

TANAH OH TANAH : SIRI KE 42
ANTARA KEPENTINGAN INDIVIDU DAN KEPENTINGAN AWAM DALAM
PENGAMBILAN TANAH
(BAHAGIAN KEEMPAT)

7.3 Aplikasi dan Penggunaan Seksyen 3(1)(a),(b),(c) APT 1960

Seperti yang telah dinyatakan dalam Siri ke-41, tujuan diwujudkan pilihan seksyen 3(1)(a), (b) dan (c) Akta adalah bagi menentukan untuk siapa tanah itu diambil sama ada pengambilan tanah itu untuk kerajaan atau orang perseorangan atau perbadanan; dan (ii) cara permohonan itu diproses.

Permohonan seksyen 3(1)(a) Akta adalah untuk kegunaan Kerajaan Persekutuan dan Kerajaan Negeri untuk *public purpose* yang tidak bermatlamatkan kepada keuntungan; yang berbentuk kemudahan dan perkhidmatan awam seperti hospital, klinik, tempat rekreasi, tempat ibadat, dewan orang ramai, sekolah, mahkamah, jalan raya, landasan pengangkutan, rancangan pengairan dan saliran, projek mencegah banjir, pasar awam, masjid, balai raya dan lain-lain. Ia membawa maksud *public purpose* itu hendaklah dilaksanakan oleh kerajaan sendiri sama ada Kerajaan Persekutuan atau Kerajaan Negeri. Justeru itu,

prosesnya adalah mudah dan cepat kerana tidak perlu di bawa ke Jawatankuasa Khas Pengambilan Tanah. Pengambilan boleh diteruskan walaupun terdapat lot tanah yang telah diluluskan untuk pembangunan. Permohonan adalah ringkas kerana tidak perlu mengemukakan kertas cadangan; pelan tapak pembangunan; profil syarikat; dan laporan penilaian awal Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta, tidak perlu menandatangani sejumlah wang, tidak perlu membayar fee pengambilan. Jika tanah diperlukan segera untuk memulakan pembangunan, Pengarah Negeri (Pengarah Tanah dan Galian) selepas 15 hari pengeluaran Borang E (seksyen 10 Akta) boleh mengeluarkan Borang I (Sijil Perakuan Segera – seksyen 19 Akta) mengarahkan Pentadbir Tanah mengambil milik tanah secara rasmi (Borang K-seksyen 22 Akta).

Manakala permohonan pengambilan tanah mengikut seksyen 3(1)(b) dan (c) Akta adalah untuk orang perseorangan, perbadanan dan syarikat bagi kegunaan komersial yang berasaskan perniagaan dan keuntungan. Ia membawa maksud, Pihak Berkuasa Negeri (PBN) boleh mengambil mana-mana tanah yang dikehendaki oleh mana-mana orang, perbadanan atau syarikat untuk apa-apa kegunaan yang pada pandangan PBN akan memberi manfaat dan faedah

kepada pembangunan ekonomi Malaysia atau kepada suatu kelas orang awam. Justeru itu, proses dan prosedur agak ketat dan mempunyai syarat-syarat tertentu seperti tanah tidak boleh diambil sekiranya tuan tanah telah terdapat kelulusan pembangunan. Pengambilan tanah tidak boleh melalui Sijil Perakuan Segera – (Borang 1). Permohonan mesti mengemukakan bersama-sama: (i) kertas cadangan projek; (ii) pelan susun atur (layout) dan pelan pengambilan; (iii) laporan awal JPPH atas tanah yang akan diambil; (iv) pembayaran fee dan deposit dalam bentuk bank draf; dan (v) lain-lain dokumen seperti laporan EIA (seksyen 3(3) Akta).

Kenyataan di atas adalah bersifat teori. Walau bagaimana pun, dalam praktis seharian dan realitinya, didapati berlaku permohonan pengambilan tanah mengikut seksyen 3(1)(a) Akta diaplikasikan untuk mengambil tanah bagi tujuan yang menjurus kepada keuntungan yang berbentuk perniagaan dan perusahaan; perdagangan dan perindustrian yang benefisialnya untuk kelas orang tertentu di samping kemajuan ekonomi Malaysia.

