

PENGAMBILAN TANAH SECARA PAKSA DI BAWAH AKTA PENGAMBILAN TANAH 1960: GANGGUAN KEPADA PERKARA 13 PERLEMBAGAAN PERSEKUTUAN?

Zalina Zakaria*

Abstract

In Malaysia, compulsory acquisition land by state authority is provided in the Land Acquisition Act 1960(Act 486). The Act actually was promulgated under Article 13 of the Federal Constitution which provides protective assurance against deprivation of property. It requires that the acquisition must be done in accordance with law and with adequate compensation given to the land owner.

PENGENALAN

Prinsip undang-undang yang berkaitan dengan pengambilan tanah secara keseluruhannya terkandung dalam Akta Pengambilan Tanah 1960 (APT 1960) yang digubal oleh Parlimen melalui Perkara 76(4) Perlembagaan Persekutuan yang menyatakan Parlimen boleh membuat undang-undang dalam apa-apa perkara dalam Senarai Negeri bagi menyelaraskan undang-undang dua buah negeri atau lebih.¹

Tujuan utama Akta Pengambilan Tanah ini diwujudkan adalah untuk menyatukan undang-undang yang berkaitan dengan pengambilan tanah, penilaian, pentaksiran pampasan yang mesti dikira terhadap sesuatu pengambilan tanah dan perkara-perkara lain secara kebetulan berbangkit.

* Pensyarah di Jabatan Syariah dan Undang-Undang, Akademi Pengajian Islam, Universiti Malaya

¹ Teo Keang Sood dan Khaw Lake Tee (1987), *Land Law in Malaysia: Cases and Commentary*. Singapore: Butterworths, h 20.



Kerajaan terpaksa mengambil balik tanah milik kerana tanah kerajaan adalah terhad dan mungkin tidak sesuai dari segi saiz atau lokasi yang diperlukan untuk projek pembangunan atau infrastruktur. Proses pengambilan tanah juga dapat mengatasi masalah pindah milik dan halangan-halangan perundangan yang mengambil masa yang lama dan sekiranya tanah itu diperolehi melalui proses pembelian terus. Melalui pengambilan ini, tanah itu boleh didapati walaupun tuan punya tanah tidak bersetuju menjualnya dan tawar menawar mengenai harga tidak diperlukan.²

PERUNTUKAN UNDANG-UNDANG BERKAITAN PENGAMBILAN TANAH DI MALAYSIA

Perkara mengenai pengambilan tanah adalah merupakan urusan yang agak kompleks kerana ia melibatkan urusan Pihak Berkuasa Negeri (selepas ini dirujuk sebagai PBN) dengan pemilik tanah di sesebuah negeri bagi mendapatkan tanah untuk tujuan membangunkan projek-projek pembangunan negara dan juga memajukan negeri itu sendiri.

Sekiranya sesebuah negeri dipertanggungjawabkan menggubal undang-undang negeri masing-masing dalam urusan pengambilan tanah ini, kemungkinan besar akan timbul pelbagai konflik dan masalah jika Kerajaan Persekutuan berkehendakkan tanah sempadan di antara dua buah negeri dalam usaha melaksanakan projek pembangunan negara.

Ini adalah disebabkan peruntukan yang dibuat oleh dua buah negeri tersebut mungkin berlainan antara satu sama lain seperti dalam konteks prosedur pengambilan tanah dan sebagainya. Jadi, penyelarasan undang-undang telah dibuat oleh Parlimen bagi memudahkan urusan pihak-pihak yang terlibat jika masalah tersebut berlaku.

PERLEMBAGAAN PERSEKUTUAN

Berdasarkan butiran 2(d) Senarai Negeri dalam Jadual Kesembilan Perlembagaan Persekutuan, undang-undang mengenai pengambilan tanah secara paksa sepatutnya digubal dan dikuatkuasakan oleh Dewan Undangan Negeri. Ini adalah kerana tanah adalah perkara negeri dan telah ditegaskan oleh Perkara 74(2) Perlembagaan Persekutuan iaitu:

² *Manual Pengambilan Tanah-Akta Pengambilan Tanah 1960 (Akta 486)*, Seksyen Pengambilan Tanah Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian, h 1.

