dasar tanah negara agar lebih inklusif terhadap komuniti beradat. Pengiktirafan terhadap nilai tanah bagi masyarakat Orang Asli perlu melangkaui aspek ekonomi semata-mata dan mengambil kira kepentingan budaya, kerohanian, serta identiti kolektif mereka. Oleh itu, dasar pembangunan tanah harus dirangka secara seimbang dan tidak hanya berpihak kepada pelabur atau pihak berkuasa tanpa mempertimbangkan penglibatan serta hak masyarakat tempatan.

Dari sudut perundangan, keberkesanan prinsip *proprietary estoppel* sebagai instrumen perlindungan undang-undang dalam tuntutan hak tanah adat menuntut perubahan dalam sistem perundangan tanah sedia ada, khususnya dalam *Kanun Tanah Negara 1965*. Ketiadaan pengiktirafan formal terhadap prinsip *ekuiti* dalam perundangan bertulis menjadikan penggunaannya bergantung sepenuhnya kepada budi bicara kehakiman. Situasi ini bukan sahaja menyebabkan ketidakkonsistenan dalam keputusan mahkamah tetapi juga mencipta ketidakpastian dalam perlindungan hak tanah masyarakat Orang Asli.

Selain itu, peranan institusi kehakiman dan pentadbiran juga tidak boleh

diketepikan dalam menjamin keadilan substantif. Pengetahuan serta kefahaman yang mendalam mengenai prinsip *ekuiti* dalam kalangan pegawai tanah, pihak berkuasa tempatan, dan badan kehakiman perlu dipertingkatkan. Kegagalan untuk meningkatkan kesedaran ini hanya akan terus memperkukuh jurang perlindungan undang-undang yang wujud dan mengancam hak kolektif komuniti tersebut.

CADANGAN REFORMASI UNDANG-UNDANG DAN INSTITUSI BAGI MEMANTAPKAN PERLINDUNGAN BERASASKAN EKUITI

Bagi memastikan keadilan substantif kepada masyarakat Orang Asli, perlindungan berasaskan *ekuiti* perlu diperkukuh melalui pendekatan perundangan yang lebih inklusif, konsisten, dan sensitif terhadap realiti tanah adat yang diwarisi secara turun-temurun. Prinsip *ekuiti*, khususnya *proprietary estoppel*, berperanan sebagai mekanisme undang-undang yang dapat memberikan perlindungan kepada individu atau komuniti yang telah bergantung kepada janji atau representasi mengenai pemilikan tanah tetapi tidak mempunyai dokumentasi rasmi. Namun, dalam konteks perlindungan hak tanah adat masyarakat Orang Asli di Malaysia, prinsip ini masih belum diterapkan secara menyeluruh dalam sistem perundangan tanah yang bersifat rigid dan terlalu bergantung kepada bukti bertulis. Oleh itu, pengukuhan perlindungan berasaskan *ekuiti* memerlukan pendekatan strategik yang melibatkan aspek undang-undang, pentadbiran, dan kesedaran institusi.

Langkah utama untuk memperkukuh prinsip *ekuiti* adalah dengan memasukkan peruntukan yang lebih jelas dalam *Kanun Tanah Negara 1965* agar prinsip *proprietary estoppel* boleh digunakan secara lebih sistematik dalam pertikaian tanah adat. Pada masa ini, undang-undang tanah Malaysia masih meletakkan penekanan yang tinggi kepada sistem pendaftaran tanah *Torrens*, yang tidak memberi ruang yang mencukupi kepada prinsip keadilan substantif. Oleh itu,

pindaan perundangan harus memastikan bahawa individu atau komuniti yang telah bergantung kepada janji dan representasi mengenai tanah, serta telah mengalami *detrimental reliance*, mempunyai asas yang kukuh untuk menuntut hak mereka di mahkamah.

Selain itu, panduan kehakiman mengenai aplikasi prinsip ekuiti perlu diperinci agar terdapat keseragaman dalam keputusan mahkamah. Pada masa ini, penggunaan prinsip ekuiti dalam kes tanah adat masih bergantung kepada budi bicara hakim, yang boleh menyebabkan ketidakkonsistenan dalam perlindungan undang-undang terhadap masyarakat Orang Asli. Panduan yang lebih jelas boleh membantu institusi kehakiman memahami bagaimana elemen seperti unconscionability dan promissory reliance harus diaplikasikan dalam kes-kes berkaitan tanah adat.

