

PEMANTAPAN PROSES MENENTUKAN PAMPASAN MENCUKUPI DALAM
PENGAMBILAN TANAH DI NEGERI KEDAH DARUL AMAN

MAZLAN BIN ISMAIL

Tesis ini dikemukakan
sebagai memenuhi syarat penganugerahan
ijazah Doktor Falsafah (Pentadbiran dan Pembangunan Tanah)

Fakulti Kejuruteraan dan Sains Geoinformasi
Universiti Teknologi Malaysia

DISEMBER 2008

PENGHARGAAN

Penyelidik ingin merakamkan setinggi-tinggi penghargaan dan terima kasih kepada penyelia tesis ini, Prof. Madya Dr. Ismail bin Omar atas segala bimbingan dan tunjuk ajar bagi menyiapkan tesis ini. Penghargaan juga diberikan kepada pihak Universiti Utara Malaysia dan Jabatan Perkhidmatan Awam yang menaja penyelidik untuk menjayakan kajian ini.

Penyelidik juga tidak lupa merakamkan penghargaan dan terima kasih kepada responden-responden yang terlibat dengan pengambilan tanah bagi Projek Penternakan Udang Harimau di Kerpan, Projek Pembinaan Empangan Beris di Sik, Projek Pembinaan Kompleks Yayasan Al-Bukhary di Alor Setar dan Projek Pembesaran Jalan Sik-Gurun. Turut juga dihargai ialah pertolongan dan nasihat daripada rakan-rakan seperjuangan En. Jamaludin bin Mustaffa, En. Zaheeruddin bin Othman dan En. Solahuddin bin Ismail yang banyak membantu penyelidik.

Tidak lupa juga penyelidik merakamkan ucapan ribuan terima kasih kepada pentadbir-pentadbir tanah di Negeri Kedah, penilai-penilai daerah dan penilai-penilai swasta yang banyak membantu memberi maklumat yang berguna dalam menjayakan kajian ini. Segala pertolongan yang disumbangkan oleh tuan/puan akan menjadi ingatan abadi buat selama-lamanya.

PENGHARGAAN

Penyelidik ingin merakamkan setinggi-tinggi penghargaan dan terima kasih kepada penyelia tesis ini, Prof. Madya Dr. Ismail bin Omar atas segala bimbingan dan tunjuk ajar bagi menyiapkan tesis ini. Penghargaan juga diberikan kepada pihak Universiti Utara Malaysia dan Jabatan Perkhidmatan Awam yang menaja penyelidik untuk menjayakan kajian ini.

Penyelidik juga tidak lupa merakamkan penghargaan dan terima kasih kepada responden-responden yang terlibat dengan pengambilan tanah bagi Projek Penternakan Udang Harimau di Kerpan, Projek Pembinaan Empangan Beris di Sik, Projek Pembinaan Kompleks Yayasan Al-Bukhary di Alor Setar dan Projek Pembesaran Jalan Sik-Gurun. Turut juga dihargai ialah pertolongan dan nasihat daripada rakan-rakan seperjuangan En. Jamaludin bin Mustaffa, En. Zaheeruddin bin Othman dan En. Solahuddin bin Ismail yang banyak membantu penyelidik.

Tidak lupa juga penyelidik merakamkan ucapan ribuan terima kasih kepada pentadbir-pentadbir tanah di Negeri Kedah, penilai-penilai daerah dan penilai-penilai swasta yang banyak membantu memberi maklumat yang berguna dalam menjayakan kajian ini. Segala pertolongan yang disumbangkan oleh tuan/puan akan menjadi ingatan abadi buat selama-lamanya.

ABSTRAK

Konsep menentukan amaun pampasan mencukupi dalam pengambilan tanah banyak dibincangkan tetapi masih tiada ukuran yang jelas mengenainya. Faktanya adalah kekurangan kajian yang telah dijalankan bagi menjelaskan maksud sebenar pampasan yang mencukupi dalam pengambilan tanah. Oleh yang demikian, kajian ini cuba meninjau maksud pampasan mencukupi kepada pemilik tanah terlibat dengan mengenal pasti elemen ketidakpuasan hati mereka. Pemilik tanah telah ditemu bual daripada beberapa kawasan di Kedah iaitu Kerpan, Beris, Kg Tok Murad dan Jalan Sik-Gurun yang tanah mereka telah diambil untuk tujuan ternakan udang, empangan, Institut Pengajian Tinggi Al-Bukhary dan projek pembesaran jalan. Kawasan-kawasan ini menarik perhatian umum kerana isu-isu pengambilan tanah yang sering diperkatakan di Kedah. Data dianalisis menggunakan teknik kualitatif yang membentuk pola, kategori dan tema bagi menjawab objektif kajian. Dapatan kajian dipersembahkan dalam bentuk ungkapan frasa, carta, rajah dan jadual. Kajian mendapati bahawa pampasan mencukupi mencakupi semua kerugian tanpa mengambil kira sebarang nilai istimewa atau sentimental tanah yang diambil. Penilaian pula mestilah dibuat berasaskan tarikh pengambilan tanah. Seterusnya, penilaian tidak sepatutnya berbeza berdasarkan kegunaan tanah selepas pengambilan diambil kira. Tambahan pula, pihak berkuasa yang mengambil tanah mesti mempertimbangkan apa-apa kerugian tanaman yang menghasilkan pendapatan dan membayar pampasan tambahan terhadap kesukaran yang dihadapi pemilik tanah akibat pengambilan tanah. Pihak berkuasa juga digesa mengadakan lebih banyak perbincangan dengan pemilik-pemilik tanah, menjadikan proses pengambilan tanah lebih telus, menambah kecekapan penyampaian notis, mengadakan perbincaraan awam secara kondusif dan melaksanakan pembayaran pampasan dengan kadar segera.

ABSTRAK

Konsep menentukan amaun pampasan mencukupi dalam pengambilan tanah banyak dibincangkan tetapi masih tiada ukuran yang jelas mengenainya. Faktanya adalah kekurangan kajian yang telah dijalankan bagi menjelaskan maksud sebenar pampasan yang mencukupi dalam pengambilan tanah. Oleh yang demikian, kajian ini cuba meninjau maksud pampasan mencukupi kepada pemilik tanah terlibat dengan mengenal pasti elemen ketidakpuasan hati mereka. Pemilik tanah telah ditemu bual daripada beberapa kawasan di Kedah iaitu Kerpan, Beris, Kg Tok Murad dan Jalan Sik-Gurun yang tanah mereka telah diambil untuk tujuan ternakan udang, empangan, Institut Pengajian Tinggi Al-Bukhary dan projek pembesaran jalan. Kawasan-kawasan ini menarik perhatian umum kerana isu-isu pengambilan tanah yang sering diperkatakan di Kedah. Data dianalisis menggunakan teknik kualitatif yang membentuk pola, kategori dan tema bagi menjawab objektif kajian. Dapatan kajian dipersembahkan dalam bentuk ungkapan frasa, carta, rajah dan jadual. Kajian mendapati bahawa pampasan mencukupi mencakupi semua kerugian tanpa mengambil kira sebarang nilai istimewa atau sentimental tanah yang diambil. Penilaian pula mestilah dibuat berasaskan tarikh pengambilan tanah. Seterusnya, penilaian tidak sepatutnya berbeza berdasarkan kegunaan tanah selepas pengambilan diambil kira. Tambahan pula, pihak berkuasa yang mengambil tanah mesti mempertimbangkan apa-apa kerugian tanaman yang menghasilkan pendapatan dan membayar pampasan tambahan terhadap kesukaran yang dihadapi pemilik tanah akibat pengambilan tanah. Pihak berkuasa juga digesa mengadakan lebih banyak perbincangan dengan pemilik-pemilik tanah, menjadikan proses pengambilan tanah lebih telus, menambah kecekapan penyampaian notis, mengadakan perbincaraan awam secara kondusif dan melaksanakan pembayaran pampasan dengan kadar segera.

ABSTRACT

The concept of determining the amount of adequate compensation in land acquisition has been discussed by many; yet, there is no clear measure to explain the real meaning of adequate compensation to the land owners. This is due to the fact that not much research has been conducted to explain the meaning of adequate compensation in land acquisition. Therefore, the research seeks to explore the meaning of adequate compensation to the affected land owners by identifying the elements of land owners' dissatisfactions in land acquisition in the case study areas. Data were gathered from selected land owners, land administrators and valuers on ways to determine the meaning of adequate compensation. Land owners were interviewed from several areas in Kedah namely Kerpan, Beris, Kg. Tok Murad and Jalan Sik-Gurun whose lands were acquired for prawn rearing, dam, Al-Bukhary Higher Learning Institute and road expansion projects respectively. These areas represented significant public interests on issues in land acquisition in Kedah. Data were analyzed using qualitative analysis to form patterns, categories and themes in order to achieve the research objectives. The findings were presented in the form of phrase expressions, charts, diagrams and tables. The research revealed that adequate compensation comprises all losses without taking into consideration any special or sentimental values of the land taken. The valuation must be done in accordance with the date of acquisition and, no differentiation in values should be made with reference to the proposed use of the land after acquisition. Moreover, the acquiring authority has to consider any losses of fruit bearing trees and pays extra compensation for the hardships faced by the land owners as a result of the land acquisition. The authority is also suggested to conduct more frequent discussions with the land owners, to make the land acquisition process more transparent, to provide efficient ways of delivering notices, to hold conducive public hearing and to make prompt payments.

JADUAL KANDUNGAN

BAB	TAJUK	MUKA SURAT
	PENGAKUAN	ii
	DEDIKASI	iii
	PENGHARGAAN	iv
	ABSTRAK	v
	ABSTRACT	vi
	JADUAL KANDUNGAN	vii
	SENARAI JADUAL	xvi
	SENARAI RAJAH	xvii
	SENARAI SINGKATAN	xix
	SENARAI LAMPIRAN	xxi
1	PENDAHULUAN	
	1.1 Isu-Isu Pengambilan Tanah di Malaysia	1
	1.2 Pernyataan Masalah	5
	1.3 Lapangan Kajian	8
	1.4 Bidang Kajian	8
	1.5 Matlamat dan Objektif Kajian	9
	1.6 Skop Kajian	10
	1.7 Kepentingan Kajian	15
	1.8 Kajian Kes	17
	1.9 Pembahagian Bab	22
2	UNDANG-UNDANG DAN PROSES PENGAMBILAN TANAH	
	2.1 Pengenalan	27

2.2	Pengambilan Tanah Zaman Kegemilangan Agama	27
2.3	Pengambilan Tanah Zaman Pembentukan Negara Moden	29
2.3.1	Undang-Undang Pengambilan Tanah di England	29
2.3.2	Undang-Undang Pengambilan Tanah di India	33
2.3.3	Undang-Undang Pengambilan Tanah di Australia	35
2.3.4	Undang-Undang Pengambilan Tanah di Semenanjung Malaysia	41
2.4	Proses Pengambilan Tanah	42
2.4.1	Proses Pengambilan Tanah di England	43
2.4.2	Proses Pengambilan Tanah di India	44
2.4.3	Proses Pengambilan Tanah di Australia	45
2.4.4	Proses Pengambilan Tanah di Semenanjung Malaysia	49
2.5	Rumusan	53
3	KONSEP PAMPASAN MENCUKUPI	
3.1	Pengenalan	55
3.2	Konsep Pampasan Mencukupi	56
3.2.1	Konsep Pampasan Mencukupi di England	56
3.2.2	Konsep Pampasan Mencukupi di India	58
3.2.3	Konsep Pampasan Mencukupi di Australia	61
3.3	Konsep Nilai Pasaran	64
3.3.1	Konsep Nilai Pasaran di England	69
3.3.2	Konsep Nilai Pasaran di India	70
3.3.3	Konsep Nilai Pasaran di Australia	71
3.3.4	Konsep Nilai Pasaran di Semenanjung Malaysia	72
3.4	Beberapa Tambahan Konsep dalam Pengambilan Tanah	75
3.4.1	Konsep Nilai kepada Pemilik	75