“Dengan tidak menyentuh kepada apa-apa kuasa yang diberi kepada badan perundangan Negeri untuk membuat undang-undang oleh mana-mana perkara lain, Badan Perundangan negeri boleh membuat undang-undang mengenai mana-mana perkara yang disebutkan dalam Senarai Negeri (iaitu Senarai kedua yang dinyatakan dalam Jadual Kesembilan) atau Senarai Bersama.”

Bagaimanapun undang-undang sekarang mengenai pengambilan tanah iaitu APT 1960 dibuat oleh Parlimen membolehkan ia membuat undang-undang mengenai mana-mana perkara di bawah Senarai Negeri untuk tujuan mewujudkan persamaan undang-undang yang digunakan oleh dua buah negeri atau lebih. Namun, kuasa pengambilan tanah dalam APT 1960 masih lagi terletak pada PBN, kerana yang diambil oleh Kerajaan Persekutuan hanya kuasa menyeragam undang-undang dan dasarnya sahaja.

Menurut Bahagian 2 Perlembagaan Persekutuan, seseorang individu itu mempunyai kebebasan asasi terhadap hartanya. Di Malaysia, hak setiap individu terhadap hartanya sama ada untuk terus memiliki dan menggunakan hartanya adalah dijamin di bawah Perkara 13 Perlembagaan Persekutuan.

Walau bagaimanapun setakat ini tiada takrifan dibuat secara khusus tentang ‘harta’ diberikan oleh Perlembagaan Persekutuan mahupun Akta Tafsiran 1967. Akta Tafsiran 1967 sekadar mengkategorikan harta kepada dua jenis iaitu harta alih dan harta tak alih sahaja.

Seksyen 3 Akta Tafsiran 1967 mentakrifkan harta tak alih sebagai tanah dan sebarang kepentingan di dalamnya, hak ke atas atau faedah yang berbangkit atau akan berbangkit daripada tanah. Manakala harta alih ialah semua harta selain harta tak alih.³ Jadi, hak setiap warganegara untuk terus memiliki dan menggunakan tanahnya adalah dijamin di bawah Perkara 13 Perlembagaan Persekutuan dan pengambilan tanah merupakan gangguan kepada hak individu terhadap hartanya.

Perkara 13(1) Perlembagaan Persekutuan menyatakan tiada perlucutan harta boleh dilakukan kecuali mengikut undang-undang, iaitu setiap tindakan pengambilan mesti dibuat secara undang-undang. Perkataan undang-undang yang dimaksudkan di sini

³ Abdul Aziz Hussin (1996), *Undang-Undang Pemerolehan dan Pengambilan Tanah*. Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pustaka, h 10.

adalah undang-undang yang mentadbir soal pengambilan tanah. Jadi, di sinilah dikatakan bahawa tugas mahkamah adalah berperanan untuk menentukan perjalanan prosedur yang betul dijalankan dalam hal-hal berkaitan.

Tanah itu tidak boleh diambil atau digunakan secara paksa oleh sesiapaupun kecuali ada undang-undang yang membenarkan ia dilakukan dengan syarat pemilik tanah dibayar pampasan yang memadai. Oleh yang demikian, jaminan Perlembagaan Persekutuan ini menghendaki supaya sebelum tanah milik seseorang itu diambil atau digunakan secara paksa oleh pihak berkuasa, hendaklah wujud terlebih dahulu satu undang-undang yang menyatakan sejelas mungkin prosedur pengambilan tanah secara paksa dan prinsip-prinsip yang dipakai untuk memberi 'pampasan yang memadai'.

Maksud 'pampasan yang memadai' adalah nilai pasaran tanah tersebut yang mengikut prinsip undang-undang yang dinyatakan secara terperinci dalam Jadual Pertama APT 1960 bagi memastikan penentuan jumlah pampasan yang diberi kepada pemilik yang kehilangan hartanya adalah sesuatu yang memadai sebagaimana yang dijamin oleh Perlembagaan Persekutuan.⁴

Dalam kes *Philip Hoalim v State Commissioner of Penang*⁵, hakim dalam kes tersebut telah menyatakan:

“...Perkara 13 Perlembagaan Persekutuan jelasnya tidak menghalang kuasa-kuasa perundangan bagi tujuan pengambilan tanah tetapi hanyalah mengisytiharkan sebagai tidak menurut Perlembagaan atau menegah mana-mana tindakan eksekutif melucutkan harta seseorang itu secara yang bercanggah dengan undang-undang atau Perlembagaan Persekutuan...”

