

Penentuan Pampasan dalam Pengambilan Tanah

Norhazirah Abdul Karim¹, Masfaliza Mohsen^{1,2*} & Zarina Shamsudin^{1,2}

¹Jabatan Pengurusan Harta Tanah, Fakulti Pengurusan Teknologi dan Perniagaan, Universiti Tun Hussein Onn Malaysia, 86400 Parit Raja, Batu Pahat, Johor, MALAYSIA

²Institut Harta Tanah Malaysia (MyREI), Universiti Tun Hussein Onn Malaysia, 86400 Parit Raja, Batu Pahat, Johor, MALAYSIA

* Corresponding Author Designation

DOI: <https://doi.org/10.30880/rmtb.2023.04.01.102>

Received 31 March 2023; Accepted 30 April 2023; Available online 1 June 2023

Abstrak: Akta Pengambilan Tanah 1960 digubal bagi membenarkan berlakunya tindakan pengambilan tanah tetapi hendaklah menepati syarat dan membayar sejumlah pampasan yang mencukupi. Namun begitu, terdapat bantahan oleh pemilik tanah terhadap nilai pampasan tanah yang diberi. Kajian dijalankan bagi mengenalpasti faktor-faktor diambil kira dalam menentukan nilai pampasan pengambilan tanah dan menganalisa jenis-jenis bantahan terhadap pampasan pengambilan tanah. Kajian ini memfokuskan kepada kes-kes pengambilan tanah yang berlaku di seluruh negara. Kajian ini menggunakan pendekatan kualitatif. Data diperolehi melalui semakan dokumen berkaitan dengan kes-kes pengambilan tanah. Hasil kajian berjaya mengenalpasti faktor-faktor penentuan pampasan yang dipertimbangkan dalam menentukan pampasan dan jenis-jenis bantahan terhadap pampasan yang kerap kali dilakukan oleh pemilik tanah. Kesimpulannya, penyelidikan ini dapat memberi pendedahan kepada pihak yang terlibat dalam pengambilan tanah bagi mengendalikan sebarang masalah yang bakal dihadapi dengan lebih baik.

Kata Kunci: Pengambilan Tanah, Pampasan Mencukupi, Bantahan Terhadap Pampasan, Faktor Penentuan Pampasan

Abstract: Land Acquisition Act 1960 enacted to enable the act of acquisition but supposed to follow the requirement and pay an adequate amount of compensation. However, there was an objection made by owner of the land toward the amount of compensation given. This study was conducted to identify factors considered in determining the compensation value of land acquisition and to analyze the types of objections toward the compensation of the land acquisition. This study focused on land acquisition cases that occur in Malaysia. This study used qualitative approach.

*Corresponding author: masfaliza@uthm.edu.my

Data was obtained through document review related to land acquisition cases. The results of the study successfully identified the factors that are considered in determining compensation and the types of objections to compensation that are often made by landowners. In conclusion, this research gave exposure to the parties involved in land acquisition in order to encounter any problems better.

Keywords: Land Acquisition, Adequate Compensation, Objection to Compensation, Compensation Determination Factor

1. Pengenalan

Pengambilan tanah saling berkait rapat dengan aktiviti pembangunan (Alias, 2014). Hal ini kerana aktiviti pembangunan memerlukan tapak atau tanah untuk dijalankan sebarang pembinaan. Disebabkan tanah merupakan sumber yang terhad, tindakan pengambilan tanah menjadi suatu keperluan untuk memastikan aktiviti pembangunan negara terus berkembang. Oleh itu, undang-undang pengambilan tanah digubal bagi membolehkan pengambilan tanah tersebut dijalankan mengikut prosedur yang jelas dan memastikan pihak berkuasa bertindak mengikut peraturan yang ditetapkan semasa proses pengambilan tanah (Adil & Rani, 2014).

1.1 Latar Belakang Kajian

Akta Pengambilan Tanah 1960 (APT 1960) dibentuk bertujuan mengemaskini undang-undang sedia ada selari dengan Perkara 13 dan Perkara 13(2) Perlembagaan Persekutuan. Perkara 13 merujuk kepada perlunya pembentukan undang-undang pengambilan tanah. Perkara 13(2) pula memperuntukkan bahawa apa-apa harta persendirian tidak boleh diambil kecuali hendaklah diberikan pampasan yang mencukupi. APT 1960 digubal bagi membolehkan berlakunya tindakan pengambilan tanah tetapi hendaklah menepati syarat dan membayar sejumlah pampasan yang mencukupi.

Pampasan sewajarnya diberikan kepada pihak berkepentingan terhadap tanah yang diambil. Namun begitu, nilai pampasan tanah yang ditawarkan berbeza walaupun tanah tersebut bersebelahan antara satu sama lain serta berkongsi kemudahan yang sama (Omar, 2020). Pemilik tanah yang tidak berpuas hati dengan pampasan yang diterima boleh mengemukakan bantahan ke mahkamah. Menurut APT 1960, Seksyen 37(1), pihak terlibat dalam mana-mana tanah berjadual dalam pengambilan tanah boleh melakukan bantahan terhadap ukuran tanah, nilai pampasan, pihak berkepentingan dan pembahagian pampasan.

1.2 Pernyataan Masalah

Dalam proses pengambilan tanah di Malaysia, pampasan mencukupi diberi berdasarkan Nilai Pasaran, Pecah Pisah, Penjelasan Terbabit, naik-nilai, perbelanjaan sampingan akibat perpindahan lokasi dan Kerja-Kerja Akomodasi (Hamzah & Ismail, 2018). Namun begitu, terdapat bantahan oleh pemilik tanah terhadap nilai pampasan tanah yang diberi. Ini menimbulkan persoalan mengapakah bantahan tersebut dilakukan. Antara bantahan terhadap pampasan yang diberi adalah nilai pampasan yang ditawarkan tidak mencukupi, kelewatan pembayaran pampasan terhadap pihak berkepentingan dan kesilapan dalam pembayaran pampasan (Ismail, 2008). Dalam kajian itu menyebut tentang projek pengambilan tanah bagi tujuan Pembangunan Seaport Terminal dan Projek Pembangunan Perkampungan Gelang Patah. Pemilik tanah menyatakan bahawa penilaian Pembangunan Seaport Terminal dinilai lebih tinggi berbanding Projek Pembangunan Perkampungan Gelang Patah.