3.4.2	Konsep ‘Point Gourde’	79
3.4.3	Konsep Keserataan Pembinaan Semula	81
3.5	Rumusan	82
4	TAJUK-TAJUK TUNTUTAN DALAM PENGAMBILAN TANAH	
4.1	Pengenalan	84
4.2	Tajuk-tajuk Tuntutan Pampasan	85
4.2.1	Pampasan Tanah	85
4.2.2	Pecah Pisah	86
4.2.3	Penjejasan Terbabat	89
4.2.3.1	Penjejasan Terbabat Tanah Diambil	90
4.2.3.2	Penjejasan Terbabat Tanah Tidak Diambil	91
4.2.4	Kacau Ganggu	92
4.2.4.1	Kos Perpindahan	96
4.2.4.2	Kos Penyimpanan Barangan Sementara	97
4.2.4.3	Kos Mendapatkan Kediaman Alternatif	98
4.2.4.4	Tuntutan Kerugian/Kehilangan Pendapatan	100
4.2.4.5	Bayaran Kehilangan Kediaman	102
4.2.4.6	Bayaran Kehilangan Ladang	103
4.2.4.7	Bayaran ‘Solatium’	105
4.3	Rumusan	106
5	KAJIAN KES	
5.1	Pengenalan	108
5.2	Pemilihan Pendekatan Kualitatif	110
5.3	Pemilihan Kaedah Kajian Kes	112
5.4	Metod Kajian	113
5.4.1	Pemilihan Kawasan Kajian	113

5.4.1.1	Projek Penternakan Empangan Beris	113
5.4.1.2	Projek Pembinaan Udang Harimau Kerpan	115
5.4.1.3	Projek Pembinaan Kompleks Yayasan Al-Bukhary	118
5.4.1.4	Projek Pembesaran Jalan Gurun-Sik	119
5.4.2	Pemilihan Responden dan Persampelan	120
5.4.2.1	Kaedah Pemilihan Responden	120
5.4.2.2	Kaedah Pemilihan Sampel	121
5.4.2.3	Bentuk Persampelan Dipilih	122
5.4.3	Pembentukan Soalan Selidik	124
5.4.3.1	Soalan untuk Pemilik-pemilik Tanah	125
5.4.3.2	Soalan untuk Pentadbir-pentadbir Tanah	126
5.4.3.3	Soalan untuk Penilai Tanah	128
5.4.4	Perlaksanaan Kajian Awal	129
5.4.5	Kaedah Pengumpulan Data	130
5.4.5.1	Pengumpulan Data Primer	131
5.4.5.2	Pengumpulan Data Sekunder	132
5.4.6	Langkah-langkah Pengumpulan Data	133
5.4.6.1	Pengumpulan Data Projek Penternakan Udang Kerpan	133
5.4.6.2	Pengumpulan Data Projek Pembinaan Empangan Beris	134
5.4.6.3	Pengumpulan Data Projek Kompleks Yayasan Al-Bukhary	135
5.4.6.4	Pengumpulan Data Projek Pembesaran Jalan Sik-Gurun	135
5.4.7	Penganalisan Data	136
5.4.8	Pembentangan	138
6	ANALISIS ELEMEN KETIDAKPUASHATAN PEMILIK-PEMILIK TANAH	
6.1	Pengenalan	139

6.2	Penyampaian Notis-Notis	139
6.2.1	Notis Cadangan Pengambilan	140
6.2.2	Notis Kebenaran Masuk Ukur	145
6.2.3	Notis Panggilan Perbicaraan Awam	149
6.2.4	Notis Tawaran Pampasan	152
6.2.5	Notis Pengesahan Tanah Telah Diambil Secara Rasmi	154
6.2.6	Notis Meminta Penyerahan Dokumen Hak Milik	155
6.3	Perbicaraan Awam	157
6.3.1	Peranan Penilai Swasta	157
6.3.2	Pengendalian Perbicaraan Awam	159
6.4	Pembayaran Pampasan	162
6.4.1	Pengumuman Tawaran Pampasan	162
6.4.2	Penerimaan Tawaran Pampasan	164
6.4.3	Perlaksanaan Pembayaran Pampasan	166
6.4.4	Pemberian Bantuan Kerajaan	168
6.5	Rumusan	169
7	ANALISIS PEMBAYARAN PAMPASAN MENCUKUPI – PERSPEKTIF PENTADBIR TANAH	
7.1	Pengenalan	171
7.2	Pampasan Berbentuk Harta Tanah	172
7.2.1	Melaksanakan Projek Usaha Sama	172
7.2.2	Mewujudkan Projek Penempatan Semula	175
7.2.3	Menggantikan Semula Tanah	177
7.3	Pampasan Kos-kos Kacau Ganggu	179
7.3.1	Kerugian Langsung Pemilik-pemilik Tanah	179
7.3.1.1	Kehilangan Pendapatan	179
7.3.1.2	Pampasan Pekerja	181
7.3.1.3	Tanaman Menghasilkan Pendapatan	182
7.3.1.4	Tempat Simpanan Barangan	184

	Sementara	
7.3.2	Bayaran Profesional	185
7.3.2.1	Fi Arkitek untuk Bina Bangunan Baru	185
7.3.2.2	Fi Jurutera untuk Bina Bangunan Baru	187
7.3.2.3	Fi Peguam untuk Bina Bangunan Baru	188
7.3.2.4	Fi Ejen Harta Tanah untuk Beli Bangunan Baru	189
7.3.2.5	Fi Peguam untuk Beli Bangunan Baru	189
7.3.3	Bayaran Tambahan/Saguhati	190
7.3.3.1	Bayaran Kehilangan Kediaman	191
7.3.3.2	Bayaran Kehilangan Tanah Pertanian	192
7.3.3.3	Bayaran ‘Solatium’	193
7.4	Ciri-ciri Pembayaran Pampasan	194
7.4.1	Mempercepatkan Bayaran Pampasan	195
7.4.2	Meningkatkan Kadar Faedah	196
7.4.3	Meningkatkan Kadar Pembayaran Pampasan bagi Kes-kes Mahkamah	197
7.4.4	Menggunakan Kuasa Budi Bicara	199
7.5	Rumusan	201
8	ANALISIS PERANAN, PERSEPSI DAN AMALAN PENILAI KE ARAH MEWUJUDKAN PEMBERIAN PAMPASAN MENCUKUPI	
8.1	Pengenalan	203
8.2	Pemberian Pampasan Mencukupi	204
8.3	Prinsip-prinsip Penentuan Pampasan	207
8.3.1	Penentuan Tarikh Nilai	207
8.3.2	Penentuan Pampasan Pecah Pisah dan Penjejasan Terbabit	210
8.3.3	Penentuan Kadar Faedah bagi Kes-kes Mahkamah	213
8.4	Pendekatan Penilaian Tanah	216

8.4.1	Penilaian Tanah Berdasarkan Cadangan Penggunaan	216
8.4.2	Penilaian Tanah Berpotensi Pembangunan	219
8.4.3	Penilaian Tanaman Menghasilkan Pendapatan	221
8.5	Rumusan	223
9	PENEMUAN DAN PENCAPAIAN OBJEKTIF	
9.1	Pengenalan	225
9.2	Penemuan Kajian 1 - Ukuran Pampasan Mencukupi	226
9.2.1	Membayar Semua Kerugian Sebenar	227
9.2.2	Pembayaran Pampasan Berasaskan Persetujuan Bersama	228
9.2.3	Tidak Mengambil Kira Nilai Istimewa dan Sentimental	229
9.2.4	Penilaian Berdasarkan Tarikh Pengambilan Tanah	231
9.2.5	Penilaian Tanah Tidak Mengambil Kira Cadangan Penggunaan	232
9.2.6	Membayar Ganti Rugi Tanaman Menghasilkan Pendapatan	233
9.2.7	Mempercepatkan Tawaran dan Pembayaran Pampasan	235
9.2.8	Membayar Sagu Hati Kesukaran Pemilik-pemilik Tanah	238
9.3	Penemuan Kajian 2 - Elemen Tidak Memuaskan Hati Pemilik Tanah	239
9.3.1	Kaedah Penyampaian Notis	239
9.3.2	Pengendalian Perbicaraan Awam	241
9.3.3	Pembayaran Pampasan	242
9.4	Penemuan Kajian 3 – Kaedah Pembayaran Pampasan Mencukupi dari Perspektif Pentadbir-pentadbir Tanah	244
9.4.1	Pembayaran Pampasan Berbentuk Harta Tanah	245
9.4.2	Pembayaran Pampasan Kos-kos Kacau	247

	Ganggu	
9.4.3	Pembayaran Pampasan Saguhati/Tambahan	248
9.4.4	Ciri-ciri Pembayaran Pampasan	249
9.5	Penemuan Kajian 4 – Peranan, Persepsi dan Amalan Penilai Ke Arah Mewujudkan Pemberian Pampasan Mencukupi	251
9.5.1	Prinsip-prinsip Penentuan Pampasan	252
9.5.2	Pendekatan Penilaian Tanah	254
9.6	Pencapaian Objektif Kajian	256
9.7	Rumusan	259
10	CADANGAN DAN KESIMPULAN	
10.1	Pengenalan	260
10.2	Cadangan	260
10.2.1	Ke Arah Mewujudkan Pemberian Pampasan Mencukupi	261
10.2.1.1	Melaksanakan Proses Perundingan Harga	261
10.2.1.2	Penyerahan Notis yang Sempurna	262
10.2.1.3	Pengambilan Tanah untuk Projek Ekonomi Tidak Disalahgunakan	264
10.2.1.4	Memulihkan Semula Kemudahan Awam	265
10.2.1.5	Semua Pihak Boleh Membuat Bantahan Mahkamah	266
10.2.1.6	Mengadakan Perbincangan Antara Jabatan-jabatan Kerajaan	267
10.2.2	Memperbaiki Kaedah Pembayaran Pampasan	268
10.2.2.1	Membayar Pampasan Selain Wang	268
10.2.2.2	Meningkatkan Bayaran Pampasan Kes Mahkamah	269
10.2.2.3	Menghadkan Tempoh Pembayaran Pampasan	270

10.2.2.4	Membayar Kesemua Kerugian Pemilik-Pemilik Tanah	271
10.2.2.5	Membayar Sagu Hati Kesukaran Pemilik-pemilik Tanah	273
10.2.3	Memperbaiki Pendekatan Penilaian Harta Tanah	273
10.2.3.1	Tidak Membezakan Nilai Mengikut Cadangan Penggunaan	274
10.2.3.2	Menilai Pampasan untuk Tanaman Menghasilkan Pendapatan	275
10.2.4	Cadangan Responden Ke Arah Penambahbaikan Peruntukan APT 1960	276
10.3	Limitasi Kajian	282
10.4	Cadangan Kajian Lanjutan	283
10.5	Kesimpulan	284
	RUJUKAN	287
	Lampiran A - L	298 - 312

SENARAI JADUAL

NO JADUAL	TAJUK	MUKA SURAT
3.1	Konsep Pampasan Mencukupi Mengikut Negara	63
3.2	Konsep Nilai Pasaran Mengikut Negara	74
5.1	Perkampungan Terlibat dengan Projek Beris	114
6.1	Meminta Notis Cadangan Pengambilan	141
6.2	Notis Kebenaran Masuk Ukur	147
6.3	Notis Panggilan Perbicaraan Awam	150
6.4	Notis Tawaran Pampasan	153
6.5	Notis Pengesahan Tanah Telah Diambil Secara Rasmi	155
6.6	Notis Meminta Penyerahan Dokumen Hak Milik	156
6.7	Peranan Penilai Swasta	158
6.8	Pengendalian Perbicaraan Awam	160

