

**TANAH OH TANAH : SIRI KE 41**  
**ANTARA KEPENTINGAN INDIVIDU DAN KEPENTINGAN AWAM**  
**DALAM PENGAMBILAN TANAH**  
**(BAHAGIAN KETIGA)**

**7 PUBLIC PURPOSE ADALAH SESUATU YANG KONTROVERSI.**

Di Malaysia, kepentingan awam yang dibincangkan sebelum ini telah dipecahkan kepada (i) tujuan/maksud awam – *public purpose*; dan (ii) kepentingan awam – *public interest*. Ini dinyatakan dalam seksyen kecil 3(1)(a)(b) dan (c), APT 1960 iaitu PBN boleh mengambil tanah yang diperlukan:

- “(a) untuk maksud awam (*public purpose*);
- (b) oleh mana-mana orang atau perbadanan untuk apa-apa maksud yang pada pendapat PBN memberi manfaat kepada pembangunan ekonomi Malaysia atau sebahagian daripadanya atau manfaat kepada orang awam secara umumnya atau kepada suatu kelas orang awam; dan
- (c) untuk maksud perlombongan atau perumahan, pertanian, perniagaan, perusahaan atau maksud rekreasi atau mana-mana kombinasi daripada maksud itu”.

Perkataan maksud awam (*public purpose*) dinyatakan dengan jelas pada seksyen 3(1)(a), tetapi tafsiran dan takrifan maksud awam (*public purpose*) tidak diberikan. Pada fahaman masyarakat, maksud awam (*public purpose*) adalah untuk kegunaan awam seperti hospital, klinik, jalan, padang rekreasi, sekolah, taman awam, tempat ibadat,

pejabat, tempat letak kereta dan lain-lain tujuan yang dapat memberi faedah dan manfaat secara langsung kepada orang ramai dan masyarakat. Perkhidmatan yang diberikan atau ditawarkan secara percuma atau dikenakan bayaran yang minima seperti perkhidmatan kesihatan dan pendidikan. Orang ramai yang mendapat rawatan di hospital kerajaan tidak dikenakan bayaran atau dikenakan bayaran nominal. Ibu bapa yang menghantar anak ke sekolah kerajaan tidak perlu membayar yuran bulanan.

Manakala perkataan kepentingan awam tidak dinyatakan secara nyata pada seksyen 3(1)(b) dan (c) tetapi disebut pada seksyen 3A(1) Akta. Unsur kepentingan awam ini diambil kira oleh Unit Perancang Ekonomi Negeri semasa menimbang permohonan pengambiln tanah di seksyen 3(1)(b) dan (c). Seksyen 3A (1) menyebut:

”Unit Perancang Ekonomi Negeri, atau Jawatankuasa bagi Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur, mengikut mana-mana yang berkenaan, hendaklah mempertimbangkan permohonan yang disebut dalam seksyen 3(4) dari segi yang berikut:

- (a) kepentingan awam (*public interest*);
- (b) kapasiti dan keupayaan pemohon untuk menjalankan maksud bagi tanah yang hendak diambil itu;
- (c) kebolehlaksanaan projek itu; dan
- (d) kelulusan pembangunan yang diberikan kepada tuan tanah berdaftar”.

Dengan kata lain, permohonan pengambilan tanah yang dibuat melalui peruntukan seksyen 3(1)(b) dan (c) yang tidak mempunyai elemen kepentingan awam, Unit Perancang Ekonomi Negeri, atau Jawatankuasa bagi Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur

