

# Kejadian Bangunan Runtuh, Siapa Bertanggungjawab? Satu Pendekatan Perbandingan Mengikut Undang-Undang Malaysia dan Islam

**BITARA**

Volume 7, Issue 4, 2024: 254-266  
© The Author(s) 2024  
e-ISSN: 2600-9080  
<http://www.bitarajournal.com>  
Received: 29 October 2024  
Accepted: 24 November 2024  
Published: 7 December 2024

## [Building Collapse Incident: Who is Liable? A Comparative Approach According to Malaysian and Islamic Laws]

Abdul Basir Mohamad<sup>1</sup> & Nurbazla Ismail<sup>\*</sup>

1 Pusat Kajian Syariah, Fakulti Pengajian Islam, Universiti Kebangsaan Malaysia, 43600 UKM Bangi, Selangor, MALAYSIA.  
E-mail: abasir@ukm.edu.my; nurbazla@ukm.edu.my

<sup>\*</sup>Corresponding Author: nurbazla@ukm.edu.my

### Abstrak

Kes runtuh bangunan merupakan satu isu yang melibatkan pelbagai aspek seperti keselamatan awam, hak asasi manusia, tanggungjawab undang-undang dan siapa yang seharusnya bertanggungjawab. Di Malaysia, kes runtuh bangunan seringkali terjadi sehingga melibatkan kehilangan nyawa, kecederaan tubuh badan dan juga kerugian harta benda. Dalam konteks Malaysia, antara undang-undang yang boleh dihubungkan kepada kes runtuh bangunan ialah Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 (Akta 133) dan Akta Lembaga Pembangunan Industri Pembinaan Malaysia 1994 (Akta 520). Dalam hal yang sama, undang-undang Islam juga memainkan peranan penting dalam membincangkan pihak yang bertanggungjawab dalam kes runtuh bangunan. Artikel ini bertujuan untuk mengkaji beberapa kes runtuh bangunan yang telah terjadi di Malaysia. Kemudian mengkaji peruntukan yang terdapat dalam statut undang-undang Malaysia serta membincangkan pihak yang bertanggungjawab menurut undang-undang Islam serta perundangan Malaysia. Kes-kes runtuh bangunan yang melibatkan kehilangan nyawa, kecederaan dan kerosakan harta benda memberi implikasi kepada kedua-dua undang-undang sivil dan Islam yang menekankan keadilan dan ganti rugi kepada mangsa. Jika kecederaan atau kematian telah berlaku akibat runtuh bangunan, pemilik bangunan itu hendaklah dikenal pasti. Siapa pemilik sebenarnya? Adakah dia pemilik sebenar bangunan atau termasuk juga pihak lain seperti kontraktor? Artikel ini ditulis dengan menggunakan metodologi kajian kepustakaan, yang berteraskan kaedah induktif, deduktif dan komparatif. Hasilnya, setelah dapat mengetahui siapa yang harus bertanggungjawab bagi sesuatu insiden runtuh bangunan, maka tuntutan ganti rugi akan dapat diselesaikan dengan mudah dan pihak mangsa runtuh akan mendapat pembelaan dengan adil.

**Kata kunci:** Bangunan runtuh, ganti rugi, statut Malaysia

### Abstract

Building collapse incidents are issues that involve various aspects such as public safety, human rights, legal responsibility, and the determination of who should be held accountable. In Malaysia, building collapse cases often result in loss of life, bodily injury, and property damage. Relevant laws in Malaysia that can be associated with building collapse cases include the Streets, Drainage and Buildings Act 1974 (Act 133) and the Malaysian Construction Industry Development Board Act 1994 (Act 520). Similarly, Islamic law also plays an important role in discussing who should bear the responsibility in cases of building collapse. This paper aims to examine several building collapse cases that have occurred in Malaysia and analyze the provisions found in Malaysian statutory laws, while

also discussing the parties responsible according to both Islamic and Malaysian law. Building collapse incidents that result in loss of life, injury, and property damage have implications under both civil and Islamic law, with both systems emphasizing justice and compensation for victims. In cases where injury or death occurs due to a building collapse, the owner of the building must be identified. Who is the actual owner? Is it the legal owner of the building, or does it also include other parties such as contractors? This paper is written using a library research methodology, based on inductive, deductive, and comparative approaches. The result of this study will help identify who should be held liable for a building collapse incident, thereby facilitating the process of compensation claims, ensuring that the victims receive fair justice and redress.

**Keywords:** Building collapsed, damages, Malaysian statutes.

**Cite This Article:**

Abdul Basir Mohamad & Nurbazla Ismail. (2024). Kejadian Bangunan Runtuh, Siapa Bertanggungjawab? Satu Pendekatan Perbandingan Mengikut Undang-Undang Malaysia dan Islam [Building Collapse Incident: Who is Liable? A Comparative Approach According to Malaysian and Islamic Laws]. *BITARA International Journal of Civilizational Studies and Human Sciences* 7(4): 254-266.

## Pengenalan

Kes bangunan runtuh di Malaysia telah menjadi isu yang membimbangkan, bukan sahaja dari segi keselamatan tetapi juga dari aspek tanggungjawab undang-undang. Dalam konteks undang-undang Malaysia, terdapat pelbagai pihak yang boleh dipertanggungjawabkan, termasuk pemaju, kontraktor, dan pihak berkuasa tempatan, bergantung kepada punca dan keadaan runtuhan. Undang-undang seperti Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 serta Akta Lembaga Pembangunan Industri Pembinaan Malaysia 1994 menetapkan garis panduan dan standard yang mesti dipatuhi untuk memastikan keselamatan struktur bangunan.

