

## ABSTRAK

Pengambilan tanah milik dilakukan oleh kerajaan adalah disebabkan mereka tidak mempunyai tanah yang cukup lagi di kawasan yang dirancangan untuk pembangunan. Tambahan pula pengambilan juga diperlukan untuk mengelakkan masalah urusniaga yang mengambil masa yang lama jika mengikut peraturan yang sedia ada. Oleh itu pengambilan tanah tidak boleh dielak dan kerajaan terpaksa mengambil tanah milik untuk memastikan pembangunan yang dirancang dapat dijalankan. Dalam menjalankan proses pengambilan tanah pihak yang terlibat perlulah mematuhi perundangan dan juga prosedur yang telah ditetapkan seperti yang terkandung di dalam Akta Pengambilan Tanah 1960. Ini kerana jika terdapat penyalahgunaan kuasa akan menyebabkan pengambilan tanah yang dibuat terbatal dan tuan tanah boleh mencabar agensi pemohon di mahkamah. Ini seterusnya akan turut memberi kesan negatif kepada pembangunan yang hendak dilaksanakan. Pengambilan tanah perlulah dilakukan dalam tempoh masa yang telah ditetapkan. Ini kerana kelewatan dalam pengambilan akan menyebabkan fasa-fasa yang terlibat dalam pembangunan turut mengalami masalah. Peranan perunding tanah adalah salah satu alternatif yang boleh digunakan oleh kerajaan dalam membantu mereka untuk mempercepatkan proses pengambilan tanah dilakukan. Apabila pengambilan tanah dapat dilakukan mengikut jangka masa yang telah ditetapkan, maka pembangunan yang telah dirancang juga dapat dilaksanakan. Ini seterusnya dapat memastikan hasrat kerajaan iaitu mengutamakan rakyat akan turut tercapai.

## **ABSTRACT**

Individual land acquired by the government because they do not have enough land in the area that planned for development. Furthermore land acquisition also needed to avoid transaction problems that taking a long time if play by the existing rules. Therefore land acquisition cannot be avoided and government has to take the land to ensure developments that have been planned workable. Land acquisition also should be done by the rules that were prescribed in Land Acquisition Act 1960. This is because if there are abuses of power, it will cause land acquisition void and landlord could be challenging applicant agency in court. The problems will also cause negative impact to development that want to be implemented. Land acquisition must do in period of time that was prescribed. This is because delay will cause the other development phase getting problems. Land consultant was one of the alternatives that can be applied by government to help them to accelerate land acquisition process that was carried out. When land acquisition was able done according to prescribed period, so development planned also feasible. This will ensure the government's wish to prioritize people will participate achieved

## KANDUNGAN

<b>BAB</b>	<b>TAJUK</b>	<b>MUKA SURAT</b>
	<b>PENGESAHAN STATUS TESIS</b>	
	<b>PENGESAHAN PENYELIA</b>	
	<b>PENGAKUAN</b>	ii
	<b>DEDIKASI</b>	iii
	<b>PENGHARGAAN</b>	iv
	<b>ABSTRAK</b>	v
	<b>ABSTRACT</b>	vi
	<b>KANDUNGAN</b>	vii
	<b>SENARAI RAJAH</b>	x
	<b>SENARAI JADUAL</b>	xi
	<b>SENARAI CARTA</b>	xii
	<b>SENARAI PETA</b>	xiii
	<b>SENARAI SINGKATAN</b>	xiv
	<b>SENARAI LAMPIRAN</b>	xv
<b>1</b>	<b>PENDAHULUAN</b>	
	1.1 Pengenalan	1
	1.2 Penyataan Masalah	3
	1.3 Matlamat Kajian	5
	1.4 Objektif Kajian	5
	1.5 Skop Kajian	5