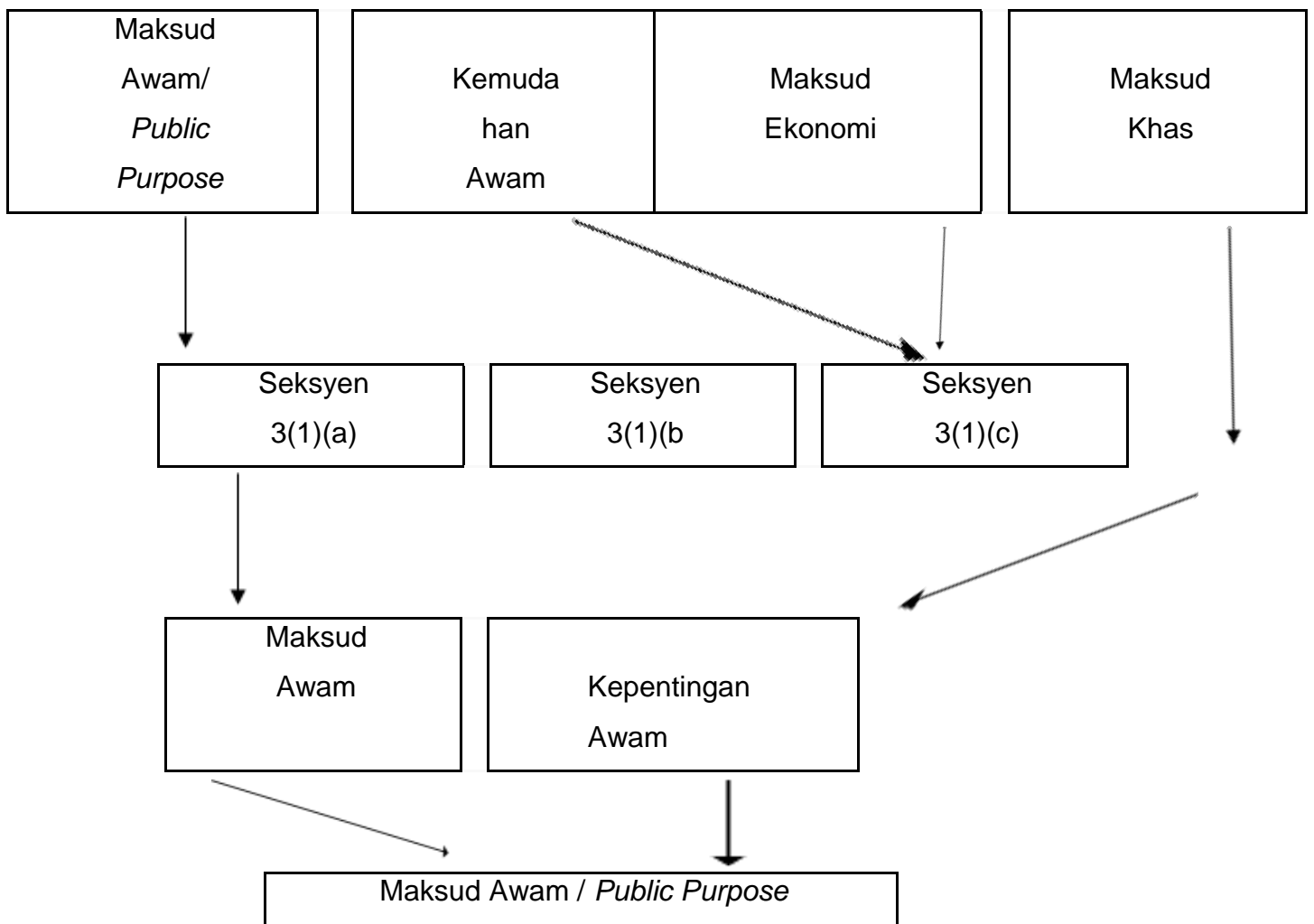
hendaklah menolak permohonan tersebut dan tidak perlu dipanjangkan kepada PBN untuk kelulusan.

APT 1960 tidak memberi tafsiran dan takrifan kepentingan awam (*public interest*). Justeru itu, peruntukan pada seksyen ini dikritik hebat kerana pentafsirannya yang amat luas dan dikatakan tiada unsur *public purpose*. Helmi Hussain menyatakan bahawa, seksyen 3(1)(b) membenarkan diambil tanah golongan orang miskin secara paksa untuk diberikan kepada golongan kaya iaitu golongan korporat. Tujuan orang korporat tersebut untuk membuat perniagaan bagi mempekayakan diri sendiri. Justeru, tahap kejujuran seksyen 3(1)(b) dipertikaikan kerana PBN boleh mengambil mana-mana tanah yang pada pandangannya bermanfaat kepada ekonomi Malaysia. Seksyen 3(1)(c) dikatakan lebih teruk lagi kerana mempunyai elemen diskriminasi kerana seksyen ini tidak menuntut kepentingan awam. Ia hanya menyatakan maksud pengambilan sahaja iaitu "untuk maksud perlombongan atau perumahan, pertanian, perniagaan, perusahaan atau maksud rekreasi atau mana-mana kombinasi daripada maksud itu" tanpa perlu memenuhi elemen awam. Seksyen ini dibidas kerana pentafsirannya amat luas. Ianya berpotensi untuk disalahgunakan oleh seseorang individu tanpa menyumbangkan apa-apa manfaat terhadap masyarakat. Kerisauan orang ramai dan syak wasangka rakyat amat tinggi.