Di sisi lain, perspektif Islam juga menawarkan pendekatan tersendiri terhadap tanggungjawab dan keadilan. Dalam undang-undang Islam, terdapat prinsip-prinsip mengenai amanah, tanggungjawab, dan kepentingan menjaga nyawa dan harta benda. Pihak-pihak yang terlibat dalam pembinaan bangunan dituntut untuk bertindak dengan penuh tanggungjawab dan integriti, mematuhi etika serta prinsip syariah.

Pendekatan yang seimbang antara undang-undang sivil dan prinsip Islam adalah penting untuk memastikan keadilan ditegakkan, dan untuk mencegah insiden yang boleh memudaratkan diri dan juga harta benda terjadi di masa hadapan. Perbincangan ini akan meneliti pihak yang bertanggungjawab dan tanggungjawab yang dibebankan dalam kes sekiranya terjadi runtuhan bangunan yang menyebabkan kemudaratan diri dan kerosakan ke atas harta benda. Perbincangan ini akan memfokuskan peruntukan yang terdapat dalam undang-undang Malaysia dan seterusnya akan diteliti mengikut perspektif undang-undang Islam, serta implikasi bagi pihak-pihak yang terlibat dalam kes bangunan runtuh.

## Hasil Kajian dan Perbincangan

### Pihak Bertanggungjawab Secara Umum

Dalam perbincangan mengenai tanggungan dalam kes bangunan runtuh di Malaysia, terdapat beberapa pihak yang mungkin bertanggungjawab, bergantung kepada konteks dan sebab-sebab runtuhan tersebut. Antaranya:

**Pemaju:** Pemaju hartanah mempunyai tanggungjawab untuk memastikan bahawa bangunan dibina mengikut piawaian dan peraturan yang ditetapkan. Jika pemaju mengabaikan aspek keselamatan atau menggunakan bahan binaan yang tidak berkualiti, mereka berkemungkinan besar dibebankan dengan tanggungan.

**Kontraktor:** Kontraktor yang melaksanakan kerja pembinaan juga mempunyai tanggungjawab untuk memastikan kerja dilakukan dengan baik dan mematuhi spesifikasi yang ditetapkan. Kecuaian atau kesilapan dalam proses pembinaan boleh membawa kepada runtuhan yang akan dibebankan dengan tanggungan.

**Arkitek dan Jurutera:** Pereka dan jurutera yang merancang bangunan perlu memastikan bahawa reka bentuk adalah selamat dan mampu menampung beban yang diperlukan. Sekiranya terdapat kesilapan dalam reka bentuk, mereka boleh dipertanggungjawabkan.

**Pihak Berkuasa Tempatan:** Pihak berkuasa yang mengeluarkan lesen dan menjalankan pemantauan juga mempunyai tanggungjawab. Mereka perlu memastikan bahawa semua prosedur dan standard keselamatan dipatuhi sebelum bangunan disiapkan.

**Pemilik Bangunan:** Dalam beberapa kes runtuhan bangunan yang terjadi, pemilik bangunan sudah pasti merupakan pihak utama yang dibebankan dengan tanggungan. Lebih-lebih lagi jika pemilik bangunan mengabaikan penyelenggaraan yang diperlukan atau membuat pengubahsuaian yang tidak diluluskan.

**Faktor Luar:** Selain daripada pihak-pihak di atas, terdapat juga faktor luar yang boleh diistilahkan sebagai *force majeure* atau *act of God* seperti cuaca ekstrem, gempa bumi, atau masalah tanah yang mungkin menyumbang kepada runtuhan, yang mungkin tidak dapat dipertanggungjawabkan kepada mana-mana pihak.

Dalam kes bangunan runtuh, siasatan terperinci perlu dilakukan untuk menentukan sebab sebenar dan untuk mengenal pasti pihak-pihak yang bertanggungjawab. Hasil siasatan ini penting bagi mengambil tindakan undang-undang dari sudut yang sewajarnya supaya dapat diberikan keadilan kepada pihak mangsa serta untuk mencegah insiden serupa di masa hadapan.

### Kejadian Runtuhan Bangunan

Antara kejadian runtuhan bangunan yang terjadi ialah pada 11 Oktober 2024, lebih kurang pukul 6.00 petang. Kejadian itu melibatkan sebuah bangunan satu tingkat berukuran 18.3 meter x 24.4 meter persegi yang masih dalam pembinaan di Bukit Senjuang, Melaka, mengalami kejadian runtuhan yang mengakibatkan kerosakan serius. Bangunan tersebut adalah sebuah kompleks yang dirancang setinggi tiga tingkat. Terdapat tiga orang mangsa yang terlibat dalam kejadian runtuhan itu. Seorang warga Bangladesh dan dua orang warga Pakistan. Warga

Bangladesh itu meninggal dunia disebabkan tertimbus dalam runtuh bangunan tersebut, manakala dua orang warga Pakistan itu terselamat dengan mengalami kecederaan pada beberapa bahagian tubuh termasuk leher, bahu dan kepala. Ketiga-tiga mangsa sedang bekerja membuka *staging* atau peranca konkrit sebelum kesemua mereka terperangkap di bawah runtuh yang berlaku itu. Bahagian atas bangunan tiba-tiba runtuh, menyebabkan debu dan puing-puing binaan memenuhi kawasan sekeliling (Bernama, 12 Okt 2024; Sinar Harian, 12 Okt 2024).

Menurut Datuk Bandar Majlis Bandaraya Melaka Bersejarah (MBMB), Datuk Shadan Othman, syarikat swasta yang membina bangunan tersebut tidak membuat sebarang permohonan bagi projek pembinaan bangunan itu kepada Pihak Berkuasa Tempatan (PBT). Maka dapat dikatakan bahawa projek pembinaan yang dilakukan itu dibuat tanpa kebenaran dan kelulusan PBT. Menurut Datuk Bandar, disebabkan kesalahan itu MBMB telah mengambil tindakan drastik dengan menyita kawasan berkenaan bagi mengelakkan kerja-kerja pembinaan diteruskan. Sehubungan dengan itu, pemilik bangunan terbabit boleh dikenakan kompaun maksimum RM50,000 di bawah Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974, Seksyen 70(1).