1.6	Kepentingan Kajian	6
1.7	Metodologi Kajian	7
1.8	Carta Alir Kajian	9
1.9	Susun Atur Bab	14

## **2 PROSES PENGAMBILAN TANAH**

2.1	Pengenalan	15
2.2	Proses Pengambilan Tanah	19
2.3	Peranan Perunding Tanah Dalam Proses Pengambilan Tanah	29
2.3	Masalah Yang Dihadapi Dalam Proses Pengambilan Tanah	32
2.4	Tujuan dan Justifikasi Pengambilan	34
2.5	Keadilan Asasi Dalam Pengambilan Tanah	35
2.6	Pengambilan Tanah Rizab Milik Kerajaan Negeri	37
2.7	Pengambilan Tanah Rizab Milik Kerajaan Persekutuan	40
2.8	Pengambilan Tanah Milik Kerajaan Persekutuan	42
2.9	Kesimpulan	43

## **3 PROJEK LANDASAN KERETAPI BERKEMBAR ELEKTRIK SEREMBAN-GEMAS**

3.1	Pengenalan	44
3.2	Latar Belakang Kawasan Kajian	45
3.3	Latar Belakang Projek	47
3.4	Pihak-pihak yang terlibat dalam pengambilan tanah bagi Projek Landasan Berkembar Elektrik Seremban – Gemas	52
3.5	Pihak-Pihak Yang Melaksanakan Projek	62
3.6	Kesimpulan	65

## **4 ANALISIS KAJIAN**

4.1	Pengenalan	66
4.2	Perlaksanaan Kajian	67
4.3	Bentuk Analisis Kajian	69
	4.3.1 Analisis Kelebihan Perunding Tanah	69
4.4	Penemuan Dalam Analisis Kelebihan Perunding Tanah Dalam SGDTP	77
4.5	Kesimpulan	83

## **5 CADANGAN DAN KESIMPULAN**

5.1	Pengenalan	84
5.2	Penemuan Kajian	85
	5.2.1 Penemuan Peranan Perunding Tanah Dalam Proses Pengambilan Tanah di Kawasan Kajian	86
	5.2.2 Penemuan Kelebihan Perunding Tanah Dalam Isu Pengambilan Tanah di Kawasan Kajian	87
5.3	Cadangan Untuk Mengatasi Masalah Kelewatan Dalam Proses Pengambilan Tanah.	88
5.4	Masalah Yang Dihadapi Sepanjang Kajian Dijalankan	92
5.4	Cadangan Kajian Lanjutan	92
5.5	Kesimpulan	93

## **BIBLIOGRAFI**

Lampiran A-B

## **BAB 1**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.0 Pengenalan**

Seringkali kedengaran berita tentang tanah-tanah milik persendirian diambil oleh kerajaan di mana sejumlah pampasan akan diberikan kepada tuan tanah untuk menggantikan nilai tanah mereka. Walaupun ada diantara pemilik tanah tidak berpuas hati tanah mereka diambil, namun akhirnya mengalah dengan kuasa undang-undang yang membenarkan tanah mereka untuk diambil balik.

Akta Pengambilan Tanah 1960 merupakan salah satu akta yang membenarkan pengambilan tanah dibuat untuk mengambil mana-mana tanah milik individu untuk tujuan pembangunan yang memberi manfaat kepada orang awam. Peruntukan seksyen 3 Akta Pengambilan Tanah 1960 menyatakan terdapat tiga keadaan yang membolehkan Pihak Berkuasa Negeri mengambil mana-mana tanah milik iaitu antaranya:

- a. Untuk sebarang maksud awam, iaitu untuk kegunaan berbentuk awam seperti hospital atau klinik, tempat rekreasi, tempat ibadat, dewan serbaguna dan sebagainya;

- b. Bagi setiap maksud yang pada pendapat Pihak Berkuasa Negeri adalah bermanfaat untuk pembangunan ekonomi negara atau kepada awam sama ada secara keseluruhannya atau mana-mana bahagiannya;
- c. Untuk maksud perlombongan atau untuk maksud-maksud tempat kediaman, pertanian, perdagangan atau perindustrian.

Perkara 13 Perlembagaan Persekutuan turut membenarkan pengambilan tanah dilakukan dengan syarat pengambilan yang dilakukan hendaklah melalui kuasa undang-undang dan pampasan yang secukupnya perlu dibayar untuk menggantikan tanah milik individu yang diambil tersebut.