SENARAI RAJAH

NO RAJAH	TAJUK	MUKA SURAT
4.1	Pecah-pisah	88
4.2	Penjejasan Terbabat	89
6.1	Kepuashatian Terhadap Cara Perbincangan Dilaksanakan	161
6.2	Kepuashatian Terhadap Tawaran Pampasan	166
6.3	Kepuashatian Terhadap Tempoh Pembayaran Pampasan	168
7.1	Mewujudkan Projek Usaha Sama	173
7.2	Mewujudkan Projek Penempatan Semula	177
7.3	Pampasan Berbentuk Tanah	178
7.4	Kerugian/Kehilangan Pendapatan	180
7.5	Bayaran Pampasan Pekerja	182
7.6	Pampasan Tanaman Menghasilkan Pendapatan	183
7.7	Bayaran Tempat Simpanan Barangan Sementara	185
7.8	Fi Arkitek untuk Bina Bangunan Baru	186
7.9	Fi Jurutera untuk Bina Bangunan Baru	187
7.10	Fi Peguam untuk Bina Bangunan Baru	188
7.11	Fi Ejen Harta Tanah untuk Beli Bangunan	189
7.12	Fi Peguam untuk Beli Bangunan	190
7.13	Bayaran Kehilangan Kediaman	191

7.14	Bayaran Kehilangan Tanah Pertanian	193
7.15	Bayaran ‘Solatium’	194
7.16	Tempoh Bayaran Pampasan	196
7.17	Penalti Bayaran Pampasan Lambat	197
7.18	Meningkatkan Kadar Pembayaran Pampasan bagi Kes-kes Mahkamah	198
7.19	Budi Bicara Menentukan Pemberian Pampasan	200
8.1	Tarikh Penilaian Harta	210
8.2	Penentuan Pembayaran Pecah Pisah/Penjejasan Terbabit	212
8.3	Menaikkan Kadar Faedah Wang Tahanan Kes Mahkamah	215
8.4	Penilaian Tanah Berdasarkan Cadangan Penggunaan	219
8.5	Penilaian Tanaman Menghasilkan Pendapatan	223
9.1	Ukuran Pampasan Mencukupi – Kotaka	226
9.2	Ukuran Pampasan Mencukupi	227

SENARAI SINGKATAN

APT	-	Akta Pengambilan Tanah
JPN	-	Jawatankuasa Perancangan Negeri
JPPH	-	Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta
KPTG	-	Ketua Pengarah Tanah dan Galian
PBN	-	Pihak Berkuasa Negeri
SUK	-	Setiausaha Kerajaan Negeri
UPEN	-	Unit Perancang Ekonomi Negeri
TRM	-	Tanah Rizab Melayu
ASFLA	-	Appraisal Standards for Federal Land Acquisitions
AIREA	-	American Institute of Real Estate Appraiser
RICS	-	Royal Institute of Chartered Surveyors
ISVC	-	International Standard of Valuation Committee
ISVA	-	Incorporated Society of Valuers and Auctioneers
IRRV	-	Institute of Revenue Rating and Valuation
USPAP	-	Uniform Standards of Profesional Appraisal Practice
MADA	-	Muda Agriculture Development Authority
JPS	-	Jabatan Pengairan dan Saliran
KEDA	-	Kedah Development Authority
JKKK	-	Jawatankuasa Kebajikan dan Keselamatan Kampung
JKR	-	Jabatan Kerja Raya
SUHAKAM	-	Suruhanjaya Hak Asasi Kemanusiaan Malaysia
JPN	-	Jawatankuasa Pembangunan Negeri
WCD	-	World Commission of Dam
KWSP	-	Kumpulan Wang Simpanan Pekerja
PT	-	Pentadbir Tanah
KDNK	-	Keluaran Dalam Negara Kasar
PBT	-	Pihak Berkuasa Tempatan

TNB	-	Tenaga Nasional Berhad
UiTM	-	Universiti Teknologi Mara
UK	-	United Kingdom
UKM	-	Universiti Kebangsaan Malaysia
UM	-	Universiti Malaya
USM	-	Universiti Sains Malaysia
UTM	-	Universiti Teknologi Malaysia
UUM	-	Universiti Utara Malaysia

SENARAI LAMPIRAN

LAMPIRAN	TAJUK	MUKA SURAT
A	Pelan Lokasi	298
B	Projek Empangan Beris	299
C	Projek Penternakan Udang Kerpan	300
D	Projek Pembinaan Yayasan Al-Bukhary	301
E	Projek Pembesaran Jalan Gurun-Sik	302
F	Biodata Responden Pemilik Tanah	303
G	Biodata Responden Pentadbir Tanah	305
H	Biodata Responden Penilai Tanah	306
I	Proses Pengambilan Tanah di Semenanjung Malaysia	307
J	Penentuan Tarikh Nilai Mengikut Negara	309
K	Pembayaran Pampasan bagi Kes-kes Rujukan Mahkamah di Luar Negara	311
L	Borang Soal-selidik	312

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Isu-isu Pengambilan Tanah di Malaysia

Proses pembangunan negara yang dijalankan pihak Kerajaan Persekutuan, Kerajaan Negeri mahupun agensi badan berkanun melibatkan penggunaan tanah dari semasa ke semasa. Oleh kerana sumber tanah adalah terhad, maka pihak kerajaan terpaksa menggunakan beberapa pendekatan bagi menjayakan pembangunan yang telah dirancang. Antara pendekatan yang telah dilakukan ialah menggunakan Akta Pengambilan Tanah 1960 (APT 1960) bagi membolehkan pihak kerajaan mengambil mana-mana tanah untuk melaksanakan pembangunan. Setelah melalui beberapa dekad, undang-undang yang diperkenalkan telah menghadapi beberapa siri pindaan dari semasa ke semasa. Tujuan pindaan adalah bagi menyesuaikan perundangan berkenaan mengikut peredaran masa bagi memenuhi matlamat kerajaan dalam usaha menjayakan perancangan ekonomi negara di samping memastikan rakyat menikmati pembangunan yang sempurna.

Pihak kerajaan perlu mematuhi segala prosedur yang telah ditetapkan oleh undang-undang dalam mengambil tanah untuk pembangunan awam. Pengambilan mana-mana tanah adalah dilindungi di bawah Artikel 13, Perlembagaan Persekutuan yang memperuntukkan bahawa tiada seorang pun boleh dilucutkan hartanya kecuali mengikut peruntukan undang-undang dengan memastikan pembayaran pampasan yang mencukupi. Oleh yang demikian, mana-mana pemilik tanah yang tidak bersetuju dengan pemberian pampasan yang dibuat oleh pihak kerajaan boleh mengemukakan bantahan kepada pihak berkuasa ke mahkamah. Artikel 13 ini menekankan bahawa mana-mana pihak yang terlibat dengan pengambilan tanah perlu diberi pampasan yang mencukupi supaya mereka tidak ditindas oleh mana-mana pihak berkuasa yang hendak melaksanakan sebarang projek-projek awam.

Untuk membolehkan pengambilan tanah dilaksanakan maka satu perundangan khusus mengenainya telah digubal di parlimen dan telah diluluskan pada tahun 1960 yang dikenali sebagai Akta Pengambilan Tanah 1960 dan telah diguna pakai di semua negeri-negeri di Semenanjung Malaysia.

Sesuat yang menarik perhatian umum ialah APT 1960 yang pada peringkat awal adalah untuk mengambil mana-mana tanah untuk tujuan awam sahaja seperti membina sekolah, jalan raya, hospital dan seumpamanya tetapi kini telah diperluaskan dengan pindaan Akta A804 yang berkuat kuasa pada 13 September 1991 bagi membolehkan pihak kerajaan bertindak mengambil mana-mana tanah yang diperlukan oleh mana-mana orang perseorangan, perkumpulan atau perbadanan bagi maksud memajukan tanah berkenaan untuk maksud pembangunan ekonomi negara. Akibat daripada pindaan berkenaan, pengambilan tanah telah dilaksanakan secara berleluasa bagi tujuan melaksanakan projek-projek ekonomi sehingga menimbulkan bantahan awam. Ketidakpuasan hati pemilik-pemilik tanah pula tidak hanya melibatkan soal-soal pembayaran pampasan tetapi juga dari aspek proses dan prosedur pengambilan termasuklah pendekatan penilaian harta tanah yang digunakan.

Rungutan yang biasa disuarakan adalah mengenai pemberian amaun pampasan yang mencukupi termasuklah penilaian pampasan yang rendah yang selalunya memihak kepada pihak kerajaan serta kegagalan pihak berkuasa mematuhi proses dan prosedur pengambilan yang telah ditetapkan. Oleh yang demikian, satu kajian perlu dibuat bagi mencari jawapan terhadap elemen-elemen ketidakpuasan hati pemilik-pemilik tanah terhadap proses dan prosedur pengambilan tanah serta pandangan daripada pentadbir-pentadbir tanah dan penilai ke arah mencari jalan bagi mencapai pemberian amaun pampasan yang mencukupi kepada pemilik-pemilik tanah. Tindakan ini wajar dilakukan sebagai satu pendekatan untuk mengurangkan bantahan pemilik-pemilik tanah terhadap pihak berkuasa dan pada masa yang sama tidak pula menggagalkan projek pembangunan yang hendak dilaksanakan.

Pengambilan tanah oleh pihak-pihak tertentu dan agensi-agensi kerajaan telah menimbulkan banyak rungutan dan bantahan daripada rakyat mahupun pertubuhan bukan kerajaan. Antara kritikan yang telah dilemparkan oleh pemilik-pemilik tanah ialah mereka merasakan seolah-olah dinafikan hak untuk membuat bantahan terhadap pampasan bagi pengambilan tanah. Sehubungan itu juga, mereka mahukan

supaya cadangan pengambilan tanah oleh pihak kerajaan atau mana-mana pihak yang dibolehkan mengikut undang-undang dibincangkan secara luwes terlebih dahulu sebelum pihak kerajaan bertindak membuat keputusan untuk mengambil tanah-tanah mereka. Terdapat keadaan apabila pemilik-pemilik tanah merungut bahawa mereka tidak diberi peluang untuk turut serta mengambil bahagian atau menjalankan usaha sama dengan pihak berkuasa dalam menjayakan projek-projek pembangunan ekonomi dan seterusnya menikmati faedah dan hasil daripada pelaksanaan projek bersama di dalam kawasan mereka.

Bantahan-bantahan lain yang sering disuarakan oleh pemilik-pemilik tanah ialah berkaitan dengan jumlah pemberian pampasan yang dikatakan tidak mencukupi kepada pemilik-pemilik tanah seperti yang dilapur oleh beberapa media massa di beberapa kawasan di Malaysia. Antaranya ialah bantahan oleh penduduk kampung yang terlibat dengan pengambilan tanah bagi tapak Projek Pembangunan Semula Perkampungan Gelang Patah dan Projek Link Kedua ke Singapura. Pemilik-pemilik tanah yang mendakwa bahawa jumlah pampasan yang ditawarkan adalah tidak mencukupi dan jauh lebih rendah berbanding dengan pampasan yang diberikan terhadap pemilik-pemilik tanah yang terlibat dengan Projek Pembinaan Seaport Terminal berhampiran (Massa, 27 September 1997).