Pada hemat penulis, tujuan pengambilan di seksyen 3(1)(b) dan (c) masih lagi mempunyai elemen *public purpose*. Ini kerana mengikut Khublall (1984), kepentingan awam terangkum dalam *public purpose*.

Berdasarkan kepada hujah ini, maksud awam (*public purpose*) dalam APT 1960 dapat dikategorikan kepada tiga jenis iaitu; (i) maksud awam yang berbentuk awam atau apa-apa kepentingan untuk faedah awam atau sebahagian awam seperti hospital,

klinik, tempat rekreasi, tempat ibadat, dewan orang ramai, sekolah, mahkamah, jalan dan lain-lain; (ii) maksud awam yang benefisial untuk kemajuan ekonomi Malaysia atau mana-mana bahagian dari itu atau kepada orang ramai secara am atau mana-mana kelas orang ramai; dan (iii) maksud awam yang berbentuk perlombongan atau untuk maksud-maksud kediaman, pertanian, perdagangan, perindustrian atau rekreasi atau mana-mana kombinasi maksud itu. Secara gambarajah, ia dapat ditunjukkan seperti berikut:



Sumber: Suhaimi, 2009

Merujuk kepada jadual di atas, ternyata bahawa pengambilan tanah sama ada mengikut seksyen 3(1)(a) atau (b) atau (c) masih lagi untuk *public purpose*. Perbezaan yang ketara ialah elemen *public*

*purpose* pada seksyen 3(1)(a) jelas dan nyata. Contohnya pengambilan tanah untuk tapak sekolah, bila sekolah siap dan digunakan, kegunaan awam jelas dan nyata tetapi elemen *public purpose* pada seksyen 3(1)(b) dan (c) tidak jelas dan tidak dinyatakan dengan terperinci terhadap keperluan *public purpose*. Contohnya dalam kes *United Malacca Rubbers Estates Bhd lwn Pentadbir Tanah Johor Bharu & Anor*, Hakim Mohd Ghazali menjelaskan bahawa walaupun pengambilan tanah untuk pembinaan tambak kedua di antara Malaysia dan Singapura dan pembangunan sekitarnya yang diambil menurut seksyen 3 (1)(b), elemen *public purpose* masih wujud kerana kerja membina tambak kedua dan pembangunan kawasan Gelang Patah (Nusajaya) menjadi satu perbandaran adalah berfaedah kepada pembangunan ekonomi Malaysia dan penduduk sekitarnya. Oleh itu pengambilan tanah bagi tujuan itu dianggap sebagai *public purpose*. Mengikut fakta kes, tanah *United Malacca Rubbers Estates Bhd* di lot 1550-1555 hakmilik G 20914, Mukim Tanjung Kupang, Johor telah diambil oleh Kerajaan Negeri Johor untuk projek laluan kedua Malaysia-Singapura dan pembangunan kawasan Gelang Patah. *United Malacca Rubbers Estates Bhd* mendakwa tanahnya tidak diambil untuk menjalankan kerja-kerja yang melibatkan kegunaan awam. Hakim Mohd Ghazali menegaskan bahawa projek tersebut adalah satu projek untuk *public purpose*.

Perlu dinyatakan bahawa, walau apa pun tujuannya, jika ianya masih lagi di bawah lingkungan seksyen 3(1) sama ada (a), (b) atau (c) serta terbukti tidak mempunyai niat jahat, pengambilan tanah sah dan tidak boleh dicabar. PBN ketika meluluskan permohonan pengambilan tanah tidak perlu membuat penentuan sama ada mengikut seksyen 3(1)(a),(b) atau (c). Perincian tersebut bukanlah segala-galanya kerana sesuatu tujuan adalah dikira munasabah dan diterima selagi ianya selari dengan peruntukan seksyen 3(1). Dalam kes *Yew Lean Finance Development (M) Sdn. Bhd. v Director of Lands & Mines, Penang* [1977] 2 MLJ 45, Hakim Mahkamah Tinggi Pulau Pinang, Arulamandom J menyatakan “*there was no need for the state authority to confine its acquisition of*

*land to purpose which came under one head only, i.e. either under section 3(a), 3(b) or 3(c). They may use either head individually or may combine one or two of them as the case may be.”*

#### **7.1 Faktor Penentuan Sama Ada Permohonan Pengambilan Tanah dibuat di Bawah Peruntukan Seksyen 3(1)(a),(b), (c) APT 1960**