Untuk melangkah ke hadapan secara lebih proaktif, pembaharuan struktur undang-undang tanah perlu dilakukan melalui pendekatan pelbagai dimensi. Hal ini adalah bagi memastikan perlindungan hak tanah adat menjadi lebih sistematik dan berkesan.

Yang pertama adalah melalui penggubalan akta khas yang berkaitan tanah adat. Pengalaman negara seperti Australia dan New Zealand menunjukkan bahawa akta khusus yang melindungi tanah adat dapat memberikan kepastian perundangan kepada komuniti pribumi. Malaysia perlu mempertimbangkan penggubalan akta khas yang secara jelas mentakrifkan hak tanah adat serta menetapkan prosedur tuntutan dan penyelesaian pertikaian yang lebih tersusun. Akta ini juga harus memastikan bahawa tanah adat tidak boleh diambil secara sewenang-wenangnya tanpa pampasan yang setimpal dan proses rundingan yang menyeluruh.

Seterusnya adalah melalui kewujudan mekanisme pengiktirafan dan pemetaan tanah adat. Salah satu kelemahan utama dalam perlindungan hak tanah adat ialah ketiadaan pemetaan rasmi mengenai

sempadan wilayah adat. Oleh itu, pengumpulan data dan pemetaan tanah adat perlu dilaksanakan secara sistematik melalui kerjasama antara komuniti Orang Asli, institusi penyelidikan, dan agensi kerajaan. Dengan adanya pemetaan yang lebih jelas, tuntutan hak tanah boleh didasarkan kepada bukti konkrit mengenai pemilikan secara turun-temurun, sekaligus mengurangkan risiko pencerobohan dan pengambilan tanah yang tidak adil.

Selain itu adalah, penubuhan tribunal khas bagi pertikaian tanah adat. Proses litigasi yang panjang dan mahal sering kali menyukarkan komuniti Orang Asli untuk menuntut hak mereka melalui sistem kehakiman. Oleh itu, penubuhan tribunal khas, seperti Waitangi Tribunal di New Zealand, dapat berfungsi sebagai mekanisme penyelesaian pertikaian yang lebih mudah diakses dan berorientasikan keadilan substantif. Tribunal ini harus mempunyai kuasa untuk mendengar tuntutan tanah adat, mengesyorkan tindakan pentadbiran, serta memastikan bahawa hak masyarakat Orang Asli diiktiraf dan dilaksanakan dengan konsisten.

Akhir sekali, adalah mengadakan mekanisme rundingan wajib sebelum pengambilan tanah berlaku. Di pelbagai negara, perlindungan hak tanah adat bukan sahaja bergantung kepada keputusan kehakiman, tetapi juga kepada mekanisme rundingan yang diwajibkan sebelum sebarang pengambilan tanah dilaksanakan. Malaysia perlu mewujudkan rangka kerja undang-undang yang memastikan bahawa kerajaan dan pemaju mesti mengadakan rundingan terbuka bersama komuniti Orang Asli sebelum sebarang projek pembangunan dijalankan di atas tanah adat. Mekanisme ini hendaklah disertai bersama pelan pampasan yang adil, serta langkah-langkah pemeliharaan budaya dan ekologi, yang menghormati kepentingan komuniti tempatan tanah tersebut.

Institusi kehakiman dan pentadbiran memainkan peranan penting dalam memastikan prinsip ekuiti dilaksanakan

secara efektif dalam perlindungan hak tanah adat. Oleh itu, berikut adalah peranan institusi kehakiman dan pentadbiran bagi menangani isu yang ternyata di dalam kajian ini.

Salah satu daripadanya adalah, keperluan bagi peningkatan kefahaman institusi kehakiman terhadap prinsip ekuiti. Hal ini adalah melalui latihan khas bagi pengaplikasian prinsip ekuiti, terutamanya di dalam konteks pemilikan tradisional, terhadap hakim-hakim yang mengendalikan kes-kes berkaitan tanah adat. Pemahaman yang lebih mendalam terhadap konsep seperti promissory estoppel, constructive trust, dan unconscionable conduct boleh membantu hakim membuat keputusan yang lebih adil dan sejajar dengan realiti sosial masyarakat Orang Asli.