AKTA PENGAMBILAN TANAH 1960(AKTA 486) (PINDAAN)⁶

APT 1960 telah digubal di bawah Perkara 13 Perlembagaan Persekutuan yang memberi hak dan perlindungan kepada harta tanah. Dengan hal yang demikian, maka peruntukan dalam Perkara 13 dan undang-undang yang berkaitan dengannya perlulah dipatuhi.

⁴ Salleh Buang (1993), *Undang-Undang Tanah di Malaysia*. Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pustaka, h 16, hh. 218-219.

⁵ [1974] 2 MLJ 100.

⁶ Akta A 999.



Pengambilan Tanah Secara Paksa Di Bawah Akta Pengambilan Tanah 1960

Pengambilan tanah di bawah APT 1960 adalah merupakan suatu proses di mana tanah yang telah diduduki oleh individu atau badan hendaklah diwajibkan diberi balik kepada Kerajaan Negeri dan pengambilan tersebut juga tertakluk kepada pampasan yang mencukupi.

Secara khususnya, seksyen 3 APT 1960 menyebut bahawa PBN adalah pihak yang berautoriti dalam mengambil mana-mana tanah yang diperlukan untuk maksud awam dan kemajuan ekonomi negara.

Mengikut kandungan yang tersirat dalam peruntukan seksyen 29(1) APT 1960, tanah yang boleh diambil adalah salah satu daripada yang berikut;

- i) tanah milik seperti yang ditakrifkan dalam Kanun Tanah Negara 1965
- ii) tanah yang diduduki dengan harapan mendapat hak milik seperti A.A atau Surat Akuan atau melalui catatan dalam daftar pegangan di bawah Akta Tanah (Kawasan-Kawasan Berkelompok) 1960
- iii) tanah yang diduduki mengikut hak di sisi adat seperti tanah yang diduduki oleh orang Asli turun temurun (tidak termasuk kawasan rayau)

Tanah yang dipegang di bawah perakuan lombong atau pajakan lombong dan tanah milik kerajaan Persekutuan tidak boleh diambil (*ultra vires*) mengikut Akta Pengambilan Tanah 1960 ini.⁷

TUJUAN PENGAMBILAN TANAH

Secara amnya, sebagaimana yang telah dijelaskan sebelum ini, menurut seksyen 3 Akta pengambilan tanah 1960, Pihak Berkuasa Negeri boleh mengambil mana-mana tanah yang diperlukan sama ada bagi maksud awam, bagi benefisial untuk kemajuan ekonomi negara malaysia atau kepada orang ramai dan bagi maksud perlombongan atau kediaman, pertanian, perdagangan, perindustrian atau rekreasi.

Namun, maksud-maksud pengambilan tanah yang dinyatakan dalam seksyen 3 APT ini mesti dibaca dengan peruntukan Perkara 13 Perlembagaan Persekutuan kerana APT 1960 adalah digubal menurut peruntukan Perkara 13 iaitu jaminan perlindungan daripada perlucutan harta.

⁷ *Manual Pengambilan Tanah- Akta Pengambilan Tanah 1960 (Akta 486),op.cit* hh. 4-5.

Seseorang itu boleh dilucutkan hartanya tetapi bukan dengan sesuka hati atau dengan tiada penentuan oleh Pihak Berkuasa Negeri.

Kesan pengambilan tanah secara paksa ialah pemilik asal dilucutkan haknya yang tidak boleh disangkal ke atas tanahnya menurut seksyen 340 Kanun Tanah Negara 1965 dan hak menggunakan serta menikmati secara eksklusif tanahnya sebagaimana yang dijamin di bawah seksyen 44 Kanun Tanah Negara kini telah berakhir.

Kaitan antara Akta Pengambilan Tanah 1960 dengan Perlembagaan Persekutuan yang dapat diteliti berkenaan dengan tujuan pengambilan tanah ini adalah APT 1960 tidak membenarkan PBN mengambil tanah secara sembarangan ataupun tanpa apa-apa tujuan. Tanah tersebut secara kasarnya boleh diambil hanya untuk maksud awam atau lain-lain maksud yang ditentukan sebagai wajar dalam melucutkan hak seseorang terhadap sesuatu pemilikan harta.

Dalam memenuhi kehendak pengambilan tanah ini yang dilakukan untuk tujuan pembangunan negara, kepentingan awam perlu untuk mengatasi keperluan persendirian.