Kajian kes di Gelang Patah bagi Projek Linkedua Johor - Singapura mendapati bahawa terdapat pemilik tanah yang enggan menerima penempatan baru dan penawaran amaun pampasan yang ditawarkan kepada mereka lebih rendah daripada sepatutnya (Omar, 2020). Oleh itu, mereka enggan memberikan kerjasama. Kesannya, proses pembangunan ke atas tanah yang diambil melebihi tempoh yang dirancang. Berdasarkan kajian itu, terdapat juga pemilik yang bersetuju dengan pampasan yang

ditawarkan. Oleh yang demikian, bantahan terhadap nilai pampasan mendorong kepada pencarian faktor-faktor dalam menentukan pampasan pengambilan tanah yang mencukupi. Justeru itu, kajian ini dijalankan bertujuan mengenalpasti faktor-faktor yang diambil kira dalam menentukan nilai pampasan dan menganalisa jenis-jenis bantahan terhadap pampasan pengambilan tanah.

1.3 Persoalan Kajian

Terdapat dua (2) persoalan kajian dalam kajian ini iaitu:

- (i) Apakah faktor-faktor diambil kira dalam menentukan nilai pampasan?
- (ii) Apakah jenis-jenis bantahan terhadap pampasan pengambilan tanah?

1.4 Objektif Kajian

Beberapa objektif telah digariskan untuk mencapai matlamat kajian ini iaitu:

- (i) Mengenalpasti faktor-faktor diambil kira dalam menentukan nilai pampasan.
- (ii) Menganalisa jenis-jenis bantahan terhadap pampasan pengambilan tanah.

1.5 Skop Kajian

Kajian ini memfokuskan kepada kes-kes pengambilan tanah yang berlaku di seluruh negara. Kajian ini menggunakan kaedah analisis dokumen dengan mengumpulkan kajian kes lepas, laporan penilaian kes pengambilan tanah dan buku rujukan berkaitan pengambilan tanah dalam mengkaji objektif kajian. Kajian ini hanya tertumpu kepada data yang terdapat dalam laporan penilaian kes pengambilan tanah dan tidak melakukan sebarang penilaian ke atas tanah yang terlibat dan kawasan sekitarnya. Sebanyak tujuh (7) laporan kes-kes pengambilan tanah yang terdiri daripada negeri berbeza iaitu Johor, Melaka, Terengganu, Kuala Lumpur dan Kelantan digunakan dalam kajian ini.

1.6 Kepentingan Kajian

Kajian ini penting dan bermanfaat serta memberi rujukan seperti berikut:

- (i) Membantu pemilik tanah menambah pengetahuan tentang pengambilan tanah terutamanya berkaitan faktor-faktor yang diambil kira dalam menentukan sesuatu nilai pampasan.
- (ii) Memberi pendedahan kepada bakal agensi pengambil tanah berkaitan isu-isu dalam pengambilan tanah bagi mengendalikan sebarang masalah yang bakal dihadapi dengan lebih baik.
- (iii) Memberi gambaran jelas kepada Pentadbir Tanah tentang jenis bantahan yang kerap dilakukan oleh pemilik tanah bagi memastikan pentadbir tanah lebih berhati-hati dan terperinci dalam melakukan penilaian, pengukuran tanah, semakan hak milik dan sebagainya supaya kekerapan bantahan dapat dikurangkan.

2. Kajian Literatur

2.1. Definisi Pengambilan Tanah

Pengambilan tanah adalah proses mengambil tanah oleh Pihak Berkuasa Negeri (PBN) melalui proses undang-undang. Pemilik tanah terpaksa menerimanya walaupun pemilik enggan melepaskan tanah mereka dan tidak bersetuju dengan pampasan yang diberi (Mahfundy, 2019). Menurut Zakaria (2006), pengambilan tanah bermaksud tanah milik individu atau mana-mana badan hendaklah wajib diberi semula kepada PBN dan tertakluk kepada pampasan yang memadai. Diberi semula merujuk kepada penukaran balik tanah daripada milik individu atau badan kepada milik PBN yang mana pada asalnya tanah adalah milik Kerajaan Negeri. Pengambilan tanah melibatkan pengambilan tanah secara

paksa yang biasanya tidak diinginkan oleh pemilik tanah. Ia tertakluk dibawah APT 1960 (Alias & Daud, 2011).

2.2 Latar Belakang Akta Pengambilan Tanah 1960

Menurut Ismail dan Omar (2016), akta ini berkaitan pengambilan tanah, faktor penentuan pampasan tanah dan perkara yang bersangkutan dengannya. APT 1960 pada awalnya digubal untuk mengambil mana-mana tanah bagi tujuan awam sahaja misalnya jalan raya, sekolah, surau dan lain-lain. Pada 13 September 1991, pindaan Akta A804 dikuatkuasa bagi meluaskan lagi APT 1960.

Tujuan akta ini adalah untuk menjalankan pengambilan tanah mengikut garis panduan atau undang-undang yang ditetapkan dan membayar sejumlah pampasan yang mencukupi selaras dengan Perkara 13 Perlembagaan Persekutuan. Perkara 13 memperuntukkan bahawa tiada mana-mana pihak yang boleh diambil hartanya melainkan dengan mengikut undang-undang dan hendaklah diberikan pampasan sewajarnya (Omar, 2020). Menurut beliau lagi, akta ini juga bertujuan untuk menyelesaikan masalah keengganan pemilik melepaskan tanah, menyelesaikan kesukaran penukaran hak milik daripada pemilik tanah kepada milik agensi pengambil dan mengatasi masalah bebanan tanah seperti cagar. APT 1960 membolehkan segala bebanan dihapuskan.

2.3 Tujuan Pengambilan

Menurut Akta Pengambilan Tanah 1960, Seksyen 3(1) menyatakan bahawa PBN berhak mengambil sebarang tanah yang dirasakan perlu; a) bagi apa-apa maksud awam; b) oleh mana-mana orang atau perbadanan bagi apa-apa maksud yang pada pendapat Pihak Berkuasa Negeri memberi manfaat kepada pembangunan ekonomi Malaysia atau mana-mana bahagian dari itu atau kepada orang awam pada am atau mana-mana kelas orang ramai; c) bagi maksud melombong atau kediaman, pertanian, perdagangan, perindustrian atau rekreasi atau mana-mana kombinasi maksud tersebut.

