

TANAH OH TANAH : SIRI KE 51
ANTARA KEPENTINGAN INDIVIDU DAN KEPENTINGAN AWAM DALAM
PENGAMBILAN TANAH
(BAHAGIAN KEDUA BELAS)

18.3 Public Purpose Yang Tertangguh, Tidak Terlaksana dan Tanah Terbiar

Terdapat banyak unsur ketidakpastian dan risiko dalam menguruskan projek pembangunan. Antaranya ialah projek ditangguh atau dibatalkan atas faktor kewangan dan lain-lain. Oleh kerana proses pengambilan tanah telah selesai dan projek tidak dilaksanakan; tanah tidak dibangunkan dengan sebarang projek, maka *public purposenya* tergantung dan tidak tercapai. Rakyat, masyarakat dan orang ramai tidak mendapat sebarang manfaat dan faedah daripada pengambilan tersebut. Matlamat dan tujuan pengambilan tanah tidak terhasil dan tidak tercapai. Situasi ini telah, sedang dan mungkin akan terus berlaku. Ada di antara tanah tersebut disewa atau dipajak. Dalam keadaan tertentu, oleh kerana tidak ada tindakan menjaga tanah yang telah diambil balik, maka tanah tersebut terbiar. Laporan Jabatan Ketua Audit Negara mengenai aktiviti Jabatan/ Agensi Kerajaan Negeri Johor Tahun 2006 melaporkan bahawa di Daerah Muar mendapati 14 daripada 22 projek atau 63.6% pengambilan tanah masih belum dibangunkan. Daripada jumlah tersebut sebanyak 8 tapak telah diambil milik daripada tahun 2002 hingga 2005. Antara projek yang dicadangkan ialah sekolah, padang

rakyat, pusat sukan, klinik, stadium dan pusat pentadbiran. Foto 4 menunjukkan tapak dewan serbaguna yang belum dibangunkan di Mukim Parit Bakar, Muar.

Foto 4

Tapak Dewan Serbaguna Yang Belum Dibangunkan dan Terbiar



Sumber: Fail Foto Jabatan Audit Negara

Tarikh: 23 November 2006

Lokasi: Lot 1507, GM 1706 Mukim Parit Bakar (PBT 24/2002)

Pihak Audit juga menemui terdapat tanah-tanah yang telah selesai dibuat pengambilan tanah terbiar begitu sahaja tanpa mendatangkan sebarang hasil walaupun terdapat sumber-sumber yang boleh mendatangkan hasil. Pihak Audit mencadangkan tanah-tanah yang telah diambil balik tetapi belum dibangunkan hendaklah disewakan atau dipajakkan secara tender atau cara-cara lain yang diluluskan. Semakan Audit mendapati tanah-tanah yang diambil oleh Pejabat Menteri Besar yang belum dibangunkan bagi sesuatu projek terbiar begitu sahaja tanpa mendatangkan sebarang hasil. Pemerhatian Audit menunjukkan tanah-tanah itu boleh mendatangkan hasil kerana terdapat pokok getah dan

kelapa sawit di atasnya. Perkara ini berlaku disebabkan tiada garis panduan yang dikeluarkan oleh Pihak Berkuasa Negeri untuk mengurus tanah-tanah tersebut sama ada oleh Pentadbir Tanah atau Agensi. Lawatan Audit di Daerah Muar mendapati 11 tapak tanah seluas 25.85 hektar belum dibangunkan lagi tetapi telah ditanam pokok getah dan kelapa sawit yang telah berusia antara 3 hingga 20 tahun dan masih mengeluarkan hasil. Pengambilan tanah telah dibuat oleh Pejabat Menteri Besar dengan bayaran pampasan bernilai RM2.64 juta dan terdapat notis tanah telah diambil milik didirikan semenjak tahun 2000. Maklumat lanjut adalah seperti di **Jadual 5**.

