

**DISKREPANSI NILAIAN PAMPASAN TANAH UNTUK MAKSUD AWAM:
KAJIAN KES: PENGAMBILAN TANAH UNTUK TAPAK KAMPUS KOLEJ
UNIVERSITI TEKNIKAL KEBANGSAAN MALAYSIA , MELAKA**

MOHD. HANIFA BIN K. ABD HAMID

UNIVERSITI TEKNOLOGI Malaysia

**DISKREPANSI NILAIAN PAMPASAN TANAH UNTUK MAKSUD AWAM:
KAJIAN KES: PENGAMBILAN TANAH UNTUK TAPAK KAMPUS KOLEJ
UNIVERSITI TEKNIKAL KEBANGSAAN MALAYSIA , MELAKA**

MOHD. HANIFA BIN K. ABD HAMID

Laporan projek ini di kemukakan sebagai memenuhi
sebahagian daripada syarat penganugerahan
ijazah Sarjana Pentadbiran dan Pembangunan Tanah

**Fakulti Kejuruteraan dan Sains Geoinformasi
Universiti Teknologi Malaysia**

MEI, 2005

DEDIKASI

*Ditujukan khas buat isteri dan anak-anak tersayang,
jutaan terima kasih di atas segala doa, nasihat,
pengorbanan dan dorongan yang diberikan.*

PENGHARGAAN

Bersyukur saya ke hadrat Ilahi kerana dengan limpah rahmat, kurnia serta izinNya dapatlah saya menyiapkan kajian ini dengan sempurna. Dengan berkat serta kesungguhan yang ada di samping bantuan dan bimbingan daripada penyelia, maka dapatlah Projek Sarjana ini dihasilkan.

Di kesempatan ini saya ingin merakamkan setinggi-tinggi penghargaan kepada penyelia Projek Sarjana ini, Prof. Madya Dr. Ismail Bin Omar kerana memberi tunjuk ajar dan nasihat dalam menyiapkan penulisan ini.

Ucapan terima kasih juga ingin ditujukan kepada pegawai-pegawai dan juga kakitangan Pejabat Tanah dan Daerah Alor Gajah, Pejabat Tanah dan Galian Negeri Melaka, pihak pengurusan KUTKM Melaka dan juga pihak Konsortium pelaksana projek diatas segala kerjasama yang diberikan.

Kepada teman-teman serta pihak-pihak lain yang terlibat secara langsung ataupun tidak dalam penulisan ini, saya mengungkapkan ribuan terima kasih diatas segalanya.

ABSTRAK

Pelaksanaan projek-projek pembangunan untuk tujuan awam seringkali memerlukan pihak kerajaan mengambil balik tanah dibawah peruntukan Akta Pengambilan Tanah 1960. Menurut Perlembagaan Persekutuan, tuan tanah berhak terhadap tanah mereka dan hendaklah diberi pampasan yang sewajarnya sekiranya tanah mereka diambil balik. Bagi menentukan nilai pampasan, tuan tanah sering menggunakan khidmat Penilai Swasta. Masalah utama dalam penentuan pampasan ialah wujudnya diskrepansi yang ketara di antara amaun pampasan yang ditawarkan oleh Penilai Kerajaan dengan yang ditentukan oleh Penilai Swasta, walaupun kedua-duanya adalah profesional. Dalam kajian ini, data-data primer akan dikumpulkan daripada dokumen-dokumen kerajaan, manakala data sekunder dikumpul daripada laporan penilaian yang berkaitan. Perbandingan penilaian daripada pihak penilai yang berlainan akan dibuat dan dibandingkan dengan amaun awad pentadbir tanah. Namun diskrepansi atau perbezaan nilai yang ketara pasti akan menimbulkan pandangan negatif masyarakat terhadap kredibiliti penilai. Walaupun bantahan boleh dibuat ke Mahkamah namun proses ini selalunya mengambil masa yang lama dan akan mengganggu pelaksanaan projek yang dicadang itu. Oleh itu punca-punca berlakunya diskrepansi nilai ini perlulah dikaji dan dikenal pasti bagi mengurangkan jurang perbezaan tersebut. Diskrepansi yang rendah bukan sahaja dapat mempercepatkan proses pengambilan tanah bahkan dapat membantu menentukan harga pasaran semasa. Selain itu, keyakinan masyarakat terhadap kerajaan dalam proses pengambilan juga akan meningkat dan projek yang dirancang dapat dilaksanakan dengan lancar. Hasil kajian ini telah mengenal pasti faktor-faktor yang menjadi punca berlakunya diskrepansi nilai pampasan yang termasuklah saiz, tempoh pajakan dan sebagainya. Cadangan-cadangan penambahbaikan juga turut dikemukakan bagi mengurangkan peratus diskrepansi berkenaan. Antaranya termasuklah kesediaan maklumat tanah yang lebih kemas kini.