Antara bentuk bantahan lain ialah ketidakpuasan hati pemilik-pemilik tanah terhadap penilaian yang dijalankan oleh pihak kerajaan. Pemilik-pemilik tanah mendapati bahawa tanah-tanah yang terlibat dengan Pembangunan Seaport Terminal telah dinilai lebih tinggi daripada Projek Pembangunan Perkampungan Gelang Patah kerana penilaian tanah 'Seaport' telah mengambil kira nilai potensi harta tanah sekeliling tetapi penilaian untuk pengambilan tanah di Perkampungan Gelang Patah hanya berasaskan nilai tanah pertanian disebabkan kawasan sekeliling masih lagi merupakan tanah pertanian sahaja. Nilai tanah bagi tujuan Projek Seaport Terminal telah meningkat disebabkan oleh peningkatan nilai tanah di kawasan sekitar akibat daripada Pembangunan Semula Perkampungan Gelang Patah dan Pembinaan Link Kedua. Oleh yang demikian, tanah-tanah pertanian yang diambil bagi tujuan pembinaan Seaport Terminal telah melonjak naik nilainya disebabkan kawasan sekeliling sudah dimajukan sebagai sebuah perkampungan baru dan pembinaan jambatan kedua ke Singapura.

Pemilik-pemilik tanah juga tidak berpuas hati terhadap proses pengambilan tanah yang dijalankan oleh pihak berkuasa. Antaranya ialah rungutan tidak puas hati pemilik-pemilik tanah terhadap kerajaan yang bertindak mengambil tanah-tanah mereka di sebuah perkampungan berhampiran Tasik Kenyir bagi tujuan pembinaan jalan raya dari Kuala Berang, Terengganu ke Simpang Pulai, Perak. Pihak berkuasa dikatakan telah bertindak secara tidak adil apabila proses pengambilan tanah mengambil masa yang lama untuk diselesaikan terutamanya yang berkaitan dengan pembayaran pampasan. Selain itu, pemilik-pemilik tanah juga mendakwa bahawa jumlah pampasan yang diberikan adalah tidak mencukupi lalu merujuk kes ke Mahkamah Tinggi bagi mendapatkan pembayaran pampasan yang lebih munasabah. Perasaan tidak puas hati juga timbul terhadap tindakan kerajaan yang telah bertindak mengambil tanah-tanah mereka sedangkan mereka telah mengusahakan tanah berkenaan lebih daripada dua puluh tahun yang lampau (Metro, 21 Disember 2003). Pada mereka, bayaran pampasan tersebut masih belum mencukupi.

Walaupun pelbagai cara telah digunakan bagi menjadikan pengambilan tanah dibayar pampasan yang mencukupi kepada pemilik-pemilik tanah, namun pihak kerajaan juga perlu berusaha untuk mengurangkan kos bayaran pampasan kepada pemilik-pemilik tanah. Pihak berkuasa juga perlu memberi definisi baru terhadap maksud 'pampasan yang mencukupi' dan 'nilai pasaran' bagi tanah yang hendak diambil kerana ungkapan pemberian 'pampasan yang mencukupi' mempunyai kecenderungan untuk mendorong pihak kerajaan membelanjakan sejumlah wang pampasan yang lebih banyak daripada yang sepatutnya dan akan membebankan pihak kerajaan. Perkara ini menyebabkan pihak kerajaan berusaha mendefinisikan amaun pemberian pampasan yang mencukupi serta mencari jalan untuk mendapatkan tanah dengan lebih murah bagi tujuan melaksanakan pembangunan awam seperti dilapur oleh The Star (10 Februari 1996). Tindakan ini sebenarnya dilihat sebagai bertentangan dengan maksud pemberian pampasan yang mencukupi kepada pemilik-pemilik tanah.

Berdasarkan kepada hujahan yang dibuat, maka satu kajian baru perlu dilakukan bagi mencari satu jalan untuk mengupas definisi maksud pemberian pampasan yang mencukupi kepada pemilik-pemilik tanah di samping merumuskan bentuk-bentuk rungutan dan bantahan pemilik-pemilik tanah yang berkaitan dengan proses pengambilan tanah. Bagi menguatkan lagi hujahan tentang maksud pemberian

pampasan yang mencukupi, pandangan daripada pemilik-pemilik tanah, pentadbir tanah dan penilai perlu diperoleh bagi mewujudkan suatu bentuk pemberian pampasan yang mencukupi kepada pemilik-pemilik tanah.

1.2 Pernyataan Masalah

Penentuan pampasan yang mencukupi merupakan antara masalah utama yang perlu diselesaikan oleh pihak berkuasa sama ada di dalam mahupun di luar negara. Terdapat beberapa kajian yang akan dibincangkan selanjutnya telah dibuat mengenai bentuk-bentuk pembayaran pampasan yang dikatakan tidak mencukupi kepada pemilik-pemilik tanah oleh agensi-agensi kerajaan.

Kajian oleh Rowan-Robinson (1999) mendapati bahawa tahap kepuasan hati pemilik-pemilik tanah terhadap jumlah bayaran pampasan oleh pihak berkuasa di UK adalah rendah. Kajian mendapati bahawa antara perkara yang menjadikan pampasan tidak mencukupi adalah tindakan agensi-agensi kerajaan yang gagal membuat bayaran segera termasuklah membuat pembayaran pendahuluan yang lambat serta sikap pegawai yang kurang menunjukkan sikap simpati kepada pemilik-pemilik tanah. Pegawai-pegawai kerajaan pula dikatakan bertindak seolah-olah menjadikan proses rundingan pengambilan tanah sebagai gelanggang tawar-menawar di antara pembeli dengan penjual bagi mendapatkan harga terendah bagi pihak kerajaan. Sikap ini dianggap sebagai suatu tindakan yang menjadikan pampasan dibayar tidak munasabah kepada pemilik-pemilik tanah. Roots (1999) telah mencadangkan supaya beberapa elemen penting diambil kira bagi memastikan pembayaran pampasan dilihat sebagai saksama. Antara yang dicadangkan ialah nilai pasaran harta tanah hendaklah dicampurkan dengan segala kerugian-kerugian lain yang dialami oleh pemilik-pemilik tanah. Elemen-elemen tambahan lain yang perlu dipertimbangkan termasuklah membenarkan bayaran kehilangan kediaman dan bayaran kehilangan ladang serta kerugian-kerugian lain yang dialami oleh pemilik-pemilik tanah yang tidak terlibat secara langsung dengan pengambilan tanah.

Sementara itu, masalah ketidakpuasan hati pemilik-pemilik tanah di Malaysia pula turut dipaparkan oleh beberapa buah artikel tempatan. Misalnya, pengambilan tanah sejak kebelakangan ini dikatakan telah mewujudkan situasi yang kurang menyenangkan di kalangan pemilik-pemilik tanah apabila pengambilan tanah dilihat

sebagai satu kaedah mengambil tanah daripada orang miskin untuk diberikan kepada orang kaya. Keadaan ini boleh dilihat apabila tanah-tanah rakyat jelata diambil bagi melaksanakan projek-projek mewah seperti pembinaan padang golf, estet komersial dan kondominium-kondominium atas nama tujuan awam dan pembangunan ekonomi negara (Persatuan Pengguna Pulau Pinang, 2000).

Antara kes yang menjadi liputan media ialah apabila pengambilan tanah oleh Kerajaan Negeri Kedah di Kerpan untuk diberikan kepada sebuah syarikat Arab Saudi sehingga menimbulkan bantahan dan perbalahan sengit di antara pemilik-pemilik tanah yang terlibat dengan pihak berkuasa sehingga mengheret perbalahan berkenaan ke Mahkamah Tinggi Alor Setar bagi mencabar kesahihan pengambilan tanah berkenaan. Walaupun keputusan Mahkamah Tinggi Alor Setar telah menyebelahi pemilik-pemilik tanah pada peringkat awal dengan memutuskan pengambilan tanah berkenaan sebagai tidak sah berdasarkan kesilapan teknikal terhadap tujuan pengambilan, namun pihak Kerajaan Negeri Kedah telah bertindakewartakan semula pengambilan tanah tersebut pada kali kedua bagi membolehkan pengambilan seterusnya. Keluasan yang diambil buat kali kedua adalah lebih besar daripada sebelumnya sehingga melibatkan hampir 1,000 ekar tanah sawah padi yang terpaksa dilepaskan oleh petani-petani (Persatuan Pengguna Pulau Pinang, 2000). Kes ini sekali lagi dirujuk ke mahkamah, namun pada kali ini pemilik-pemilik tanah terpaksa akur dengan keputusan Mahkamah Tinggi untuk melepaskan tanah mereka kepada pihak kerajaan negeri untuk dimajukan oleh syarikat asing Arab Saudi Ben Ladin Sendirian Berhad.

Sementara itu, kes pengambilan balik tanah bagi pembinaan Empangan Beris juga turut menjadi perhatian umum di Kedah kerana pemilik-pemilik tanah terbabit telah menentang hasrat Kerajaan Negeri untuk membina empangan tersebut dengan membuat pelbagai tuntutan pampasan terhadap tanah yang telah diambil (Utusan Malaysia, 9 Januari 2001). Pemilik-pemilik tanah telah meminta agar pihak kerajaan membayar semula pampasan sebanyak RM 50,000 bagi setiap ekar tanah yang telah diambil di samping menuntut supaya pihak kerajaan menyediakan sebuah kawasan perkampungan penempatan semula berdekatan dengan kampung asal mereka bagi membolehkan pemilik-pemilik tanah terlibat meneruskan kehidupan seharian mereka tanpa menghadapi masalah yang tidak pernah dihadapi sebelumnya (Utusan Malaysia, 16 Julai 1997).

Kes yang tidak kurang menarik perhatian ramai juga berlaku di Kedah yang melibatkan pengambilan tanah bagi tujuan pembesaran Jalan Gurun-Sik apabila sebilangan besar pemilik-pemilik tanah terkilan terhadap nilai pampasan sebanyak RM 2.25 sen sekaki persegi. Pemilik-pemilik mendakwa bahawa dengan pampasan sebanyak itu, mereka tidak akan dapat membeli mana-mana tanah ganti yang hampir menyerupai tanah asal mereka yang berada di tepi jalan utama sedangkan pembangunan sekitar boleh dikatakan berada di dalam kawasan berpotensi pembangunan perumahan dan perindustrian (Utusan Malaysia, 26 Oktober 2004).

Sementara itu, satu laporan oleh Suruhanjaya Hak Asasi Manusia Malaysia telah mendedahkan sebanyak 113 keluarga di Kampong Tok Murad dan Kampong Tok Bidan di Alor Setar, Kedah telah diambil tanah oleh pihak kerajaan untuk dimajukan oleh sebuah syarikat korporat terkenal bernama Yayasan Al-Bukhari, milik seorang jutawan ternama di Malaysia. Laporan tersebut mendedahkan bahawa penduduk kampung yang terlibat sangat tidak berpuas hati terhadap cara pengambilan tanah dilaksanakan oleh agensi kerajaan terlibat yang bertindak seolah-olah 'orang tengah' mengambil tanah-tanah mereka untuk diberikan kepada jutawan berkenaan serta kegagalan pihak kerajaan negeri menggantikan semula penempatan baru di Mentalon, Alor Setar seperti mana telah dijanjikan termasuklah kegagalan memberi pampasan yang tidak setimpal dengan nilai tanah yang telah diambil (Mohd. Hamdan, 2005).

Persoalannya ialah mengapakah sebilangan besar pemilik-pemilik tanah tidak berpuas hati terhadap bayaran pampasan yang dibayar oleh kerajaan dan apakah bentuk-bentuk pampasan mencukupi yang sebenarnya dikehendaki oleh mereka? Apakah kekurangan yang wujud di dalam perundangan di Malaysia sehingga menyebabkan pampasan mencukupi sukar dicapai? Pengkaji juga ingin mengenal pasti masalah-masalah yang dihadapi oleh pentadbir-pentadbir tanah dan penilai dalam usaha memberi pampasan yang mencukupi kepada pemilik-pemilik tanah. Begitu juga dengan langkah-langkah yang perlu dilakukan oleh pihak berkuasa bagi memastikan pembayaran pampasan yang mencukupi kepada pemilik-pemilik tanah.