Di Malaysia pada masa ini, tujuan awam yang dibincangkan telah dipecahkan kepada beberapa maksud atau tujuan yang berikut:

i. Untuk maksud awam

Ini adalah tanah-tanah untuk kegunaan berbentuk awam iaitu tanah-tanah yang diambil untuk mendirikan sekolah, hospital, balai raya, tempat letak kereta dan sebagainya.⁸ Istilah maksud awam boleh dikatakan mengandungi satu maksud yang mementingkan penglibatan atau melibatkan secara langsung kepentingan am masyarakat yang bertentangan dengan kepentingan individu.⁹

Dalam kes *S. Kulasingam & Anor lwn Commissioner of Land of Federal Territory & Anor*, penentuan maksud atau tujuan awam adalah menggunakan ujian pengertian biasa iaitu dengan melihat maksud itu memelihara dan menyediakan kepentingan-kepentingan am kepada masyarakat atau sebaliknya.¹⁰

⁸ Rizuan Awang (1994) *Undang-Undang Tanah Islam Pendekatan Perbandingan* .Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pustaka, h. 274.

⁹ *Buku Panduan Pentadbiran Tanah* (1980) Jabatan Tanah dan Galian Persekutuan, h 274

¹⁰ Salleh Buang (1993) *op.cit.*, h. 220.

ii. Untuk benefisial kemajuan ekonomi negara Malaysia

Tanah-tanah yang termasuk dalam kategori kedua terlalu luas iaitu tanah yang diambil untuk mana-mana orang atau perbadanan bagi apa-apa maksud yang pada pendapat Pihak Berkuasa Negeri adalah untuk faedah pembangunan ekonomi negara atau sebahagiannya untuk faedah orang awam.¹¹

Jika diteliti, seksyen 3(1)(b) APT 1960 ini juga memberi kuasa yang luas kepada PBN di mana sesuatu pengambilan tanah boleh dilakukan atas tujuan pembangunan ekonomi atau awam. Sama ada maksud itu dijalankan oleh mana-mana orang termasuk orang persendirian, perbadanan atau bukan, tidaklah menjadi satu persoalan selagi ia bermanfaat untuk pembangunan ekonomi negara kerana sesuatu itu memberi manfaat atau tidak akan ditentukan dalam bidangkuasa PBN.

Ini bererti sesuatu tanah boleh diambil secara paksa oleh PBN dalam memenuhi kehendak mana-mana individu atau jabatan kerajaan atau perbadanan jika tujuan pengambilan itu adalah untuk pembangunan ekonomi negara dan kepentingan awam. Kepentingan awam di sini boleh ditafsirkan sebagai peningkatan ekonomi, meningkatkan kualiti sosial bagi sesuatu kawasan atau sekitar.

Dalam kes *Ng Kam Loon dan beberapa lagi lwn Pengarah Jabatan Kerja Raya Johor & SL*¹², tanah yang diambil untuk kerja-kerja bekalan air juga dianggap sebagai kemudahan awam bagi maksud seksyen 3(1)(b) Akta Pengambilan Tanah 1960.

iii. Untuk maksud perlombongan, kediaman, pertanian, perdagangan, perindustrian atau rekreasi

Seksyen 3(1)(c) APT 1960 pula membenarkan Pihak Berkuasa Negeri mengambil tanah bagi maksud perlombongan, kediaman, pertanian, perdagangan, perindustrian atau rekreasi. Namun jika semenjak asal lagi tanah itu dipegang di bawah Sijil Lombong atau Pajakan Lombong, maka tanah itu adalah tanah kerajaan yang tidak terlibat dengan pengambilan tanah. Apa yang dimaksudkan dengan perlombongan di bawah seksyen 3(1)(c) ini adalah tanah milik yang kemudiannya didapati mengandungi bahan-bahan

¹¹ Rizuan Awang (1994) op.cit., hh. 264-265.

¹² [1990]2 MLJ 229

galian yang kerajaan mendapati perlu bagi kerja-kerja perlombongan di atas atau berhampiran tanah itu untuk kerajaan mengambil tanah bagi maksud seksyen tersebut.