Selain itu, penubuhan unit khas dalam agensi tanah negeri. Pengurusan tuntutan tanah adat sering kali berdepan dengan kekangan birokrasi dan kekurangan pegawai yang memahami kompleksiti hak adat. Oleh itu, setiap negeri perlu menubuhkan unit khas yang bertanggungjawab dalam menangani isu berkaitan tanah adat. Unit ini harus berfungsi sebagai platform utama bagi rundingan, pemetaan, serta pentadbiran hak tanah Orang Asli, sekaligus mengurangkan ketidakpastian dalam perlindungan hak mereka.

KESIMPULAN

Secara keseluruhannya, kajian ini meneliti secara mendalam peranan serta keberkesanan prinsip ekuiti dalam perlindungan hak tanah adat masyarakat Orang Asli di Malaysia, dengan memberi tumpuan khusus kepada prinsip *proprietary estoppel*. Dapatan utama menunjukkan bahawa prinsip ini berpotensi besar untuk dijadikan landasan perundangan alternatif bagi menuntut keadilan, terutamanya dalam situasi apabila dokumentasi formal hak tanah adat masyarakat Orang Asli tidak wujud atau tidak diiktiraf sepenuhnya.

Kebergantungan masyarakat Orang Asli terhadap janji, representasi, serta pengamalan tradisional mereka terhadap tanah telah memperkukuhkan relevansi prinsip ini, terutamanya dalam menghadapi kekangan sistem pendaftaran Torrens yang lebih mengutamakan hak milik berdaftar. Walau bagaimanapun, pelaksanaan prinsip ekuiti dalam konteks ini masih terbatas dan tidak menyeluruh. Kajian ini mendapati bahawa aplikasi proprietary estoppel sangat bergantung kepada budi bicara kehakiman tanpa sokongan legislatif yang kukuh. Keadaan ini terserlah dalam beberapa keputusan mahkamah yang berpihak kepada masyarakat Orang Asli, seperti kes Adong bin Kuwau dan Sagong Tasi. Namun begitu, ketiadaan mekanisme pentadbiran serta perundangan yang menyeluruh mengakibatkan keputusan tersebut gagal diterjemahkan secara konsisten dalam dasar dan amalan pentadbiran tanah. Akibatnya, masyarakat Orang Asli masih terdedah kepada risiko pengambilan tanah secara tidak adil, pencerobohan, serta pembangunan tanpa rundingan.

Selain itu, kajian ini juga mengenal pasti beberapa faktor utama yang menyumbang kepada kegagalan perlindungan hak tanah masyarakat Orang Asli, termasuk ketiadaan sistem pengiktirafan formal terhadap tanah adat, kekurangan pemetaan wilayah adat yang jelas, serta kelemahan dalam pelaksanaan dasar tanah. Jurang antara keputusan kehakiman yang progresif dan realiti pelaksanaan di lapangan turut mencerminkan kelemahan struktur institusi pentadbiran serta ketiadaan kesediaan politik yang mencukupi untuk membawa perubahan menyeluruh. Oleh itu, reformasi undang-undang tanah, pembentukan tribunal khas, serta penggubalan akta berkaitan tanah adat merupakan keperluan mendesak yang tidak boleh lagi ditekankan.

Dalam dimensi perbandingan, kajian terhadap pengalaman Australia dan New Zealand menunjukkan bahawa perlindungan hak tanah adat yang efektif bukan sahaja memerlukan pengiktirafan kehakiman,

tetapi juga undang-undang khusus, pemetaan rasmi, institusi pentadbiran yang responsif, serta penglibatan aktif komuniti pribumi⁵⁴. Dengan mengambil model ini sebagai rujukan secara kritikal serta menyesuaikannya dengan konteks Malaysia, satu transformasi ke arah sistem perundangan yang lebih berkeadilan dapat direalisasikan.