Manakala dalam undang-undang Islam, pengambilan tanah disebut sebagai *al-maslahah al-ammah*. Pengambilan tanah harus hukumnya kerana kepentingan awam adalah lebih utama daripada kepentingan individu. Dengan kata lain, kebajikan, manfaat, keperluan, kegunaan, kehendak atau kepentingan awam adalah mengatasi kebajikan, manfaat, keperluan, kegunaan, kehendak atau kepentingan sendiri bagi harta itu (Abdul Aziz Hussin, 2002).

Biarpun pemilik tanah tidak mempunyai pilihan dan terpaksa akur dengan kuasa undang-undang yang membenarkan tanah mereka diambil, undang-undang juga menjaga kepentingan tuan tanah di mana tuan tanah berhak untuk mendapatkan jumlah pampasan yang secukupnya. Apabila tuan tanah merasakan pampasan yang ditawarkan oleh pihak kerajaan tidak mencukupi, maka bantahan boleh dibuat kepada kerajaan dengan menunjukkan bukti seperti nilai pasaran tanah disekitarnya yang mana keadaan dan jenis tanah adalah sama.

## 1.2 Penyataan Masalah

Seringkali kedengaran isu tentang kelewatan dalam pelaksanaan projek awam yang dijalankan mengikut masa yang telah ditetapkan. Antara salah satu faktor yang menyumbang kepada kelewatan tersebut adalah disebabkan kelewatan dalam proses pengambilan tanah yang dilakukan oleh agensi kerajaan. Akibat daripada kelewatan tersebut, kontraktor yang telah dilantik oleh kerajaan terpaksa mengambil masa yang lama sebelum sebarang kerja-kerja tanah dapat dilakukan ke atas tanah milik individu yang terlibat dalam cadangan pembangunan tersebut.

Apabila proses pengambilan tanah selesai dilakukan terhadap tanah milik individu, barulah kerja-kerja di atas tanah tersebut dapat dijalankan. Keadaan ini mengakibatkan pihak kontraktor yang dilantik oleh kerajaan mengalami kerugian kerana terpaksa menanggung kos lebih akibat kelewatan dalam penyiapan projek yang diberikan.

Selain itu, kekurangan kakitangan yang menjalankan proses pengambilan juga turut mendorong kepada kelewatan dalam proses pengambilan tanah ini. Kakitangan yang ada hanya dapat menjalankan kerja mengikut kemampuan mereka dan mereka tidak dapat untuk mengejar dan menjalankan pengambilan tanah dengan cepat memandangkan lot yang terlibat dalam pengambilan adalah banyak.

Banyak projek-projek kerajaan yang dijalankan pada satu masa turut menyumbang kepada masalah kelewatan dalam proses pengambilan tanah. Kakitangan yang menjalankan pengambilan tanah adalah terhad sementara kerja-kerja pengambilan yang dijalankan memerlukan tenaga yang ramai untuk memastikan pengambilan yang dijalankan dapat mencapai sasaran masa yang telah ditetapkan.

Akibat daripada kelewatan dalam proses pengambilan ini juga akan mengakibatkan pembayaran pampasan terhadap tuan tanah juga terganggu. Pembayaran pampasan juga mungkin akan mengalami kelewatan kesan daripada



kelewatan dalam pelaksanaan proses pengambilan tanah yang tidak mengikut sasaran masa yang telah ditetapkan.

Oleh itu, perlunya satu badan bukan kerajaan yang dapat membantu mereka melaksanakan proses pengambilan tanah akan dapat mengelak masalah kelewatan dalam pengambilan tanah ini daripada berlaku. Perunding tanah merupakan satu badan bukan kerajaan yang boleh dijadikan sebagai salah satu alternatif bagi pihak kerajaan untuk mempecepatkan proses pengambilan tanah ini dijalankan. Walaupun mereka bukan merupakan satu badan yang diiktiraf, pengetahuan serta bantuan daripada mereka mampu untuk mengatasi masalah ini dan dapat mengelak daripada beban kerja yang terlalu banyak kepada kakitangan kerajaan yang sedia ada.

Apabila proses pengambilan tanah dapat dijalankan mengikut masa yang telah ditetapkan ini seterusnya akan memberi kesan yang positif kepada perjalanan projek dan dapat mengelak pihak kontraktor yang dilantik oleh kerajaan mengalami kerugian akibat menanggung lebihan kos akibat kelewatan tersebut. Selain itu, ianya juga akan memberi nama baik kepada agensi kerajaan akan dapat meningkatkan lagi tahap kecekapan dalam proses pentadbiran tanah dalam menghadapi kemajuan negara.