Dalam kes mahkamah *Yew Lean Finance (M) Sdn Bhd v Director of Land & Mines Penang [1977]* 2 MLJ 45, pemilik tanah mencabar pengambilan tersebut kerana beranggapan tujuan pengambilan tidak menepati tujuan awam. Tujuan pengambilan tersebut untuk tujuan kediaman, perindustrian dan awam. Hakim menetapkan bahawa tiada maksud spesifik sesuatu tanah diambil kerana pihak berkuasa berhak menetapkan apakah yang dimaksudkan dengan tujuan awam. Oleh itu, pemilik dikehendaki menyerahkan tanah mereka selagi ia bertujuan untuk kegunaan awam (Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian, 2019).

2.4 Konsep Pampasan Yang Mencukupi

Maksud pampasan mencukupi adalah anggaran Nilai Pasaran sesuatu harta yang nilainya juga akan dipengaruhi oleh tujuan pengambilan tersebut (Zakaria, 2006). Terdapat tiga (3) keadaan yang mewujudkan pampasan mencukupi (Omar, 2020). Pertama, segala kerugian yang dialami pemilik berkaitan tanah yang diambil diberikan pampasan serta dipersetujui antara pemilik dan agensi pengambil. Rundingan ini hendaklah dilakukan secara harmoni. Kedua, pampasan yang diberi hendaklah mengabaikan nilai sentimental. Ketiga, tarikh penilaian pasaran adalah pada tarikh warta seksyen 4 atau seksyen 8 dikeluarkan mengikut APT 1960, bukanlah pada tarikh tanah itu diambil.

2.5 Prinsip Penentuan Pampasan

Dalam menentukan pampasan mencukupi, Seksyen 2 Jadual Pertama APT 1960 memperuntukkan beberapa perkara perlu diambil kira dalam penentuan nilai kes pengambilan tanah iaitu Nilai Pasaran, Naik Nilai (Betterment), Pecah Pisah (Severance), Penjejasan Terbabat (Injurious Affection), Kacau Ganggu (Disturbance) dan Kerja-Kerja Akomodasi (Accommodation Work). Dalam kes *Morrison lwn Commissioner of Main Road [1964]* 18 The Valuer 383, mahkamah memutuskan pampasan yang dibayar meliputi Nilai Pasaran harta, kos perpindahan dan kos mendapatkan harta baharu iaitu fi peguam dan Duti Setem (Ismail & Omar, 2016).

Menurut Jadual Pertama APT 1960 Seksyen 3, terdapat beberapa perkara yang tidak diambil kira dalam menentukan pampasan. Pertama, tahap kecepatan yang mendorong kepada pengambilan. Kedua, keengganan pemilik tanah melepaskan tanahnya. Ketiga, sebarang susut nilai yang dianggarkan berlaku untuk penggunaan setelah pengambilan dilakukan. Keempat, sebarang Naik Nilai yang dianggarkan berlaku untuk penggunaan setelah pengambilan dilakukan. Kelima, penambahbaikan tanah selepas pewartaan seksyen 4 atau 8 kecuali sebarang pembaikan yang dirasakan perlu untuk penyelenggaraan.

(a) *Nilai Pasaran [Seksyen (2)(a)]*

Dalam kes Ng Tio Hong Iwn. Collector of Land Revenue Gombak (1984) 2 MJG 35, Hakim Syed Agil Barakhah mentafsirkan Nilai Pasaran adalah pampasan berdasarkan harga yang sanggup diterima oleh penjual daripada pembeli. Unsur nilai sentimental, paksaan, perkara-perkara mustahak tentang tanah itu perlulah diabaikan. Hakim juga menyatakan bahawa harga jualan tanah sebanding, kedudukan di kawasan berhampiran dan potensi tanah boleh diambil kira. Selain itu, kes Nanyang Manufacturing Co. Iwn. The Collector of Land Revenur, Johore (1954) M.L.J 69 menyatakan Nilai Pasaran adalah harga yang pemunya sanggup untuk menjual, boleh secara berpatutan daripada pembeli yang sanggup untuk membeli serta tawar-menawar dijalankan dalam pembelian dan penjualan (Omar, 2020).

(b) *Naik-Nilai (Betterment) [Seksyen (2)(b)]*

Naik-nilai ialah baki tanah yang diambil mengalami peningkatan nilai kesan dari pengambilan tanah tersebut. Naik Nilai perlu ditolak dengan nilai pampasan yang diberi (Laws of Malaysia, 2011). Hal ini kerana nilai tanah itu perlu sama seperti sebelum pengambilan dijalankan. Oleh itu, seseorang itu tidak boleh menikmati manfaat berlebihan kesan daripada pengambilan yang dijalankan. Contohnya, pembinaan jalan raya akan meningkatkan nilai tanah di sekitar jalan raya tersebut. Pengambilan tanah bagi tujuan pembinaan jalan raya akan menyebabkan tanah baki memperoleh manfaat dan menyebabkan nilainya semakin naik (Ismail & Omar, 2016).

(c) *Pecah Pisah (Severance) [Seksyen (2)(c)]*

Dalam kes Boustead Estate Agency Sdn.Bhd v Pentadbir Tanah Baling [2007] 4 CLJ 375 - Mahkamah Rayuan, pengambilan tanah menyebabkan tanah plantif terpisah dan nilainya turun sebanyak 30%. Plantif menuntut ganti rugi terhadap Pecah Pisah tersebut. Mahkamah memerintahkan defendan membayar Pecah Pisah dan kerosakan yang dialami terhadap tanah terjejas seluas 364.29 ekar sebanyak RM1,748,592.00 (RM16,000 x 30% x 364.29 ekar) (Omar, 2020).