1.3 Lapangan Kajian

Kajian ini adalah berkaitan dengan pentadbiran tanah yang merujuk kepada hal-hal yang berkaitan dengan pemberian milik tanah, pelupusan tanah, pemegangan tanah, pendaftaran tanah, maklumat tanah, pengambilan tanah, pengutipan hasil, penukaran syarat tanah, pecah sempadan, pecah bahagian tanah, penguatkuasaan, peneilaian sekatan-sekatan, pendakwaan, pelesenan, pembahagian pesaka, urus niaga tanah dan sebagainya.

Kajian pentadbiran tanah adalah penting memandangkan perubahan dan penggunaan tanah yang semakin mencabar. Penawaran tanah semakin berkurangan berbanding dengan pertambahan penduduk dunia dan kehendak pembangunan yang semakin mendesak. Tanpa kawalan yang sistematik, banyak kerumitan akan timbul berdasarkan kepada permintaan yang semakin berubah-ubah. Memandang bantahan yang diterima oleh pembuat dasar pula semakin meningkat khususnya di Malaysia, maka salah satu bidang pentadbiran tanah yang akan diberi fokus khusus dalam kajian ini adalah berkaitan dengan pengambilan tanah. Secara khusus, penekanan akan diberi terhadap penentuan amaun pampasan yang mencukupi.

1.4 Bidang Kajian

Memandangkan lapangan pentadbiran tanah adalah luas, maka penyelidikan secara khusus akan dibuat berkaitan dengan kes-kes pengambilan tanah di Semenanjung Malaysia berdasarkan Akta Pengambilan Tanah 1960. Kajian akan dibuat terhadap kes-kes pengambilan tanah di negeri Kedah Darul Aman yang dipilih. Arah tuju kajian ini adalah untuk mendapatkan maksud pemberian pampasan yang mencukupi kepada pemilik-pemilik tanah.

Kajian mendalam dalam bidang pengambilan tanah ini perlu kerana pengambilan tanah dikatakan menimbulkan ketidakpuasan hati pihak-pihak yang terlibat, terutama sekali apabila pemilik-pemilik tanah terpaksa melepaskan harta tanah mereka kepada pihak berkuasa. Fokus utama kajian ini adalah untuk meneliti punca-punca kewujudan masalah berkenaan di samping mencari maksud pemberian pampasan yang mencukupi dari pelbagai pihak yang merangkumi pandangan daripada pemilik-pemilik tanah, pentadbir dan penilai. Tindakan selanjutnya adalah

untuk membuat rumusan tentang maksud pemberian pampasan yang mencukupi kepada pemilik-pemilik tanah demi menjamin kelancaran proses pengambilan tanah untuk pembangunan negara.

1.5 Matlamat dan Objektif Kajian

Matlamat kajian ini adalah untuk mengenal pasti maksud pemberian pampasan yang mencukupi kepada pemilik-pemilik tanah. Oleh yang demikian, bahagian awal kajian ini adalah untuk mengenal pasti apakah elemen-elemen pemberian pampasan yang mencukupi yang sepatutnya diberikan kepada pemilik-pemilik tanah yang terlibat dengan pengambilan tanah? Bagi membolehkan semua pihak mengetahui bentuk-bentuk pampasan yang wajar diberikan dalam menentukan pemberian pampasan yang mencukupi, maka perbincangan terhadap konsep pampasan mencukupi dan asas-asas yang berkaitan dalam menentukan nilai pasaran harta tanah akan dibincangkan.

Selain membuat perbincangan berdasarkan kepada kajian-kajian lepas secara konseptual, pandangan daripada pelbagai pihak yang terlibat dalam isu-isu pengambilan tanah juga perlu diambil kira. Oleh yang demikian, kajian selanjutnya dalam bentuk kajian lapangan juga dilaksanakan terhadap pemilik-pemilik tanah, pentadbir tanah dan penilai. Semua pemahaman dan tindakan ini adalah bertujuan untuk mencari maksud pemberian pampasan yang mencukupi kepada pemilik-pemilik tanah. Matlamat ini pula akan dicapai melalui penetapan objektif-objektif kajian seperti berikut:

- a) Menghurai maksud pemberian pampasan yang mencukupi kepada pemilik-pemilik tanah dalam konteks pengambilan tanah.
- b) Menenal pasti elemen-elemen ketidakpuasan hati pemilik-pemilik tanah terhadap proses dan prosedur pengambilan tanah yang telah dilaksanakan oleh pihak berkuasa.
- c) Mengkaji kaedah pembayaran pampasan yang mencukupi kepada pemilik-pemilik tanah dari perspektif pentadbir-pentadbir tanah.

- d) Mengkaji peranan, persepsi dan amalan penilai ke arah mewujudkan pemberian pampasan yang mencukupi kepada pemilik-pemilik tanah.

1.6 Skop Kajian

Bahagian ini membincangkan dapatan kajian-kajian lepas yang digunakan sebagai asas untuk melakukan kajian ini. Tindakan yang boleh dilakukan oleh penyelidik ialah dengan membuat tinjauan yang mendalam terhadap hasil-hasil kajian yang pernah dijalankan di dalam dan luar negara. Kaedah ini membolehkan penyelidik mengetahui bidang-bidang yang telah dikaji dan teknik-teknik penyelidikan yang telah digunakan oleh penyelidik sebelumnya supaya penyelidik tidak mengulangi kajian yang telah dibuat atau menggunakan kaedah yang salah. Ia juga membolehkan penyelidik melakukan kajian terhadap bidang yang masih belum diterokai. Oleh yang demikian, skop kajian adalah penting untuk menentukan sumbangan penyelidik terhadap ilmu pengetahuan dalam bidang yang dikaji.

Antara kajian yang pernah dilaksanakan berkaitan dengan pemberian pampasan ialah kajian yang dilakukan oleh Rowan-Robinson pada tahun 1995. Kajian beliau adalah mengenai pelaksanaan pembayaran pampasan mengikut kaedah 'pretium' yang merupakan idea awal yang dikemukakan oleh Denyer-Green berbanding dengan kaedah pembayaran pampasan biasa yang diamalkan di Scotland. Rowan-Robinson (1995) mendapati bahawa kaedah pemberian pampasan cara biasa adalah lebih baik dan bersifat institusi. Ini disebabkan kaedah biasa mengambil kira segala kerugian yang ditanggung oleh pemilik-pemilik tanah termasuklah memberi penekanan kepada kerugian terhadap segala kepentingan pemilik-pemilik tanah dan masyarakat sekelilingnya berbanding dengan kaedah 'pretium' yang hanya membayar pampasan terhadap kerugian nilai-nilai harta tanah yang dialami oleh pemilik-pemilik tanah sahaja tanpa mengambil kira kerugian-kerugian lain yang berlaku akibat daripada pengambilan tanah.

Pengumpulan data oleh Rowan-Robinson (1995) telah dilakukan dengan cara menemu bual pihak berkuasa yang mengambil tanah di samping mendapatkan maklumat daripada pemilik-pemilik tanah dan penilai yang mewakili mereka. Hasil kajian mendapati bahawa kaedah pembayaran pampasan biasa lebih banyak dipersetujui oleh responden berbanding dengan kaedah 'pretium'. Namun demikian,

antara rungutan-rungutan yang ditemui dalam kajian tersebut ialah masalah kelambatan pihak berkuasa menyelesaikan bayaran pampasan kepada pemilik-pemilik tanah. Adalah didapati bahawa masa yang diambil untuk membuat bayaran pampasan adalah di antara satu hingga lima tahun lamanya. Responden juga tidak berpuas hati terhadap tindakan pihak berkuasa tempatan yang mengisytiharkan perancangan hawar (*planning blight*) di kawasan mereka kerana tindakan sedemikian boleh menyebabkan nilai harta tanah merosot dengan banyak dan secara serta-merta. Responden juga tidak berpuas hati terhadap keengganan pihak berkuasa membayar faedah kepada mereka yang terpaksa membuat pinjaman daripada bank bagi membiayai perniagaan yang merosot akibat pengambilan tanah berkenaan.

Antara rasa ketidakpuasan hati responden ialah kehilangan nama-baik perniagaan akibat terpaksa berpindah ke tempat baru serta kegagalan agensi kerajaan membayar wang pendahuluan dengan kadar segera. Pemilik tanah juga dikehendaki membayar Cukai Keuntungan Harta Tanah akibat daripada peningkatan nilai tanahnya pada masa pengambilan berbanding harga yang telah dibayar ketika memperoleh tanah berkenaan, sedangkan pengambilan tanah yang berlaku bukanlah di atas kemahuan mereka. Sementara itu, pihak penilai pula merungut bahawa mereka tidak berpuas hati dengan kadar fi iktisas yang telah ditetapkan oleh Jabatan Penilaian & Hasil Dalam Negeri UK kerana kadar yang diguna pakai adalah tidak munasabah berbanding masa yang lama perlu dihabiskan oleh penilai bagi menjalankan kerja-kerja perundingan dengan pihak kerajaan. Akhirnya, kajian ini mencadangkan supaya beberapa pindaan undang-undang dibuat bagi membolehkan pembayaran pampasan yang lebih saksama dapat dilaksanakan di samping dapat mengurangkan kesukaran yang dialami oleh pelbagai pihak yang terlibat.

Harju dan Clauretje (1984) pula telah membuat kajian untuk menentukan sama ada perlu atau tidak pihak berkuasa yang mengambil tanah membuat bayaran terhadap apa-apa bentuk kehilangan nama-baik perniagaan. Undang-undang telah memeruntukkan bahawa mana-mana tanah yang hendak diambil perlu dibayar pampasan kepada pemilik-pemiliknya agar mereka berada dalam keadaan sebelum tanah mereka diambil. Keengganan pihak kerajaan membayar pampasan berlebihan adalah untuk mengelakkan peningkatan penggunaan wang awam dan membebaskan pembayar-pembayar cukai. Tindakan ini sebenarnya telah mengabaikan pemberian pampasan mengikut konsep nilai dari perspektif pemilik tanah. Oleh yang demikian,

kajian mereka telah mencadangkan supaya pampasan terhadap kerugian nama-baik perniagaan perlu dibenarkan dengan cara membuat pindaan terhadap beberapa peruntukan undang-undang yang sedia ada.

Gomes dan Morgan (1989) juga turut membuat kajian terhadap pampasan bagi kerugian nama-baik perniagaan. Mereka mendapati bahawa mahkamah di Amerika Syarikat hanya membenarkan pemberian pampasan terhadap harta tanah yang diambil secara fizikal sahaja. Sebarang perbelanjaan atau kerugian bukan fizikal seperti kos perpindahan, kehilangan keuntungan, kenaikan harga barangan termasuklah kehilangan nama-baik perniagaan tidak perlu dibayar pampasan. Kerugian nama-baik perniagaan tidak diperuntukkan oleh perlembagaan dan menurut mahkamah, harta ini (nama-baik perniagaan) memang tidak diambil oleh pihak kerajaan. Selain daripada itu, kerugian nama-baik perniagaan yang bersandarkan kepada pemilik adalah sukar dinilai tetapi sebenarnya boleh dipindah bersama perniagaannya ke tempat lain.

Burgiel (2000) yang juga telah membuat kajian tentang kerugian nama-baik perniagaan, mendapati bahawa cara pembayaran pampasan bagi tujuan ini adalah berbeza-beza mengikut beberapa buah negara. Pampasan terhadap kerugian nama-baik perniagaan telah diperuntukkan oleh undang-undang di England dan Australia tetapi tidak di Amerika Syarikat. Hasil kajian, beliau mendapati bahawa hanya 11 buah negeri di Amerika Syarikat sahaja yang telah membenarkan pembayaran pampasan terhadap kerugian nama-baik perniagaan berbanding negeri-negeri lain. Ini bermakna pemilik-pemilik tanah di sana telah diberi pampasan yang berbeza-beza oleh pihak kerajaan walaupun bermastautin di dalam sebuah negara yang sama.