### **1.3 Matlamat Kajian**

Matlamat utama kajian ini dilakukan adalah untuk memperkenalkan perunding tanah dalam mempercepatkan proses pengambilan tanah.

### **1.4 Objektif Kajian**

Berdasarkan kepada pernyataan masalah yang dikemukakan di atas, objektif kajian yang ingin dicapai melalui penulisan kajian ini adalah seperti berikut:

- a. Mengkaji peranan perunding tanah dalam proses pengambilan tanah di kawasan kajian.
- b. Mengenalpasti kelebihan perunding tanah dalam isu pengambilan tanah di kawasan kajian.

### **1.5 Skop Kajian**

Bagi mencapai objektif kajian yang ditetapkan, beberapa skop dan limitasi kajian telah digariskan sebagai panduan agar tidak menyimpang dari tujuan sebenar kajian ini dijalankan. Oleh kerana faktor masa dan tenaga yang sangat terhad, maka kajian ini hanya difokuskan kepada perkara-perkara berikut:

- a. Kawasan kajian yang ditetapkan adalah bagi kawasan Negeri Sembilan yang terlibat dengan projek landasan keretapi berkembar elektrik Seremban-Gemas.
- b. Tumpuan hanya diberikan kepada pihak perunding tanah iaitu syarikat swasta, KLIA Consultancy Services Sdn Bhd.
- c. Kajian yang dilakukan hanya melibatkan isu pengambilan tanah di kawasan kajian dan tidak termasuk isu pengiraan pampasan tanah dilakukan.
- d. Tidak termasuk pengambilan bagi fasa yang kedua setelah berlaku pertambahan dalam lot pengambilan kerana perubahan dalam rekabentuk jajaran yang dibuat oleh pihak perunding projek.

## **1.6 Kepentingan Kajian**

Isu pengambilan tanah merupakan isu yang perlu diselesaikan terlebih dahulu sekiranya pembangunan yang hendak dijalankan melibatkan tanah-tanah persendirian dan tanah-tanah ini perlu melalui proses pengambilan tanah terlebih dahulu sebelum pemilikan beralih kepada pihak kerajaan. Di sini, kajian ini dibuat adalah bertujuan untuk memberi pendedahan kepada pihak pemaju tanah yang dilantik oleh kerajaan tentang proses yang dilalui dalam menjalankan pengambilan tanah. Seterusnya, pengambilan dapat dilakukan dalam tempoh masa yang ditetapkan. Ini dapat dilakukan sekiranya pemantauan terhadap aktiviti pengambilan dilakukan oleh pihak pemaju itu sendiri.

Di samping itu, ianya juga dapat mengelak pihak pemaju yang dilantik oleh kerajaan mengalami masalah kelewatan dalam menyiapkan projek tersebut dan seterusnya akan meningkatkan kos projek tersebut. Kerja-kerja awalan di atas tanah

juga dapat dilakukan segera dan ini dapat mempercepat lagi penyiapan projek tersebut yang akan memberi kemudahan kepada orang awam.

## **1.7 Metodologi Kajian**

Metodologi kajian merupakan satu kaedah untuk memperolehi keputusan yang sahih dan jitu untuk kajian ini. Mengikut kamus dewan (1994) edisi ketiga yang menyatakan bahawa metodologi boleh didefinisi sebagai sistem yang merangkumi kaedah dan prinsip yang digunakan dalam sesuatu kegiatan, disiplin dan sebagainya. Di dalam bab ini, metodologi yang telah digunakan untuk memperolehi data dalam kajian ini diterangkan dengan terperinci.

### **1.7.1 Reka Bentuk Kajian**

Sebelum memulakan sesuatu kajian, reka bentuk kajian merupakan satu kaedah yang paling penting yang mesti dibangunkan terlebih dahulu. Terdapat pelbagai reka bentuk yang biasa digunakan dalam penyelidikan iaitu tinjauan, soal selidik, temubual dan banyak lagi. Soal selidik merupakan reka bentuk yang paling biasa digunakan untuk mengumpul maklumat daripada responden.