Sumbangan utama kajian ini terletak pada integrasi antara wacana akademik mengenai prinsip ekuiti dan realiti praktikal masyarakat adat dalam sistem perundangan Malaysia. Dalam konteks sistem perundangan yang masih bergantung secara dominan kepada bukti bertulis dan pendekatan formalistik, kajian ini membuka ruang bagi pengiktirafan bahawa keadilan substantif memerlukan lebih daripada sekadar pematuhan terhadap bentuk undang-undang semata-mata. Keadilan yang sebenar harus mengambil kira keperluan moral, sejarah, serta struktur budaya masyarakat terpinggir seperti Orang Asli.

Selain itu, kajian ini menawarkan satu pendekatan kritikal terhadap pelaksanaan prinsip proprietary estoppel dalam sistem kehakiman Malaysia dengan membandingkan kelemahan dalam amalan semasa dengan amalan terbaik di negara-negara common law lain. Melalui analisis menyeluruh, kajian ini mengenal pasti kelemahan struktur dan seterusnya mengemukakan cadangan konkrit serta praktikal untuk penambahbaikan, termasuk penggubalan undang-undang khusus, pembentukan tribunal tanah adat, serta penstrukturan semula pentadbiran tanah agar lebih inklusif dan berkeadilan.

Lebih penting lagi, kajian ini membuka ruang bagi penyelidikan lanjutan dalam pelbagai aspek berkaitan isu tanah adat. Antara bidang penyelidikan yang boleh diterokai termasuk kajian empirik mengenai proses rundingan dan pampasan dalam pengambilan tanah Orang Asli, analisis terhadap keputusan kehakiman pasca Sagong Tasi, serta eksplorasi mengenai bagaimana pelaksanaan prinsip ekuiti dapat

disepadukan ke dalam sistem pendaftaran tanah sedia ada tanpa menjejaskan kestabilan hak milik. Penyelidikan juga boleh diperluaskan ke Sabah dan Sarawak, yang memiliki struktur adat dan sistem perundangan yang berbeza tetapi sama penting dalam wacana nasional berkenaan hak tanah komuniti pribumi.

Secara keseluruhannya, kajian ini menyumbang kepada wacana perundangan tanah dengan menegaskan bahawa keadilan bukanlah konsep mutlak yang dapat dicapai semata-mata melalui sistem semasa. Sebaliknya, pencapaian keadilan memerlukan transformasi struktural yang melibatkan dasar, perundangan, institusi, serta masyarakat itu sendiri. Dengan memperkukuh pemahaman terhadap prinsip ekuiti dalam konteks tanah adat, kajian ini diharap dapat menjadi rujukan penting bagi pembuat dasar, pengamal undang-undang, akademik, serta komuniti yang memperjuangkan hak masyarakat Orang Asli di Malaysia.

RUJUKAN

- Abdul Rashid, H. (2017). Trusts dan aplikasi dalam undang-undang tanah Malaysia. *Jurnal Undang-Undang*, 21(1), 31–42.
- Adong bin Kuwau v Kerajaan Negeri Johor [1997] 1 MLJ 418
- Ahmad, A. H. (2011). *Undang-undang tanah di Malaysia*. Dewan Bahasa dan Pustaka.
- Ahmad Masum, Zulkepli, M. Y., & Mohd Shariff, N. S. (2017). *A legal analysis on the land rights of indigenous people in Malaysia*. *Journal of Nusantara Studies*, 2(2), 1–15.
- Akta Orang Asli 1954 (Akta 134). (2006). Laws of Malaysia. Percetakan Nasional Malaysia Berhad.
- Akta Pengambilan Tanah 1960 (Akta 486). (2006). Laws of Malaysia. Percetakan Nasional Malaysia Berhad.
- Akta Undang-Undang Sivil 1956 (Akta 67). (2006). Laws of Malaysia.