Rowan-Robinson dan Hutchison (2002) pula telah membuat kajian tentang kaedah pembayaran pampasan terhadap projek-projek yang menyediakan kemudahan laluan gas, elektrik, air dan telekomunikasi. Kaedah temu bual telah digunakan bagi mendapatkan maklumat daripada pemaju projek dan pemilik-pemilik tanah. Hasil kajian mendapati bahawa; (i) pembayaran pendahuluan sebanyak 80 peratus daripada nilai pasaran perlu diberi segera bagi mengurangkan bantahan daripada pemilik-pemilik tanah; (ii) pihak berkuasa diminta supaya bersifat luwes dalam melaksanakan pembayaran pampasan terhadap tanah-tanah bukan kategori pertanian. Misalnya, bagi tanah-tanah kategori kediaman yang bersaiz kecil, kadar bayaran pampasan yang perlu dibayar adalah lebih tinggi daripada yang bersaiz besar

manakala bagi mana-mana tanah kediaman yang bersaiz besar, maka pampasan yang ditawarkan akan dikurangkan tetapi perlu persetujuan dengan pemilik tanah terlibat; (iii) bayaran terhadap kacau-ganggu seperti kerosakan terhadap tanam-tanaman, perparitan, fi ikhtisas dan kos kerugian masa hendaklah diberikan kepada pemilik-pemilik tanah yang terlibat. Pampasan terhadap kerugian nilai pembangunan juga perlu diberi sekiranya tanah baki sukar mendapat kebenaran merancang daripada pihak berkuasa tempatan pada masa hadapan; (iv) pihak berkuasa pula perlu mewujudkan hubungan baik dengan pemilik-pemilik tanah kerana dikhuatiri pemilik-pemilik tanah boleh menutup laluan mereka ke tapak projek; dan (v) pampasan terhadap sebarang kerosakan akibat daripada kerja-kerja pemasangan dan pembaikan perlu dibayar dengan segera. Kajian ini akhirnya mencadangkan beberapa pembaharuan perlu dilakukan bagi memperbaiki cara pembayaran pampasan yang saksama terhadap pengambilan tanah yang melibatkan laluan-laluan berkenaan.

Almond dan Plimmer (1997) pula telah membuat kajian terhadap pengambilan tanah secara rundingan terhadap beberapa buah agensi kerajaan di United Kingdom. Pengambilan secara rundingan bermakna pihak-pihak yang terlibat menyelesaikan pengambilan tanah dengan cara berunding diakhiri dengan mewujudkan perjanjian bertulis bagi menyelesaikan proses pengambilan tanah. Tindakan ini membolehkan pihak kerajaan tidak terlalu tertakluk kepada peruntukan akta secara menyeluruh bagi memastikan pengambilan tanah dapat dilaksanakan dengan lancar. Kaedah pengutipan data oleh pengkaji adalah dengan menghantar borang soal selidik kepada sebilangan organisasi yang mempunyai kuasa untuk mengambil tanah dan sebanyak 68.83 peratus telah berjaya dikembalikan. Hasil kajian mendapati bahawa majoriti pihak berkuasa lebih cenderung menggunakan cara rundingan berbanding dengan pengambilan secara paksa bagi mempercepatkan proses pengambilan tanah sekiranya mereka berpeluang berbuat demikian.

Satu kajian lain pula yang dilaporkan oleh Harvard Law Review (1994) telah mendapati bahawa kerugian nilai kepentingan harta tanah yang disebabkan oleh pengambilan tidak boleh dilihat dari aspek ekonomi semata-mata dengan mengabaikan aspek sosial lain seperti impak pengambilan tanah terhadap kehidupan harian komuniti berkenaan. Adalah didapati bahawa mahkamah di Amerika Syarikat mempunyai alasan untuk tidak membenarkan sebarang pembayaran pampasan terhadap kerugian-kerugian yang tidak terlibat terus dengan pengambilan tanah

seperti tuntutan terhadap kehilangan komuniti oleh sesuatu masyarakat kerana peruntukan berkenaan tiada pada mana-mana undang-undang bertulis. Tindakan ini dikatakan telah menerima kritikan ramai kerana masyarakat menganggap mahkamah sepatutnya memberi pengiktirafan terhadap kehilangan komuniti yang terpaksa ditanggung oleh pemilik-pemilik tanah. Pemilik-pemilik tanah terpaksa mengalami tekanan emosi, penganiayaan, ketidakselesaan, kerugian pendapatan, kesukaran mendapatkan tapak baru dan pelbagai kesukaran lain yang perlu diberi pampasan yang sewajarnya. Akhirnya, kajian tersebut telah mencadangkan supaya pampasan terhadap kehilangan komuniti ini perlu dibayar sebagai satu bentuk pampasan tambahan kepada pembayaran pampasan harta tanah yang telah diambil.

Sementara itu, Kotaka (2002) telah menggariskan bahawa pemberian pampasan yang mencukupi wajar didasarkan kepada tiga keadaan berikut. Pertama, pampasan yang mencukupi bermakna pemilik-pemilik tanah dibayar pampasan terhadap semua kerugian yang dialami oleh pemilik-pemilik tanah berdasarkan kepada persetujuan rundingan yang dijalankan di antara pemilik-pemilik tanah dengan agensi yang mengambil tanah-tanah mereka. Rundingan tersebut hendaklah dijalankan dalam keadaan harmoni seperti mana berlaku jual-beli biasa yang lain di antara kedua-dua belah pihak. Kedua, pembayaran pampasan yang dibuat adalah berdasarkan kepada pengambilan tanah secara fizikal dengan mengabaikan segala ciri-ciri pemberian pampasan yang mengambil kira nilai sentimental harta tanah yang diambil. Ketiga, elemen yang perlu dipertimbangkan semasa membuat penilaian harta tanah adalah menilai harta tanah terlibat berdasarkan tarikh cadangan pengambilan. Elemen-elemen pemberian pampasan yang diketengahkan oleh Kotaka (2002) mungkin hampir serupa dengan amalan di beberapa buah negara, namun terdapat kemungkinan bahawa elemen-elemen yang dinyatakan sebelum ini masih gagal merangkumi maksud pemberian pampasan yang mencukupi kepada pemilik-pemilik tanah yang terlibat dengan pengambilan tanah oleh pihak berkuasa.

Oleh kerana beberapa kajian sebelum ini telah mengupas dari perspektif kehilangan nama baik perniagaan berdasarkan tulisan Harju & Clauretje (1984), Gomes & Morgan (1989) dan Burgiel (2000) serta penulisan dalam Harvard Law Review (1994) mengenai bayaran pampasan untuk kehilangan nilai komuniti, maka penyelidik mendapati terdapat satu ruang yang masih memerlukan suatu kajian mendalam iaitu mengenai maksud pemberian pampasan yang mencukupi kepada

pemilik-pemilik tanah yang terlibat dengan pengambilan tanah oleh pihak berkuasa. Walaupun kajian seperti ini pernah dilakukan oleh Kotaka (2002), namun persoalannya ialah sama ada ukuran pemberian pampasan yang dinyatakan oleh beliau sudah memadai untuk dianggap sebagai pemberian pampasan yang mencukupi kepada pemilik-pemilik tanah? Aspek-aspek lain yang turut dikaji adalah merangkumi pendekatan pembayaran pampasan yang wajar diberikan kepada pemilik-pemilik tanah serta peranan yang perlu dimainkan oleh penilai-penilai ke arah mewujudkan pemberian pampasan yang mencukupi kepada pemilik-pemilik tanah. Kajian ini sebenarnya menjurus kepada pemberian pampasan yang mencukupi dari perspektif pemilik-pemilik tanah kerana pemberian pampasan yang mencukupi kepada pemilik-pemilik tanah adalah berbeza berbanding agensi-agensi kerajaan yang mengambil tanah. Bagi pemilik-pemilik tanah yang telah lama menduduki tanah sejak turun-temurun lagi, mereka mempunyai nilai sentimental yang tinggi terhadap harta tanah yang dimiliki berbanding dengan pihak kerajaan.

Bahagian-bahagian penting yang perlu dibuat kajian adalah mengenai proses dan prosedur pengambilan tanah terutamanya yang melibatkan proses penyampaian notis, pengendalian perbicaraan awam, pembayaran tuntutan pampasan, penentuan tarikh nilai di samping mendapatkan maklumat mengenai persepsi dan amalan penilai terhadap pendekatan penilaian harta tanah serta pandangan pentadbir-pentadbir tanah ke arah mewujudkan suatu bentuk pemberian pampasan yang mencukupi kepada pemilik-pemilik tanah.

1.7 Kepentingan Kajian

Adalah diharapkan bahawa penemuan daripada kajian ini berupaya memberi manfaat kepada pihak-pihak berkenaan:

1.7.1 Pengamal Undang-undang

Penemuan ini berguna kepada pengamal undang-undang sama ada dari perspektif penasihat undang-undang negeri mahupun pengamal undang-undang swasta supaya suatu bentuk pemberian pampasan yang mencukupi dapat diberikan kepada pemilik-pemilik tanah yang terlibat dengan pengambilan tanah. Penemuan ini

juga boleh digunakan untuk membantu peguam atau penasihat undang-undang kerajaan membuat pembelaan kes-kes pengambilan tanah di mahkamah disebabkan perbincangan yang dibuat di dalam penulisan ini mengupas beberapa keputusan kes-kes mahkamah di dalam dan luar negara dalam konteks amalan-amalan pengambilan tanah mereka.

1.7.2 Penilai

Penilai merupakan pihak yang penting dalam menentukan amaun pampasan yang mencukupi kepada pemilik-pemilik tanah sama ada mereka terdiri daripada penilai kerajaan atau swasta. Pengetahuan yang mendalam tentang proses dan prosedur pengambilan tanah masa kini dijangka boleh membantu penilai dalam membuat penilaian ke arah mewujudkan pemberian pampasan yang mencukupi kepada pemilik-pemilik tanah. Memandangkan kajian ini membincangkan amalan-amalan penilaian tanah di beberapa buah negara terpilih di samping membentangkan kes-kes yang berkaitan dengan penilaian harta, maka maklumat yang dibincangkan boleh digunakan sebagai panduan ketika membuat penilaian harta tanah atau menghadiri perbicaraan awam termasuklah menjadi saksi pakar sekiranya kes dirujuk ke Mahkamah Tinggi.

1.7.3 Pentadbir Tanah

Mereka yang tergolong pada peringkat ini termasuklah Pengarah Tanah dan Galian, Pentadbir-pentadbir Tanah Daerah dan Pentadbir-pentadbir Tanah yang merupakan pihak yang terlibat terus dengan pengambilan balik tanah bagi pihak Kerajaan Negeri. Pengetahuan yang secukupnya tentang proses dan prosedur pengambilan tanah adalah penting bagi membolehkan pengambilan tanah dapat dilaksanakan dengan jayanya di samping berusaha untuk mengurangkan masalah-masalah yang berkaitan dengan pengambilan tanah agar projek pembangunan dapat dilaksanakan dengan lancar. Penyelidikan ini turut membuat perbincangan yang mendalam mengenai butiran-butiran yang boleh dan tidak boleh dituntut daripada pihak kerajaan. Maklumat lain seperti keputusan kes-kes mahkamah sama ada di dalam atau di luar negara yang bersesuaian boleh juga digunakan sebagai rujukan

terutama sekali oleh pentadbir-pentadbir tanah ketika mengadakan perbicaraan awam dengan pemilik-pemilik tanah.