Dengan kata lain, terdapat kecenderungan dan tendensi di kalangan pihak yang memerlukan tanah sama ada orang perseorangan, perbadanan atau

syarikat menggunakan kerajaan sebagai *vehicle* atau pengantaraan bagi membolehkan permohonan pengambilan dibuat mengikut seksyen 3(1)(a) untuk mengelak daripada mematuhi syarat yang ketat dan menjimatkan masa. Antara kes yang ditemui adalah:

7.3.1 Pengambilan Sebahagian Tanah Lot 15295, 18425, 18426, 1016, 1017, 1018 dan 1017 Dengan Keluasan 0.7526 Hektar Bagi Cadangan Projek Jalan Keluar Masuk Utama Selebar 100 kaki di Mukim Bandar Kundang, Daerah Gombak.

Sebuah syarikat hartanah telah bercadang untuk membangunkan satu kawasan dengan projek bercampur. Masalah yang dihadapi oleh pemaju berkenaan ialah ketiadaan jalan keluar masuk utama. Untuk itu tujuh (7) tanah lot milik individu telah dikenalpasti untuk membina jalan keluar masuk utama selebar 100 kaki. Tanah berkenaan ialah Lot 15295, 18425, 18426, 1016, 1017, 1018 dan 1017 dengan keluasan 0.7526 hektar di Mukim Bandar Kundang, Daerah Gombak. Tanah tersebut diperlukan dengan segera.

Mengikut peruntukan seksyen 3(1)(b), pemaju berkenaan sebagai sebuah syarikat layak memohon kepada Pihak Berkuasa Negeri Selangor (PBN) melalui Pentadbir Tanah Gombak untuk membuat pengambilan tanah secara paksa. Masalahnya, proses pengambilan mengikut peruntukan seksyen 3(1)(b) Akta rumit, memakan masa dan pengambilan melalui Borang I (Sijil Perakuan Segera) tidak dibenarkan. (Pengambilan melalui Borang I - Sijil Perakuan Segera - bermaksud tanah diambilmilik terlebih dahulu, manakala siasatan bagi menentukan jumlah pampasan diuruskan kemudian).

Untuk menyelesaikan masalah ini, Majlis Perbandaran Selayang telah mengemukakan permohonan pengambilan tanah tersebut mengikut seksyen 3(1)(a) Akta kepada PBN melalui Pentadbir Tanah Gombak dan Pengarah Tanah dan Galian Selangor. Pada 7 Ogos 2006, PBN telah meluluskan cadangan pengambilan dan diwartakan mengikut seksyen 8 pada 31 Ogos 2006, No. Warta 1900. Oleh kerana tanah tersebut diperlukan segera, Borang I (Sijil Perakuan Segera) dikeluarkan pada 11 April 2007 dan diikuti dengan Borang K pada 14 April

2007. Setelah dibuat memorial atau endosan pada dokumen hak milik, tanah tersebut terletak pada PBN dan menjadi tanah Kerajaan. Tawaran pampasan kepada tuan tanah melalui Borang H dikeluarkan pada 29 September 2007.

Apa yang dapat diperhatikan dalam kes ini ialah Majlis Perbandaran Selayang adalah *vehicle* bagi membolehkan tanah tersebut diambil mengikut seksyen 3(1)(a) Akta dan seterusnya pengeluaran Borang I (Sijil Perakuan Segera). Dalam keadaan biasa, permohonan pengambilan tanah untuk jalan keluar masuk dikemukakan oleh pemaju dan diuruskan mengikut seksyen 3(1)(b) Akta seperti pengambilan tanah untuk jalan keluar masuk ke tapak pembangunan oleh Tetuan Naraja Sdn. Bhd di Mukim Cheras; permohonan pengambilan tanah untuk jalan keluar masuk ke tapak cadangan perumahan di atas lot 1636 dan Lot 1593 melalui Lot 1635 Mukim Kajang oleh Tetuan Rentas Varia Sdn. Bhd.; permohonan pengambilan tanah untuk jalan utama keluar masuk ke tempat pemunggahan barang (*unloading bay*) milik Tetuan Hai San Holding Sdn. Bhd.; permohonan pengambilan tanah

untuk jalan keluar masuk ke tapak projek perumahan dari Jalan Semenyih ke Kajang oleh Eng Soo Min; permohonan pengambilan tanah untuk menghubungi jalan selebar 132 kaki dari Jalan Kajang - Semenyih ke tapak pembangunan lot PT 4028 dan PT 4029 oleh Tetuan Sunway Height Sdn. Bhd.; dan permohonan pengambilan tanah untuk jalan utama keluar masuk ke tapak projek pembangunan oleh Tetuan Wan Bumi Jaya Sdn. Bhd. di Mukim Semenyih.