Tanah juga boleh diambil bagi dijadikan kawasan pertanian. Pertanian menurut seksyen 5 Kanun Tanah Negara 1965 adalah:

“...termasuklah penanaman apa-apa tanaman (termasuk pokok-pokok yang ditanam bagi maksud mendapatkan hasilnya), berkebun sayur, pembiakan serta pemeliharaan lebah, ternak dan reptilia dan akuakultur”

Contoh tanah yang diambil bagi maksud kediaman ialah sebagaimana yang terdapat dalam kes *Pemungut Hasil Tanah Kuantan lwn Nor Chahaya Ab Majid*¹³ di mana tanah-tanah dalam kes-kes tersebut telah diambil untuk tapak bagi pembinaan rumah-rumah kos rendah.

Maksud tanah yang diambil bagi tujuan perindustrian boleh dirujuk di bawah seksyen 117(1)(a) Kanun Tanah Negara 1965 bahawa ia hendaklah digunakan hanya untuk maksud-maksud perindustrian, iaitu untuk maksud mendirikan atau menyelenggarakan kilang, bengkel, fondri, gudang, limbungan, jeti, keretapi atau bangunan atau pemasangan lain untuk digunakan atau berkaitan dengan satu maksud atau lebih dari maksud-maksud berikut:

- I- Perkilangan
- II- Peleburan
- III- Pengeluaran dan penyebaran kuasa
- IV- Pemasangan, pemprosesan, penstoran, pengangkutan, atau pengedaran barang atau komoditi-komoditi lain
- V- Apa-apa maksud lain sepertimana PBN mungkin menetapkan bagi maksud-maksud seksyen ini melalui kaedah-kaedah di bawah seksyen 14.

Tanah yang diambil untuk maksud perdagangan atau komersial merangkumi perniagaan kecil dan persaudagaran¹⁴ berdasarkan kes *E lwn Ketua Pengawal Hasil Dalam Negeri*.¹⁵ Dalam kes ini Mahkamah Persekutuan telah menyatakan bahawa persaudagaran biasanya mengandungi suatu siri transaksi tindakan yang menggambarkan beberapa tindakan membeli dan menjual atau mengilang dan menjual

¹³ [1979] 1 MLJ 180.

¹⁴ Abdul Aziz Husin (1996), *op.cit.*, h 67

¹⁵ [1970] 2 MLJ 122.



Pengambilan Tanah Secara Paksa Di Bawah Akta Pengambilan Tanah 1960

secara berterusan dan berulang-ulang manakala perniagaan termasuklah urusan profesion, kerja atau perdagangan dan setiap pembuatan, kegiatan atau yang menekankan bentuk perdagangan tetapi tidak maksud pengajian.

Sekiranya maksud sesuatu pengambilan itu tidak termasuk dalam salah satu daripada tujuan-tujuan yang dinyatakan dalam seksyen 3 APT 1960 maka pengambilan itu adalah tidak sah. Tetapi jika sesuatu maksud pengambilan itu semata-mata untuk maksud awam yang bertepatan dengan salah satu daripada tujuan-tujuan dalam seksyen 3 tersebut, maka pengambilan itu tidak boleh dipersoalkan.

PRINSIP DALAM MENENTUKAN PAMPASAN BAGI TANAH YANG DIAMBIL

Sebagai balasan disebabkan pengambilan tanah, pampasan perlu diberikan kepada pemilik tanah atau orang yang berkepentingan yang tanahnya diambil dengan kadar yang mencukupi. Ini adalah menurut Perkara 13 Perlembagaan Persekutuan yang menghendaki supaya 'pampasan yang memadai' mestilah dibayar bagi setiap tanah yang diambil.

Apa yang dimaksudkan 'pampasan yang mencukupi' ialah suatu perkara yang akan ditentukan oleh mahkamah kerana pampasan merupakan satu perkara yang subjektif. Ia mungkin suatu anggaran mengikut nilai pasaran yang sepatutnya bagi harta itu dengan mengambil kira tujuan pengambilan atau kegunaan selepas pengambilan.¹⁶

Namun pihak pentadbir tanah biasanya akan melantik atau mendapatkan laporan penilaian dari Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH) tentang kadar pampasan bagi sesuatu tanah yang diambil.

Asas-asas dalam penentuan bayaran pampasan telah dinyatakan secara terperinci dalam Jadual Pertama APT 1960 yang selaras dengan Perkara 13 (2) Perlembagaan Persekutuan yang membenarkan satu undang-undang mengenai pengambilan atau penggunaan harta secara paksa membuat peruntukan mengenai satu cara atau asas penilaian taksiran secara paksa membuat peruntukan mengenai salah satu cara atau asas penilaian pampasan sebagaimana yang dinyatakan dalam perenggan 2 tentang perkara-perkara yang harus dipertimbangkan dan perenggan 3 tentang perkara-perkara yang harus diabaikan dalam menentukan pampasan.¹⁷

¹⁶ Abdul Aziz Hussin (1996), *op.cit.*, h. 13.