- Percetakan Nasional Malaysia Berhad.
- Attorney-General v Ngati Apa [2003] NZCA 117
- Australian Bureau of Statistics. (2021). *Aboriginal and Torres Strait Islander population*. <https://www.abs.gov.au/statistics>
- Bartlett, R. H. (2020). *Native title in Australia* (4th ed.). LexisNexis Butterworths.
- Cheong, M. F. (2018). *The limits to estoppel: Flexibility and unconscionability*. *Journal of Malaysian and Comparative Law*, 45(2), 1–25.
- Civil Law Act 1956, Akta 67, Laws of Malaysia.
- Durie, M. (1998). *Te Mana, Te Kāwanatanga: The politics of Māori self-determination*. Oxford University Press.
- Hassan @ Yahya, M. S., & Nordin, R. (2018). *Kedudukan Orang Asli pada era penjajahan* [The position of Orang Asli in the colonial era]. *JUUM (Isu Khas/Special Issue)*, 2018, 128–141. <https://doi.org/10.17576/juum-2018-special-09>
- Izawati Wook. (2017). Hak tanah adat Orang Asli: Antara pengiktirafan kehakiman dan realiti pelaksanaan. *Jurnal Undang-Undang dan Masyarakat*, 21, 45–60.
- Kamariah binti Ali & Ors v Kerajaan Negeri Kelantan & Anor [2002] 3 MLJ 657
- Kanun Tanah Negara 1965 (Akta 56). (2006). Laws of Malaysia. Percetakan Nasional Malaysia Berhad.
- Kerajaan Negeri Johor v Adong bin Kuwau [1998] 2 MLJ 158.
- Mabo v Queensland (No 2) (1992) 175 CLR 1.
- Mabo v Queensland (No. 2) [1992] HCA 23, 175 CLR 1.
- Mohamad bin Sidin v Kerajaan Negeri Perak [2010] 1 CLJ 123.
- Native Title Act 1993 (Cth). (1993). *Federal Register of Legislation, Australia*. <https://www.legislation.gov.au/Series/C2004A04665>
- New Zealand Legislation. (1993). *Te Ture Whenua Māori Act 1993*. <https://www.legislation.govt.nz/act/public/1993/0004/latest/whole.html>
- Nicholas, C. (2000). *The Orang Asli and the contest for resources: Indigenous politics, development and identity in Peninsular Malaysia*. International Work Group for Indigenous Affairs (IWGIA).
- Orange, C. (2011). *The Treaty of Waitangi* (2nd ed.). Bridget Williams Books.
- Sagong Tasi & Ors v Kerajaan Negeri Selangor & Ors [2002] 2 MLJ 591.
- Seddon, C., & Brandts-Giesen, H. (2021). *Proprietary estoppel*. *New Zealand Law Journal*, 1 July 2021. <https://search.informit.org/doi/10.3316/agispt.20210803051001>
- Smith, L. T. (2003). *Decolonizing methodologies: Research and indigenous peoples* (2nd ed.). Zed Books.
- Strelein, L. (2009). *Compromised jurisprudence: Native title cases since Mabo* (2nd ed.). Aboriginal Studies Press.
- SUHAKAM. (2013). *Laporan Inkuiri Nasional Mengenai Hak Tanah Adat dan Wilayah Masyarakat Asal di Malaysia*. Suruhanjaya Hak Asasi Manusia Malaysia.
- Te Puni Kōkiri. (2015). *Whānau Ora and indigenous land rights in New Zealand*. New Zealand Government.
- Te Ture Whenua Māori Act 1993 (New Zealand).
- Teo, K. S. (1988). Equity in land law. *Journal of Malaysian and Comparative Law*, 15(1 & 2), 57–86.
- Thomas Philip Advocates. (2023). *A modern review of proprietary estoppel and the Malaysian context*. <https://thomasphilip.com.my>
- United Nations. (2007). *United Nations Declaration on the Rights of Indigenous Peoples* (UNDRIP). <https://www.un.org/development/desa/indigenouspeoples/declaration->

- on-the-rights-of-indigenous-peoples.html
- Wadangal Bin Simbong v Ketua Pengarah Jabatan Hal Ehwal Orang Asli [2011] MLJU 814.
- Waitangi Tribunal. (n.d.). *About the Tribunal*.
<https://waitangitribunal.govt.nz>
- Weir, J., & Hill, R. (2017). *Indigenous land rights and social justice in Australia and New Zealand: Comparative perspectives*. *Journal of Pacific Studies*, 37(2), 210–234.
- Williams, D. V. (2013). *A simple nullity? The Wi Parata case in New Zealand law and history*. Auckland University Press.
- Yogeswaran, S. (2019). *The courts and the restitution of indigenous territories in Malaysia*. *Erasmus Law Review*, 12(1), 31–44.
- Zainal, A. (2019). Hak adat dan tanah Orang Asli: Perspektif undang-undang dan ekuiti. *Malayan Law Journal*, 4(2), 45–60.