1.7.4 Pemilik-pemilik Tanah

Pemilik-pemilik tanah yang dimaksudkan adalah terdiri daripada pemilik-pemilik tanah yang berdaftar seperti yang tertakluk di bawah Jadual Kedua, APT 1960. Mereka perlu didedahkan dengan proses dan prosedur pengambilan tanah dari peringkat awal sehingga penyudahan pengambilan. Selain daripada itu, mereka perlu didedahkan tentang perkara-perkara yang boleh dan tidak boleh dibuat tuntutan kepada kerajaan. Mereka juga perlu diberi maklumat tentang perkara-perkara yang boleh dibuat bantahan dan bentuk-bentuk pampasan yang boleh dituntut serta mengetahui asas-asas yang digunakan oleh penilai di dalam membuat penilaian tanah bagi tujuan pengambilan tanah termasuklah peranan pentadbir-pentadbir tanah dan penilai.

1.8 Kajian Kes

Bahagian ini secara ringkas menjelaskan pendekatan yang digunakan bagi pengumpulan data, pemilihan kawasan kajian, pemilihan responden, persampelan, pengumpulan data, penganalisan data dan pembentangan. Penerangan yang lebih terperinci dibuat di dalam Bab 5 selanjutnya. Kaedah yang dilaksanakan dengan menggunakan pendekatan kualitatif disebabkan hasil-hasil kajian dalam bidang pengambilan tanah terutamanya yang memberi tumpuan terhadap maksud penentuan pampasan yang mencukupi adalah terhad. Cara terbaik adalah dengan menemu bual pihak-pihak yang terlibat secara langsung dengan proses pengambilan tanah. Empat kawasan yang telah dikenal pasti bagi tujuan kajian kes ini iaitu Projek Penternakan Udang Harimau Kerpan, Projek Pembinaan Empangan Beris Sik, Projek Pembinaan Kompleks Yayasan Al-Bukhary Alor Setar dan Projek Pembesaran Jalan Gurun-Sik.

1.8.1 Kaedah Kajian Kes

Kajian ini adalah melibatkan kes-kes pengambilan tanah oleh agensi-agensi kerajaan di Negeri Kedah dari tahun 1991 sehingga 2006. Kaedah kajian kes digunakan bagi membolehkan kajian mendalam mengenai sesuatu perkara. Walaupun hasil kajian ini sukar untuk diterjemahkan terhadap populasi yang besar, namun dapatan kajian dijangka berfaedah untuk menjana pembentukan preposisi-preposisi baru bagi pembentukan teori di masa hadapan. Kajian ini tidak hanya menumpu pada satu kes kajian sahaja tetapi melibatkan beberapa kes kajian bagi mendapatkan data yang lengkap-melengkapi untuk pencapaian maklumat yang lebih mewakili dan menjurus kepada kepelbagaian kes.

1.8.2 Pemilihan Kawasan Kajian

Kawasan-kawasan yang dipilih adalah Projek Penternakan Udang Harimau Kerpan, Projek Pembinaan Empangan Beris Sik, Projek Pembinaan Kompleks Yayasan Al-Bukhary Alor Setar dan Projek Pembesaran Jalan Gurun-Sik. Kajian ini akan ditumpukan terhadap kes-kes pengambilan tanah yang telah menjadi isu dan mendapat liputan media tempatan.

Kawasan pertama ialah Projek Penternakan Udang Harimau terletak di Kerpan di Daerah Kubang Pasu. Pekan terhampir adalah Pekan Air Hitam. Jalan utama yang menghubungkan kawasan ini adalah Jalan Alor Setar ke Kangar dan perkampungan ini terletak di sebelah kiri jalan berkenaan. Kawasan kedua melibatkan Projek Pembinaan Empangan Beris terletak di Mukim Sik. Projek ini terletak kira-kira 65 kilometer Tenggara Bandar Alor Setar. Pembinaan empangan ini diselia oleh Jabatan Parit dan Saliran yang bertujuan untuk membekalkan pengairan ke Perlis, Kedah dan Pulau Pinang. Empangan yang hendak dibina melibatkan pengambilan tanah seluas 1,600 hektar. Sementara itu, kawasan ketiga ialah Projek Pembinaan Komplek Yayasan Al-Bukhary yang terletak di Batu 2, Jalan Langgar, Mukim Alor Malai, Kota Setar, Kedah. Pengambilan tanah di sini membabitkan 75 keluarga di Kampong Datuk Murad dan 38 keluarga di Kampung Tok Bidan, manakala kawasan kajian yang keempat melibatkan Projek Pembesaran Jalan Gurun-Sik yang terletak di Mukim Sik.

1.8.3 Pemilihan Responden dan Persampelan

Responden terdiri daripada pemilik-pemilik tanah, pentadbir tanah dan penilai. Senarai pemilik-pemilik tanah diperoleh daripada Warta Kerajaan Negeri yang melibatkan kes pengambilan tanah yang dipilih. Responden pemilik-pemilik tanah dipilih bagi menjawab objektif kajian kedua. Sementara itu, responden pentadbir-pentadbir tanah telah dipilih bagi mendapatkan pandangan tentang cara mewujudkan pemberian pampasan yang mencukupi kepada pemilik-pemilik tanah. Senarai pentadbir-pentadbir tanah diperoleh daripada Pejabat Tanah dan Galian Negeri (PTG) yang terlibat dengan kes terpilih sahaja. Senarai ini diperlukan oleh penyelidik bagi mengadakan temu-janji dan menemu bual pentadbir-pentadbir tanah bagi menjawab objektif ketiga. Responden seterusnya adalah terdiri daripada penilai-penilai yang mana senarai mereka ini boleh diperoleh dari Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH) Cawangan Alor Setar bagi mereka yang terlibat dengan kes-kes yang dipilih bagi menjawab objektif kajian keempat.

1.8.4 Pemilihan Persampelan

Kaedah yang telah dipilih bagi menjayakan kajian ini adalah kaedah persampelan berantai (snow-balling). Alasan memilih kaedah ini ialah penyelidikan yang dibuat berdasarkan persampelan sistematik sukar dilakukan kepada responden-responden kerana kebanyakannya telah berpindah ke tempat lain. Hanya sebilangan besar pemilik tanah yang terlibat dengan Projek Pembesaran Jalan Sik-Gurun sahaja yang tidak berpindah kerana pengambilan tanah hanya melibatkan bahagian hadapan tanah mereka sahaja.

Seramai sepuluh orang responden sahaja dipilih bagi mewakili setiap kawasan kajian. Oleh yang demikian, sejumlah 40 orang responden kesemuanya dipilih bagi mewakili pemilik-pemilik tanah dalam kajian ini. Bagi mendapatkan pandangan pentadbir-pentadbir tanah mengenai pendekatan pembayaran pampasan yang mencukupi, sebanyak sepuluh orang responden perlu diambil. Bagi mendapatkan pendapat tentang penilaian tanah dalam mewujudkan pemberian pampasan yang mencukupi, sebanyak sepuluh orang responden yang terdiri daripada lima orang penilai kerajaan dan lima orang penilai swasta telah dipilih dan mereka ini terlibat dengan kes-kes pengambilan tanah dimaksudkan.

1.8.5 Pengumpulan Data

Kajian ini merupakan kajian kualitatif. Kaedah ini dipilih bagi membolehkan penyelidik menghayati masalah yang dialami oleh pemilik-pemilik tanah secara mendalam dengan tidak memberi perhatian terhadap pengukuran angkubah-angkubah yang telah dikenal pasti terlebih dahulu. Kajian ini sebenarnya berhasrat untuk menemui angkubah-angkubah penting yang mungkin dapat membantu kajian selanjutnya. Sekiranya penyelidikan berpandukan kepada asas pengukuran empirikal semata-mata, penyelidik akan kehilangan pandangan dari aspek kehidupan sosial sebenar yang dialami oleh masyarakat yang dikaji. Keupayaan mendalami perasaan suka, duka, rungutan, rintihan, kekecewaan dan bantahan di kalangan pemilik-pemilik tanah mengenai pemberian pampasan sukar dilakukan secara kuantitatif.

Pengumpulan data bagi tujuan kajian ini dibuat dalam bentuk data primer dan data sekunder. Bagi tujuan pengumpulan data primer, kaedah temu bual bersemuka diadakan dengan pemilik-pemilik tanah, pentadbir dan penilai. Sebanyak tiga set soalan berstruktur yang berlainan telah disediakan untuk pemilik-pemilik tanah, pentadbir tanah dan penilai. Soalan-soalan berbentuk separa struktur direka sedemikian rupa bagi membolehkan ketiga-tiga pihak yang terlibat menjawab soalan-soalan yang dikemukakan di samping membolehkan mereka memberi pandangan dan komen masing-masing. Soalan-soalan perlu disediakan berbeza-beza mengikut profesion masing-masing kerana peranan pihak-pihak yang terlibat adalah berbeza-beza mengikut fungsi masing-masing. Walau bagaimanapun, penyelidikan ini masih mempunyai matlamat yang sama iaitu untuk mendapatkan pandangan dari pelbagai pihak mengenai isu pemberian pampasan yang mencukupi kepada pemilik-pemilik tanah.

Pengumpulan data sekunder pula dijalankan dengan membuat kajian terhadap jurnal-jurnal, buku, akhbar dan sebagainya. Perundangan-perundangan berkaitan pula diperoleh dari pelbagai cara sama ada melalui perpustakaan, kertas penyelidikan secara talian terus di samping mendapatkan buku-buku penerbitan di dalam dan di luar negara terutamanya apabila melibatkan perundangan beberapa buah negara terlibat seperti England, Australia, India dan New Zealand. Sementara itu, keputusan-keputusan kes mahkamah pula diperoleh daripada *Malayan Law Journal* dan *Lexus Nexis* secara 'online'.

Rujukan terhadap buku-buku ilmiah dan kertas-kertas seminar telah diperoleh dari beberapa buah perpustakaan seperti Perpustakaan Sultanah Zanariah UTM, Perpustakaan Sultanah Bahiyah di UUM, Perpustakaan Awam Negeri termasuklah membuat pembelian terus dari kedai-kedai buku dari dalam dan luar negara. Kemudahan Pinjaman Antara Perpustakaan digunakan sebaik mungkin dengan menjadikan perpustakaan UUM sebagai pusat membuat permohonan pinjaman berkenaan.

Pengutipan data sekunder pula dilakukan mengikut dua peringkat. Peringkat pertama bermula semasa kajian literatur dilaksanakan iaitu sebelum penyelidik melaksanakan kajian lapangan. Kajian literatur awal ini membolehkan pengkaji mendapatkan gambaran yang jelas terhadap konsep pengambilan tanah dan pemberian pampasan mencukupi yang diamalkan di beberapa buah negara. Pemahaman ini dapat membantu penyelidik ke arah menyediakan soalan-soalan kajian. Pengumpulan data sekunder pada peringkat selanjutnya perlu diteruskan bagi membantu penyelidik menyokong dapatan-dapatan kajian di samping membolehkan penyelidik mengemukakan kritik terhadap dapatan-dapatan kajian berkaitan.

1.8.6 Penganalisan Data

Data yang diperoleh di lapangan terbahagi kepada dua kategori iaitu secara rekod bertulis dan pita rakaman. Proses transkripsi perlu dilakukan secepat mungkin selepas kerja-kerja temu bual dilaksanakan supaya penyelidik tidak menghadapi masalah untuk mengingati fakta-fakta yang telah direkodkan. Perbandingan nota pula perlu dibuat dengan membandingkan data yang dipungut di lapangan dengan data yang diperoleh daripada pita rakaman. Salinan nota-nota berkenaan akan dipastikan ketepatannya dan data berkenaan perlu disalin semula ke dalam perisian pemprosesan perkataan untuk disimpan ke dalam komputer. Proses penyalinan semula (transkripsi) maklumat membolehkan penyelidik mula mengenal pasti bentuk-bentuk data yang diperoleh di samping memahami perkara-perkara penting yang telah diungkapkan oleh responden.