[Catatan: pengambilan tanah lot 15295, 18425, 18426, 1016, 1017, 1018 dan 1017 dengan keluasan 0.7526 hektar di Mukim Bandar Kundang, Daerah Gombak ini berdepan dengan masalah apabila pemaju berkenaan memaklumkan kepada Majlis Perbandaran Selayang pada 28 November 2007, bahawa pihaknya tidak lagi memerlukan tanah tersebut kerana sudah ada jalan keluar masuk yang lain dan mengemukakan surat penarikan balik. Majlis Perbandaran Selayang memaklumkan kepada Pentadbir Tanah Gombak dan pada 2 Jun 2008, Pentadbir Tanah Gombak menyediakan deraf kertas penarikan balik mengikut seksyen 35 (2) Akta. Pengarah Tanah

dan Galian Selangor membuat keputusan permohonan penarikan balik pengambilan tidak dapat diproses kerana Borang K (seksyen 22) telah dikeluarkan dan tanah telah menjadi tanah kerajaan. Inilah masalah yang dihadapi oleh pihak kerajaan yang menguruskan pengambilan tanah bagi pihak swasta. Tuan tanah menjadi mangsa, tanah telah hilang, pampasan tidak dibayar. Penulis tidak ada maklumat bagaimana isu ini diselesaikan. Tetapi yang pastinya beban ini tertanggung kepada Pentadbir Tanah Gombak kerana Akta menyebut "Pentadbir Tanah hendaklah membayar amaun yang diawardkan itu serta caj bayaran lewat lapan peratus setahun mulai dari genap masa hingga pampasan itu dibayar atau didepositkan" – seksyen 32(1 Akta). Pentadbir Tanah Gombak boleh meminta pihak pemaju atau Majlis Perbandaran Selayang atau Kerajaan Negeri Selangor membuat pembayaran. Tanah yang selesai dibuat pengambilan tidak boleh dipulangkan semula kepada bekas tuan tanah. Bekas tuan tanah boleh memohon semula mengikut proses biasa, tertakuk kepada kelulusan PBN dan bayaran premium serta lain-lain melalui Notis 5A KTN.]

7.3.2 Pengambilan Tanah Lot 3168, Mukim Kijal, Daerah Kemaman Untuk Pembinaan Jalan Masuk Ke Lot 33.

Maju Timor Sdn. Bhd. adalah pemilik tanah Lot 33, Mukim Kijal, Daerah Kemaman. Maju Timor Sdn. Bhd. bercadang untuk membina hotel atas tanah tersebut. Masalahnya adalah ketiadaan jalan masuk. Untuk menyelesaikan masalah ini, Maju Timor Sdn. Bhd. telah mengemukakan permohonan pengambilan tanah mengikut seksyen 3(1)(b) Akta kepada Pentadbir Tanah Kemaman untuk mengambil sebahagian tanah Lot 3168 Mukim Kijal, Daerah Kemaman kepunyaan Kijal Resort Sdn. Bhd. Pentadbir Tanah Kemaman merujuk permohonan ini kepada Unit Perancang Ekonomi Negeri Terengganu (UPEN) seperti yang dikehendaki oleh seksyen 3(4) Akta. Pada 24 Julai 1997, UPEN menolak cadangan pengambilan ini dengan alasan permohonan tidak teratur; tujuan pengambilan hanya semata-mata untuk kegunaan Maju Timor Sdn. Bhd.; dan jalan keluar masuk telah sedia ada (*there were already access roads*). Pada 10 Februari 1989, UPEN sekali lagi memaklumkan kepada Maju

Timor Sdn. Bhd. bahawa permohonan pengambilan tanah ditolak *on the basis that the proposed access road into Lot 33 is indeed not necessary.*

