

Pengambilan Tanah: Hak dan Panduan Pemilik Tanah

BUKU bertajuk *Pengambilan Tanah: Hak dan Panduan Pemilik Tanah* memberi bimbingan mengenai ehwal pengambilan tanah dan perkara-perkara dasar yang perlu diketahui oleh pemilik tanah. Dihimpunkan dalam sembilan bab, buku ini mengupas persoalan pengambilan tanah dari sudut pandangan pemilik tanah agar mereka lebih berpengetahuan akan hak mereka dalam isu pengambilan tanah.

Buku ini disasarkan untuk tatapan umum dan sengaja direka bentuk berdasarkan pendekatan panduan/garis panduan bagi kegunaan semua yang terlibat atau ingin meningkatkan pengetahuan dalam isu pengambilan tanah.

Antara objektif penulis buku ini adalah untuk memahami prosedur dan proses pengambilan tanah di Malaysia dengan cara yang lebih mudah iaitu dalam bahasa yang senang difahami. Istilah-istilah perundangan yang khusus serta sukar difahami cuba dielakkan bagi memastikan semua pembaca dapat memahaminya.

Namun begitu, matlamat utama buku ini adalah untuk meninjau sejauh manakah hak pemilik tanah dalam kes pengambilan tanah berdasarkan perundangan dan garis panduan sedia ada terutamanya Akta Pengambilan Tanah 1960. Elemen pampasan merupakan fokus utama yang menunjangi perbincangan buku ini.

Umum mengetahui bahawa persoalan utama mengapa pemilik tanah tidak berpuas hati dengan pengambilan tanah disebabkan isu bayaran pampasan. Bayaran pampasan yang mencukupi dalam ruang lingkup akta akan dapat menyeimbangkan antara hak pemilik tanah, tuntutan dan batasan yang ditetapkan oleh undang-undang. Setiap pihak berhak mendapat penjelasan dalam isu yang kompleks ini.

Bab-bab yang dimuatkan dalam buku ini merangkumi topik yang menarik seperti prinsip, skop dan rasional Akta Pengambilan Tanah 1960. Penulis juga memberi perincian mengenai prosedur dan proses pengambilan tanah, prinsip penentuan pampasan dan kaedah penilaian dalam menentukan pampasan. Turut disajikan ialah beberapa contoh keputusan penting daripada kes-kes mahkamah dalam penentuan pampasan. Penulis juga memberi beberapa pandangan berhubung isu pampasan tanah dan beberapa cabaran dalam pengambilan tanah di

Malaysia. Antara yang menarik yang turut dimuatkan dalam bab kelapan dan kesembilan ialah mengenai tatacara membuat rayuan dan hak-hak tuan tanah yang boleh diambil kira dalam menyelesaikan isu tuntutan.

Antara topik yang diberi penekanan oleh penulis adalah kaedah penilaian dalam menentukan jumlah pampasan, isu-isu dalam penentuan pampasan dan tatacara membuat rayuan terhadap pengambilan tanah. Topik-topik tersebut penting khususnya kepada mereka yang berkemungkinan menghadapi masalah pengambilan tanah.

Topik lain yang menarik dalam buku ini adalah mengenai hak tuan tanah terhadap pengambilan tanah. Tidak dinafikan bahawa pemilik tanah mempunyai kaitan rapat dengan harta milik sama ada dimiliki secara persendirian ataupun sebagai aset keluarga. Hubung kait ini lebih mendalam apabila tanah tersebut ada kaitan dengan harta pusaka yang diturunkan dari nenek moyang kepada generasi penerus.

Untuk itu, maka buku ini menyajikan beberapa aspek perundangan mengenai hak pemilik tanah dan bagaimana aspek undang-undang tersebut boleh diguna pakai sebagai alat untuk rundingan mengikut lunas-lunas perundangan yang sedia ada.