ABSTRACT

Most development projects for public purposes necessitate the government or State Authority to acquire land as provided under the Land Acquisition Act 1960. According to the Federal Constitution, land owner and those having vested interest should be given a reasonable compensation if their land are to be acquired. More than often, land owners engage the services of private valuer to assist them in determining the value of compensation. The main problem in determining this value is the distinctive discrepancies between the values offered by the government valuer and those determined by the private valuer. Since both parties are professional, thus the discrepancies are not against any provision. Primary data will be collected from government documents and secondary data gathered from valuation reports and land office. Although the public can always bring the matter to court but the judiciary process is very time consuming and hinder the smooth implementation of the projects. Most importantly, it helps to raise the public confidence towards the government whilst the proposed project can proceed smoothly. Hence, the reason of why and how these discrepancies arise should be determined such as size and land tenure to be identified in order to address their differences. This research has not only identified the various factors contributing to these discrepancies but also offered suggestions to reduce the differences such as the use of information technology in updating transaction data.

KANDUNGAN

BAB	PERKARA	HALAMAN
	KANDUNGAN	vii
	SENARAI JADUAL	xi
	SENARAI RAJAH	xii
	SENARAI FOTO	xiii
	SENARAI SINGKATAN	xiv
1	PENDAHULUAN	1
	1.1 Pengenalan	1
	1.2 Penyataan Masalah	2
	1.3 Objektif Kajian	3
	1.4 Skop Kajian	3
	1.5 Metodologi	4
	1.5.1 Peringkat Pertama	5
	1.5.2 Peringkat Kedua	5
	1.5.3 Peringkat Ketiga	6
	1.5.4 Peringkat Keempat	6
	1.6 Susun Atur Bab	7
	1.6.1 Bab Satu	7
	1.6.2 Bab Dua	7
	1.6.3 Bab Tiga	9
	1.6.4 Bab Empat	9
	1.6.5 Bab Lima	10

2	PENGAMBILAN TANAH DAN PEMBAYARAN PAMPASAN	11
2.1	Pengenalan	11
2.2	Akta Pengambilan Tanah 1960	13
2.3	Prosedur Untuk Mengambil Balik Tanah	14
2.4	Keperluan Membayar Pampasan	21
2.4.1	Perlembagaan Persekutuan	21
2.5	Penilaian	23
2.6	Kesimpulan	24
3	PENENTUAN NILAI PAMPASAN	25
3.1	Pengenalan	25
3.2	Amaun Pampasan	26
3.3	Pihak-Pihak Yang Terlibat Dalam Pengambilan Tanah	26
3.3.1	Agensi Kerajaan Yang Terlibat	27
3.3.2	Pejabat Tanah Dan Daerah Alor Gajah, Melaka	27
3.4	Kaedah-Kaedah Penilaian	28
3.5	Kaedah Perbandingan	29
3.5.1	Jenis Harta Tanah	30
3.5.2	Letakan	31
3.5.3	Jangka Masa Antara Tarikh Pindah Milik Harta Dan Tarikh Nilai	31
3.5.4	Hak Milik	32
3.5.5	Faktor Fizikal	32
3.5.6	Pindah Milik Pasaran Terbuka	33
3.6	Prinsip Penentuan Pampasan	34
3.7	Tujuan Penilaian	36
3.8	Definisi Nilai Pasaran	37
3.8.1	Prinsip-Prinsip Penentuan Nilai Pasaran	41
3.8.2	Pengiraan Nilai Pampasan	42
3.8.3	Penilai Kerajaan	43