Pada hemat penulis, tujuan diwujudkan pilihan (a), (b) dan (c) adalah: (i) 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. Dalam kes *Menteri Besar Negeri Sembilan (Pemerbadanan) v Pentadbir Tanah Seremban & Anor [1995] 3 MLJ 710*, Mahkamah Rayuan Kuala Lumpur menjelaskan bahawa pengambilan tanah oleh PBN mengikut seksyen 3(1)(a) adalah untuk dirinya sendiri manakala pengambilan tanah oleh PBN mengikut seksyen 3(1)(b) dan (c) adalah bagi pihak yang lain. Perkataan "untuk dirinya sendiri" merujuk kepada Kerajaan Negeri dan Kerajaan Persekutuan. Maksud "bagi pihak lain" merujuk kepada orang perseorangan, perbadanan negeri seperti Yayasan Negeri, SEDC, Perbadanan Menteri Besar, Perbadanan Pertanian Negeri dan lain-lain Perbadanan Persendirian yang ditubuhkan di bawah: (i) Akta Syarikat 1965 seperti TNB, Telekom, Petronas; (ii) Akta Pertubuhan Koperasi 1948; (iii) Akta Pertubuhan Koperasi 1966; (iv) Akta Parlimen; dan (v) Enakmen Negeri. Faktor penentuan sama ada sesuatu pengambilan tanah dibuat di bawah peruntukan seksyen 3(1)(a),(b),(c) APT 1960 adalah berdasarkan kepada Jadual di bawah:

**Faktor Penentuan Sama Ada Permohonan  
Pengambilan Tanah Dibuat di Bawah Peruntukan Seksyen  
3(1)(a),(b), (c) APT 1960**

Pemohon		Tujuan Pengambilan		Seksyen 3(1)		
				(a)	(b)	(c)
1	Kerajaan Persekutuan	Maksud Awam seperti sekolah, hospital, balai polis, jalan raya dan lain-lain.		X		
2	Kerajaan Negeri	Maksud awam seperti dewan orang ramai, tapak masjid, tapak kubur, balai raya dan lain-lain		X		
3	Perbadanan Persekutuan	i	Maksud awam seperti jalan masuk, kompleks pejabat, pusat penyelidikan dan lain-lain		X	
		ii	Maksud yang lain seperti rumah kakitangan, kawasan rekreasi dan lain-lain			X
4	Perbadanan Negeri seperti Yayasan negeri, SEDC, Perbadanan Menteri	i	Maksud awam seperti jalan masuk, kompleks pejabat, pusat penyelidikan dan lain-lain		X	
		ii	Maksud yang lain seperti rumah kakitangan, kawasan			X

	Besar, perbadanan Pertanian Negeri dan lain-lain		tekreasi dan lain-lain			
5	Orang Perseorangan	i	Maksud awam seperti masjid, sekolah, pusat perubatan.		X	
		ii	Maksud yang lain seperti perumahan, pertanian, industri dan rekreasi.			X
6	Perbadanan Persendirian yang ditubuhkan di bawah (i) Akta Syarikat 1965 seperti TNB, Telekom, Petronas (ii) Akta Pertubuhan Koperasi 1948 (iii) Akta Pertubuhan Koperasi 1966 (iv) Akta Parlimen	i	Maksud awam seperti kolej, universiti dan pusat perubatan.		X	
		ii	Kemudahan Awam seperti laluan talian elektrik, tapak pencawang elektrik dan laluan paip gas.		X	
		iii	Maksud yang lain seperti perumahan, pertanian, komersial, industri dan rekreasi			X



(v) Enakmen Negeri					
-----------------------	--	--	--	--	--

Sumber; JKPTG Putrajaya

Berdasarkan kepada jadual di atas, seksyen 3(1)(a) hanya Kerajaan Persekutuan dan Kerajaan Negeri manakala seksyen 3(1)(b) dan (c) untuk orang perseorangan, perbadanan dan syarikat. Perlu dinyatakan bahawa jadual di atas hanya bersifat panduan sahaja. Ada PBN yang menerimapakai. Contohnya PBN Pahang, meluluskan permohonan pengambilan tanah untuk talian dan tapak pencawang elektrik mengikut peruntukan seksyen 3(1)(b) seperti yang dicadangkan oleh jadual di atas (Temubual dengan Puan Jamaliah Mohamad, Timbalan Pengarah Tanah dan Galian Negeri Pahang pada 20 April 2009). Begitu juga dengan PBN Negeri Sembilan yang meluluskan permohonan pengambilan tanah untuk talian dan tapak pencawang elektrik mengikut peruntukan seksyen 3(1)(b) - (Temubual dengan En. Abu Bakar, Timbalan Pengarah Tanah dan Galian Negeri Sembilan pada 20 April 2009). Sebaliknya di Negeri Selangor, Penasihat Undang-Undang Negeri Selangor melalui surartnya PU. SEL.AM 0038/09/2 (23) bertarikh 15 April 2009 menyatakan bahawa Tenaga Nasional Berhad (TNB) boleh memohon pengambilan tanah mengikut seksyen 3(1)(a) memandangkan fungsi dan tugas TNB adalah untuk menyediakan perkhidmatan/prasarana elektrik bagi tujuan untuk kegunaan masyarakat secara keseluruhannya.