Didalam kajian ini, penggunaan kajian kualitatif telah dilaksanakan. Menurut Uwe Flick (2007), kajian kualitatif bermaksud kajian yang menghampiri dunia luar (tidak seperti kajian khusus seperti kajian makmal) untuk memahami, menghurai dan menerangkan suatu fenomena sosial dari dalam bahagian dalam, melalui pelbagai cara iaitu analisis pengalaman individu atau kumpulan, analisis interaksi atau komunikasi dan analisis dokumen.

Bagi mencapai objektif yang telah ditetapkan, penyelidik telah menggunakan kaedah temubual berstruktur. Kaedah temubual berstruktur boleh digunakan bagi menjelaskan sesuatu situasi atau memahami persepsi, pendapat mahupun fakta berhubung sesuatu aspek daripada kumpulan sasaran (Shuhana, 1997). Di dalam temubual berstruktur ini terdapat 2 bahagian iaitu:-

**Bahagian A** – Proses pengambilan tanah bagi projek Ladasan Keretapi Berkembar Seremban-Gemas (SGDTP).

**Bahagian B** – Peranan perunding tanah dalam mempercepatkan proses pengambilan tanah.

Di bab ini, beberapa aspek yang utama yang ditekankan iaitu seperti carta alir kajian, reka bentuk kajian, sampel kajian dan juga instrumen kajian.

### **1.7.2 Sampel Kajian**

Menurut buku *Academic Report Writing* (2007) yang menyatakan bahawa sample ialah satu kumpulan individu yang terlibat sebagai responden di mana memberi maklumat, fakta atau pendapat dalam satu kajian.

Dalam kajian ini sampel adalah terdiri daripada pihak perunding tanah, pegawai-pegawai daripada jabatan kerajaan iaitu Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian serta Jabatan Penilaian Negeri Sembilan.

### **1.7.3 Instrumen Kajian**

Bagi mencapai objektif yang telah ditetapkan, kaedah temubual berstruktur telah digunakan bagi mendapatkan data primer yang diperlukan. Temubual merupakan suatu kaedah yang amat berkesan dalam menilai persepsi seseorang terhadap sesuatu perkara. Secara amnya, temubual terdiri daripada tiga jenis iaitu temubual berstruktur, temubual tidak berstruktur dan temubual separa.

Temubual berstruktur merupakan soalan-soalan yang ditujukan telah dirancang secara rapi dan teratur supaya respons yang spesifik didapati. Temubual tidak berstruktur ialah temubual yang dimulakan dengan satu ransangan umum, sasaran yang dikaji digalakkan memberi respon secara bebas dan soalan-soalan lanjutan dirangka mengikut keperluan semasa. Temubual separuh struktur pula ialah temubual yang menggabungkan dua jenis temubual di atas.

Bagi mencapai objektif kajian, persoalan tentang prosedur pengambilan tanah untuk projek keretapi berkembar dan peranan pihak perunding tanah dalam pengambilan tanah akan diajukan. Selain itu juga, persoalan tentang keberkesanan pihak perunding tanah dalam proses pengambilan juga akan diajukan oleh penulis.

## **1.8 Carta Alir Kajian**

Pendekatan penyelidikan ini bertujuan untuk mengetahui langkah-langkah atau kaedah yang boleh diambil untuk menjalankan penyelidikan. Perancangan pada ketika ini amat penting bagi memastikan kelancaran ketika menjalankan penyelidikan. Di samping itu, ia akan menjimatkan masa dan kos agar objektif kajian akan dapat dicapai.

Bagi mencapai objektif kajian yang telah ditetapkan, terdapat lima peringkat dalam proses kajian ini iaitu:-

i. Peringkat 1 – Permasalahan Kajian

Penerangan terhadap pemahaman asas aspek-aspek kajian yang dijalankan akan dibuat dalam bahagian pendahuluan. Perkara-perkara yang diterangkan ini melibatkan kes kajian, pernyataan masalah yang harus diselesaikan, objektif kajian yang hendak dicapai, penentuan skop kajian dan kepentingan kajian serta metodologi yang dibuat untuk mencapai matlamat kajian. Maklumat yang dikumpulkan dalam peringkat yang dilaksanakan ini dibuat melalui pengamatan sendiri berdasarkan tinjauan ke kawasan kajian dan membuat pembacaan bahan-bahan bercetak seperti buku-buku projek sarjana muda dan buku-buku rujukan, akhbar, majalah dan media massa yang lepas serta perbincangan dengan pensyarah