	3.8.4	Penilai Swasta	44
	3.9	Awad Pentadbir Tanah	46
	3.10	Kesimpulan	48
4		KAJIAN KES : PENGAMBILAN TANAH UNTUK TAPAK KAMPUS KUTKM, AYER KEROH, MELAKA	49
	4.1	Pengenalan	49
	4.2	Latar Belakang Kawasan Kajian	51
	4.3	Lokasi	53
	4.3.1	Bentuk Muka Bumi	54
	4.3.2	Kemudahan Asas	54
	4.4	Latar Belakang Projek Dan Pengambilan Tanah	55
	4.5	Pelaksanaan Semasa Projek Pembinaan Kampus KUTKM	56
	4.6	Pelaksanaan Kajian	58
	4.7	Bentuk Analisis Kajian	60
	4.7.1	Analisis Mengkaji Kaedah Penilaian Bagi Menentukan Pampasan	61
	4.7.2	Analisis Mengenal pasti Kewujudan Diskrepansi Nilai Antara Penilai Kerajaan, Penilai Swasta dan Awad Pentadbir Tanah	63
	4.7.2.1	Segmen RM 173,000 Sehektar	69
	4.7.2.2	Segmen RM 144,900 Sehektar	71
	4.7.2.3	Segmen RM 138,000 Sehektar	73
	4.7.2.4	Segmen RM 131,100 Sehektar	74
	4.7.2.5	Segmen RM 124,500 Sehektar	77
	4.7.2.6	Segmen RM 86,900 Sehektar	79
	4.8	Faktor-Faktor Yang Menyebabkan Berlakunya Diskrepansi Nilai	82
	4.8.1	Faktor Pegangan Pajakan 99 Tahun	82
	4.8.2	Faktor Pegangan Pajakan 59 Tahun	83

4.8.3	Faktor Lapisan Tanah	84
4.8.4	Faktor Lokasi	85
4.8.5	Faktor Saiz Lot	85
4.8.6	Faktor Kegunaan Tanah	86
4.9	Faktor Utama Yang Menyebabkan Berlakunya Diskrepansi Nilai Dalam Tawaran Dan Tuntutan Pampasan Tanah	87
4.9.1	Faktor Pegangan Tanah	87
4.10	Kesimpulan	88
5	CADANGAN DAN KESIMPULAN	90
5.1	Pengenalan	90
5.2	Hasil Kajian	90
5.3	Cadangan Mengurangkan Peratusan Diskrepansi Nilai Antara Pihak Penilai Kerajaan Dan Penilai Swasta	92
5.4	Masalah Kajian	93
5.5	Cadangan Kajian Lanjutan	94
5.6	Kesimpulan	95
	RUJUKAN	96

SENARAI JADUAL

NO. JADUAL	TAJUK	HALAMAN
4.1	Data Mengenai Jumlah Tawaran Pampasan, Tuntutan Pampasan, Awad Pentadbir Tanah Serta Penyelesaian-LA Bagi Tanah Yang Menggunakan Khidmat Penilai Swasta Sahaja	64
4.2	Butir-Butir Diskrepansi Nilai Bagi Segmen RM 173,000 Sehektar	70
4.3	Butir-Butir Diskrepansi Nilai Bagi Segmen RM 144,900 Sehektar	72
4.4	Butir-Butir Diskrepansi Nilai Bagi Segmen RM 138,000 Sehektar	73
4.5	Butir-Butir Diskrepansi Nilai Bagi Segmen RM 131,100 Sehektar	75
4.6	Butir-Butir Diskrepansi Nilai Bagi Segmen RM 124,500 Sehektar	77
4.7	Butir-Butir Diskrepansi Nilai Bagi Segmen RM 86,900 Sehektar	80

SENARAI RAJAH

NO. RAJAH	TAJUK	HALAMAN
1.1	Carta Alir Metodologi Kajian	8
2.1	Carta Alir Prosedur Pengambilan Tanah	20
3.1	Carta Corak Perhubungan	35
4.1	Peta Lokasi Kawasan Kajian	54
4.2	Pelan Keseluruhan Projek Pembinaan Kampus Tetap KUTKM Melaka.	57
4.3	Garis Perhubungan Diskrepansi Nilai Bagi Lot yang Bersetuju dengan Penyelesaian-LA	67
4.4	Garis Perhubungan Diskrepansi Nilai Bagi Lot yang Bersetuju dengan Awad Pentadbir Tanah	68
4.5	Garis Perhubungan Diskrepansi Nilai Bagi Segmen RM173,000	71
4.6	Garis Perhubungan Diskrepansi Nilai Bagi Segmen RM 144,900	72
4.7	Garis Perhubungan Diskrepansi Nilai Bagi Segmen RM 138,000	74
4.8	Garis Perhubungan Diskrepansi Nilai Bagi Segmen RM 131,100	76
4.9	Garis Perhubungan Diskrepansi Nilai Bagi Segmen RM 124,500	79
4.10	Garis Perhubungan Diskrepansi Nilai Bagi Segmen RM 86,900	81
4.11	Faktor-Faktor Yang Menyebabkan Berlakunya Diskrepansi Nilai.	87