Sebelum itu, dalam tahun 2023, iaitu pada 9 November 2023, telah terjadi runtuh bangunan tiga tingkat yang melibatkan mangsa seramai tujuh orang, dan dua mangsa daripada mereka meninggal dunia. Pemilik bangunan itu didapati melanggar kewajipan berjaga-jaga sebagai kontraktor bagi memastikan keselamatan bangunan serta kerja pembinaan semasa projek dijalankan. Bangunan didirikan dengan menggunakan lukisan pelan daripada pelukis bebas yang tidak boleh digunakan untuk projek pembinaan serta tidak mendapat perakuan daripada perunding bertauliah. Di samping itu, pemilik tidak mendapat kelulusan pembinaan daripada Majlis Daerah Besut. Akhirnya, tertuduh membuat pengakuan bersalah selepas pertuduhan dibacakan di hadapan Hakim Mahkamah Sesyen, lalu diputuskan denda sebanyak RM150,000.00 kepada tertuduh (pemilik bangunan) dan dikenakan enam bulan penjara sekiranya gagal membayar denda itu. Kesalahan ini diletakkan di bawah seksyen 34B(1)(c) Akta Lembaga Pembangunan Industri Pembinaan Malaysia 1994 yang dibaca bersama seksyen 34D(1) akta yang sama.

Daripada dua kes yang dinyatakan di atas, timbul persoalan umum, siapa yang sepatutnya bertanggung membayar ganti rugi kepada pihak mangsa menurut undang-undang Malaysia? Pemilik bangunan, pemaju, kontraktor atau pihak berkuasa tempatan?

## **Pihak Bertanggung Mengikut Undang-undang Malaysia**

Dalam subtopik ini, undang-undang Malaysia, iaitu Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 dan Akta Lembaga Pembangunan Industri Pembinaan Malaysia 1994 adalah dirujuk. Perkara yang dirujuk hanyalah seksyen yang berkaitan dengan siapa yang bertanggung sekiranya sesebuah bangunan itu runtuh dan menyebabkan orang lain mengalami kemudaratan.

Berkaitan dengan kes pertama di atas, boleh dihubungkan kepada seksyen 70(1) Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 yang memperuntukkan:

70. Notis mengenai bangunan baharu.

(1) Tiada seorang pun boleh mendirikan sesuatu bangunan tanpa mendapat

kebenaran bertulis terlebih dahulu daripada pihak berkuasa tempatan.

Berkaitan dengan hukuman, boleh dilihat dalam peruntukan seksyen 70(13):

(13) Mana-mana orang yang—

(a) memulakan atau memulakan semula pendirian sesuatu bangunan dengan melanggar subseksyen (9);

(aa) memulakan pendirian sesuatu bangunan dengan melanggar subseksyen (9A);

(b) melencong daripada mana-mana pelan atau penentuan yang diluluskan oleh pihak berkuasa tempatan tanpa mendapat kebenaran bertulis terlebih dahulu daripada pihak berkuasa tempatan;

(c) mendirikan sesuatu bangunan bersalahan dengan Akta ini atau dengan mana-mana undang-undang kecil yang dibuat di bawahnya; atau

(d) tidak mematuhi sesuatu perintah atau arahan bertulis yang sah di sisi undang-undang daripada pihak berkuasa tempatan atau sesuatu had atau syarat yang dikenakan oleh pihak berkuasa tempatan kepada apa-apa ubahsuaian atau pengenehan apa-apa kehendak mana-mana undang-undang kecil, boleh apabila disabitkan didenda tidak melebihi lima puluh ribu ringgit atau dipenjarakan selama tempoh tidak melebihi tiga tahun atau kedua-duanya dan juga boleh didenda tambahan sebanyak satu ribu ringgit bagi tiap-tiap hari kesalahan itu diteruskan selepas sabitan.

Seksyen di atas lebih berfokus kepada sesiapa yang membina bangunan tanpa terlebih dahulu mendapat kebenaran daripada pihak berkuasa. Maka pihak yang tidak memohon kebenaran itu akan bertanggung. Hal ini dapat difahami bahawa istilah 'pihak' dalam seksyen ini adalah pemilik bangunan tersebut.

Untuk lebih jelas lagi siapa yang bertanggung terhadap sesebuah bangunan, boleh dirujuk kepada seksyen 83(1):

83. Kuasa mengenai bangunan yang berada dalam keadaan yang hampir runtuh dan merbahaya.

(1) Jika selepas menjalankan apa-apa penyiasatan yang difikirkannya patut, pihak berkuasa tempatan berpuas hati bahawa sesuatu bangunan atau apa-apa benda yang terlekat padanya adalah dalam keadaan hampir runtuh, mungkin akan jatuh atau dalam apa-apa cara jua merbahaya kepada seseorang yang berada di dalamnya atau pejalan kaki atas jalan yang bersampingan dengan bangunan

itu, pihak berkuasa tempatan hendaklah menyampaikan notis kepada pemunya bangunan itu menghendaknya sama ada membaiki kecacatan itu atau meruntuhkan bangunan itu atau apa-apa benda yang terlekat padanya dalam tempoh yang dinyatakan oleh pihak berkuasa tempatan itu dan pihak berkuasa tempatan itu boleh juga menghendaki pemunya itu mendirikan apa-apa papan dinding atau pagar mengikut apa-apa penentuan dan dalam apa-apa tempoh yang dinyatakan olehnya.