Antara tahun 1999 dan 2000, Maju Timor Sdn. Bhd. mengemukakan permohonan kedua untuk mendapatkan sebahagian tanah lot Lot 3168 Mukim Kijal, Daerah Kemaman kepunyaan Kijal Resort Sdn. Bhd. bagi tujuan pembina jalan masuk ke tanahnya mengikut seksyen 3(1)(b) Akta. Namun demikian pada 20 Ogos 2001, Pentadbir Tanah Kemaman memaklumkan kepada Maju Timor Sdn. Bhd. bahawa PBN telah menolak permohonan. Maju Timor Sdn. Bhd. mengemukakan permohonan kali ketiga *to acquire the subject land, this by declaring that it was required for a public purpose under section 3(1)(a) Akta.* Permohonan ini diluluskan oleh PBN dan diwartakan dalam Warta Kerajaan Negeri Terengganu pada 21 Julai 2005. Pada 27 November 2007, tawaran pampasan diserahkan kepada tuan tanah iaitu Kijal Resort Sdn. Bhd., tetapi tidak diterima. Kijal Resort Sdn. Bhd. memfailkan kes ke Mahkamah Tinggi Kuala Terengganu untuk semakan kehakiman dan untuk mendapatkan perintah certiotari

(certiorari - perintah mahkamah yang mengetepikan keputusan yang dibuat oleh mahkamah yang lebih rendah) bagi membatalkan keputusan Pentadbir Tanah Kemaman untuk mengambil sebahagian tanah Lot 3168 Mukim Kijal, Daerah Kemaman miliknya di bawah seksyen 3(1)(a) Akta. Mahkamah Tinggi menolak permohonan tersebut. Kemudian, Kijal Resort Sdn. Bhd. membuat rayuan kepada Mahkamah Rayuan Putrajaya. Pada 8 Julai 2013, Mahkamah Rayuan Putrajaya mengekal keputusan Mahkamah Tinggi dengan menolak rayuan tersebut. (Kijal Resort Sdn Bhd v. Pentadbir Tanah Kemaman & Anor [2014] 1 CLJ 347).

Apa yang dapat diperhatikan dalam kes ini ialah seksyen 3(1)(a) Akta digunakan untuk mengelak sekatan dan halangan seksyen 3(6) Akta yang menyatakan “ *mana-mana tanah yang dimohon di bawah subseksyen 3(1)(d) atau (c) Akta, terdapat kelulusan pembangunan yang diberikan kepada tuan punya berdaftar dan pengambilan itu bukan bagi maksud kemudahan awam, Pihak Berkuasa Negeri tidak boleh mempertimbangkan permohonan itu, dan dalam hal itu, Pentadbir Tanah hendaklah*

menolak permohonan tersebut". Dalam kes ini, Kijal Resort Sdn. Bhd. sebagai pemilik tanah lot 3168 *has obtained various approvals to develop the land. The surrounding mangrove jungle has also been earmarked for eco-tourism.* Lantaran itu, percubaan Maju Timor Sdn. Bhd untuk mengambil balik mengikut seksyen 3(1)(b) Akta gagal. Percubaan Maju Timor Sdn. Bhd kali ketiga berjaya setelah membuat permohonan mengikut *seksyen 3(1)(a)* Akta kerana ia tidak tertakluk atau terikat kepada seksyen 3(6) Akta iaitu kelulusan kebenaran merancang. Maksudnya, walaupun tanah tersebut telah diluluskan kebenaran merancang, ia boleh diambil secara paksa mengikut seksyen 3(1)(a) Akta.

Mungkin ada pembaca yang bertanya, adakah boleh pihak swasta membuat permohonan mengikut seksyen 3(1)(a) Akta sedangkan seksyen tersebut hanya untuk pihak kerajaan sahaja; dan adakah tujuan pengambilan tanah tersebut *public purpose* kerana UPEN Terengganu telah dua kali menolak cadangan tersebut dengan alasan *there were already access roads and on the basis that the proposed access road into lot 33 is indeed not necessary.*

Apa pun jawapannya, yang pastinya Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri Terengganu (PBN) telah meluluskan permohonan pengambilan tersebut dan dengan itu ia menjadi muktamad dan konklusif bahawa pengambilan tersebut adalah untuk *public purpose* walaupun mungkin ada pihak yang mengatakan ia bukan *public purpose*. Keputusan ini PBN ini tidak boleh dicabar dan dipertikaikan. Undang-undang telah memberi kuasa sedemikian kepada PBN. Begitulah sebaliknya, jika PBN memutuskan ianya adalah tidak dan bukan *public purpose*, walaupun banyak pihak yang mengatakan *public purpose*, ia tetap bukan dan tidak *public purpose* seperti dalam kes perolehan tanah untuk Projek Projek Zon Bebas Pelabuhan Klang (PKFZ).