Jadual 5
Tapak Tanah Yang Mempunyai Hasil Di Daerah Muar

Bil.	Lot Tanah/ Mukim/ Keluasan	Tujuan Pengambilan	Tarikh Tanah Diambil Balik	Keadaan Tanah	Cara Pungutan Hasil
1.	PTD 17331, Mukim Tangkak, 2.429 hektar	Tapak Perpustakaan Desa	6.9.2000	Dibina Pusat Kegiatan Masyarakat KEMAS dan sebahagian tanah ada tanaman kelapa sawit	Tiada
2.	Lot 8439, PTD 13678, Mukim Tangkak, 8.106 hektar	Tapak Stadium Tangkak	27.4.2002	Tanaman kelapa sawit dalam keadaan baik dan <i>tapping right</i> telah dikeluarkan	Lesen Pendudukan Sementara (<i>tapping right</i>)
3.	Lot 5053, 6817, 5262, Mukim Tangkak, 0.958 hektar	Tapak Sekolah Agama Dan Masjid Sri Maamor	19.6.2002	Tanaman kelapa sawit dan getah	Tiada
4.	Lot 456, Mukim Tangkak, 0.848 hektar	Tanah Perkuburan India Beragama Kristian	11.12.2002	Sebahagian tanah kubur masih mempunyai tanaman kelapa sawit	Tiada
5.	Lot 1287, Mukim Tangkak, 4.856 hektar	Cadangan Tapak Perkuburan Islam Sagil	7.11.2003	Tanaman kelapa sawit dalam keadaan baik	Tiada
6.	Lot 8439, Mukim Tangkak, 3.726 hektar	SJK (T) Ladang Tanah Merah, Kuil Dan Dewan Serba Guna	24.4.2004	Sebahagian tanah masih mempunyai tanaman kelapa sawit yang berada dalam keadaan baik	Tiada
7.	Lot 11100, PTD 18426, Mukim Tangkak, 1.216 hektar	Tapak Sekolah Agama Kg. Relau Asahan	20.5.2004	Sebahagian tanah ada tanaman getah	Tiada
8.	Lot 6946, GM 2067 Mukim Kundang, 1.528 hektar	Padang Awam Kg. Kesang Tasek	27.4.2006	Tanaman kelapa sawit	Tiada
9.	Lot 2107, Mukim Grisek, 2.501 hektar	Padang Permainan Dan Pusat Sukan	21.6.2006	Tanaman kelapa sawit muda berusia lebih kurang 3 tahun	Tiada
10.	Lot 575, GM 885, Mukim Kundang, 0.538 hektar	Tapak Pusat Pentadbiran Kg Teluk Rimba	8.9.2006	Tanaman kelapa sawit	Tiada
11.	Lot 6839, Mukim Tangkak, 1.323 hektar	Tapak Padang Rakyat, Kg. Melepong Sagil	17.10.2006	Tanaman kelapa sawit dalam keadaan semak	Tiada

Sumber: Rekod Pejabat Tanah Muar

Semakan Audit mendapati permohonan Lesen Pendudukan Sementara secara *tapping right* hanya diberi kelulusan kepada Lujnah Masjid Jamek Bandar Tangkak pada hujung bulan Mei 2006. Tapak yang terlibat ialah tapak Stadium Tangkak seluas 8.1 hektar yang telah diambil milik oleh Pejabat Menteri Besar pada akhir bulan April 2002. Sementara itu, Pentadbir Tanah Muar sedang memproses 2 permohonan Lesen Pendudukan Sementara secara *tapping right* bagi tapak perpustakaan dan tapak

perkuburan Islam seluas 7.28 hektar. Tanah tersebut telah diambil milik pada bulan September 2000 dan November 2003. Tiada tindakan diambil terhadap baki 8 tapak yang mempunyai hasil. Foto 5 hingga Foto 7 menunjukkan kawasan pengambilan tanah yang tidak dibangunkan tetapi mempunyai hasil buah kelapa sawit.

Foto 5
Kawasan Pengambilan Tanah Yang Tidak Dibangunkan Dan
Mempunyai Hasil Buah Kelapa Sawit



Sumber: Fail Foto Jabatan Audit Negara
Tarikh: 5 Disember 2006
Lokasi: Lot 8439 Mukim Tangkak

Foto 6
Kawasan Pengambilan Tanah Yang Tidak Dibangunkan Dan Mempunyai Hasil
Buah Kelapa Sawit



Sumber: Fail Foto Jabatan Audit Negara

Tarikh: 5 Disember 2006

Lokasi: Lot 6839 Mukim Tangkak

Foto 7

Kawasan Pengambilan Tanah Yang Tidak Dibangunkan Dan Mempunyai Hasil Getah



Sumber: Fail Foto Jabatan Audit Negara

Tarikh: 6 Disember 2006

Lokasi: Lot 5053, 6187, 5262 Mukim Tangkak

Foto 8

Kawasan Pengambilan Tanah Yang Tidak Dibangunkan Dan Mempunyai Hasil Kelapa Sawit