Dengan penggunaan istilah ‘pemunya’ dalam subseksyen 83(1) di atas, dapat difahami bahawa pihak yang betul-betul bertanggungjawab bagi sesebuah bangunan sekiranya berlaku sesuatu kejadian atau insiden ialah pemunya atau pemilik bangunan. Oleh itu, dalam kes runtuh bangunan yang telah menyebabkan kematian atau kecederaan kepada pekerja atau orang awam, pemilik bangunan akan bertanggungjawab terhadap kejadian tersebut.

Ringkasnya, seksyen 83 ini meletakkan beban tanggungan secara tegas ke atas pemunya atau pemilik sesebuah bangunan jika bangunan miliknya itu runtuh dan menyebabkan kehilangan nyawa atau kecederaan kepada orang lain. Pemunya sahajalah yang bertanggungjawab terhadap sebarang akibat daripada bangunannya itu, bukannya orang lain.

Selain daripada itu, sekiranya didapati pihak kontraktor telah berlaku kecuaiian atau kesilapan ketika pembinaan sesebuah bangunan yang menyebabkan kemudaratan terjadi, Akta Lembaga Pembangunan Industri Pembinaan Malaysia 1994 (Akta 520) boleh juga diguna pakai untuk mendakwa pihak kontraktor. Hal ini boleh dilihat kepada seksyen 34B(1)(c) yang memperuntukkan:

34B. (1) Seseorang kontraktor yang mengusahakan apa-apa kerja pembinaan hendaklah—

(a) memberitahu dan mengemukakan kepada Lembaga apa-apa maklumat dan dokumen, termasuk apa-apa dokumen sokongan yang berhubungan dengan kerja pembinaan itu, sama ada baru atau sebaliknya, mengikut Akta ini;

(b) memastikan kerja pembinaan dijalankan mengikut peruntukan Akta ini, mana-mana peraturan, terma dan syarat yang dikenakan oleh Lembaga dan mana-mana undang-undang bertulis yang lain; dan

(c) memastikan keselamatan bangunan dan kerja pembinaan sama ada semasa atau selepas kerja pembinaan.

(2) Bagi maksud seksyen ini, “memastikan keselamatan bangunan dan kerja pembinaan” ertinya memastikan bahawa mana-mana bangunan atau kerja pembinaan yang sedang dijalankan atau telah dijalankan dengan apa-apa cara yang—

(a) tidak menyebabkan, atau mengancam untuk menyebabkan risiko kecederaan kepada mana-mana orang atau kerosakan kepada apa-apa harta; atau

(b) tidak menyebabkan atau mengancam untuk menyebabkan keruntuhan keseluruhan atau sebahagian—

(i) bangunan yang berkenaan dengannya kerja pembinaan itu sedang dijalankan atau telah dijalankan; atau

(ii) apa-apa bangunan, jalan atau pembentukan semula jadi lain yang bertentangan, selari, bersebelahan atau rapat dengan mana-mana bahagian bangunan atau kerja pembinaan itu.

Seksyen di atas hendaklah dibaca bersama dengan seksyen 34D(1) dalam konteks hukuman yang boleh dikenakan sekiranya disabitkan bersalah:

34D. (1) Mana-mana kontraktor yang melanggar kewajipannya di bawah perenggan 34B(1)(c), dan yang pelanggaran kewajipan itu menyebabkan kematian, melakukan suatu kesalahan dan boleh, apabila disabitkan, didenda tidak melebihi lima ratus ribu ringgit atau dipenjarakan selama tempoh tidak melebihi dua tahun atau kedua-duanya.

Umumnya, sebarang kemudaratan yang disebabkan oleh runtuh bangunan akan ditanggungkan ke atas pemunya atau pemilik bangunan. Siapa pemunya bangunan? Menurut Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 (Akta 133), seksyen 3 memberikan tafsiran pemunya seperti:

- (a) tuan punya berdaftar bagi tanah;
- (b) pemegang pajak bagi suatu pajakan termasuk seorang pemegang pajak kecil bagi tanah sama ada berdaftar atau tidak;
- (c) ejen atau pemegang amanah bagi pemunya-pemunya yang diperihalkan dalam perenggan (a) dan (b) tafsiran ini jika pada pendapat suatu pihak berkuasa tempatan mana-mana daripada orang-orang itu tidak dapat dikesan atau, jika mana-mana daripada orang-orang itu telah mati, wakilnya yang sah di sisi undang-undang;
- (d) orang yang pada masa itu menerima sewa bagi premis yang berkaitan dengannya perkataan itu digunakan sama ada bagi faedahnya sendiri atau sebagai ejen atau pemegang amanah bagi mana-mana orang lain atau sebagai penerima atau yang akan menerima sewa itu jika premis itu disewakan kepada seorang tenan.

Perenggan (a) memberikan tafsiran ‘pemunya’ sebagai pemunya sebenar bagi sesebuah bangunan atau premis yang terdaftar namanya dalam surat hak milik sesebuah bangunan. Manakala untuk perenggan (b), (c) dan (d), dapatlah difahami bahawa pihak yang disenaraikan itu bukanlah pemunya sebenar, tetapi mereka merupakan pemegang pajak, pemegang amanah dan penerima sewaan. Walau bagaimanapun, dapatlah dikatakan bahawa kesemua mereka itu adalah pihak yang mempunyai kepentingan ke atas bangunan yang terlibat atau diberikan kuasa penjagaan atau dilantik sebagai ejen yang bertanggungjawab bagi pengurusan sesebuah bangunan. Mereka diberikan kuasa mengurus dan mengawal selia berkaitan dengan sesebuah bangunan bagi pihak pemunya atau pemilik sebenar bangunan itu.