(d) *Penjejasan Terbabat (Injurious Affection) [Seksyen (2)(d)]*

Dalam kes RH Wernicke v The Secretary of State for India in Council (1909), sebahagian tanah ladang teh milik RH Wernicke diambil bagi tujuan peluasan lapang sasaran menembak. Pemilik tanah menegaskan bahawa pekerjaannya yang bekerja di tanah baki akan bekerja dalam ketakutan kerana risiko dan kuatir ditembak. Hakim bersetuju bahawa pemilik tidak akan mengizinkan pekerjaannya bekerja sewaktu latihan tembakan walaupun langkah-langkah keselamatan diambil oleh kerajaan semasa latihan menembak dijalankan. Dalam kes Collector of Land Revenue v Looi Lam, tanah diambil bagi tujuan pembesaran sungai. Terdapat sebuah rumah di atas tanah itu namun rumah tersebut tidak terlibat pengambilan. Rumah tersebut mengalami kerosakan yang teruk akibat daripada kerja-kerja pembesaran sungai. Hakim berpendapat bahawa kerosakan tanah baki mengambil kira kerosakan disebabkan oleh tujuan pengambilan tersebut iaitu tujuan pembesaran sungai (Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta, 2017)

(e) *Kacau Ganggu (Disturbance) [Seksyen (2)(e)]*

Antara kos-kos yang terlibat dalam Kacau Ganggu adalah kos perpindahan, kos perbelanjaan perkhidmatan peguam, kerugian pendapatan dan sebagainya Ismail & Omar (2016). Dalam kes

Exxonmobil (M) Sdn. Bhd. v Pentadbir Tanah Daerah Petaling (2017) yang diperoleh juga dari (Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta, 2019), pemilik tanah memajak tanah kepada Tetuan Mobil Oil selama 24 tahun. Pemajak menandatangani perjanjian Lesen Stesen bersama Tremendous Growth (Pengusaha) untuk menjalankan perniagaan minyak petrol. Tanah tersebut terlibat dengan pengambilan bagi Projek Sambungan Light Rail Transit Aliran Ampang. Oleh itu, pembekal menuntut kehilangan pendapatan sementara terhadap pendapatan tetap dalam masa tiga tahun. Setelah perbicaraan semula di mahkamah tinggi, hakim membenarkan tuntutan ke atas kehilangan pendapatan tersebut.

2.6 Pihak yang Terlibat dalam Pengambilan Tanah

Secara umumnya, pengambilan tanah melibatkan beberapa pihak iaitu pihak berkepentingan, agensi kerajaan dan agensi swasta (Omar, 2020). Pihak-pihak tersebut antaranya terdiri daripada pihak pengambil, pemilik tanah, pentadbir tanah, penilai kerajaan dan swasta, dan pengapit hakim (assessor).

2.7 Proses Pengambilan Tanah di Semenanjung Malaysia

Proses dan prosedur pengambilan tanah terdiri daripada tiga (3) peringkat iaitu peringkat pra pengambilan, peringkat pengambilan dan peringkat pasca pengambilan (Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian, 2019).

2.8 Jenis-jenis Bantahan

Pemilik tanah berhak melakukan tuntutan pampasan dan membuat bantahan terhadap pampasan tanah dan merujuknya ke mahkamah (Pejabat Daerah dan Tanah Negeri Kedah, 2019). Menurut Seksyen 37(1) APT 1960, pihak berkepentingan yang tidak menerima pampasan atau menerima pampasan dengan bantahan, boleh mengemukakan empat (4) perkara bantahan iaitu ukuran tanah, nilai pampasan, pihak berkepentingan dan pembahagian pampasan.

(a) Ukuran tanah [Seksyen 37 (1)(a)]

Menurut seksyen 5 APT 1960, pegawai-pegawai terlibat seperti jurukur, pegawai Pejabat Tanah atau wakilnya diberi kuasa untuk memasuki tanah terjadual dan melakukan kerja-kerja seperti pengukuran, lawat kawasan dan lain-lain. Namun begitu, pihak ini tidak berhak memasuki rumah kediaman pemilik tanpa kebenaran. Kebenaran memasuki tanah bagi tujuan ini perlu melalui borang B (Mahfundy, 2019).

(b) Nilai pampasan [Seksyen 37 (1)(b)]

Kajian (Ismail & Omar, 2016) menyatakan bahawa berlakunya bantahan terhadap pampasan dalam projek Pembangunan Semula Perkampungan Gelang Patah dan Projek Link Kedua ke Singapura. Pemilik tidak berpuas hati dengan pampasan yang diberi kerana tidak mencukupi dan lebih rendah nilainya berbanding pampasan bagi projek pembinaan Seaport. Dalam kajian yang dilakukan oleh Ahmad Fadella (2019) ke atas pengambilan tanah orang asli di Stulang Laut, bantahan dilakukan oleh mereka terhadap nilai pampasan. Pampasan yang diberi oleh pihak berkuasa tidak mencukupi. Kesan daripada pengambilan ini menyebabkan mereka terpaksa berpindah dan membina penempatan baharu. Pampasan yang diterima tidak mencukupi untuk membiayai kos perpindahan dan membina penempatan baharu. Oleh itu, mereka terpaksa menggunakan wang sendiri.

(c) Pihak Berkepentingan [Seksyen 37 (1)(c)]

Menurut seksyen 37 (2) APT 1960, bantahan terhadap nilai pampasan tanah hanya boleh dilakukan oleh pihak berkepentingan sekiranya pampasan yang diberi melebihi RM5,000. Sekiranya kurang daripada itu, pihak berkepentingan tidak layak melakukan bantahan. Dari sudut agensi pengambil pula, sekiranya tanah terjadual tersebut diberi pampasan RM30,000 ke atas, agensi pengambil boleh melakukan bantahan (Omar, 2020).

(d) Pembahagian pampasan [Seksyen 37 (1)(d)]

Pembahagian pampasan berlaku dalam kalangan pihak berkepentingan atau mereka yang melakukan tuntutan (The Land Acquisition Act , 1894, 1985). Negara India mengamalkan Seksyen 30 Akta Pengambilan Tanah 1894 iaitu sekiranya pertikaian timbul ke atas pembahagian pampasan sama ada pembahagian sama rata atau sebahagian, atau kepada orang yang sama atau mana-mana pihak, pertikaian itu boleh merujuk kepada keputusan mahkamah.

3. Metodologi Kajian

3.1 Reka Bentuk Kajian

Kajian ini melalui lima (5) proses kajian. Lima (5) proses tersebut ditunjukkan seperti Rajah 1.



Rajah 1: Proses Kajian

Kajian ini menggunakan pendekatan kualitatif. Pendekatan kualitatif digunakan melalui sumber sekunder iaitu analisa dokumen. Kajian ini mendapatkan data melalui laporan penilaian kes pengambilan tanah, kajian kes lepas, Akta Pengambilan Tanah 1960, Perlembagaan Persekutuan, jurnal, laman web, akhbar dan buku rujukan.