ii. Peringkat 2 – Kajian Literatur

Dalam kajian literatur, pemahaman konsep pengambilan balik tanah akan dilakukan. Tujuan dimasukkan konsep ini adalah untuk menyatakan setiap sesuatu perancangan itu mempunyai keperluan dan matlamat tersendiri. Selain itu, ianya juga bertujuan untuk mendapatkan gambaran awal secara umum mengenai perkara-perkara yang akan dikaji pada peringkat analisis data. Di sini, sumber-sumber diperolehi daripada data-data sekunder yang ada seperti buku-buku rujukan, monograf, artikel, tesis dan juga kertas seminar.

### iii. Peringkat 3 – Kajian Kes/Lapangan

Peringkat ketiga ini meliputi pengumpulan data dan maklumat yang diperlukan berkenaan dengan kajian yang dijalankan. Pada peringkat ini juga data-data yang berkaitan akan dikutip, dikumpul dan dipersembahkan. Terdapat dua jenis data yang akan digunakan, iaitu data primer dan data sekunder.

*Data primer*, diperolehi melalui temu bual dengan perunding tanah yang terlibat dalam Projek Landasan Keretapi Berkembar Seremban-Gemas, pegawai-pegawai di jabatan kerajaan yang terlibat seperti Jabatan Ketua Pengarah Tanah Dan Galian, Negeri Sembilan. Temubual ini dijalankan untuk meminta pendapat mereka tentang peranan masing-masing dan juga batasan undang-undang setiap pihak, dalam menjalankan tugas masing-masing untuk menjayakan projek ini. Setelah data-data ini diperolehi, ia akan dianalisis. Ini ialah untuk mendapatkan maklumat bagi mencapai matlamat yang telah ditetapkan.

*Data sekunder*, diperolehi daripada rujukan yang dibuat dari buku-buku tulisan khas, buku-buku teks, majalah-majalah yang berkaitan, keratan-keratan akhbar dan sebarang sumber bercetak lain yang dianggap berkaitan dan bersesuaian serta sah yang dapat menyokong kenyataan sumber primer.