Apabila dilihat pula dalam Akta Lembaga Pembangunan Industri Pembinaan Malaysia 1994 (Akta 520), tiada tafsiran pemilik atau pemunya diperuntukkan, tetapi diberikan tafsiran

kontraktor yang boleh ditafsirkan sebagai mewakili pihak pemilik sesebuah bangunan dalam kes bangunan yang sedang dalam proses binaan. Dalam situasi sesebuah bangunan itu sedang dibina, sudah pasti tanggungjawab pengawasan dan pemantauan keadaan bangunan itu terletak di atas bahu kontraktor. Seksyen 2 memberikan tafsiran kontraktor sebagai “seseorang yang menjalankan atau menyiapkan atau mengaku janji untuk menjalankan atau menyiapkan apa-apa kerja pembinaan”. Sekiranya terjadi insiden runtuhan, Akta ini membebaskan tanggungan ke atas kontraktor seperti dalam kes yang berlaku di Besut pada 9 November 2023, sepertimana yang telah dinyatakan di atas. Sekiranya tuntutan dibuat terhadap pemilik bangunan atau binaan, tanggungan itu akan dikembalikan kepada kontraktor sebagai tanggungan beralih.

## Pihak Bertanggungjawab Mengikut Undang-Undang Islam

Apabila membincangkan pihak yang seharusnya bertanggungjawab terhadap runtuhan bangunan, umumnya tergambar bahawa kejadian itu ditanggung oleh pemilik bangunan. Timbul persoalan, bagaimana jika bangunan itu di bawah jagaan seseorang, seperti penyewa, pemegang amanah, pemegang gadaian, atau peminjam. Adakah mereka juga akan bertanggungjawab?

Daripada penulisan para fuqaha Islam dahulu, mereka menggunakan beberapa perkataan khusus untuk menggambarkan siapa yang sebenarnya akan bertanggungjawab jika berlaku sesuatu kemudaratan akibat daripada sesebuah bangunan. Sebahagian fuqaha menggunakan perkataan *rabb al-dar* dan sebahagian fuqaha lain menggunakan perkataan *malik al-dar*, yang kedua-duanya merujuk kepada pemunya atau pemilik bangunan. Di samping itu, terdapat fuqaha yang menggunakan perkataan *sahib al-ha'it* untuk pengertian pemunya bangunan (al-Sarakhsi 1986; al-Baghdadi 1890; al-Bahuti 1982; al-Marghinani t.th., Malik 1994).

Apabila diteliti perkataan yang telah digunakan oleh para fuqaha itu, iaitu *rabb*, *malik* dan *sahib*, seharusnya dilihat pula huraian kepada perkataan tersebut, adakah ia termasuk juga pemegang gadaian, pemegang amanah atau penyewa dan sebagainya. Maka, beberapa pernyataan para fuqaha akan dilihat dan dibincangkan.

Al-Sarakhsi (1986), seorang fuqaha mazhab Hanafi, mengatakan:

"Jika sebuah tembok itu merupakan suatu barang gadaian, diminta kepada pemegang gadaian (supaya meruntuhkan tembok/mengambil tindakan sewajarnya), dia tidak menanggung apa-apa beban tanggungan (akibat daripada tembok itu), kerana dia tidak mungkin meruntuhkannya dan tidak sah membuat tuntutan/perintah kepadanya, dan jika perintah dibuat kepada penggadai, dia bertanggungjawab, kerana dia mempunyai kuasa untuk mengambil tindakan terhadap temboknya itu (iaitu meruntuhkannya)".

Kenyataan di atas dapat difahami bahawa pemegang gadaian tidak bertanggungjawab terhadap sebarang insiden yang terjadi daripada tembok yang digadai itu, kerana pemegang gadaian bukan pemilik sebenar tembok tersebut. Tanggungan akan dibebankan kepada penggadai kerana dia adalah pemilik sebenar kepada tembok itu.



Dalam mazhab Maliki, kenyataan berhubung dengan pemunya bangunan dapat dijelaskan dengan kata-kata berikut:

"Aku (iaitu Sahnun) bertanya: Apakah pendapat engkau (iaitu Ibn Qasim) apabila sesebuah tembok rumah itu condong, dan di dalam rumah terdapat penghuni yang bukannya pemunya rumah (rabb al-dar) dan rumah itu sebenarnya telah digadai atau disewa, kepada siapa harus dibuat aduan? Ibn Qasim menjawab: Apabila terdapat pemunya rumah, maka tidak memberi apa-apa erti pengaduan melainkan kepadanya, dan sekiranya dia tidak wujud hendaklah dibawa perkara tersebut kepada pihak berkuasa (sultan), dan tidak memberi apa-apa erti pengaduan dibuat kepada penghuni rumah. Aku bertanya: Adakah ini pendapat Malik? Ibn Qasim menjawab: Ini adalah pendapatku..." (Malik 1994).

Daripada kenyataan di atas, dengan jelas dinyatakan pemunya atau pemilik rumah yang berhak dibuat tuntutan jika rumahnya itu mengalami kerosakan yang boleh memudaratkan orang awam. Maka dapat difahami bahawa sekiranya rumah atau bangunan itu runtuh dan mencederakan orang lain, pastinya pemilik rumah bertanggung, bukannya pihak lain.

Dalam mazhab Hanbali dinyatakan dalam kitab *Kashshaf al-Qina' 'an Matn al-Iqna'* seperti berikut:

"Jika seseorang mengadu (supaya diruntuhkan sesebuah tembok yang rosak) dan pemunya tembok (sahib al-ha'it) melengah-lengahkannya atau pihak berkuasa melengah-lengahkannya, maka dia (sahib) bertanggung...., dan tidak memberi kesan tuntutan dibuat kepada penyewa rumah, peminjam, pemegang amanah dan pemegang gadaian, kerana mereka tidak mempunyai kuasa untuk meruntuhkan tembok" (al-Bahuti 1982).

