

KERTAS PEMBENTANGAN 5

ISU-ISU KRITIKAL PENGAMBILAN TANAH DAN PENYELESIANNYA

OLEH:

Encik Mohd Fauzi bin Ngah

**Penolong Pegawai Tanah
Pejabat Pengarah Tanah dan Galian Terengganu**

1. TUJUAN

Kertas ini bertujuan untuk mengenal pasti beberapa isu yang timbul akibat daripada Pengambilan Tanah serta cadangan penyelesaiannya.

2. LATAR BELAKANG

- 2.1 Akta Pengambilan Tanah 1960 telah diwujudkan dan berkuat kuasa pada 13 Oktober 1960 (Akta 34). Akta ini telah disemak semula dan ia dikenali sebagai Akta 486.
- 2.2 Hasil daripada peruntukan APT 1960 , agenda pembangunan negara yang melibatkan tanah telah berjaya dilaksanakan hingga kini.
- 2.3 Akta Pengambilan Tanah 1960 sebenarnya melalui proses yang agak panjang dan ianya melibatkan prosedur-prosedur tertentu yang memerlukan pengurusan yang cekap bagi memastikan proses tersebut berjalan dengan lancar dan berkesan.
- 2.4 Di sebalik aktiviti pembangunan pesat yang dinikmati masih terdapat urusan-urusan pengambilan yang belum selesai di peringkat pentadbiran tanah terutama yang melibatkan proses pengambilan yang terdahulu.

3. ISU ISU PENGAMBILAN TANAH

3.1 Pertikaian tentang bayaran pampasan

Nilai bayaran pampasan adalah satu isu yang seringkali dibangkitkan oleh pemilik2 tanah yang rata2 tidak bersetuju dengan nilai pampasan yang ditawarkan dan rata-rata membangkitkan Perkara 13 Perlembagaan Persekutuan(PP) berkaitan pampasan yang memadai.

Walau bagaimana pun peruntukan Akta boleh digunakan oleh pemilik2 tanah yang tidak bersetuju bagi membolehkan rayuan jumlah pampasan dikemukakan di mahkamah.

Isu yang berbangkit pada akhir-akhir ini dimana mana2 bangunan yang didirikan di atas tanah yang melanggar syarat kegunaan tidak dibayar pampasan penuh, sebagai contoh bangunan/bangunan-bangunan yang didirikan di atas tanah berkategori pertanian.

Menurut Seksyen 115 KTN , bangunan-bangunan yang didirikan di atasnya hendaklah tidak boleh lebih daripada 1/5 keseluruhan tanah itu atau 2 hektar , mengikut mana yang kurang.

Sebahagian pemilik tanah/bangunan yang terlibat tidak berpuashati dan menfaillkan tuntutan mereka ke mahkamah.

3.2 Hakmilik Sambungan yang belum dikeluarkan

Seksyen 25 & Sek 26 APT 1960 menyatakan setiap tanah yang terlibat dengan pengambilan sebahagian lot perlu di ukur semula dan dikeluarkan hak milik sambungan kepada baki lot tersebut.

Di Negeri Terengganu sahaja masih terdapat kira-kira lot tanah milikan yang belum dikeluarkan hakmilik sambungan selepas pengambilan. Kajian kami mendapati kebanyakan proses pengambilan terhenti setakat Borang K dikeluarkan dan bayaran pampasan dibayar kepada pemilik tanah yang terlibat, tanpa memberi penekanan kepada pengeluaran hakmilik sambungan.

Kesan daripada kelewatan mengeluarkan hakmilik sambungan ini adalah :

- i. Kesukaran bagi melaksanakan cadangan PBT baharu di atas tanah yang sama;
- ii. Pelarasan perbezaan keluasan tidak dapat dikira. Ini memberi kesan kepada rekod hasil jabatan; dan

- iii. Pemilik tanah sukar untuk merancang pembangunan ke atas baki tanah miliknya.

3.3 Endosan Borang D & Borang K

Peruntukan Sek 9 & Sek 23 APT 1960 menghendaki supaya setiap urusan berkaitan perlu dibuat endosan pada hak milik tanah bermilik yang terlibat.

Endosan Borang-borang berkanun dlm APT 1960 adalah merupakan urusan yang amat penting terutama endosan Borang D & Borang K. Ianya akan memberi kesan perundangan yang besar sekiranya tidak diurus dengan baik dan sempurna.