SENARAI FOTO

NO. FOTO	TAJUK	HALAMAN
4.1	Jalan Masuk Ke KUTKM dari Jalan Durian Tunggal – Simpang Pulai – Kesang Pajak	59
4.2	Pembinaan Bangunan Fakulti yang hampir siap sepenuhnya	59

SENARAI SINGKATAN

APT 1960	Akta Pengambilan Tanah 1960
KKRM	Kementerian Kerja Raya
Konsortium	Konsortium Kumpulan Melaka Berhad, Putra Perdana & Cobrain
KPM	Kementerian Pendidikan Malaysia
KPTG	Ketua Pengarah Tanah dan Galian
KTN 1965	Kanun Tanah Negara 1965
KUTKM	Kolej Universiti Teknikal Kebangsaan Malaysia
Laporan dan Nilaiian KUTKM	Laporan Dan Nilaiian Bagi Pengambilan Tanah Untuk Pelaksanaan Projek Pembinaan Kampus Tetap KUTKM yang telah disediakan oleh Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta, Negeri Melaka
LA	Penasihat Undang-Undang (<i>Legal Adviser</i>)
MMK	Majlis Mesyuarat Kerajaan
PBN	Pihak Berkuasa Negeri
PTG	Pengarah Tanah dan Galian Negeri
TRM	Tanah Rizab Melayu
UPEN	Unit Perancang Ekonomi Negeri

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Pengenalan

Pengambilan tanah merupakan salah satu elemen penting dalam pembangunan sesebuah negara. Ini adalah kerana dengan adanya kuasa pengambilan tanah ini pihak kerajaan boleh mengambil mana-mana tanah yang telah diberi milik untuk melaksanakan projek pembangunan dengan tujuan memberi manfaat kepada negara secara efektif. Walau bagaimanapun tindakan pengambilan perlulah selaras dengan maksud tujuan awam dan juga seperti mana peruntukan Seksyen 3 (1) (a), (b) dan (c) Akta Pengambilan Tanah 1960 (APT 1960).

Konsep “maksud awam” mempunyai erti yang amat luas. Ia boleh dianggap bertujuan awam tetapi tidak semua golongan dapat menikmati kemudahan itu. Dengan adanya peruntukan pengambilan tanah ini, pihak kerajaan akan dapat mengatasi masalah ketiadaan atau kekurangan tanah yang diperlukan untuk memenuhi tujuan pengambilan.

Menurut Salleh Buang dalam Lian Thim Pooi (1998), APT 1960 merupakan suatu undang-undang yang diluluskan oleh Parlimen bertujuan mewujudkan satu undang-undang yang khas serta mempunyai prosedur yang lengkap bagi membolehkan kerajaan mengambil tanah rakyatnya secara paksa seperti yang dikehendaki dalam Perkara 13 Perlembagaan Persekutuan dan juga Kanun Tanah

Negara 1965 (KTN 1965). Namun pampasan yang memadai perlulah diberikan kepada pihak yang berkepentingan. Walaupun pemberian pampasan yang memadai tidak mempunyai definisi yang khusus namun asas utama yang ditekankan dalam pemberian pampasan ialah nilai pasaran semasa seperti yang diperuntukkan dalam Jadual Pertama APT 1960

Walaupun bagaimanapun, proses pengambilan tanah yang dilakukan oleh mana-mana pihak berkuasa sama ada Pihak Berkuasa Negeri (PBN), Kerajaan Pusat ataupun mana-mana badan berkanun yang dibenarkan mengambil tanah, perlulah mengikuti peruntukan yang terdapat dalam Akta itu sendiri bagi memastikan bahawa tindakan mereka itu sah dan diterima dalam konteks perundangan.

1.2 Penyataan Masalah

Terdapat pelbagai isu yang timbul berkaitan dengan kes pengambilan tanah. Antara yang sering kedengaran ialah kewujudan diskrepansi jumlah pampasan yang dituntut oleh tuan tanah berbanding tawaran pampasan yang dikemukakan oleh pihak kerajaan. Keadaan ini menimbulkan sedikit sebanyak kecelaruan antara pihak yang berkepentingan dengan pihak kerajaan. Hal ini seterusnya mendorong pihak yang berkepentingan mengemukakan bantahan ke mahkamah dalam usaha untuk mendapatkan pampasan seperti mana yang dimohon oleh mereka.