Daripada kenyataan di atas, dapat difahami bahawa sebarang insiden yang terjadi daripada sesebuah bangunan, pemunya bangunan itu yang akan bertanggung. Pihak yang tidak mempunyai kuasa pemilikan seperti penyewa, peminjam dan sebagainya, tidak akan bertanggung.

Dalam mazhab Syafie, sekiranya sesebuah bangunan itu perlu dirobuhkan kerana boleh memudaratkan orang lain, pemilik bangunan tersebut perlu meruntuhkannya. Jika pemilik bangunan tidak mengetahui situasi sebenar bangunannya yang berbahaya itu, pihak berkuasa atau jiran bersebelahan boleh membuat tuntutan kepada pemiliknya. Hal ini boleh dilihat dalam pernyataan di bawah:

"....jika seseorang meminta diruntuhkan sesebuah bangunan yang tidak condong (iaitu tidak berbahaya), tidak wajib diruntuhkannya sepertimana dalam al-Rawdah, dan tiada apa-apa tanggungan sesuatu kemudatan yang wujud daripadanya, kerana bangunan itu tidak condong melampaui ke arah tanah orang lain....dan pemilik tanah bersebelahan boleh membuat tuntutan kepada pemilik

bangunan yang condong (man mala jidarih) ke arah hartanya supaya diruntuhkan seperti mana dalam kes supaya dihilangkan dahan-dahan pokok yang mengganggu tanahnya yang bersebelahan...." (al-Khatib 1958).

Daripada kenyataan di atas, didapati pemilik sesebuah bangunan adalah pihak yang bertanggungjawab terhadap bangunan miliknya sama ada dalam kes bangunan itu runtuh mengakibatkan kemudaratan kepada orang lain atau dalam kes meruntuhkannya jika ia boleh mengundang bahaya kepada orang ramai.

Jika dibandingkan dengan pendapat fuqaha mazhab lain seperti mana yang dinyatakan sebelum ini, pendapat fuqaha mazhab Syafie didapati bersamaan dengan kenyataan yang dikeluarkan oleh fuqaha mazhab Hanafi, Maliki dan Hanbali dalam kes pihak yang menanggung terhadap kejadian runtuh bangunan, iaitu pemilik bangunan, bukannya orang lain dan dia sahaja bertanggung akibat daripada bangunannya itu.

Daripada beberapa kenyataan di atas dapat dikatakan bahawa pemilik sesebuah bangunan sahajalah yang bertanggung terhadap segala kemudaratan yang disebabkan oleh bangunannya itu. Jika terdapat rakan kongsi dari sudut pemilikan, rakan kongsi tersebut juga turut bertanggung, kerana mereka menjadi pemilik bersama. Jadi, kaedahnya bagi sesuatu kes kemudaratan yang disebabkan keruntuhan sesebuah bangunan, liabiliti atau tanggungan akan dibebankan ke atas pemilik sebenar, bukan ke atas orang lain.

Apabila disebut pemilik sebenar, maka dapat difahami bahawa pemilik bangunan akan dibebankan tanggungan jika bangunannya itu runtuh dan menyebabkan kemudaratan kepada orang lain. Tidak kira sama ada bangunan miliknya pada ketika itu disewakan, digadai atau diserahkan kepada pihak lain untuk menjaganya, melainkan pemilik bangunan boleh membuktikan insiden runtuh itu disebabkan kecuaihan pihak lain, seperti kecuaihan kontraktor, penyewa, pemegang gadai, rakan kongsi, penyelia bangunan dan sebagainya.

Bagi kes rakan kongsi, seperti sebuah bangunan yang dikongsi bersama oleh ahli waris, semua ahli waris yang mempunyai hak ke atas bangunan itu bertanggung sekiranya bangunan itu runtuh dan memudaratkan harta atau diri orang lain (al-Sarakhsi 1986 ; al-Marghinani t.th.).

Bagaimana pula sekiranya bangunan yang runtuh itu masih lagi dalam pengurusan dan pengelolaan wasi, iaitu pentadbir dan pemegang amanah berkaitan dengan wasiat, atau berkaitan dengan hak milik kanak-kanak kecil atau anak yatim. Diputuskan bahawa pembayaran ganti rugi akibat daripada runtuh bangunan diambil daripada harta pemilik sebenar bangunan itu, iaitu harta wasiat, harta milik kanak-kanak kecil atau harta anak yatim, kerana merekalah pemilik sebenar bangunan yang runtuh itu. Bukan diambil daripada harta wasi. Ini dapat difahami daripada beberapa kenyataan para fuqaha berkaitan dengan tuntutan meruntuhkan bangunan yang berbahaya dan diqiaskan kepada kes runtuh bangunan. Al-Sarakhsi (1986) berkata:

"Dan jika diminta kepada pemilik rumah supaya meruntuhkan rumahnya, maka di atasnya tanggungan, kerana dia berkuasa meruntuhkannya. Apabila diminta kepada bapa kanak-kanak kecil atau pentadbir wasiat untuk mengambil tindakan meruntuhkan rumah dan dia (bapa/pentadbir wasiat) tidak berbuat sedemikian sehingga bangunan itu runtuh dan menyebabkan kemudaratan, maka

tanggung dibebankan ke atas kanak-kanak atau penerima wasiat, kerana bapa dan pentadbir wasiat kedua-duanya mengambil tempat kanak-kanak dan penerima wasiat. Sah tuntutan dibuat kepada bapa dan pentadbir wasiat dan tuntutan itu dikira seperti tuntutan kepada kanak-kanak itu selepas balighnya...”.