Dalam kes ini, pada 20 Jun 2001, Kementerian Pengangkutan bagi pihak Kerajaan Persekutuan selaku Kementerian/Jabatan Pengguna (KJP) telah mengemukakan permohonan pengambilan tanah mengikut seksyen 3(1)(a) Akta melalui Pesuruhjaya Tanah Persekutuan kepada Pihak Berkuasa Negeri Selangor untuk mengambil tanah Lot 67894 Mukim Klang, Daerah Klang seluas 4,044,000 meter persegi

atau 404.44 hektar (1,000 ekar) untuk Tapak Tambahan Pelabuhan Klang di Pulau Indah. Namun pada 20 Ogos 2001, Pengarah Tanah dan Galian Selangor telah memaklumkan bahawa YAB Menteri Besar Selangor (PBN) telah menolak cadangan pengambilan tersebut, sebaliknya dicadangkan pembelian terus dari pemilik tanah iaitu Kuala Dimensi Sdn. Bhd.

Kerajaan Persekutuan tidak berpuashati dengan keputusan tersebut dan mengemukakan rayuan kepada Kerajaan Negeri Selangor supaya menimbang semula keputusan tersebut berdasarkan beberapa sebab. Antaranya pengambilan ini adalah untuk Kerajaan Persekutuan berpandukan di bawah Perkara 83(5) Perlembagaan Persekutuan. Pada 11 September 2001, YAB Menteri Kewangan (Tun Dr. Mahathir) telah mengarahkan YAB Menteri Besar Selangor supaya perolehan tanah tersebut dibuat melalui APT 1960. Justeru itu, cadangan pengambilan tanah mengikut sekysen 3(1)(a) Akta sekali lagi dibawa YAB Menteri Besar (PBN). Pada 7 Disember 2001, PTG Selangor memaklumkan cadangan pengambilan ini telah diangkat untuk pertimbangan dan seterusnya YAB Menteri Besar telah bersetuju,

tetapi pengambilan perlu dibuat mengikut peruntukan di bawah 3(1)(b) Akta, bukannya di bawah 3(1)(a) Akta memandangkan projek ini bukan kegunaan awam. Walau bagaimana pun permohonan mengikut seksyen 3 (1) (b) Akta tidak boleh diteruskan kerana terhalang oleh seksyen 3(6). Ini kerana tanah Lot 67894 Mukim Klang, Daerah Klang telah dilulus kebenaran merancang. Tuan tanah iaitu Kuala Dimensi Sdn. Bhd telah memperoleh kebenaran merancang untuk membangunkan tanah tersebut pada tahun 1995.

Apa yang dapat diperhatikan dalam perolehan tanah untuk PKFZ ini ialah perbezaan pandangan antara Kerajaan Persekutuan dengan Kerajaan Negeri Selangor. Kerajaan Persekutuan berpendapat pengambilan tanah Lot 67894 Mukim Klang, Daerah Klang untuk Tapak Tambahan Pelabuhan Klang di Pulau Indah adalah *public purpose*. Justeru itu Kerajaan Persekutuan berpandangan tanah tersebut sepatutnya diperolehi secara pengambilan mengikut seksyen 3(1)(a) Akta dan seterusnya tanah tersebut didaftarkan atas nama Pesuruhjaya Tanah Persekutuan yang kemudiannya dipajak kepada Lembaga

Pelabuhan Klang untuk tujuan pembangunan. Pendapat ini disokong oleh Penasihat Undang-Undang Negeri Selangor yang menyatakan pengambilan tanah di bawah seksyen 3(1)(b) Akta hanya berkuatkuasa bagi pengambilan tanah oleh mana-mana orang atau perbadanan bagi maksud projek yang benefisial untuk kemajuan ekonomi Malaysia manakala Kerajaan Persekutuan tidak termasuk dalam takrif yang diperuntukan di bawah seksyen ini. Seterusnya diujahkan bahawa pampasan akan dibayar dari peruntukan persekutuan disamping hak milik akan didaftarkan atas nama Pesuruhjaya Tanah Persekutuan. Oleh itu lebih sesuai dilaksanakan pengambilan tanah ini di bawah seksyen 3(1)(a) Akta bagi maksud *public purpose*.