Kajian menunjukkan terdapat kesan yang besar akibat daripada ketinggalan mengendoskan/membuat catitan proses pengambilan ini, samada kesan kepada pemilik tanah asal ataupun pemilik tanah yang terkemudian.

Merujuk kepada kes yang telah berlaku, dimana Pembeli sebidang tanah telah memohon pihak kerajaan menggantikan semula tanahnya yang terlibat dengan pengambilan.

Perkara ini berlaku kerana semasa tanah tersebut dibeli oleh Si-A, tidak terdapat apa-apa endosan pengambilan tercatat pada hakmiliknya dan juga dalam Carian Rasmi yang telah dibeli di PT berkenaan.

Apabila dibuat ukuran semula oleh Si-A didapati keluasan tanah itu berkurang daripada yang tercatat dlm hakmilik dan semakan mendapati tanah tersebut telah diambil balik sebahagiannya oleh kerajaan untuk sesuatu projek.

Si-A telah membuat aduan di PT/PTG tentang perkara tersebut dan memohon pihak kerajaan menggantikan balik keluasan tanahnya setakat mana berkurangan.

Semakan dibuat didapati perkara tersebut(tertinggal endosan) betul berlaku dan setelah mengadakan rundingan pihak PT/PTG akur dan bersetuju untuk mengemukakan permohonan tanah gantian kepada PBN.

3.4 Pelan Permintaan Ukur(PU) tidak dijumpai

Terdapat juga kes dimana pengukuran oleh pihak Jupem masih belum dijalankan kerana PU bagi proses pengambilan belum dikemukakan kepada Jupem (Sek 3(1)(a)) terutama bagi kes-kes pengambilan yang lama dimana PU tiada dalam simpanan Pejabat Tanah.

Sekiranya perkara ini tidak ditangani segera ianya terus berlarutan dan proses menanganinya akan menjadi lebih sukar

Merujuk kepada satu projek membina taliair yang panjang disuatu tempat kira-kira pada tahun 60an dahulu, semakan mendapati taliar berkenaan wujud dan masih digunakan tetapi hampir keseluruhan jajaran tersebut tidak dikeluarkan hakmilik sambungan kepada tanah milikan yang terlibat dengan PBT malah ada tanah milik yang terlibat itu tidak buat apa-apa endosan.

Kesukaran akan timbul apabila pemilik tanah berhasrat untuk memajukan tanahnya dan juga akan terkesan kepada perancangan yang dibuat oleh Pihak Berkuasa.

Perkara lain yang timbul ialah jajaran yang taliar yang dibina tidak sama sebagaimana pelan kelulusan pengambilan.

3.5 Akibat pecah & pisah

Mana-mana tanah bermilik yang terlibat dengan pengambilan sebahagian tanah akan terpisah menjadi 2 lot atau lebih apabila hakmilik sambungan dikeluarkan dan didaftarkan, terutama pengambilan untuk lebuh raya atau jalan utama berpagar di mana jajaran jalan tersebut terletak di tengah tanah tersebut.

Keadaan ini akan menjadi kesukaran kepada pemilik tanah untuk memajukan tanahnya kerana tidak disediakan akses/jalan yang khusus yang boleh digunakan sebagai laluan sehingga memaksa pemilik tanah berkenaan menggunakan laluan yang jauh untuk menuju ke tanahnya

4. CADANGAN KAEDAH PENYELESAIANNYA

4.1 Pertikaian tentang bayaran pampasan

Kaedah penggunaan Sek 115 KTN berkaitan bayaran pampasan di bawah APT 1960 bagi bangunan yang didirikan di atas tanah yang berkategori pertanian perlu diberi penjelasan lanjut. Ini sebagai panduan kepada PT membuat keputusan yang betul dalam menjalankan siasatan bagi mengelakkan ia dicabar di mahkamah.

4.2 Hakmilik Sambungan yang belum dikeluarkan

Bagi menyelesaikan isu ini, penggunaan sistem e-... yang dibangunkan oleh Pejabat Tanah Besut sebagaimana yang dibentangkan di Persidangan

Penolong Pegawai Tanah di Melaka pada tahun lepas adalah boleh membantu.