Dalam *al-Hidayah*, kenyataan berkaitan dengan kes ini seperti berikut:

“Sah meminta atau memohon kepada pemegang gadaian...dan kepada pentadbir wasiat, penjaga anak yatim...dan tanggungan adalah pada harta anak yatim, kerana tindakan penjaga dianggap seperti tindakannya (anak yatim) (fi’l ha’ula’ ka fi’lih)” (al-Marghinani t.th.).

Dihuraikan perkataan “tindakan penjaga dianggap seperti tindakannya” memberi erti tindakan pemegang gadaian, pentadbir wasiat dan penjaga kanak-kanak adalah seperti tindakan kanak-kanak itu sendiri. Oleh itu, penjaga sewajarnya mengawal selia bangunan yang dipertanggungjawabkan dengan sebaik mungkin. Jika terjadi runtuh bangunan dan menyebabkan kemudaratan kepada pihak lain, tanggungan ganti rugi dibebankan kepada pemilik sebenar bangunan itu, melainkan terdapat elemen kecuaiian pada pihak pengurusan bangunan tersebut (Qadi Zadah Afandi 1977).

Ringkasnya, dapatlah dikatakan bahawa tanggungan ke atas sesuatu kejadian kemudaratan akibat keruntuhan sesebuah bangunan adalah ditanggung oleh pemilik sebenar bangunan. Jika pemilik bangunan itu masih kanak-kanak kecil dan bangunan yang runtuh itu di bawah pentadbiran wasi atau penjaga kanak-kanak tersebut. Maka wasi dan penjaga kanak-kanak dikira sebagai bertindak mewakili pemilik sebenar bangunan tersebut. Segala kos ganti rugi diambil daripada harta pemilik bangunan itu, bukannya daripada harta penjaga atau wasi, melainkan ada elemen kecuaiian pada pihak penjaga atau wasi.

## Perbandingan Sepintas Lalu

Secara umumnya, apabila dilihat tafsiran istilah pemunya dalam seksyen 3 Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974, dapatlah dikatakan bahawa tiada perbezaan yang ketara jika ketimbang dengan undang-undang Islam. Tafsiran pemunya dalam seksyen 3 tidak hanya ditujukan kepada tuan punya berdaftar bagi sesuatu bidang tanah itu sahaja, malah meliputi pemegang pajak, pemegang amanah dan penerima sewaan bagi pihak pemunya. Apabila dibandingkan dengan undang-undang Islam berkaitan dengan tafsiran pemunya dalam seksyen 3 itu, didapati dalam undang-undang Islam, pihak-pihak tersebut tidak disebutkan secara jelas. Pihak yang betul-betul disebutkan ialah pemunya atau pemilik sebenar bangunan yang akan bertanggung, kecuai dalam situasi pemunya itu adalah penjaga kanak-kanak kecil yang belum lagi boleh mentadbirkan harta bendanya. Maka dalam kes tersebut, wasi, penjaga anak yatim dan penjaga kanak-kanak kecil akan bertanggung terhadap kes runtuh bangunan sebagai mewakili penerima wasiat, anak yatim dan kanak-kanak kecil. Pada hakikatnya, tindakan penjaga atau wasi adalah bagi pihak penerima wasiat, anak yatim dan kanak-kanak kecil. Penjaga atau wasi

hanya merupakan wakil bagi pihak mereka. Tindakan penjaga atau wasi dianggap seolah-olah tindakan mereka sendiri. Sebarang tuntutan ganti rugi akan diambil daripada harta milik penerima wasiat, anak yatim dan kanak-kanak kecil, bukannya daripada harta milik wasi atau penjaga. Maka dapatlah dirumuskan bahawa undang-undang Malaysia dan undang-undang Islam adalah bersamaan dari sudut meletakkan beban tanggungan ke atas pemilik bangunan yang sebenar sekiranya terjadi insiden bangunan runtuh yang menyebabkan kemudaratan kepada orang lain.

Begitu juga jika dilihat tafsiran kontraktor yang terdapat dalam Akta Lembaga Pembangunan Industri Pembinaan Malaysia 1994 dan dibandingkan dengan undang-undang Islam. Walaupun dalam undang-undang Islam tidak menyatakan secara jelas istilah kontraktor dalam kes runtuh bangunan ini, tetapi secara umumnya persoalan kontraktor dibincangkan di bawah tajuk *ajir khass* dan *ajir musytarak*, iaitu kontraktor khas atau kontraktor bebas. Kontraktor khas ialah seseorang yang bekerja secara khusus untuk pihak tertentu bagi suatu tempoh masa tertentu dan bagi suatu tugas tertentu. Bayaran upah boleh dibayar walaupun tugas belum dilaksanakan lagi. Manakala kontraktor bebas pula bermaksud seseorang yang diupah melakukan sesuatu tugas tertentu dan dia tidak disekat oleh syarat bahawa dia tidak boleh bekerja untuk orang lain. Ini bermaksud bahawa kontraktor bebas boleh bekerja dengan ramai majikan dalam satu masa. Kebiasaannya bayaran kepada kontraktor bebas dibayar apabila kerja yang diminta telah selesai dilakukan (al-Marghinani, t.th.; al-Khatib, 1958). Apa yang penting dalam persoalan berkaitan dengan kontraktor ini, undang-undang Islam menitikberatkan dari aspek perjanjian atau kontrak antara pemilik bangunan dengan kontraktor yang diamanahkan untuk membina sesebuah bangunan itu. Jika telah diamanahkan kepada seseorang atau pihak tertentu bagi melaksanakan tugas membina sesebuah binaan dalam tempoh tertentu melalui suatu perjanjian, maka jika terjadi runtuh disebabkan kecuaiannya pada pihak kontraktor. Tanggungan sudah pasti dibebankan ke atas pihak kontraktor. Hal ini juga didapati bersamaan antara undang-undang Malaysia dan Islam.

