

Akta Pengambilan Tanah perlu diubah, baiki taraf hidup rakyat

● Pengambilan tanah ikut Akta 486 sering diikuti perasaan tak puas hati pemilik asal dari Kerpan pada 1990-an hingga Kampung Baru kini

● Pembangunan dengan ambil tanah rakyat sudah ketinggalan, banyak negara jemput pemilik asal dalam skim perkongsian, usaha sama

● Pampasan perlu lebih adil, diterima semua dengan merujuk 'nilai kepada pemilik', bukan 'nilai kepada penilai'

Oleh Prof Dr Ismail Omar
hhrencana@bh.com.my

Menurut Penerima Hadiah Nobel Sains Ekonomi 1990, Prof Douglas North, apabila berlaku perubahan dalam masyarakat memerlukan penambahbaikan, maka peraturan hidup masyarakat perlu disemak semula supaya selaras dengannya.

Ini kerana cara hidup masyarakat banyak bergantung pada peraturan dan undang-undang tidak bertulis seperti tradisi, sikap, norma, tingkah laku, adat dan budaya, selain peraturan bertulis seperti enakmen serta akta.

Begitu juga Akta Pengambilan Tanah digubal pada 1960 (Akta 486). Perlembagaan Persekutuan memberi

kuasa melalui Perkara 13 bahawa dengan pampasan mencukupi sahaja, tanah 'beri milik' rakyat boleh diambil balik.

Di bawah Seksyen 3 diperincikan pula tujuan pengambilan tanah dibenarkan, manakala berdasarkan Jadual Pertama Akta 486, perkara yang boleh dibayar pampasan dan tidak perlu dibayar pampasan pula dijelaskan terperinci. Akta Penilai, Pentaksir dan Ejen Harta Tanah digubal pada 1981 pula memperincikan bayaran kepada penilai tanah terbahit dalam proses penentuan amaun pampasan tanah.

Apa masalah pada Akta 486? Kebanyakan pentadbir tanah merujuk peraturan bertulis ini sebagai rujukan utama sudah lengkap dan tidak perlu dipinda lagi. Bagaimanapun, apabila ada sahaja kes pengambilan tanah oleh kerajaan, timbul isu pemilik tanah diambil balik tidak berpuas hati.

Kes pengambilan tanah di Kerpan, Kedah pada 1990-an memberi tamparan hebat kepada pentadbir tanah. Begitu juga dengan pengambilan tanah di Nusa Jaya dan Pengerang Johor tidak lama dahulu.

Tidak dilupai isu pengambilan Penempatan Pertanian Melayu (MAS) di Kampung Baru, Kuala Lumpur bermula pada 1990-an dan berlanjutan hingga kini. Belum reda isu tanah itu, timbul pula pengambilan tanah di Sungai Baru yang menjadi sebahagian tanah di Kampung Baru.

Antara isu timbul, tujuan pengambilan tanah Sungai Baru diambil kerajaan untuk dimajukan sebagai kediaman mewah dengan nilai jutaan ringgit sedangkan jumlah pampasan tanah pertanian, status pajakan dan kediaman sedia ada hanya rumah pangsa serta rumah teres dikatakan bernilai rendah.

Begitu juga pewartaan Seksyen 4 dan Seksyen 8 di bawah Akta 486 berkenaan yang kelihatan dibuat dengan tergesa-gesa. Ditambah pula dengan nilai pampasan daripada Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta dikatakan tiga kali lebih rendah daripada penilaian pihak swasta.

Setelah hampir 60 tahun dikuatkuasakan, Akta 486 kelihatan seolah-olah perlu disemak semula, dipinda atau diharmonikan. Apa tidaknya - banyak isu timbul hingga menghalang dan mengganggu kelancaran proses untuk menyediakan tanah bagi maksud menambah baik kehidupan serta menaikkan taraf hidup rakyat.

Sudah sampai masa bagi pentadbir tanah melihat secara lebih proaktif. Begitu juga ahli pembuat dasar kerajaan supaya melihat perubahan berlaku dalam masyarakat.