Sekiranya keadaan ini berlarutan, sudah pasti ia akan menimbulkan suasana yang tidak sihat dalam sistem pentadbiran tanah. Keadaan ini akan mewujudkan pandangan negatif terhadap pihak kerajaan dan akan menjejaskan kredibiliti serta keupayaan pihak yang bertanggungjawab dalam urusan pengambilan tanah. Mereka akan dikatakan sebagai tidak cekap dan membayar pampasan yang rendah terhadap tanah yang diambil. Selain itu, kes-kes bantahan di mahkamah tinggi akan meningkat sedangkan keadaan ini boleh dielakkan sekiranya pampasan yang memenuhi kehendak kesemua pihak dapat di putuskan di Pejabat Tanah. Tanpa

bantahan, pelaksanaan kerja-kerja pengambilan tanah dapat dilaksanakan dengan segera di samping dapat memuaskan hati semua pihak yang terlibat.

Oleh yang demikian, kajian terhadap punca kewujudan diskrepansi nilai ini perlulah dilakukan bagi mengenal pasti faktor-faktor yang menyebabkan keadaan tersebut. Faktor-faktor ini seterusnya akan dihuraikan untuk memastikan agar diskrepansi yang wujud dapat dikurangkan jurang perbezaannya dan dapat diterima oleh kesemua pihak terutamanya pihak yang berkepentingan. Ini adalah untuk memastikan bahawa pemberian pampasan yang adil dapat dilaksanakan.

1.3 Objektif Kajian

Objektif kajian ini adalah untuk mengkaji diskrepansi yang berlaku antara tuntutan pampasan yang dikemukakan oleh pihak yang berkepentingan dengan pihak yang menawarkan pampasan iaitu pihak kerajaan. Pihak kerajaan adalah terdiri daripada Penilai Kerajaan dan Pentadbir Tanah. Secara khususnya objektif kajian ini adalah seperti berikut:

- (i) Mengkaji proses pengambilan tanah dan penentuan nilai pampasan
- (ii) Menenal pasti kewujudan diskrepansi nilai antara Penilai Kerajaan dan Penilai Swasta serta punca-punca kewujudannya.

1.4 Skop Kajian

Kajian mengenai diskrepansi nilai pampasan tanah masih belum lagi dilakukan oleh mana-mana penyelidik secara spesifik. Begitu juga dengan kajian terhadap punca-punca yang menyebabkan diskrepansi nilai berlaku. Melihat

keadaan ini, penulis berpendapat kajian terhadap isu ini perlu dilakukan memandangkan setiap kali berlakunya kes pengambilan tanah, maka diskrepansi nilai sudah tentu akan berlaku.

Skop kajian hanya membabitkan diskrepansi nilai pampasan yang berlaku dalam kes pengambilan tanah bagi pembinaan kampus Kolej Universiti Teknikal Kebangsaan Malaysia (KUTKM) di Ayer Keroh, Melaka.

Analisis akan dibuat terhadap kewujudan diskrepansi nilai dalam tuntutan dan pemberian pampasan, jumlah dan peratus perbezaan, faktor yang menyebabkan berlakunya perbezaan dan juga kaedah penilaian yang digunakan. Kajian ini turut menyentuh mengenai proses pengambilan tanah, penentuan nilai pampasan dan juga memberikan tumpuan kepada tuntutan pampasan oleh tuan tanah dan tawaran pampasan oleh Pentadbir Tanah.

1.5 Metodologi

Bagi mencapai matlamat kajian serta menghasilkan satu bentuk penulisan yang memuaskan berlandaskan objektif-objektif yang telah ditetapkan, maka suatu bentuk kaedah yang bersistematik perlulah diikuti. Ketepatan data dan maklumat yang jelas perlu diperolehi bagi memperlengkapkan kajian penulisan ini. Data-data bagi melaksanakan kajian ini didapati daripada sumber-sumber berikut:

- (i) Unit Pengambilan Tanah
Pejabat Tanah dan Daerah Alor Gajah
- (ii) Pejabat Pengarah Tanah dan Galian Negeri Melaka
- (iii) Perlembagaan Persekutuan
- (iv) Akta-akta yang terbabit seperti:
 - a. Kanun Tanah Negara 1965
 - b. Akta Pengambilan Tanah 1960
- (v) Perundangan-perundangan lain yang berkenaan

Berikut adalah metodologi kajian yang akan dijalankan dalam usaha menyiapkan kajian penulisan ini.