Manakala pihak Kerajaan Negeri ingin tanah tersebut diperolehi secara pembelian. Begitu juga dengan Lembaga Pelabuhan Klang dan tuan tanah - Kuala Dimensi Sdn. Bhd. ingin tanah tersebut diperolehi secara pembelian. Antara alasan adalah projek pembangunan Zon Bebas Pelabuhan Klang atau lebih dikenali sebagai *Port Klang Free Zone (PKFZ)* yang menggabungkan aktiviti Zon Perdagangan Bebas dan Zon Perindustrian Bebas dalam sebuah *Mega*

Distribution Hub dengan menawarkan pelbagai kemudahan dan perkhidmatan serta menjana lebih banyak kargo termasuk menyelia kemudahan pembangunan *International Processing Centre* dan *Entreport and Transhipment* adalah komersial bersifat dan tidak dinikmati secara terus oleh orang ramai. Lantaran itu, permohonan pertama tidak diluluskan dan ditolak. Setelah didesak oleh Kerajaan Persekutuan, YAB Menteri Besar selaku PBN Selangor bersetuju untuk membuat pengambilan mengikut Akta tetapi tidak di bawah Seksyen 3(1)(a) Akta, sebaliknya mengikut seksyen 3(1)(b) Akta dengan alasan bahawa projek ini bukan merupakan projek kegunaan awam secara langsung. Tanah ini akan dimajukan secara komersial dan tidak dinikmati secara terus oleh orang ramai. Walau bagaimana pun permohonan mengikut seksyen 3(1)(b) Akta tidak boleh diteruskan kerana terhalang oleh seksyen 3(6) Akta. Akhirnya, Kerajaan Persekutuan bersetuju dengan kaedah jual beli. Perolehan tanah untuk PKFZ melalui kaedah pembeli ini telah menjadi tajuk perbincangan awam dan dilaporkan secara meluas dalam media cetak dan elektronik sekitar tahun 2008 dan 2009. Jabatan Audit

Negara dan Jawatankuasa Kira-Kira Wang Negara turut menegur cara perolehan tanah untuk PKFZ ini. (Rujukan : Laporan Jawatankuasa Kira-Kira Wang Negara bertarikh 27 Oktober 2009; Laporan Ketua Audit Negara mengenai Penyata Kewangan LPK bagi tahun 2003 hingga 2007, dan Laporan PricewaterhouseCoopers (PwC) bertarikh 3 Februari 2009 yang bertajuk "Kajian Semula Kedudukan Projek Zon Perdagangan Bebas Pelabuhan Klang dan Port Klang Free Zone Sdn Bhd").

7.3.3 Pengambilan Tanah Untuk Projek Tebatan Banjir (PTB)

Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri Selangor (MMKN) Bil 7/2003 yang bersidang pada 26hb. Februari 2003 telah meluluskan permohonan Permodalan Negeri Selangor Berhad (PNSB) bagi memajukan Projek Tebatan Banjir (PTB) di satu kawasan di Mukim Tanjung Dua Belas dan Mukim Teluk Panglima Garang, Daerah Kuala Langat. Projek ini berteraskan *Inland Water City* yang mempunyai terusan air sepanjang 18 km dan Sub-Canal yang menghubungkan Sungai Klang dan Muara Sungai Langat. Projek ini akan dimajukan oleh Canal City Construction Sdn Bhd

iaitu sebuah syarikat usahasama PNSB dan Radiant Pillar Sdn Bhd hasil daripada satu perjanjian *Shareholders Agreement* di antara PNSB dan Radiant Pillar Sdn Bhd yang telah ditandatangani pada 15 Januari 2004. Untuk itu, pada 23 Jun 2004, MMKN telah meluluskan dua hak milik tanah secara blok kepada PNSB iaitu masing-masing seluas 2,176.8 ekar dan 417.5 ekar. Manakala tanah seluas 2,301 ekar melibatkan pengambilan tanah ke atas lot-lot persendirian. Bagi tanah lot persendirian, Unit Perancang Ekonomi Negeri (UPEN) Selangor telah membuat permohonan pengambilan tanah mengikut seksyen 3(1)(a) Akta. Dipertengahan jalan, projek ini ada masalah. Status pengambilan tanah, ada yang telah selesai dan ada yang belum selesai. Yang belum selesai, ditarik balik.