3.2 Pengumpulan Data

(a) *Objektif 1 dan Objektif 2: Semakan dokumen*

Laporan penilaian kes pengambilan tanah oleh Penilai Kerajaan dan Swasta digunakan untuk mencapai objektif 1. Manakala objektif 2 dianalisa dengan menggunakan borang bantahan (Borang N) dan dokumen Keputusan Mahkamah yang mana terdapat juga dalam laporan penilaian kes pengambilan tanah. Semakan dokumen iaitu sebanyak tujuh (7) laporan kes-kes pengambilan tanah yang diperolehi daripada beberapa negeri di Malaysia digunakan untuk dianalisa. Objektif 1 dianalisa dengan mengenalpasti faktor-faktor yang diambil kira dalam penentuan pampasan yang ada dinyatakan dalam laporan-laporan tersebut. Objektif 2 dianalisa dengan mengukur jenis bantahan yang kerap dilakukan oleh pihak berkepentingan berdasarkan borang bantahan (Borang N) dan dokumen keputusan mahkamah.

3.3 Analisis Data

Analisa tematik adalah kaedah untuk mengenalpasti sesuatu set data secara sistematik. Hal ini membolehkan pengkaji melihat dengan lebih mendalam dan memahami maklumat yang telah dikumpulkan (Glisczinski, 2018). Kajian ini menggunakan analisis tematik yang mana data-data kajian bagi objektif 1 dan 2 dikategorikan mengikut tema dan dipaparkan dalam bentuk jadual atau rajah supaya lebih jelas dan mudah dibaca oleh pembaca.

4. Hasil Dapatan Kajian

4.1. Latar Belakang Kes-Kes Pengambilan Tanah

*(a) Senarai Kes-Kes Pengambilan Tanah***Jadual 1: Tujuan pengambilan tanah beserta lokasi lot-lot terlibat**

Bilangan	Tujuan Pengambilan Tanah	Lot-Lot Kes
Kes 1	Projek cadangan menaiktaraf jalan yang sedia ada dari Kampung Kahang ke Taman Endau Rompin, Johor (Pakej Selatan-Kampung Kahang ke Sungai Emas) di mukim Kahang Daerah Kluang untuk Majlis Pembangunan Wilayah Ekonomi Pantai Timur (ECERDC) di bawah perenggan 3(1)(a) Akta Pengambilan Tanah 1960 [Akta 486].	PTD 4011 HSD 23483 Mukim Kahang, Daerah Kluang, Negeri Johor.
Kes 2	Projek cadangan menaiktaraf jalan yang sedia ada dari Kampung Kahang ke Taman Endau Rompin, Johor (Pakej Selatan-Kampung Kahang ke Sungai Emas) di mukim Kahang Daerah Kluang untuk Majlis Pembangunan Wilayah Ekonomi Pantai Timur (ECERDC) di bawah perenggan 3(1)(a) Akta Pengambilan Tanah 1960 [Akta 486].	PTD 3334 HSD 47659 Mukim Kahang, Daerah Kluang, Negeri Johor.
Kes 3	Tujuan Pembangunan Perumahan.	Lot 554, Mukim Bachang, Daerah Melaka Tengah, Negeri Melaka
Kes 4	Cadangan Projek Empangan Air Sg Jerneh (Fasa 2).	Lot 1758 (Lot Baru 4013), Mukim Ayer Pa'abas, Daerah Alor Gajah, Negeri Melaka
Kes 5	Loji Rawatan Air (Water Treatment Plant) Kampung Seberang Gaung, Mukim Kuala Berang, Daerah Hulu, Negeri Terengganu.	Lot XXX, Mukim Kuala Berang, Daerah Hulu, Negeri Terengganu.
Kes 6	Pengambilan Tanah Lot 15297, Pajak Negeri 1766, Mukim Kuala Lumpur, Daerah Kuala Lumpur, Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur untuk Projek Lebuhraya Setiawangsa – Pantai Expressway (SPE) – (FASA 2).	Lot 15297, Pajak Negeri 1766, Mukim Kuala Lumpur, Daerah Kuala Lumpur, Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur.
Kes 7	Pengambilan Balik Tanah Di Bawah Seksyen 3(1)(a) Akta Pengambilan Balik Tanah 1960, Bagi Maksud Projek Pembinaan Persimpangan Bertingkat (Elevated T-Junction) Di Atas Lintasan Keretapi Di Pekan Tanah Merah, Kelantan.	Lot 1057, Mukim Maka, Daerah Jajahan Tanah Merah, Negeri Kelantan.

Jadual 1 menunjukkan lot-lot kes yang terlibat dengan pengambilan tanah beserta dengan tujuan tanah-tanah tersebut diambil seiring dengan Akta Pengambilan Tanah 1960 di bawah seksyen 3(1)(a)(b)(c). Kes pengambilan yang terlibat dalam kajian ini sebanyak tujuh (7) kes yang terletak di Johor, Melaka, Terengganu, Kuala Lumpur dan Kelantan. Harta tanah terlibat merupakan tanah pertanian dan tanah bangunan.

4.2 Analisis Kajian Objektif 1: Mengenalpasti Faktor-Faktor Diambilkira dalam Menentukan Nilai Pampasan Pengambilan Tanah

a) Kes 1 (PTD 4011 H.S.D 23483 Mukim Kahang, Daerah Kluang, Negeri Johor)

Jadual 2: perbandingan penilaian pampasan antara penilai kerajaan dan penilai swasta

Item	Penilai Kerajaan (JPPH Kluang)	Penilai Swasta (PA International Property Consultancy Sdn.Bhd)
• Kadar Tanah (Sehektar/Seekar)	RM80,000.00 shektar	RM155,680.00 shektar
➢ Nilai Tanah	RM983,056.00	RM1,913,000.00
➢ Pampasan Pokok Kelapa Sawit	Nilaian untuk pokok kelapa sawit telah diambil kira dalam pengiraan penentuan nilai tanah.	
• Naik Nilai	-	-
• Pecah Pisah	-	-
• Penjejasan Terbabit	-	-
• Kacau Ganggu	-	-
Jumlah	RM983,056.00	RM1,913,000.00

b) *Kes 2 (PTD 3334 H.S.D 47659 Mukim Kahang, Daerah Kluang, Negeri Johor)*

Jadual 3: Perbandingan penilaian pampasan antara penilai kerajaan dan penilai swasta