## **7.2 Ciri-Ciri Perbezaan Dalam Penggunaan Seksyen 3(1)(a),(b),(c) APT 1960**

Permohonan pengambilan tanah mengikut seksyen 3(1)(a) diproses tidak sama dan berbeza dengan permohonan mengikut 3(1)(b) dan (c). Perbezaan adalah seperti berikut:

#### **7.2.1 Di Bawah Sekyen 3(1)(a) APT 1960**

Pemohon adalah Kerajaan Persekutuan (Pesuruhjaya Tanah Persekutuan) atau agensi kerajaan Negeri dan tujuan tanah diambil adalah untuk *public purpose*. Permohonan tidak perlu di bawa ke Jawatankuasa Khas Pengambilan Tanah. Pengambilan boleh diteruskan walaupun terdapat lot tanah yang telah diluluskan untuk pembangunan. Agensi pemohon tidak perlu mengemukakan kertas cadangan; pelan tapak pembangunan; profil syarikat; dan laporan nilai awal Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta. Agensi pemohon hanya membuat perakuan bahawa wang untuk membayar pampasan adalah mencukupi tetapi tidak perlu menandatangani wang untuk tujuan pampasan tersebut semasa membuat permohonan. Pemohon juga tidak perlu membayar pembayaran (fee) pengambilan. Jika tanah diperlukan segera untuk memulakan pembangunan, Pengarah Negeri (Pengarah Tanah dan Galian) selepas 15 hari pengeluaran Borang E boleh mengeluarkan Borang I (Sijil Perakuan Segera) mengarahkan Pentadbir Tanah mengambil milik tanah secara rasmi (Borang K). Tempoh prosiding yang lebih pendek (1- 6 bulan berbanding 22-26 bulan jika diproses di bawah Sek.3(1)(b).

#### **7.2.2 Di bawah Seksyen 3(1)(b) dan (c)**

Pengambilan tanah di bawah seksyen ini terbahagi kepada iaitu: (i) benefisial untuk kemajuan ekonomi Malaysia; dan (ii) untuk tujuan kemudahan awam. Ciri-ciri pelaksanaannya adalah seperti berikut:

**(i) Benefisial untuk tujuan ekonomi Malaysia:**

Pemohon adalah Perbadanan Persekutuan yang ditubuhkan di bawah Akta Parlimen atau pemohon adalah Perbadanan Negeri yang ditubuhkan di bawah Enakmen Negeri atau pemohon adalah orang perseorangan atau pemohon adalah Perbadanan Persendirian. Jika tanah yang hendak diambil terdapat kelulusan pembangunan, permohonan hendaklah ditolak. Pengambilan tanah tidak boleh melalui Sijil Perakuan Terdesak – Borang I). 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 50% deposit dalam bentuk Bank draf; dan (v) lain-lain dokumen penting yang juga perlu seperti adalah laporan EIA.

**(ii) Untuk Kemudahan Awam:**

Pemohon adalah Perbadanan Persekutuan yang ditubuhkan di bawah Akta Parlimen atau pemohon adalah Perbadanan Negeri

yang ditubuhkan di bawah Enakmen Negeri atau pemohon adalah orang perseorangan atau perbadanan persendirian. Jika tanah yang hendak diambil terdapat kelulusan pembangunan, PBN akan menentukan sama ada sesuai bagi tuan punya tanah mengambil bahagian dalam projek yang dicadangkan. Jika sesuai, UPEN akan meminta pemohon membuat perundingan mengenai terma, syarat, bentuk kerjasama dan urusan komersil, termasuk tetapi tidak terhad kepada *equity participation*. Permohonan awal mesti mengemukakan bersama-sama: (i) kertas cadangan projek; (b) pelan susun atur (layout) dan pelan pengambilan; (c) laporan awal JPPH atas tanah yang akan diambil; (d) pembayaran (fee) dan 50% deposit dalam bentuk bank draf; dan lain-lain dokumen penting yang juga perlu adalah seperti laporan EIA.

**(BERSAMBUNG DI BAHAGIAN EMPAT )**