“ Sekiranya pindaan dapat dilakukan dengan baik, semua pihak dapat mewujudkan situasi menang-menang dan pembangunan mampu dijalankan lebih lancar ”

Tanpa penambahbaikan, kos pengambilan akan meningkat selepas tempoh pembangunan dilanjutkan dan penyediaan prasarana untuk pembangunan rakyat terganggu. Menurut Prof David Adam dari Universiti Glasgow, gangguan ini dinamakan sebagai kos transaksi.

Pindaan dibuat terhadap Seksyen 3 Akta 486 berkenaan pada 2007 yang menyatakan pihak pemeroleh dibolehkan mengambil tanah rakyat untuk maksud pembangunan ekonomi. Terdapat banyak negara memperuntukkan tanah rakyat boleh diambil untuk maksud awam seperti jalan raya dan masjid sahaja.

Cara untuk memajukan ekonomi rakyat dengan mengambil tanah mereka sudah ketinggalan. Mutakhir ini, cara digunakan kerajaan di seluruh dunia adalah menjemput pemilik tanah dalam skim perkongsian atau usaha sama (yang sebenarnya atau bona fide) supaya semua pihak memperoleh habuan masing-masing secara adil dan dipersetujui.

Apakah jalan penyelesaian untuk memajukan tanah di Sungai Baru? Sebagai jalan penyelesaian, semua pihak hendaklah duduk semeja dan membuat keputusan bijak dengan mewujudkan situasi menang-menang.

Semua pihak perlu bertolak ansur. Jika perlu, pewartaan boleh ditarik balik menggunakan Seksyen 35 dan diwartakan semula supaya lebih adil dan saksama. Jenis dan bentuk projek usaha sama boleh dikaji semula supaya lebih munasabah dan dipersetujui bersama.

Kaedah usaha sama mutakhir seperti konsep dan aplikasi wakaf ahli boleh digunakan supaya lebih diterima semua pihak berkepentingan. Projek pembangunan sebaik-baiknya membabitkan pemaju daripada sektor kerajaan atau separa kerajaan sahaja.

Selain itu, perlu disemak semula peruntukan undang-undang mengenai tujuan pengambilan supaya lebih munasabah dan tidak boleh diambil kesempatan oleh sesiapa sahaja.

Begitu juga dengan maksud pampasan mencukupi yang perlu lebih adil dan boleh diterima semua pihak dengan merujuk 'nilai kepada pemilik', bukan 'nilai kepada penilai'. Lebih penting, kajian sosial impak (SIA) hendaklah dijalankan supaya pampasan sebenar 'betul-betul mencukupi' dan diterima semua pihak' dapat dilakukan.

Di India, apabila Akta Pengambilan Tanah 1894 dibuat pindaan kepada Akta Hak Mendapatkan Pampasan Adil dan Ketelusan dalam Pengambilan Tanah dan Penempatan Semula dilakukan pada 2014, SIA untuk mengetahui impak sebenar daripada sesuatu pengambilan tanah dibuat kerajaan diperuntukkan.

Sebelum pindaan, petani yakni pemilik tanah diambil untuk pembangunan besar-besaran, pihak kerajaan berasaskan tanah mereka diambil dengan harga tanah pertanian rendah dan diberi kepada pemaju yang bakal mendapat keuntungan berlipat kali ganda.

Petani menolak banyak projek pembangunan mega kerajaan. Maka, impak sebenar diketahui lebih awal sebelum tindakan pengambilan dibuat untuk maksud menyediakan tuntutan dan seterusnya gejala kekecohan dalam masyarakat dapat dielak.

Sekiranya pindaan di atas dapat dilakukan dengan baik, semua pihak dapat mewujudkan situasi menang-menang dan pembangunan mampu dijalankan dengan lebih lancar tanpa kelewatan dan negara dapat dimajukan yang akhirnya akan menguntungkan semua pihak.

Semua artikel penulis tamu adalah pendapat peribadi, bukan pendirian rasmi BH