1.5.1 Peringkat Pertama

Pada peringkat awal, beberapa gerak kerja telah dilaksanakan sebagai langkah permulaan dalam usaha menyiapkan kajian ini. Ia meliputi penentuan tajuk penulisan, mengenal pasti masalah kajian dan kepentingan kajian kepada masyarakat dan juga amalan pentadbiran tanah negeri pada masa kini. Pada masa ini objektif, matlamat dan juga skop kajian yang hendak dijalankan akan ditentukan. Pengumpulan maklumat dan data-data yang berkaitan pada peringkat ini dilakukan melalui bahan bacaan dan maklumat dari internet. Peringkat awal ini juga melibatkan perbincangan dengan penyelia.

1.5.2 Peringkat Kedua

Pada peringkat kedua pula, usaha-usaha pengumpulan maklumat dan data yang berkaitan dengan kes kajian dilakukan. Ia meliputi data-data primer dan juga sekunder.

(i) Data Primer

Data primer adalah merupakan data mentah. Kerja-kerja pengumpulan data berbentuk seperti ini diperoleh dengan mengadakan sesi temu bual, perbincangan, tinjauan, pemerhatian serta membuat kerja lapangan yang dilakukan dengan pihak-pihak yang berkaitan oleh penulis sendiri. Data-data ini terdiri daripada idea awalan untuk mendapatkan pandangan-pandangan mengenai diskrepansi nilai dan punca-puncunya.

(ii) Data Sekunder

Bagi data berbentuk sekunder pula, ia diperoleh dan dikumpulkan melalui bahan-bahan bacaan yang berkaitan seperti buku-buku, jurnal, keratan akhbar, majalah, surat-surat pekeliling dan sebagainya. Data berbentuk sekunder ini penting dalam mengukuhkan dan menguatkan lagi maklumat yang telah dikesan dalam data primer. Diskrepansi nilai yang berlaku dibuktikan melalui analisis terhadap data-data bertulis yang diperoleh. Maklumat yang paling penting dalam data sekunder bagi kajian ini ialah Laporan dan Nilaiian yang disediakan oleh Penilai Kerajaan dan Penilai Swasta serta Awad (*Award*) Pentadbir Tanah.

1.5.3 Peringkat Ketiga

Pada peringkat ini, usaha yang dilaksanakan adalah dengan menjalankan analisis terhadap segala maklumat dan data-data yang telah diperoleh dengan menggunakan kaedah yang bersesuaian. Segala data-data dan maklumat tersebut dianalisis, disunting, dan dikemas kini oleh penulis dengan bantuan serta tunjuk ajar penyelia dari masa ke semasa.

1.5.4 Peringkat Keempat

Setelah keseluruhan data dan juga maklumat yang diperoleh dianalisis maka penulis akan merangka satu kesimpulan dan juga rumusan bagi masalah yang dikaji. Di peringkat terakhir ini, kesimpulan akan dibuat berdasarkan kajian keseluruhan yang telah dilakukan bagi penulisan ini. Rumusan akan dibuat dengan teliti bagi memastikan hasil penulisan adalah seperti yang diharapkan dan mencapai objektif

yang disasarkan. Beberapa cadangan dan penambahbaikan yang difikirkan wajar oleh penulis akan diberikan sebagai mengakhiri penulisan kajian ini.

Untuk mendapat gambaran yang lebih terperinci terhadap peringkat-peringkat kajian yang dilakukan oleh penulis, lihat carta alir metodologi kajian dalam Rajah 1.1.