Mesyuarat Lembaga Pengarah PNSB pada 1 Jun 2009 telah memutuskan untuk membatalkan Pembinaan Terusan di dalam Projek Tebatan Banjir dan satu *Task Force* PNSB diwujudkan untuk mengkaji semula keseluruhan cadangan projek dan pembangunan tersebut. Akhirnya pada 13 Ogos 2010 PNSB telah memutuskan untuk menandatangani *Termination*

Agreement di antara PNSB, Radiant Pillar Sdn Bhd dan Canal City Construction Sdn Bhd.

Pada April 2013, satu bentuk perkongsian bijak antara PNSB dan Tropicana berdasarkan pembangunan telah dibentuk. Perjanjian Penjualan Tanah dan Pembangunan telah ditandatangani di antara Menteri Besar Selangor Incorporated (MBI) dan PNSB dengan syarikat Tropicana. Perjanjian antara Tropicana & PNSB adalah untuk pembinaan infrastruktur dan prasarana, projek pembangunan perumahan dan komersial. Pembangunan infrastruktur tersebut akan dibangunkan oleh pemaju untuk kemudahan-kemudahan orang awam seperti jalan raya, sekolah, kawasan perkuburan, masjid, pusat rekreasi. Infrastruktur dan prasarana awam ini yang apabila setelah siap dibina akan diserahkan kepada Kerajaan Negeri. Pada 19 Mac 2014, Tropicana melaporkan telah menjual 308.72 ekar tanah yang menjadi sebahagian dari tanah pembangunan seluas 1,172 ekar kepada Eco World Development Group Berhad untuk dibangunkan. (Dipetik: Facebook Tan Sri Abdul Khalid Ibrahim dan <http://bm.selangorku.com/48969/penjelasan-terperinci-isu-tanah-canal-city>).

Apa yang dapat diperhatikan dalam perolehan tanah untuk PKFZ ini ialah UPEN adalah sebagai *vehicle* bagi membolehkan tanah tersebut diambil mengikut seksyen 3(1)(a) Akta. Ada pihak yang bertanya, adakah boleh UPEN bertindak sebagai pemohon kerana fungsi dan peranan UPEN adalah sebagai perancang, bukan pelaksana. Penulis tidak ada jawapan. Jika pembaca ada jawapan, boleh emel untuk dikongsikan.

Masalah lain yang timbul bilamana UPEN selaku agensi pemohon ialah ketika mana UPEN tidak bersetuju dengan jumlah award pampasan yang diputuskan oleh Pentadbir Tanah. Borang bantahan (Borang N) ditandatangani oleh Pengarah UPEN. Dari segi tugas, Pentadbir Tanah dengan Pengarah UPEN tiada ada tapi dari segi hierarki dalam pentadbiran Kerajaan Negeri, ada hubungan *superior – subordinate*. Semasa kes disebut di Mahkamah Tinggi, Pentadbir Tanah diwakili oleh Penasihat Undang-Undang Negeri. Isunya, siapa pula yang akan mewakili Pengarah UPEN. Inilah senario yang berlaku dalam satu kes pengambilan tanah di sebuah negeri pada tahun 2007. Dalam kes ini:

- (i) Lot 12196 telah diambil balik seluas 25 hektar dan bakinyanya seluas 70 hektar. Pentadbir Tanah membuat award pampasan sebanyak RM8.7 juta untuk tanah; RM4.9 juta untuk kecederaan tanah dan RM1.2 juta untuk bayaran *ex-gratia*;

- (ii) PT 7026 telah diambil balik seluas 41.1 hektar dan bakinya seluas 158.8 hektar. Pentadbir Tanah membuat award pampasan sebanyak RM12.3 juta untuk tanah; dan RM4.7 juta untuk kecederaan tanah.

Pengarah UPEN selaku agensi pemohon tidak berpuashati dengan award tersebut terutama bagi item kecederaan tanah yang berjumlah RM9.6 juta dan bayaran *ex-gratia* sebanyak RM1.2 juta. Bantahan melalui Borang N (seksyen 38(1) Akta) telah dikemukakan kepada Pentadbir Tanah pada 25 Mei 2007. Penulis diberitahu pegawai yang menguruskan kes ini bertukar/ditukar selepas insiden ini. Wal Allah hu aklam.