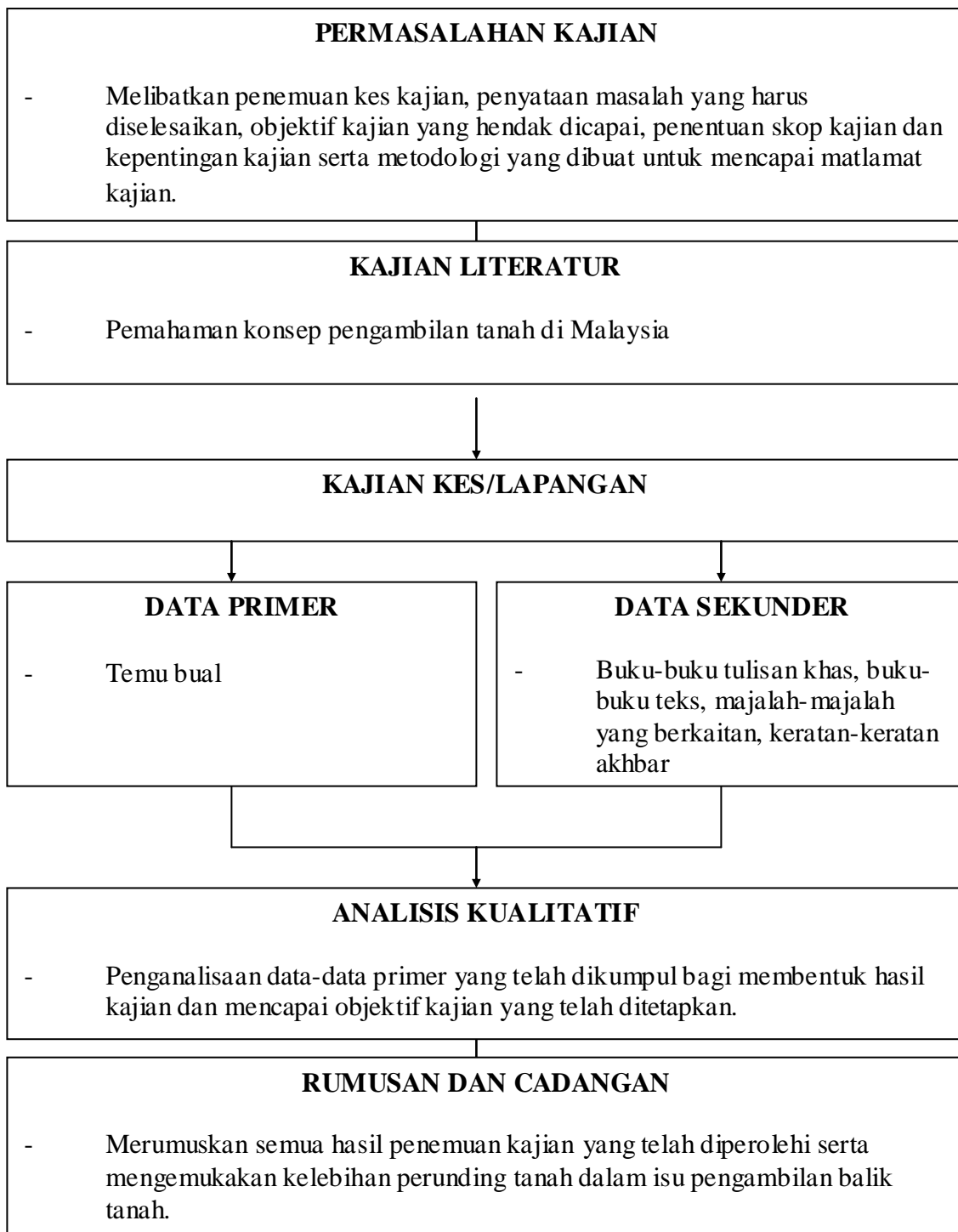
### iv. Peringkat 4 – Analisis Data Dan Penemuan

Peringkat ini merupakan peringkat penganalisan data-data primer yang telah dikumpul bagi membentuk hasil kajian dan mencapai objektif kajian yang telah ditetapkan. Penganalisan data merupakan peringkat terpenting dalam kajian ini. Kaedah yang terbaik akan dipilih dalam penganalisan data berdasarkan maklumat dan data yang diperolehi semasa kajian lapangan dijalankan. Kaedah penganalisan Data Kualitatif adalah penganalisan terhadap data sekunder yang lebih tertumpu pada Kajian Literatur dan juga Teoritikal.



v. Peringkat 5 – Rumusan dan Cadangan

Peringkat yang akhir sekali ini akan merumuskan semua hasil penemuan kajian yang telah diperolehi serta mengemukakan cadangan kepada pihak perunding tanah dalam usaha untuk mempercepatkan proses pengambilan balik tanah ini.

**Rajah 1.1: Carta Alir Metodologi Kajian**

**Sumber : Olahan Sendiri, 2007.**

## 1.9 Susun Atur Bab

Kesemua bab yang terlibat mengandungi 5 bab. Susun atur bab kajian adalah seperti berikut:

- a) Bab satu mengandungi keterangan tentang pengenalan kajian, pernyataan masalah, objektif kajian, kepentingan kajian, metodologi kajian, struktur organisasi bab dan kaedah analisis atas kajian ini.
- b) Bab dua adalah terdiri daripada pengenalan kepada pengambilan tanah mengikut Undang-undang Pengambilan Tanah 1960.
- c) Bab tiga menerangkan tentang kajian kes iaitu Projek Landasan Berkembar Keretapi Elektrik Seremban-Gemas. Selain itu, bab ini juga menerangkan tentang peranan perunding tanah dalam proses pengambilan tanah.
- d) Bab empat merupakan penemuan dan analisis secara kualitatif maklumat-maklumat yang diperolehi daripada pihak kerajaan dan juga perunding tanah.
- e) Bab lima adalah cadangan dan kesimpulan hasil daripada kajian yang dijalankan.