Teknik pengurangan data pula perlu dilakukan kerana data yang diperoleh di lapangan adalah terlalu banyak. Tujuan pengurangan data adalah untuk menjadikan maklumat yang diterima secara umum direkodkan secara lebih menjurus. Data yang

diperoleh ini perlu disimpan dengan teratur supaya ia mudah dicari, difahami dan boleh dipecahkan mengikut topik-topik tertentu. Penganalisan data bagi tujuan kajian ini dilakukan berdasarkan kepada jadual-jadual matriks secara 'cross tabulation' berdasarkan soalan-soalan yang telah dikemukakan. Penerangan secara terperinci mengenai cara penganalisan data dijelaskan di dalam Bab 5 selanjutnya.

1.8.7 Pembentangan

Oleh kerana kajian ini merupakan kajian kualitatif, maka pembentangan keputusan dibuat secara deskriptif. Penerangan terhadap dapatan kajian telah dibantu oleh penggunaan peta, histogram, rajah, jadual, gambar rajah dan gambar-gambar foto. Walaupun kajian ini adalah berbentuk kualitatif, namun ia tidak mengabaikan penggunaan angka bagi membantu penerangan. Oleh yang demikian, penggunaan statistik mudah berbentuk peratus kekerapan telah digunakan bagi menguatkan lagi penerangan terhadap dapatan-dapatan kajian secara kualitatif.

1.9 Pembahagian Bab

Bab 1 membincangkan secara ringkas asas perundangan pengambilan tanah dan penggunaan APT 1960 bagi tujuan-tujuan pengambilan tanah serta isu-isu pengambilan tanah di Semenanjung Malaysia. Bahagian awal bab ini dimulakan dengan mengemukakan beberapa bantahan daripada pemilik-pemilik tanah di beberapa tempat tentang ketidakpuasan hati mereka terhadap pemberian pampasan oleh pihak berkuasa. Perbincangan seterusnya ialah mengupas pernyataan masalah yang merupakan asas utama untuk menjalankan kajian ini di samping menetapkan matlamat dan objektif kajian ini. Bahagian skop kajian pula menyinggung beberapa kajian-kajian yang pernah dihasilkan oleh penyelidik-penyelidik sebelum ini yang bertujuan untuk membolehkan penyelidik mengetahui serba sedikit ruang-ruang yang masih belum dan perlu dikaji. Bahagian akhir bab ini mengupas kepentingan-kepentingan kajian kepada masyarakat untuk dimanfaatkan bersama.

Bab 2 dimulakan dengan membuat ulasan-ulasan karya terhadap sejarah perkembangan undang-undang pengambilan tanah dan perlaksanaan di dalam dan di luar negara. Sejarah perkembangan undang-undang pengambilan tanah dimulakan

dengan menerangkan amalan pada zaman silam semasa perkembangan agama Kristian dan Islam semasa zaman Nabi Muhammad S.A.W dan para sahabat. Setelah itu, perbincangan dibuat terhadap sejarah perkembangan undang-undang pengambilan tanah pada zaman moden dan negara-negara dipilih adalah England, India, Australia dan Semenanjung Malaysia. Bab ini turut membincangkan proses dan prosedur pengambilan tanah di Semenanjung Malaysia.

Bab 3 menyusul dengan membincangkan konsep pampasan mencukupi dan konsep nilai pasaran terbuka. Konsep-konsep pemberian pampasan mencukupi dibincangkan terlebih dahulu kerana ia merupakan asas utama terhadap pemberian pampasan mencukupi mengikut perundangan negara masing-masing dimulai dengan England, India dan Australia. Perbincangan seterusnya melibatkan konsep nilai pasaran harta tanah mengikut perundangan dan keputusan kes-kes mahkamah masing-masing bermula dengan England, India dan Australia. Perbincangan mengenai konsep nilai pasaran adalah penting kerana ia merupakan tunjang kepada asas pemberian pampasan yang mencukupi kepada pemilik-pemilik tanah. Pemilihan negara-negara berkenaan pula adalah disebabkan kedudukannya sebagai negara Komanwel bagi memudahkan perbandingan dibuat di samping dapat mengkaji manfaat tentang amalan dan garis panduan yang mungkin boleh membantu memperbaiki kelemahan yang ada di dalam amalan dan aplikasi APT 1960 di Malaysia. Bahagian akhir bab ini terus mengupas konsep-konsep yang berkait rapat dengan pemberian pampasan yang mencukupi seperti konsep 'nilai kepada pemilik-pemilik tanah', prinsip 'Point Gourde' dan konsep keserataan pembinaan semula.

Bab 4 turut membincangkan tajuk-tajuk tuntutan yang telah diterima pakai oleh kebanyakan negara Komanwel seperti pampasan untuk pecah-pisah, penjejasan terbabit dan kacau-ganggu. Walau bagaimanapun, penekanan yang lebih mendalam dibuat terhadap tuntutan-tuntutan kos kacau-ganggu kerana elemen-elemen inilah yang telah menimbulkan banyak masalah dan rungutan daripada pemilik-pemilik tanah. Antara tuntutan kacau-ganggu yang telah dibincangkan secara mendalam ialah mengenai tuntutan kos perpindahan, kerugian pendapatan, kehilangan nama-baik perniagaan, kos penyimpanan barangan sementara, kos pemasangan peralatan atau perkakasan premis baru, premis baru, kos profesional yang perlu dibelanjakan bagi mendapatkan kediaman alternatif, bayaran kehilangan kediaman, bayaran kehilangan ladang, bayaran 'solatium' dan nilai sentimental harta tanah. Semua perbincangan ini

adalah berdasarkan amalan-amalan yang sedang dipraktikkan di beberapa buah negara terpilih termasuklah amalan di Malaysia.

Bab 5 membincangkan metodologi kajian yang menerangkan alasan-alasan pendekatan kualitatif telah digunakan termasuklah membincangkan kaedah kajian kes yang dipilih. Penerangan juga dibuat terhadap asas dan alasan menjalankan kajian ini secara menemu bual responden berbanding menyebarkan borang soal-selidik. Perbincangan seterusnya ditumpukan kepada kaedah pemilihan kawasan kajian, pemilihan persampelan dan pembentukan soalan-soalan kajian. Perbincangan dibuat terhadap alasan setiap soalan yang dibuat terhadap pemilik-pemilik tanah, pentadbir-pentadbir tanah dan penilai. Bab ini juga turut membincangkan proses melaksanakan kajian awal (pilot test) dan langkah-langkah untuk mendapatkan data terhadap keempat-empat kawasan termasuklah pendekatan yang digunakan bagi mendapatkan data sekunder. Memandangkan penganalisan data merupakan sebahagian daripada proses kajian, perbincangan telah dibuat mengenai pendekatan penganalisan data yang diperoleh di lapangan dengan memindahkan data yang telah dikumpulkan kepada maklumat yang berguna terhadap kajian ini. Bahagian akhir bab ini menerangkan cara persembahan maklumat dilaksanakan.

Bab 6 merupakan penganalisan tentang kepuasan hati pemilik-pemilik tanah terhadap prosiding pengambilan tanah. Penganalisan data dibuat terhadap cara penyampaian notis dilaksanakan melibatkan Notis Borang A, Borang B, Borang D, Borang E, Borang G, Borang H, Borang K dan Borang L. Penganalisan data pada peringkat awal adalah untuk mengetahui sama ada pemilik-pemilik tanah telah menerima notis-notis berkenaan daripada pihak berkuasa. Penganalisan data juga dibuat untuk menentukan sama ada pemilik-pemilik tanah berpuas hati terhadap cara pengendalian perbicaraan awam dilaksanakan pihak pejabat tanah terlibat. Bahagian seterusnya ialah untuk mendapatkan pandangan-pandangan pemilik tanah terhadap kelancaran pihak berkuasa membuat tawaran dan pembayaran pampasan kepada pemilik-pemilik tanah.

Bab 7 membuat penganalisan tentang kaedah pembayaran pampasan yang diamalkan sekarang dari perspektif pentadbir-pentadbir tanah dan komen-komen yang turut diberikan. Tujuan penganalisan di bahagian ini adalah untuk mengkaji sama ada pentadbir-pentadbir tanah menyokong kaedah pembayaran pampasan yang sedang diamalkan atau mengesyorkan pembayaran pampasan dibuat dalam bentuk

menjalankan usaha sama, mewujudkan penempatan semula dan penggantian semula tanah. Pandangan pentadbir-pentadbir tanah juga perlu diperoleh untuk mengkaji sama ada mereka menyokong bayaran pampasan untuk kerugian/kehilangan pendapatan, kehilangan nama-baik perniagaan, kehilangan pekerjaan, kos menyewa tempat simpanan barangan sementara, tuntutan fi profesional untuk membeli atau membina rumah baru, bayaran kehilangan kediaman, bayaran kehilangan ladang atau bayaran 'solatium'. Pandangan pentadbir tanah juga perlu diperoleh tentang tempoh bayaran pampasan yang munasabah serta penggunaan budi bicara dalam melaksanakan pembayaran pampasan kepada pemilik-pemilik tanah.

Bab 8 menganalisis pandangan tentang peranan, persepsi dan amalan penilai ke arah mewujudkan pemberian pampasan yang mencukupi kepada pemilik-pemilik tanah. Bahagian yang perlu dikaji melibatkan keperluan menaikkan kadar faedah bagi kes-kes lambat dibayar pampasan, pendekatan penilaian tanah bagi cadangan penggunaan yang berbeza, penilaian tanah-tanah berpotensi pembangunan, penetapan tarikh nilai, penentuan pampasan untuk pecah-pisah/penjejasan terbabit serta pandangan penilai terhadap penilaian secara berasingan bagi pokok/tanaman yang menghasilkan pendapatan.

Bab 9 membincangkan penemuan-penemuan kajian yang diperoleh hasil penganalisan data yang dibuat dalam Bab 6, 7 dan 8. Pada peringkat awal, rumusan terhadap maksud pemberian pampasan yang mencukupi kepada pemilik-pemilik tanah perlu ditonjolkan bagi menjawab objektif kajian pertama. Perbincangan seterusnya adalah mengenai elemen-elemen yang menyebabkan ketidakpuasan hati pemilik-pemilik tanah terhadap proses dan prosedur pengambilan tanah bagi menjawab objektif kajian kedua. Kemudian perbincangan perlu dibuat tentang kaedah pembayaran pampasan yang mencukupi dari perspektif pentadbir-pentadbir tanah yang bertujuan menjawab objektif kajian ketiga. Bahagian selanjutnya ialah membincangkan peranan, persepsi dan amalan penilai tentang cara mewujudkan pemberian pampasan yang mencukupi kepada pemilik-pemilik tanah bagi menjawab objektif kajian keempat. Bahagian akhir bab ini akan disusuli dengan membincangkan sama ada dapatan-dapatan kajian berkenaan telah berjaya menjawab semua objektif-objektif kajian yang telah ditetapkan.

Bab 10 telah mengemukakan beberapa cadangan penambahbaikan ke arah mewujudkan pemberian pampasan yang mencukupi kepada pemilik-pemilik tanah. Cadangan terbahagi kepada tiga bahagian iaitu mengenai kaedah mewujudkan pemberian pampasan yang mencukupi kepada pemilik-pemilik tanah, memperbaiki kaedah pembayaran pampasan serta memperbaiki pendekatan penilaian harta tanah. Bahagian ini seterusnya membuat satu cadangan kajian lanjutan untuk dilaksanakan berdasarkan kepada persoalan yang masih belum dijawab yang diperolehi hasil daripada kajian ini. Bahagian akhir bab ini akan disusuli dengan membuat kesimpulan secara menyeluruh sama ada kajian ini telah berjaya mencapai semua objektif kajian yang telah ditetapkan.