7.3.4 Pengambilan Tanah Untuk Projek Bandaraya Teknologi Maklumat (Cyberjaya).

Pada Mei 1997, Perdana Menteri ketika itu, Tun Dr. [Mahathir bin Mohamad](#) telah melakukan upacara perasmian Cyberjaya. Ia merupakan tulang belakang [Koridor Raya Multimedia](#) (MSC) di [Malaysia](#). Cyberjaya berada kira-kira [50km](#) di selatan [Kuala Lumpur](#), iaitu bersebelahan dengan [Putrajaya](#). Bandar ini diasaskan sebagai [bandar pintar](#) mengikut konsep [Lembah Silikon](#) di [Amerika Syarikat](#). Cyberview Sdn Bhd dan Setia Haruman Sdn Bhd adalah entiti yang menerajui pembangunan dan merupakan pemaju utama Cyberjaya.

Cyberjaya ini asalnya adalah tanah kategori pertanian yang terdiri daripada tanah Kerajaan, milik syarikat dan orang perseorangan yang diusahakan sebagai ladang [kelapa sawit](#), ladang getah dan dusun dan lain-lain yang meliputi satu kawasan seluas 2,885.15 hektar (7,129.35 ekar), terletak di Mukim Dengkil, Daerah Sepang, [Selangor](#). Bagi tanah milik individu dan syarikat, ia telah dibuat pengambilan mengikut seksyen 3(1)(a) Akta untuk *public purpose* iaitu Projek Bandaraya Teknologi Maklumat. Agensi

Pemohon ialah Jabatan Perancang Bandar dan Desa (JPBD). PBN Negeri Selangor telah meluluskan cadangan pengambilan tanah dan diwartakan dalam Warta Kerajaan Negeri Selangor pada 13 Mac 1997, No Warta 243. Tarkih Borang K (seksyen-22 Akta) dikeluarkan 22 November 1997. Sejumlah RM1,313 juta telah dibayar untuk pengambilan tanah persendirian. Kos ini atas ditanggung oleh pihak Cyberview Sdn. Bhd.

Berdasarkan kepada Pelan Tatatur Pembangunan Zon Flagship Cyberjaya, dari keseluruhan keluasan 2,885.15 hektar untuk projek Cyberjaya tersebut, sebanyak 1,510 hektar atau 52.7% yang diperuntukkan untuk pembangunan rumah kediaman, pejabat dan perdagangan manakala selebihnya adalah kemudahan awam, rizab infrastruktur dan kawasan lapang. Berdasarkan kelulusan pelan susunatur bertarikh 4 September 2008, pecahan gunatanah adalah seperti berikut:

Hektar

%

Perumahan	
869	30
Perdagangan (Komersil)	
141	5
Perdagangan (Enterprise)	
385	13
Institusi Swasta	
125	4
Institusi Awam	
80	3
Kawasan Lapang	
306	11
Utiliti/Infrastruktur/Jalan	
979	34

Selesai proses pengambilan tanah, tanah ini dipindahmilik kepada Cyberview Sdn. Bhd. kecuali tapak-tapak projek awam seperti sekolah, balai polis, bomba, klinik dan lain-lain. Kemudian Cyberview Sdn. Bhd. telah dan akan menjual kepada pembeli/pelabur tanah dengan keluasan yang kecil mengikut saiz dan kapasiti sesebuah syarikat pelabur terutama syarikat MSC berdasarkan harga pasaran dengan kategori penggunaan sebenar tanah. Sebagai

contoh, pada tahun 2006, Cyberview Sdn. Bhd. telah menjual kepada sebuah syarikat satu kawasan seluas 1.8 hektar dengan harga RM10.2 juta.

Apa yang dapat diperhatikan dalam perolehan tanah untuk Cyberjaya ini ialah JPBD sebagai *vehicle* bagi membolehkan tanah tersebut diambil mengikut seksyen 3(1)(a) Akta. JPBD sebagai agensi perancang tidak terlibat dalam pembinaan dan tidak memerlukan tanah seluas itu.

Mungkin ada pembaca yang bertanya, bolehkah tanah yang diambil balik mengikut seksyen 3(1)(a) Akta untuk *public purpose* di dipindahmilik kepada syarikat, kemudian syarikat tersebut menjual semula kepada pihak-pihak lain. InsyaAllah, penulis akan memberi pencerahan dalam siri-siri yang akan datang.