Tuntutan oleh pemilik tanah untuk mendapat ganti rugi yang bersesuaian hendaklah berasas dan untuk itu penulis buku ini memberi beberapa panduan yang sesuai, seperti nilai pasaran yang merangkumi tanah dan bangunan serta tanaman atau jenis zon guna tanah, hal pecah pisah yang akan mengakibatkan susut nilai kepada tanah yang tidak diambil, penambahan nilai kepada sisa tanah yang tidak diambil, penjejasan seperti kerosakan dan tindakan yang perlu dilakukan untuk memperbaiki keadaan, gangguan semasa proses pengambilan tanah dan kerja-kerja yang perlu dilakukan untuk mengurangkan kesan negatif kepada pemilik tanah.

Terdapat beberapa isu yang perlu diketahui dalam kes pengambilan tanah. Isu ini sangat mustahak untuk diketahui. Sebab, kebanyakan penilai lebih bergantung kepada penilaian secara subjektif dan boleh dipengaruhi seperti pandangan penilai hartanah mengenai harta dan persekitaran, deskripsi harta dari segi ciri-ciri fizikal, jual beli tanah yang berhampiran dan jenis zon kegunaan tanah di sekeliling. Walaupun nilai pasaran

tanah dianggap memadai dan adil serta menepati kehendak prinsip kesamaan sebelum dan selepas pengambilan, nilai tanah biasanya ditentukan oleh juru nilai tanah. Dengan itu, pengetahuan asas oleh pemilik tanah mengenai cara penentuan nilai tanah adalah penting sebagai salah satu cara untuk memudahkan rundingan.

Beberapa aspek asas penilaian bagi pampasan tanah juga turut dibincangkan dalam buku ini. Antara lainnya ialah mengenai asas penilaian pampasan yang merangkumi nilai pasaran dan tarikh penilaian. Lebih daripada itu, turut dikupas ialah perihal kepentingan penilaian tanah sebagai asas pemberian pampasan. Perlu diketahui bahawa pihak berkuasa negeri mempunyai kuasa untuk mengambil balik tanah tetapi atas dasar yang sama, pihak berkuasa negeri juga mempunyai tanggungjawab untuk memberi pampasan yang munasabah. Dalam hal ini, jumlah pampasan yang sesuai adalah perlu supaya semua pihak berpuas hati.

Dalam keadaan-keadaan tertentu, terdapat juga pemilik tanah yang tidak berpuas hati dengan penilaian yang diberi. Justeru, pihak ketiga atau mahkamah biasanya terlibat untuk memberi penyelesaian. Dalam buku ini juga terdapat beberapa contoh kes pembicaraan mahkamah turut dipersembahkan dan sudah tentu kes-kes ini dapat memberi rujukan dan gambaran yang lebih jelas kepada pembaca.

Buku ini turut memberi dua belas soalan-soalan lazim mengenai pengambilan tanah oleh kerajaan. Soalan-soalan tersebut dibahas secara terperinci dan lengkap dengan contoh-contoh dari kes-kes dan kejadian sebenar. Antara soalan yang menarik dan diberi jawapan terperinci adalah asas pengambilan tanah yang perlu diketahui oleh pemilik tanah.

Untuk mengetahui lebih lanjut mengenai hak dan panduan pemilik mengenai pengambilan tanah serta beberapa perkara menarik yang disajikan dalam buku ini, sila lawati laman sesawang Perpustakaan Negeri Sabah di www.ssl.sabah.gov.my atau hubungi talian 088-231623 / 214828 / 256192 untuk mengetahui ketersediaan buku tersebut.

Bagaimanapun buku-buku ini mungkin mengambil masa untuk dihantar ke perpustakaan di luar Kota Kinabalu, sila berhubung dengan perpustakaan terdekat untuk tempahan pinjaman.



Keluaran setiap Jumaat dengan kerjasama Perpustakaan Negeri Sabah dan Harian Ekspres

PENGAMBILAN TANAH

Hak dan Panduan Pemilik Tanah

Anuar Alias

- | | |
|-----------------|---|
| Tajuk | : Pengambilan Tanah: Hak dan Panduan Pemilik Tanah |
| Penulis | : Anuar Alias |
| Penerbit | : Universiti Malaya |
| Tebal | : 166 muka surat |
| Pengulas | : Dr. Gaim James Lunkapis, Program Geografi, FKSU UMS |