Item	Penilai Kerajaan (JPPH Kluang)	Penilai Swasta (PA International Property Consultancy Sdn Bhd)
• Kadar Tanah (Sehektar/Seekar)	RM60,000.00 shektar	RM146,208.12 shektar
➢ Nilai Tanah	RM188,772.00	RM460,000.00
➢ Pampasan Pokok Kelapa Sawit	Nilaian untuk pokok kelapa sawit telah diambil kira dalam pengiraan penentuan Nilai Pasaran tanah.	
• Naik Nilai	-	-
• Pecah Pisah	-	-
• Penjejasan Terbabit	-	-
• Kacau Ganggu	-	-
Jumlah	RM188,772.00	RM460,000.00

c) *Kes 3 (Lot 554, Mukim Bachang, Daerah Melaka Tengah, Negeri Melaka)*

Jadual 4: Perbandingan penilaian pampasan antara penilai kerajaan dan penilai swasta

Item	Penilai Kerajaan (JPPH Melaka)	Penilai Swasta (CAS Valuers Sdn Bhd)
• Kadar Tanah (Semeter Persegi)	RM180.00 semeter persegi	RM215.00 semeter persegi
➢ Nilai Tanah	RM1,971,360.00	RM2,350,000.00
➢ Nilai Bangunan Stor Anjung Kereta	RM5,016.60 RM5,945.60	Tidak dinyatakan
• Naik Nilai	-	-
• Pecah Pisah	-	-
• Penjejasan Terbabit	-	-
• Kacau Ganggu	-	-
Jumlah	RM1,982,360.00	RM2,350,000.00

d) Kes 4 [Lot 1758 (Lot Baru 4013), Mukim Ayer Pa'abas, Daerah Alor Gajah, Negeri Melaka]

Jadual 5: Perbandingan penilaian pampasan antara penilai kerajaan dan penilai swasta

Item	Penilai Kerajaan (JPPH Melaka)	Penilai Swasta (IM Global Property Consultants Sdn.Bhd)
• Kadar Tanah (Sehektar)	RM260,000.00 shektar	RM570,487.00 shektar
➢ Nilai Tanah	RM132,574.00	RM290,891.40
➢ Nilai Kos Tanaman (Pokok Getah)	Nilaian tanaman telah dimasukkan ke dalam nilai tanah. Ia akan megakibatkan pengiraan berganda sekiranya penilai memberi pampasan lagi untuk pokok kayu getah.	RM 1,250.00
• Naik Nilai	-	-
• Pecah Pisah	-	-
• Penjelasan Terbabit	-	-
• Kacau Ganggu	-	-
Jumlah	RM132,574.00	RM292,141.40

e) Kes 5 (Lot XXX, Mukim Kuala Berang, Daerah Hulu, Negeri Terengganu)

Jadual 6: Perbandingan penilaian pampasan antara penilai kerajaan dan penilai swasta

Item	Penilai Kerajaan (JPPH Negeri Terengganu)	Penilai Swasta (CH Williams Talhar & Wong Sdn Bhd)
• Kadar Tanah (Sehektar)	RM250,000.00 shektar	RM524,193.00 shektar
➢ Nilai Tanah	RM31,000.00	RM65,000.00
• Naik Nilai	-	-
• Pecah Pisah	-	-
• Penjelasan Terbabit	-	-
• Kacau Ganggu	-	-
Jumlah	RM31,000.00	RM65,000.00

f) Kes 6 (Lot 15297, Pajak Negeri 1766, Mukim Kuala Lumpur, Daerah Kuala Lumpur, Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur)

Jadual 7: Perbandingan penilaian pampasan antara penilai kerajaan dan penilai swasta

Item	Penilai Kerajaan (JPPH Kuala Lumpur)	Penilai Swasta (Fadzilah & Fikri Sdn Bhd)
• Kadar Tanah (Semeter Persegi)	RM3,500.00 semeter persegi	RM4,000.00 semeter persegi
➢ Nilai Tanah	RM370,400.00	RM423,270.80
➢ Nilai Struktur	a) Pagar Konkrit Berjeriji = RM18,800.00	a) Bangunan Lama = RM1,648,269.70 b) Bangunan Baru = RM5,570,870.90 c) Dewan Wisma = RM1,033,056.50 d) Pondok Pengawal = RM10,265.99 e) Bangunan bagi tempat pembuangan sampah = RM6,529.25

		f) <i>Tempat letak kereta berbumbung</i> = RM41,781.08
		g) <i>Pagar konkrit berjerigi</i> = RM36,580.00
		h) <i>Pintu Pagar Keluar</i> = RM10,000.00
• Naik Nilai	-	-
• Pecah Pisah	-	-
• Penjejasan Terbabit	-	-
• Kacau Ganggu	-	a) Kehilangan pendapatan dari kedai peralatan =RM160,767.50 b) Kehilangan pendapatan dari bilik asrama =RM220,207.00 c) Sewa tempat baru =RM2,208,000.00 d) Kos pindah =RM40,000.00 e) Kos ejen hartanah =RM92,000.00
Jumlah	RM389,200.00	RM11,501,598.72

g) *Kes 7 (Lot 1057, Geran 33312, Mukim Maka, Daerah Jajahan Tanah Merah, Negeri Kelantan)*

Jadual 8: Perbandingan penilaian pampasan antara penilai kerajaan dan penilai swasta

Item	Penilai Kerajaan (JPPH Kelantan)	Penilai Swasta [Azmi & Co (Kelantan) Sdn Bhd]
• Kadar Tanah (Semeter Persegi)	RM200.00 semeter persegi	RM650.00 semeter persegi
➢ Nilai Tanah	RM153,600.00	RM499,200.00
• Naik Nilai	-	-
• Pecah Pisah	-	-
• Penjejasan Terbabit	-	-
• Kacau Ganggu	-	-
Jumlah	RM153,600.00	RM499,200.00

Jadual 9 merupakan ringkasan objektif kajian bagi kes 1 hingga 7. Penerangan bagi setiap faktor penentuan pampasan iaitu Nilai Pasaran (Market Value), Naik Nilai (Betterment), Pecah Pisah (Severance), Penjejasan Terbabit (Injurious Affection) dan Kacau Ganggu (Disturbance) diterangkan dengan lebih terperinci dan mendalam.