*Sumber: Fail Foto Jabatan Audit Negara
Tarikh: 6 Disember 2006
Lokasi: Lot 6839 Mukim Tangkak*

Mengikut Laporan Ketua Audit Negara Negeri Terengganu Bagi Tahun 2011, kerajaan telah membuat pengambilan tanah untuk Kompleks Bangunan Gunasama Jabatan Persekutuan dan Jabatan Negeri Serta Depo Pejabat Daerah Marang. Pengambilan tanah telah selesai pada 24 Ogos 2008 dengan bayaran pampasan sebanyak RM9.79 juta. Sehingga 24 November 2011, tanah tersebut belum dibangunkan dan terbiar kosong seperti dalam foto 9 di bawah.

Foto 9

Tapak Kompleks Bangunan Gunasama, Marang, Terengganu



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Tapak Kompleks Bangunan Gunasama, Marang
Tarikh: 24 November 2011

Jabatan Ketua Audit Negara Negeri Terengganu Bagi Tahun 2011 juga melaporkan pengambilan tanah untuk Projek Pembinaan GHM Hotel Kuala Terengganu oleh Lembaga Tabung Amanah Warisan Negeri Terengganu tidak dibangunkan kerana projek ini telah dibatalkan oleh Kerajaan Negeri Terengganu dalam mesyuarat MMKN Kali Ke 21 Tahun 2009. Proses pengambilan tanah telah selesai pada 11 Mac 2007 dengan bayaran pampasan sebanyak RM10.49 juta.

Foto 10
Tanah Tidak Dibangunkan Sebab Pembinaan GHM Hotel
Dibatalkan



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Mukim Chendering, Kuala Terengganu
Tarikh: 21 November 2011

Contoh lain ialah pengambilan tanah untuk projek membina dan menyiapkan batas banjir di tebing kanan Sungai Besut di Kampong Lapan Kejor dan Darau, Mukim Pasir Akar, Daerah Besut,

Terengganu oleh Projek Pembangunan Pertanian Terengganu Utara (KETARA). Permohonan pengambilan tanah untuk projek ini dibuat oleh JPS KETARA. Pengambilan tanah telah selesai pada tahun 1994. Lot terlibat sebanyak 83 lot dengan keluasan 42.8894 hektar. Pampasan pengambilan tanah berjumlah RM5,877,133.68. Mesyuarat Jawatankuasa Pemandu KETARA pada 27 Mei 1994 telah menengguhkan pembinaan ban sepanjang 47 km di kiri dan kanan Sungai Besut yang bermula dari Pasir Akar ke Kuala Besut termasuk di kawasan yang telah diambil balik kerana masalah kos yang tinggi. Sejak itu tanah tersebut terbiar dan pada masa kini, tanah-tanah berkenaan masih lagi berstatus *state land* kerana tiada permohonan sama ada perizaban atau pemberimilikan. Kesannya berlaku konflik dan pertikaian antara pihak KETARA/JPS KETARA dengan Pejabat Tanah Besut. Setiap tahun menjelang musim buah, tanah-tanah tersebut dipertikai milikannya oleh tiga pihak iaitu KETARA/JPS KERATA, Pejabat Tanah Besut dan bekas tuan tanah.

Tanah ini telah 20 tahun diambil balik. Masyarakat tidak mendapat apa-apa manfaat daripada pengambilan ini. Tidak pasti bila *public purpose* akan kunjung tiba. Dalam kes ini, masyarakat tidak mendapat apa-apa manfaat daripada pengambilan ini. Tidak pasti bila *public purpose* akan kunjung tiba.

Siapa silap dalam soal ini. YB Datuk Haji Mohamed Asri bin Haji Muda, Menteri Kemajuan Tanah dan Menteri Tugas-Tugas Khas ketika di Parlimen pada 20 Julai 1973 ketika menggulung

perbahasan Rang Undang-Undang Pengambilan Tanah (Pindaan), di Dewan Rakyat pada 20 Julai 1973 berkata:

“Tuan Yang Dipertua, saya tidak hendak menafikan memang ada berlaku kejadian seperti ini, tetapi tidak banyak, sebab pada masa kerajaan hendak mengambil sesuatu tanah itu keadaan-keadaan projeknya sudah ditentukan. Apabila tanah sudah diambil didapati keadaan itu berubah oleh kerana berubahnya suasana dan sebagainya. Ini bukan sahaja Kerajaan Negeri malah Kerajaan Pusat sendiri pun di bawah sesuatu Kementerian pernah meminta Kerajaan Negeri mengambil tanah untuk projek Kementeriannya, tetapi apabila sampai masa didapati timbul kajian-kajian baharu bahawa projek itu tidak sesuai di tempat itu atau sebagainya. Akan tetapi, tidaklah patut tanah itu diserahkan balik, sebab tanah ini mengikut dari segi hukumnya adalah halal, sudah dibayar dan sudah menjadi hak milik Kerajaan dan tidaklah bermakna apabila tanah itu tidak dapat dilakukan untuk tujuan yang pada mulanya tidak dapat diubahkan pada tujuan yang lain, yang juga untuk kepentingan umum atau pun kepentingan orang ramai. Tanah-tanah seperti ini disimpan oleh Kerajaan dan akan digunakan apabila tiba masanya kepada apa sahaja projek dan rancangan yang boleh memberi faedah kepada orang ramai dan kepada rakyat sekalian”.

(Handsard Dewan Rakyat pada 20 Julai 1973)

Dengan merujuk kepada isu di para 18.3 di atas, timbul persoalan, (i) adakah boleh bekas tuan tanah memohon perintah mahkamah untuk mendapatkan kembali tanahnya dengan memulangkan wang pampasan yang telah diterima; *to reconvey the land to it upon repayment of the compensation paid for the acquisition*; (ii) bolehkah bekas tuan tanah berhujah bahawa pengambilan tanah

tersebut adalah *ultra vires and in bad faith*; (iii) bolehkah bekas tuan tanah mengatakan bahawa pengambilan tanah tersebut tidak memberi sebarang manfaat kepada sesiapa, malah menimbulkan pelbagai masalah; dan (iv) bolehkah bekas tuan tanah mendakwa bahawa kerajaan mengambil tanah sebelum sampai tempoh yang benar-benar diperlukan.

Pengambilan tanah sedemikian disifatkan sebagai simpanan atau stok bagi keperluan pembangunan pada masa hadapan atau konsep bank tanah. Hal ini kerana tanah yang diambil tidak dibangunkan segera. Tanah diambil melalui konsep bank tanah ini dibayar pampasan dengan kadar nilai semasa atau dengan harga sekarang (*today price*) dan disimpan sebagai stok untuk keperluan di masa akan datang. Tindakan ini memberi keuntungan kepada pihak yang mengambil tanah kerana peningkatan nilai tanah atau *appreciation*. Oleh sebab permintaan yang sentiasa tinggi dan penawaran yang terhad, menyebabkan nilai tanah bertambah dan memberi pulangan dalam bentuk laba modal kepada pihak yang mengambil tanah. Sementara menunggu untuk dibangunkan, tanah tersebut boleh disewa dan dipajak yang juga memberi pendapatan sampingan atau tambahan kepada pihak yang mengambil tanah. Pengambilan tanah melalui konsep bank tanah ini boleh menyebabkan berlakunya tanah terbiar kerana pihak yang mengambil tanah berkecenderungan untuk membiarkan sementara menunggu masa untuk dimajukan. Tindakan ini memberi kerugian kepada bekas tuan tanah.

Jawapan mudah ialah boleh. Bekas tuan tanah, malah sesiapa sahaja boleh mendakwa dan menuduh apa sahaja, tetapi sama ada dakwaan itu diterima atau ditolak oleh mahkamah adalah satu perkara lain. Dalam satu kes di Singapura yang penulis temui, bekas tuan tanah memohon perintah mahkamah untuk mendapatkan kembali tanah yang telah diambil oleh kerajaan, yang tidak dibangunkan dalam tempoh 22 tahun, tetapi gagal. Kes tersebut ialah *Teng Fuh Holdings Pte Ltd v Collector of Land Revenue - [2007] 2 SLR 568; [2007] SGCA 14*. Dalam kes ini, Teng Fuh Holdings Pte Ltd, adalah tuan punya dan pemilik tanah serta bangunan atas Lot 498, 348 dan 350, Mukim 25 yang beralamat No. 20–22 Geylang Road, Singapura. *The land was gazetted for acquisition under section 5 of the Act and the declaration to this effect was published in the Government Gazette of 26 February 1983 (GN No 638/1983). In the declaration itself, it was stated that the land was “needed for a public purpose, viz.: General Redevelopment”.*