¹⁷ Sila rujuk kes *Lembaga Amah Sekolah Bina Semangat Malaysia lwn Pemungut Hasil Tanah Dinding* [1978] 1 MLJ 35.



Seksyen-seksyen dalam APT 1960 yang berkaitan dengan Jadual Pertama Akta ini adalah seksyen 12 yang memperuntukkan pentadbir tanah setelah siasatan penuh tentang nilai tanah dibuat hendaklah secepat mungkin mentaksir amaun pampasan mengikut pertimbangan dalam Jadual Pertama, seksyen 35 pula memperuntukkan sekiranya PBN menarik balik sesuatu pengambilan tanah, pampasan perlu dibayar berdasarkan Jadual Pertama jika terdapat sebarang kerosakan atau kos yang ditanggung oleh orang yang berkepentingan akibat pengambilan tanah tersebut. Manakala seksyen 47 pula memperuntukkan bahawa sesuatu award pampasan hendaklah menyatakan amaun yang diawardkan dengan mengira nilai pasaran tanah, amaun yang dipotong atau mana-mana amaun yang dipertimbangkan akibat sesuatu kerosakan atau kesusahan yang ditanggung oleh pemilik tanah atau orang yang berkepentingan ke atas tanah itu.

KEADILAN ASASI DALAM PENGEMBILAN TANAH

Dalam urusan pengambilan tanah, walaupun PBN mempunyai kuasa yang tinggi tetapi sekiranya didapati berlaku ultra vires (melampaui kuasa yang diberikan oleh undang-undang) maka pengambilan itu dikira bertentangan dengan Perlembagaan Persekutuan sekaligus menyebabkan berlaku ketidakadilan kepada pemilik tanah kerana haknya terhadap harta yang dijamin di bawah perkara 13 Perlembagaan Persekutuan diganggu.

Merujuk kes *Pemungut Hasil Tanah Daerah Barat Daya Pulau Pinang lwn Ong Gaik Kee*¹⁸, pengambilan tanah yang dilakukan tidak mengikut Akta Pengambilan Tanah adalah bertentangan dengan keperluan Perkara 13(1) yang menghendaki bahawa untuk menjadikan setiap perlucutan harta itu sah maka ia hendaklah dilakukan mengikut undang-undang.

i) Hak Untuk diberitahu

Pemilik tanah berkenaan hendaklah diberitahu bahawa tanahnya akan diambil oleh kerajaan. Seksyen 4(1) APT 1960 menyatakan:

“ Apabila pihak berkuasa Negeri berpuashati bahawa mana-mana tanah yang diperlukan bagi apa-apa maksud yang disebut dalam seksyen 3 maka suatu pemberitahuan dalam Borang A hendaklah disiarkan dalam Warta ”

¹⁸ [1983] 2 MLJ 35.



Pengambilan Tanah Secara Paksa Di Bawah Akta Pengambilan Tanah 1960

Walaupun Malaysia tidak memakai ‘doktrin kehabisan’ seperti di India iaitu satu pengisytiharan mesti didahului oleh satu pemberitahuan, namun bagi menjamin keadilan asasi, sebaik-baiknya sesuatu pengambilan tanah itu mesti diberitahu terlebih dahulu kepada pemilik tanah. Dalam kes *Goh Seng Peow & Sons Realty Snd Bhd lwn Collector of Land Revenue Wilayah Persekutuan*¹⁹, peguam pemohon telah berhujah bahawa prosiding pengambilan itu bertentangan dengan Perkara 13 Perlembagaan Persekutuan dan juga melanggar kaedah-kaedah keadilan asasi kerana sebagai pemilik berdaftar, pemohon tidak dijadikan pihak yang terlibat dalam prosiding pengambilan. Ini adalah kerana mereka tidak diberitahu mengenai prosiding pengambilan tanah tersebut serta notis dan dokumen yang perlu, tidak disampaikan kepada mereka seperti yang dikehendaki oleh undang-undang.