Jadual 9: Dapatan kajian objektif 1

Bilangan Kes	Kes 1	Kes 2	Kes 3	Kes 4	Kes 5	Kes 6	Kes 7
Faktor Menentukan pampasan							
Nilai Pasaran							
Tanah	/	/	/	/	/	/	/
Bangunan/Struktur	-	-	/	-	-	/	-
Naik Nilai	-	-	-	-	-	-	-
Pecah Pisah	-	-	-	-	-	-	-
Penjejasan Terbabit	-	-	-	-	-	-	-
Kacau Ganggu	-	-	-	-	-	-	-

Ringkasan hasil kajian objektif 1 dinyatakan seperti Jadual 9. Berdasarkan kajian objektif 1, kajian mendapati bahawa antara perkara-perkara dalam menentukan nilai pampasan “tanah dan bangunan atau struktur” adalah Nilai Pasaran, Naik Nilai, Pecah Pisah, Penjejasan Terbabit dan Kacau Ganggu. Nilai Pasaran (Market Value) adalah “yang paling tinggi” diambil kira dalam penentuan pampasan bagi kes-kes yang terlibat. Hal ini kerana Nilai Pasaran adalah elemen wajib dalam pemberian nilai pampasan. Setiap lot yang diambil perlu dinilai harga semasanya terlebih dahulu sebelum diberikan pampasan yang sewajarnya. Nilai Pasaran diberi oleh penilai-penilai mengambil kira tanah serta struktur bangunan yang berada di atas tanah tersebut dan diberikan pampasan yang secukupnya.

Naik Nilai (Betterment) pula diberi sekiranya tanah baki berpotensi mendapat manfaat dan nilainya meningkat kesan daripada pengambilan tanah. Namun, berdasarkan laporan-laporan kes yang diperolehi mendapati bahawa lima (5) tanah terlibat merupakan tanah pertanian dan dua (2) tanah bangunan. Tanah pertanian tersebut terletak dalam kawasan tanah-tanah pertanian dan berada di kawasan lapisan pertama tetapi tidak berpotensi dibangunkan. Begitu juga bagi tanah bangunan terutamanya kes 5 yang juga terletak di persekitaran kawasan pertanian seperti tebu, jagung, pisang dan lain-lain tetapi tidak berpotensi dibangunkan.

Seterusnya, tanah-tanah bagi kes yang terlibat tidak mengalami Pecah Pisah (Severance). Ia tidak menyebabkan baki tanah menjadi tidak ekonomik. Baki tanah yang terlibat kebanyakannya tidak terbelah kepada dua atau lebih kerana pengambilan tanah hanya mengambil sedikit tanah yang berada di bahagian hadapan sahaja. Terdapat juga keluasan tanah yang diambil secara keseluruhan mendorong kepada ketiadaan faktor Pecah Pisah.

Bagi faktor Penjejasan Terbabit (Injurious Affection), tanah yang terlibat kebanyakannya tidak mengalami kerosakan, pencemaran dan sebagainya. Hal ini kerana tujuan pengambilan tanah diambil untuk pembangunan rumah, jalan raya, empangan dan lain-lain yang tidak menyebabkan pencemaran dan risiko keselamatan. Lebih-lebih lagi apabila empat (4) daripada tujuh (7) kes pengambilan tanah merupakan projek untuk jalan raya. Oleh itu, tiada potensi risiko keselamatan ke atas tanah baki

Faktor Kacau Ganggu (Disturbance) pula tidak diambil kira dalam menentukan nilai pampasan kes terlibat kerana majoriti tanah merupakan tanah pertanian. Terdapat juga tanah yang tidak didirikan apa-apa struktur dan ditanam dengan apa-apa tanaman menyebabkan pemilik tanah tidak mengalami kehilangan pendapatan. Bagi kes 1, 2 dan 4, tanah ditanam dengan pokok kelapa sawit dan getah. Tanaman ini memberikan pendapatan kepada pemilik tanah. Namun begitu, penilai telah memberi pampasan ke atas nilai pokok-pokok tersebut semasa mengira pampasan nilai tanah yang diambil. Oleh itu, kehilangan pendapatan tidak diambil kira. Analisa Kajian Objektif 2: Menganalisa Jenis-Jenis Bantahan Kes Pengambilan Tanah

4.3 Analisis Kajian Objektif 2: Menganalisa Jenis-Jenis Bantahan Kes Pengambilan Tanah

Jadual 10: Dapatan kajian objektif 2

	Bilangan Kes	Kes 1	Kes 2	Kes 3	Kes 4	Kes 5	Kes 6	Kes 7
Jenis Bantahan								
Ukuran Tanah		-	-	-	-	-	-	-
Nilai Pampasan		/	/	/	/	/	/	/
Pihak Berkepentingan		-	-	-	-	-	-	-
Pembahagian Pampasan		-	-	-	-	-	-	-

Ringkasan hasil kajian objektif 2 dinyatakan seperti Jadual 10. Berdasarkan kajian objektif 2, jenis bantahan yang paling tinggi dilakukan oleh pemilik tanah adalah terhadap amaun pampasan. Hal ini kerana pemilik merasakan bahawa nilai pampasan diberi adalah rendah daripada nilai pampasan yang sepatutnya. Oleh itu, penilaian semula diperlukan bagi memperoleh nilai baru yang benar-benar mengikut harga pasaran tanah sekitar dan memuaskan pemilik tanah. Hasil kajian ini disokong oleh

kes yang berlaku di Gelang Patah bagi Projek Linkedua Johor – Singapura yang mendapati bahawa penawaran amaun pampasan yang ditawarkan kepada pemilik tanah lebih rendah daripada sepatutnya (Omar, 2020). Bukan itu sahaja, hal ini disokong juga oleh Ismail (2008) yang menyatakan bahawa pemilik melakukan bantahan terhadap amaun pampasan kerana nilai pampasan yang ditawarkan tidak mencukupi. Selain itu, isu yang sering muncul dalam kalangan pihak berkepentingan berkaitan pengambilan tanah adalah ketidacukupan nilai pampasan seperti pampasan yang rendah (Ismail & Omar, 2016).

Seterusnya, tiada bantahan untuk ukuran tanah kerana saiz tanah yang diambil memuaskan. Lebih-lebih lagi bagi tanah yang diambil secara keseluruhan menyebabkan tiada persoalan sama ada tanah terlebih atau terkurang ukur. Di samping itu, bantahan ke atas pihak berkepentingan tidak berlaku dalam kes-kes ini. Pihak yang berkepentingan masih berkuasa dan boleh menerima pampasan. Mereka juga tidak dilucutkan hak ke atas tanah setelah tanah diambil kecuali bagi tanah yang diambil secara keseluruhan. Akhir sekali, pembahagian pampasan diberi sama rata kepada pemilik tanah terutamanya bagi nama-nama yang terdapat dalam geran. Pembahagian diberi mengikut syer dan keutamaan dalam hak pemilikan tanah. Misalnya dalam kes 1 hingga 6, pampasan sepenuhnya diberi kepada pemilik tanah utama kerana syer pemilik tanah tersebut adalah “syer 1/1”.