The appellant, Teng Fuh Holdings Pte Ltd, applied on 30 September 2005 for leave to apply for an order of certiorari (now known as a quashing order) and an order of mandamus (now known as a mandatory order). The appellant wanted the quashing order to quash a declaration No 638 of 1983 dated 26 February 1983 made under section 5 of the Land Acquisition Act (Cap 152, 1985 Rev Ed) which stated that the appellant’s land and property at Mukim 25 Lots 498, 348 and 350 was to be acquired because it was needed for “a public purpose, viz: General Redevelopment”. The appellant wanted the mandatory order to be issued against

the respondent, the Collector of Land Revenue, Singapore, to reconvey the land to it upon repayment of the compensation paid for the acquisition. The appellant argued that the orders should be made on grounds that the acquisition was made ultra vires and in bad faith because: (a) the land had not been redeveloped for 22 years, but had been left in the state it was in at the time of acquisition, leased back to the appellant, which has remained in occupation as licensee (after the acquisition, the appellant remained on the land, albeit as a licensee, it was therefore fully aware that the land was not redeveloped over the years following the acquisition; bad faith manifested by the failure to redevelop the land for 22 years after acquiring it); and (b) the land, which was zoned "Industrial" when it was acquired, was rezoned "Residential" under the 1993 Kallang Development Guide Plan.

High Court Judge, Andrew Phang Boon Leong dismissed the appellant's application ([2006] 3 SLR 507) and the appellant appealed against the decision to Court of Appeal. Mahkamah Rayuan menolak rayuan tersebut, dengan alasan antara lain, (i) a change of use of any acquired property was not inevitably a ground for avoiding the acquisition; it was not the case that a change of use could never lead to the conclusion that the acquisition was invalid; land acquisition in the Singapore context, it is imperative that a balance be found in the tension between ensuring that the purposes of the Act and the ensuing public benefit are achieved on the one hand and ensuring that there is no abuse of power on the other. In this regard, it is important to note that the Act was promulgated not only for the public benefit but

also because land is an extremely scarce and therefore valuable resource in the Singapore context. These are in fact inextricably related reasons. (ii) abuse of power will not be assumed (let alone be found) at the slightest drop of a hat. It is a serious allegation. There must be proof. In proceedings such as these, there must be sufficient evidence, produced in its appropriate context, that establishes that a "prima facie case of reasonable suspicion" of bad faith exists.

Berdasarkan kepada huraian di atas jelas kepada kita bahawa tanah yang telah diambilbalik, kemudian terbiar dan tidak dibangunkan atau disewakan tidak boleh dicabar di mahkamah. Itu dari segi undang-undang, tetapi dari segi moralnya, bekas tuan tanah dan masyarakat boleh menuduh bahawa kerajaan mengkhianati susah payah usaha bekas tuan tanah menanam dan menjaga sehingga mengeluarkan hasil tetapi akhirnya terbiar; bagi tanah ladang yang masih mengeluarkan hasil atau kebun buah-buahan, tindakan membiarkan tanpa diurus dan dijaga dengan baik adalah satu tindakan pembaziran. Lebih pilu dan sayu lagi bilamana ladang tersebut disewa/ dipajak kepada orang lain dan mereka dengan senang lenang memungut hasil sedangkan yang bersusah payah menanam dan menjaga adalah bekas tuan tanah. Adakah ini adil kepada bekas tuan tanah. Tujuan pengambilan adalah untuk *public purpose*, bukan untuk membiarkan orang lain memungut hasil. Dalam hal ini, matlamat pengambilan tanah tidak tercapai bahkan terdedah kepada fitnah dan sengketa.

(Penulisan ini adalah pendapat peribadi penulis sendiri dan tidak mewakili mana-mana pihak)

(BERSAMBUNG DI BAHAGIAN KETIGA BELAS)

Suhaimi bin Hj. Mamat

Setiausaha Bahagian

Bahagian Sumber Air, Saliran dan Hidrologi

Kementerian Sumber Asli dan Alam Sekitar

Aras 13, Wisma Sumber Asli

No. 25, Persiaran Perdana,

Presint 4, 62574 Putrajaya, Malaysia

Tel : 03-88861147

Fax : 03-88893455

Email : suhaimi@nre.gov.my