1.6 Susun Atur Bab

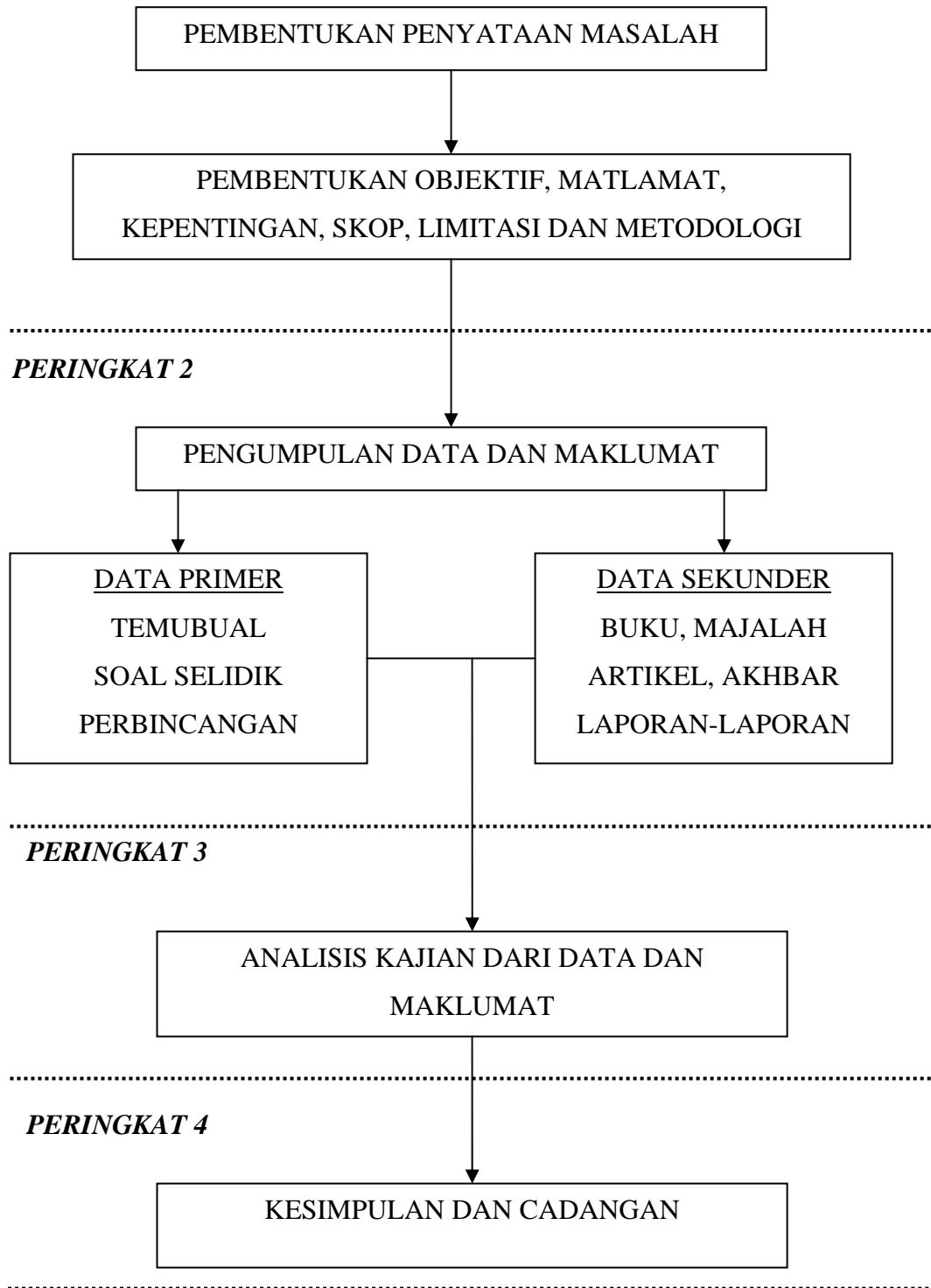
Secara keseluruhannya, penulisan kajian ini disusun dengan kemas dan rapi dengan membahagikannya kepada lima bab. Berikut adalah ringkasan kandungan bagi setiap bab-bab tersebut :-

1.6.1 Bab Satu

Di dalam bab ini, ia merangkumi latar belakang kajian, pernyataan masalah, objektif kajian, kepentingan kajian, skop kajian serta metodologi kajian.

1.6.2 Bab Dua

Untuk Bab Dua pula, penulisan adalah berbentuk teoretikal yang menerangkan tentang pengambilan tanah, prinsip-prinsip pengambilan tanah, prosedur-prosedur pengambilan tanah dan keperluan membayar pampasan. Tujuan pengambilan tanah dan keperluan APT 1960 akan turut dibincangkan dalam bab ini.

PERINGKAT 1

Sumber : Olahan penulis, 2005

Rajah 1.1: Carta Alir Metodologi Kajian

Melalui huraian tentang pengambilan tanah ini, maka keperluan dan kepentingan APT 1960 dapat dinyatakan. Selain itu peruntukan yang sedia ada mengenai keperluan pembayaran pampasan juga akan turut disentuh.