5. Kesimpulan

Berdasarkan kajian yang dijalankan ke atas laporan-laporan penilaian kes pengambilan tanah dan dokumen keputusan mahkamah, faktor-faktor diambil kira dalam menentukan nilai pampasan dapat dikenalpasti dan jenis-jenis bantahan terhadap pampasan pengambil tanah dapat dianalisa dengan lebih mendalam. Berdasarkan kajian yang dijalankan, dapat disimpulkan bahawa objektif 1 dan 2 telah dicapai untuk menjawab persoalan kajian.

Kajian objektif 1 iaitu mengenalpasti faktor-faktor diambil kira dalam menentukan nilai pampasan dengan menganalisa laporan-laporan penilaian kes pengambilan tanah Penilai Kerajaan dan Penilai Swasta. Hasil kajian mendapati bahawa Nilai Pasaran adalah “yang paling tinggi” dipertimbangkan dalam penentuan pampasan bagi kes pengambilan tanah. Hal ini kerana Nilai Pasaran adalah elemen utama digunakan dalam menetapkan harga sesebuah tanah dan apa-apa struktur bangunan atau tanaman yang berada di atasnya.

Bagi objektif 2 iaitu menganalisa jenis-jenis bantahan terhadap pampasan pengambilan tanah dengan menganalisa borang bantahan (borang N) dan dokumen keputusan mahkamah. Jenis bantahan yang boleh dilakukan oleh pemilik tanah adalah bantahan ke atas ukuran tanah, amaun pampasan, pihak berkepentingan dan pembahagian pampasan. Kajian mendapati bantahan terhadap amaun pampasan adalah jenis bantahan utama yang dibantah oleh pemilik tanah dan pihak berkepentingan.

Beberapa cadangan kajian lanjutan disertakan bagi menggalakkan kesinambungan penyelidikan ini. Antaranya adalah cadangan untuk menjalankan kajian berkenaan faktor-faktor yang dipertimbangkan oleh mahkamah dalam menentukan pampasan yang mencukupi, cadangan untuk menjalankan kajian pengambilan tanah khususnya pengambilan tanah bangunan strata, cadangan memfokuskan kajian kepada satu negeri sahaja dan cadangan menemubual pemilik tanah atau pihak berkepentingan yang terlibat dengan pengambilan tanah. Dengan adanya cadangan-cadangan ini, bakal penyelidik dapat melaksanakan kajian dengan lebih mendalam kerana adanya penambahan maklumat yang lebih meluas dan terperinci.

Penghargaan

Pengkaji ingin mengucapkan terima kasih kepada Fakulti Pengurusan Teknologi dan Perniagaan, Universiti Tun Hussein Onn Malaysia dengan sokongan yang diberikan.

Rujukan

- [1] Adil, M. A. M., & Rani, M. A. M. (2014). The Implementation of Land Acquisition Act 1960 and its Negative Impact on the Development of Waqf (Endowment) Land in Malaysia. *Islam and Civilisational Renewal*, 5(3), 375–393. <https://doi.org/10.12816/0009868>
- [2] Ahmad Fadella, D. (2019). *Isu Yang Timbul Di Bawah Proses Pengambilan Tanah Orang Asli Dan Orang Awam (Kajian Kes : Stulang Laut)*.
- [3] Alias, A. (2014). *Pengambilan Tanah: Hak dan Panduan Pemilik Tanah (Pertama)*. Penerbit Universiti Malaysia.
- [4] Alias, A., & Daud, M. N. (2011). Payment of Adequate Compensation for Land Acquisition in Malaysia. *Pacific Rim Property Research*, 12(3), 326–349.
- [5] Hamzah, H., & Ismail, N. (2018). Pemilikan rumah bergadaijanji di Malaysia: Isu dan solusi jangka masa panjang. *Malaysian Journal of Society and Space*, 14, 26–40. <https://doi.org/10.17576/geo-2018-1402-03>
- [6] Ismail & Omar. (2016). *Pengambilan Tanah (Kedua)*. UUM Press.
- [7] Ismail, M. (2008). *Pemantapan Proses Menentukan Pampasan Mencukupi dalam Pengambilan Tanah di Negeri Kedah Darul Aman* [Universiti Teknologi Malaysia]. <http://eprints.utm.my/id/eprint/18732/1/MazlanIsmailPFKSG2008.pdf>
- [8] Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian. (2019). *Teach in jkptg bil. 3/2019*.
- [9] Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta. (2017). *Penentuan Pampasan Bagi Kesan Mudarat (Injurious Affection)* (S. A. R. Yusak (ed.); Pertama). Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta Kementerian Kewangan Malaysia.
- [10] Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta. (2019). *Garis Panduan Penentuan Pampasan Kehilangan Pendapatan Bagi Pengambilan Tanah Berdasarkan Kepada Prinsip Jadual Pertama Akta Pengambilan Tanah 1960* (S. N. Shafie (ed.); Pertama). Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta Kementerian Kewangan Malaysia.
- [11] Laws of Malaysia. (2011). Land Acquisition Act 1960. *Percetakan Nasional Malaysia Berhad.*, 3, 1–82.
- [12] Mahfundy, J. (2019). *Pengambilan tanah*. Pengambilan Tanah; Jabatan Ketua Pengarah Tanah & Galian. <https://doi.org/10.32890/9789675311840>
- [13] The Land Acquisition Act , 1894, 1894 25 (1985).
- [14] Omar, I. (2020). *Pengambilan Tanah (Akta Pengambilan Tanah 1960 Akta 486 Pindaan)* (Ismail Omar (ed.); Ketiga). Pustaka Firdausi.
- [15] Pejabat Daerah dan Tanah Negeri Kedah. (2019). *Panduan Mengenai Hak Peranan dan Tanggungjawab Orang yang Berkepentingan seperti Diperuntukan di Bawah Akta Pengambilan Tanah 1960*. Portal Rasmi Pejabat Daerah Dan Tanah Negeri Kedah Darul Aman. <https://webpdt.kedah.gov.my/panduan-pengambilan-tanah-2/>
- [16] Zakaria, Z. (2006). Pengambilan tanah secara paksa di bawah Akta Pengambilan Tanah 1960: gangguan kepada Perkara 13 Perlembagaan Persekutuan? *Jurnal Syariah*, 14(2), 73–86.