Sistem yang dinamakan 'e... itu boleh mengenal pasti dengan mudah mana-mana tanah yang belum dikeluarkan hak milik sambungan.

Bagi penyelesaian keseluruhan isu ini pihak PTG Negeri & Pejabat Tanah disaran menubuhkan unit 'task-force' khusus yang hanya memberi tumpuan untuk hakmilik sambungan pengambilan tanah.

Di antara tindakan yang perlu diambil ialah:

- i. Semakan pada syit piawai/syit digital;
- ii. Permintaan pelan B1Tiff daripada Jupem;
- iii. Pengiraan pelarasan;
- iv. Urusan pentadbiran/surat menyurat;
- v. Pengiraan hasil; dan
- vi. Pendaftaran.

4.3 Endosan Borang D (Sek 8) & Borang K(Sek 22)

Semakan perlu dilakukan dengan lebih teliti terutama oleh Ketua Kerani/Ketua Pembantu Tadbir mengikut mana-mana yang berkenaan bagi memastikan tiada endosan yang tertinggal pada hak milik yang berkenaan.

Semakan ulangan/ulang semak adalah sangat perlu kerana terdapat juga Borang K dikeluarkan lebih daripada sekali untuk sesuatu kes pengambilan.

SOP sedia ada perlu dikemaskini agar lebih teratur dan tersusun dan perbincangan serta pemantauan berkala perlu di adakan.

4.4 Pelan Permintaan Ukur(PU) tidak dijumpai

Terdapat banyak kes-kes di mana tanah-tanah yang terlibat dengan pengambilan tidak diambil tindakan pengukuran sebagaimana kehendak Sek 25 APT 1960 malah terdapat juga laporan yang menyatakan pelan PU gagal dikesan, menyebabkan tanah tersebut tidak diukur hingga ke hari ini.

Bagi menyelesaikan isu ini , beberapa panduan di bawah bolehlah diikuti;

- i. Kenal pasti tanah-tanah yang terlibat dengan pengambilan yang belum di ukur oleh pihak Jupem;
- ii. Semak pelan cadangan pengambilan yang telah diluluskan, sekiranya pelan gagal ditemui semakan perlu dibuat di PTG atau di jabatan/agensi pemohon;
- iii. Siasatan/pengukuran semula perlu dilakukan oleh PT bagi mendapat gambaran terkini kedudukan tapak;
- iv. Sekiranya terdapat perbezaan di antara pelan cadangan dan kedudukan terkini di tapak, penyelesaian perlu dilakukan terlebih dahulu sebelum pelan untuk Permintaan Ukur(PU) dikemukakan ke Jupem; dan
- v. Seterusnya sediakan pelan PU dan kemukakan ke Jupem untuk tindakan.

4.5 Akibat pecah dan pisah

Oleh kerana perkara ini memang tidak dapat dielakkan, agensi kerajaan sebagai contoh Jabatan Kerja Raya(JKR) disaran membuat penelitian terlebih dahulu kesan-kesan yang mungkin akan wujud selepas pengambilan sebagaimana di atas dan mencadangkan jalan penyelesaiannya sebelum sesuatu cadangan pengambilan itu di muktamadkan.

Di antara perkara – perkara yang perlu diambil tindakan ialah cadangan pengambilan kesemua tanah atau cadangan mewujudkan akses/laluan yang sesuai yang boleh digunakan oleh pemilik tanah yang terlibat dalam kes ini.

5.0 KESIMPULAN

Memandangkan isu-isu pengambilan tanah ini kerap diperkatakan dan sering kali dipaparkan didada akhbar , maka adalah menjadi tanggungjawab kita semua yang terlibat dengan pentadbiran tanah khususnya mengambil tindakan yang perlu bagi memastikan urusan pengambilan tanah dapat dijalankan dengan lebih tersusun sejajar dengan kehendak APT 1960.

Bagi menangani kes-kes pengambilan terdahulu pihak PTG/PT setiap negeri dicadangkan mengadakan satu unit ‘task force’ yang khusus di bawah seliaan pegawai yang berpengalaman.

Agenda pembangunan negara akan lebih mudah terlaksana seandainya urusan pengambilan tanah dapat berjalan dengan lancar berpandukan Undang-Undang & Peraturan sedia ada ,dan juga dapat menjimatkan masa serta kos yang ditanggung.