Mahkamah dalam kes in menerima hujah tersebut:

“ ...pengambilan tanah ini telah dijalankan bertentangan dengan peruntukan dalam Akta Pengambilan Tanah dan melanggar kaedah-kaedah keadilan asasi dan... pemohon telah membuktikan kesnya bahawa hak mereka di bawah Perlembagaan mengkin telah terjejas, bertentangan dengan Perkara 13 dan oleh itu pemohon berhak mendapatkan pengisytiharan...”

ii) Hak menghujah dan membuat bantahan

Pemilik tanah atau pihak-pihak yang berkepentingan atas tanah itu diberi peluang menyatakan perihalnya dan fakta tentang tanah itu seperti tentang jumlah pampasan, kaedah membayar dan membahagi pampasan, perkara-perkara yang perlu dinilai dan diambil kira semasa siasatan sebelum anugerah diberi dan juga peluang membuat bantahan semasa siasatan sebelum anugerah itu sendiri termasuklah bantahan di mahkamah. Hak untuk menghujah dan membuat bantahan ini termasuklah hak untuk diwakili peguam semasa prosiding siasatan dan memanggil saksi-saksi memberi keterangan serta mendapatkan dokumen-dokumen yang bersangkutan. Pemilik tanah boleh membuat bantahan kepada pentadbir tanah atau mahkamah sekiranya pampasan yang diberikan tidak mencukupi. Penekanan betapa pentingnya pampasan yang mencukupi secara asalnya telah disebutkan di dalam kes *S. Kulasingam & Anor lwn Commissioner of Lands, Federal Territory* telah disebutkan seperti berikut:

¹⁹ [1986]2 MLJ 395

“apa yang boleh dilihat dari fasal (2) dari Perkara 13 Perlembagaan kita secara jelas dan dengan implikasi yang sebenar ialah proposisi perlembagaan seperti yang berikut:-

(2) *Harta persendirian yang tidak boleh diambil atau diguna kecuali dengan bayaran pampasan yang mencukupi*”.

Oleh itu dengan adanya penekanan kepada perlunya pampasan yang mencukupi, maka dengan itu memungkinkan badan perundangan menggubal Akta Pengambilan Tanah yang memberi peruntukan-peruntukan khas bagi mencapai tahap pampasan yang mencukupi.

PENSEGERAAN DALAM URUSAN PENGAMBILAN TANAH

Suatu perkara yang juga tidak kurang pentingnya dalam hal pengambilan tanah adalah menyegerakan urusan-urusannya. Tindakan segera untuk menyelesaikan pengambilan tanah hendaklah diambil selepas pemberitahuan dalam Warta Kerajaan dalam Borang A atau pengisytiharan dalam Borang D dilakukan untuk mengelakkan kesulitan di pihak pemilik tanah.²⁰

Kelambatan dalam proses pengambilan tanah akan menyebabkan berlaku ketidakadilan terhadap pemilik tanah terutamanya dalam urusan pembayaran pampasan. Ini adalah kerana jika pembayaran pampasan lambat dilakukan, pemilik tanah tidak dapat menikmati dan menggunakan wang pampasan tersebut untuk tujuan pelaburan semasa, pembelian tanah sebagai ganti, modal perniagaan, urusan perpindahan dari tanah yang diambil ke tempat lain dan lain-lain.²¹

Selain dari itu, kelambatan pembayaran pampasan juga berkemungkinan besar menyebabkan nilai matawang turun dan menjadikan pampasan yang dibayar tidak mencukupi. Kes *Pemungut Hasil Tanah Daerah Barat Daya Pulau Pinang lwn Kam Gin Paik & Ors*²², majlis Privy telah memutuskan bahawa kelambatan tujuh tahun antara pengisytiharan di bawah seksyen 8 disiarkan dalam Warta dan notis siasatan telah mencatatkan award pemungut hasil tanah dan menjadikannya tidak sah.

²⁰ *Manual Pengambilan Tanah – Akta Pengambilan Tanah 1960(Akta 486)*, op.cit., h.7

²¹ Abdul Aziz Hussin (1996), *op.cit.*, hh.15-16.

²² [1983]2 MLJ 390.



Pengambilan Tanah Secara Paksa Di Bawah Akta Pengambilan Tanah 1960

Kebanyakan kelambatan dalam proses pengambilan tanah khususnya dalam pembayaran pampasan adalah disebabkan oleh pihak pemaju atau pihak yang berkehendakkan sesuatu tanah tidak mampu sepenuhnya untuk membayar pampasan kepada pemilik. Selain itu, proses pengambilan tanah juga tergendala sekiranya tanah dimiliki oleh ramai pemilik. Ini adalah kerana jika pengambilan tanah dibuat, kemungkinan ada sesetengah pemilik tanah yang tidak menerima award pampasan dan sesetengahnya menerima tanpa bantahan.