## Kesimpulan

Apabila diteliti dalam undang-undang Islam berkaitan dengan mengenai pihak yang bertanggungjawab terhadap kemudaratan disebabkan runtuh bangunan, didapati bahawa undang-undang Islam menetapkan pemunya atau pemilik sebenar bangunan yang terlibat itu bertanggungjawab terhadap segala kemudaratan yang terjadi. Selain itu, bagi kes pemilik bangunan yang diwakili oleh pihak lain seperti wasi atau penjaga, sebarang tuntutan ganti rugi dituntut kepada wakil tersebut yang akan bertindak bagi pihak pemilik sebenar bangunan itu, sama ada penerima wasiat, anak yatim atau kanak-kanak kecil.

Kemudian apabila ditinjau kepada Undang-undang Malaysia, iaitu Akta Jalan, Parit dan Bangunan, 1974 serta Akta Lembaga Pembangunan Industri Pembinaan Malaysia 1994, berkaitan dengan siapa yang bertanggungjawab bagi kes runtuh bangunan, secara umumnya dapatlah dikatakan bahawa ia bersamaan dengan undang-undang Islam. Undang-undang Islam dan peruntukan dalam statut Malaysia dengan jelas meletakkan beban tanggungan ke atas pemilik bangunan, melainkan pemilik bangunan telah membuat perjanjian dengan kontraktor dalam konteks menjaga, membina dan mengawal selia bangunan miliknya bagi satu tempoh

tertentu. Sekiranya terjadi suatu insiden dalam tempoh perjanjian tersebut, maka pihak kontrak akan bertanggungjawab.

## Rujukan

- Ahmad b. Yahya b. al-Murtada. (1947). *al-Bahr al-Zukhar al-Jami' li Madhahib 'Ulama' al-Amsar*. al-Qahirah: Matba'at al-Sanah al-Muhammadiyah wa Matba'ah al-Sa'adah.
- Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 (Akta 133).
- Akta Lembaga Pembangunan Industri Pembinaan Malaysia 1994 (Akta 520).
- Al-Ansari, Abu Yahya Zakariyya. (1994). *Fath al-Wahhab*. Beirut: Dar al-Fikr.
- Al-Baghdadi, Abu Muhammad b. Ghanim. (1890). *Majma' al-Damanat*. al-Qahirah: al-Matba'ah al-Khayriyyah bi al-Jamaliyyah.
- Al-Bahuti, Mansur b. Yunus. (1982). *Kashshaf al-Qina' 'an Matn al-Iqna'*. Beirut: dar al-Fikr.
- Al-Dimashqi, Abu Abd Allah. (1987). *Rahmat al-Ummah fi Ikhtilaf al-A'imma*. Beirut: Dar al-Kutub al-'Ilmiyyah.
- Al-Hattab, Abu Abd Allah. (1992). *Mawahib al-Jalil li Sharh Mukhtasar Khalil*. Dar al-Fikr.
- Haydar, 'Ali. (t.th.). *Durar al-Hukkam Sharh Majallat al-Ahkam*. Beirut: Dar al-Kutub al-'Ilmiyyah.
- Ibn Farhun, Burhan al-Din. (1884). *Tabsirat al-Hukkam fi Usul al-Aqdiyyah wa Manahij al-Ahkam*. al-Qahirah: al-Matba'ah al-Bahiyyah.
- Ibn Hazm, Abu Muhammad Ali b. Ahmad b. Sa'id. (t.th.). *al-Muhalla*. Beirut: al-Maktab al-Tijari.
- Ibn Qudamah. (1947). *al-Mughni*. Dar al-Manar.
- Al-Kasani, 'Ala' al-Din Abi Bakr b. Mas'ud. (t.th.). *Bada'i' al-Sana'i'*. Beirut: Dar al-Kutub al-'Ilmiyyah.
- Khalil b. Ishaq. (1981). *Mukhtasar*. Dar al-Fikr.
- Al-Khatib, Muhammad al-Sharbini. (1958). *Mughni al-Muhtaj*. al-Qahirah: Shirkah Maktabah wa Matba'ah Mustafa al-Babi al-Halabi wa Awladuh.
- Malik b. Anas. (1994). *al-Mudawwanah al-Kubra*. Beirut: Dar al-Kutub al-'Ilmiyyah.
- Al-Marghinani, Burhan al-Din. (t.th.). *al-Hidayah Sharh Bidayat al-Mubtadi*. al-Maktabah al-Islamiyyah.
- Al-Musili, Abd Allah b. Mahmud. (t.th.). *al-Ikhtiyar li Ta'lil al-Mukhtar*. Beirut: Dar al-Kutub al-'Ilmiyyah.
- Al-Nawawi, Muhy al-Din Abu Zakariyya Yahya b. Sharaf. (t.th.). *Minhaj al-Talibin wa 'Umdat al-Muftin*. Maktabat al-Thaqafah.
- Qadi Zadah Afandi. (1977). *Nata'ij al-Afkar fi Kashf al-Rumuz wa al-Asrar (Tukmilat Fath al-Qadir)*. Dar al-Fikr.
- Qasim b. 'Isa Ibn Naji. (1982). *Sharh Ibn Naji 'ala Matn al-Risalah Ibn Abi Zayd al-Qayrawani*. Dar al-Fikr.
- Al-Sarakhsi, Shams al-Din. (1986). *Al-Mabsut*. Beirut: Dar al-Ma'rifah.
- Al-Sha'rani, Abd al-Wahhab. (1940). *al-Mizan al-Kubra*. al-Qahirah: Mustafa al-Babi al-Halabi wa Awladuh.
- Al-Shirazi, Abu Ishaq. (1995). *al-Muhadhdhab*. Beirut: Dar al-Kutub al-'Ilmiyyah.