1.6.3 Bab Tiga

Selanjutnya, Bab Tiga akan membincangkan tentang prinsip penentuan nilai pampasan, kewujudan diskrepansi dalam tuntutan pampasan dan pihak-pihak yang terlibat dalam kes pengambilan tanah. Perjalanan proses penilaian dari permulaan sehingga ke peringkat Awad Pentadbir Tanah akan turut disentuh.

Kaedah penilaian yang digunakan dalam menentukan pampasan juga akan dikaji. Kajian ini adalah untuk menentukan bahawa pampasan yang ditentukan tersebut mematuhi segala peruntukan perundangan dan seterusnya dapat menjadi pampasan yang adil iaitu *just compensation*.

1.6.4 Bab Empat

Bab Empat pula adalah berkaitan dengan kes kajian yang di pilih. Penulisan akan meliputi latar belakang kawasan kajian, lot-lot yang terlibat dalam pengambilan tanah dan latar belakang projek di kawasan kajian. Latar belakang dan pelaksanaan pengambilan tanah juga akan di bincangkan. Kewujudan diskrepansi dalam tuntutan pampasan akan ditentukan dalam bab ini. Kes pengambilan yang dijadikan kajian kes ialah projek pembinaan kampus KUTKM di Ayer Keroh, Melaka.

Seterusnya, metodologi kajian diterangkan untuk memberikan gambaran bagaimana kajian dilakukan, kaedah kajian dan penggunaan kaedah untuk

menganalisis data-data dengan memberikan penekanan terhadap bentuk pengutipan data.

Segala bentuk data-data dan maklumat yang diperoleh akan dianalisis untuk menentukan kewujudan diskrepansi nilai, peratus diskrepansi nilai yang wujud dan faktor-faktor yang menyebabkan diskrepansi nilai tersebut berlaku.

1.6.5 Bab Lima

Di dalam bab yang terakhir ini, beberapa cadangan akan diberikan berkenaan dengan kajian yang telah dilaksanakan. Kesimpulan juga akan diberikan berdasarkan hasil yang telah diperoleh dalam kajian penulisan ini.

RUJUKAN

Azhari Husin (1996). "Harta Tanah: Kaedah Penilaian." Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pustaka.

Ismail Omar (1992). "Penilaian Harta Tanah." Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pustaka.

Ismail Omar, Aminah Md. Yusof dan Fahmi Arif Zifa Zaukani (2003). *"Urban Sustainability – Land Availability for Highway Development in Malaysia." Proceeding Paper in International Conventions on Urban Development and Management (ICUDM)*. Langkawi, Malaysia.

Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta Negeri Melaka (2001). "Laporan Dan Nilai Pengambilan Tanah Untuk Tujuan Pembinaan Kampus Tetap Kolej Universiti Teknikal Kebangsaan Malaysia (KUTKM) Mukim Durian Tunggal, Daerah Alor Gajah, Melaka." Melaka

Jabatan Penilaian Dan Perkhidmatan Harta (1992). "Laporan Pasaran Harta Tanah 1991." Kuala Lumpur: Kementerian Kewangan Malaysia.

Lian Thim Pooi (1998). "Proses Pengambilan Balik Tanah Di bawah Seksyen 3 (1) (b) dan (c)." Universiti Teknologi Malaysia: Kajian Tropika.

Malaysia (1999). "Akta Pengambilan Tanah 1960." : Akta 486

Malaysia (2003). “Perlembagaan Persekutuan.”

Melaka (2001). “Borang G, Akta Pengambilan Tanah 1960 Bagi Pengambilan Tanah.” :Warta No. 109/24.05.2001

Mohd. Nadzri Bin Jaafar (1997). “Pengambilan Balik Tanah.” Universiti Teknologi Malaysia: Monograf Panel Penilaian dan Pelaburan Harta.

Noor Azli Bin Mohd. Noor (1998). “Notis-Notis Penyiaran dan Pemberitahuan Dalam Pengambilan Balik Tanah Di bawah Akta Pengambilan Balik Tanah 1960: Prosedur Dan Implikasinya.” Universiti Teknologi Malaysia: Tesis Sarjana Muda.

Norhiaty Binti Long (2001). “Perbezaan Pengiraan Nilai Pampasan Antara Penilai Swasta Dengan Penilai Kerajaan Dalam Pengambilan Tanah.” Universiti Teknologi Malaysia: Tesis Sarjana Muda.