PENGAMBILAN TANAH TIDAK BOLEH DENGAN NIAT JAHAT ATAU MENYALAHGUNAKAN KUASA ATAU DENGAN MELAMPAUI KUASA YANG ADA

Meneliti kes Syed Omar Ab. Rahman Taha Alsagoff lwn Kerajaan Negeri Johor²³, telah disebut:

“Yang mungkin ada kemungkinan untuk menyatakan sesuatu pengisytiharan di bawah Seksyen 8 Akta Pengambilan Tanah 1960 sebagai tidak sah jika dapat ditunjukkan bahawa pihak yang mengambil tanah telah menyalah tafsir kuasa statutorinya atau bahawa tujuan yang dinyatakan di dalamnya adalah tidak termasuk dalam seksyen 3 atau jika niat jahat telah dapat dibuktikan”

Mahkamah Tinggi mempunyai kuasa untuk mengetepikan prosiding pengambilan tanah dengan cara *certiorari*²⁴ jika ia dapat dibuktikan bahawa pentadbir tanah atau PBN bertindak tanpa bidang kuasa asasi. Niat jahat boleh menjadi alasan sesuatu pengambilan tanah itu menyalahi undang-undang, tetapi oleh sebab tuduhan sedemikian adalah berat maka pihak yang menimbulkan isu niat jahat menanggung beban pembuktian yang agak berat. Berhubung dengan isu penyalahgunaan kuasa pula Mahkamah Privy menerusi Hakim Lord Griffiths dalam kes Yeap Seok Pen lwn Kerajaan Negeri Kelantan²⁵ menyatakan bahawa jika plaintif dapat membuktikan bahawa pengambilan tanah itu adalah dengan tujuan jahat atau tidak baik iaitu dengan menggunakan kuasa belian secara paksa, maka jelas ia merupakan penyalahgunaan kuasa yang memberikan hak kepada plaintif untuk mengetepikan perintah tersebut. Namun Majlis Privy memutuskan bahawa walaupun pengambilan dengan niat jahat

²³ [1979] 1 MLJ 49.

²⁴ *Certiorari* ialah satu perintah untuk memindahkan kes daripada mahkamah atau tribunal rendah kepada mahkamah yang lebih tinggi

²⁵ [1986] 1 MLJ 449.

menjadikan pengambilan tanah yang dibuat oleh Kerajaan Negeri itu adalah dengan niat jahat.

KESIMPULAN

Pengambilan tanah secara paksa adalah lebih memberi faedah kepada Kerajaan negeri, seseorang individu atau badan yang bagi pihaknya tanah diambil jika dibandingkan dengan proses jual beli tanah kerana dengan proses jual beli tanah adalah lebih sukar bagi pihak-pihak berkenaan bersetuju dengan harga jual beli. Ini kerana terdapat pelbagai syarat nyata dan tersirat, sekatan kepentingan dan kepentingan berdaftar ke atas tanah yang ingin dibeli pada masa itu. Di Malaysia, kebebasan dan hak individu terhadap harta dijamin oleh Perkara 13 Perlembagaan Persekutuan di mana harta tersebut hanya boleh dilucutkan melalui undang-undang dan dalam konteks pengambilan tanah di Malaysia, ia tertakluk kepada Akta Pengambilan Tanah 1960. Walau bagaimanapun, pengambilan tanah secara paksa yang dibenarkan oleh APT 1960 hanya memberikan kuasa kepada PBN sahaja dalam mendapatkan tanah tersebut. Walaupun kuasa PBN adalah tinggi sebagaimana yang disebut dalam Senarai II Jadual Sembilan Perlembagaan, namun dalam soal pengambilan tanah secara paksa PBN adalah tertakluk kepada peruntukan APT 1960 dan mahkamah yang mengawal kuasa PBN supaya tidak berlaku *ultra vires*. Peruntukan dalam APT 1960 sekiranya tidak diikuti oleh PBN dalam proses pengambilan tanah, kemungkinan besar akan menimbulkan ketidakadilan dan seterusnya mencabul hak asasi pemilik tanah.