KEMENTERIAN TENAGA DAN SUMBER ASLI

KERATAN SURAT KHABAR

SURAT KHABAR	:	BERITA HARIAN			
TARIKH	:	14/12/2021 (SELASA)	MUKA SURAT	:	12
JABATAN	:	PTG WILAYAH PERSEKUTUAN			

MukaSepuluh
Selasa, 14 Disember 2021 BH
E-mel: bhrencana@bh.com.my BH diterbitkan oleh The New Straits Times Press (M) Bhd, 31, Jalan Riong, 59100 Kuala Lumpur.

Kaji kesan sosial pengambilan tanah elak pemilik merempat



Presiden Pertubuhan Profesional Tanah Malaysia (PERTAMA) dan pensyarah di Institut Harta Tanah Malaysia (MyREI) di Universiti Tun Hussein Onn Malaysia (UTHM)

Oleh Prof Dr Ismail Omar
bhrencana@bh.com.my

Riuh-rendah juga suasana pengambilan tanah di Kampung Sungai Baru, Kampung Baru, Kuala Lumpur baru-baru ini. Dilaporkan sebahagian pemilik tanah kurang berpuas hati dengan cara tanah mereka diambil untuk dimajukan kerajaan.

Jumlah pampasan dibayar rendah, iaitu hanya kira-kira RM400 sekaki persegi berbanding tawaran tanah Perbadanan Kampung Baru (PKB) baru-baru ini sebanyak RM1,000 sekaki persegi.

Kedua-dua kawasan penduduk Melayu ini bersempadanan antara satu sama lain dan berkongsi kemudahan awam, selain hanya sepelaung dari Menara Berkembar Petronas (KLCC).

Pemilik dan penduduk juga terkejut dengan notis untuk membuat bantahan selama hanya diberikan 42 hari. Bantahan dibuat perlu mengikut prosedur dan bayaran RM3,000 setiap pemilik (jika ramai). Maknanya, selepas pampasan diputuskan untuk dibayar ketika siasatan di Pejabat Tanah dan Galian (PTG) Wilayah Persekutuan dijalankan, pemilik boleh diminta keluar tanpa menunggu keputusan bantahan.

Pemilik tanah berasakan seolah-olah diusir tanpa diberi tempoh munasabah, manakala undang-undang tanah berkaitan pengambilan seolah-olah terlalu tegar dan tidak boleh dirunding lagi.

Perlu diingat ketika pengambilan tanah di Kerpan, Kedah sekitar 1980-an yang menimbulkan isu, tanah diambil ketika padi sedang menguning.

Apakah sebenarnya isu berkaitan pengambilan tanah Kampung Sungai Baru itu? Adakah isunya mengenai penilaian pampasan adil atau proses pengusiran pemilik tanah selepas tanah diambil?

Apakah perundangan pengambilan tanah yang sudah 60 tahun dikuatkuasakan, tetapi masih menimbulkan banyak isu dalam pelaksanaannya atau isu kedegilan pemilik tanah menimbulkan pelbagai alasan untuk mendapat kepuasan hati mereka dalam pengambilan tanah?

Atau pampasan tanah rendah kemudian diambil alih pemaju dengan untung besar atau impak sosial menambah bilangan gelandangan di ibu kota?

Rakyat sedia maklum antara kawasan dikatakan mengalami masalah kemiskinan tegar dan miskin bandar adalah di Kampung Baru. Kawasan *Malay Agricultural Settlement* (MAS) seluas 90 hektar dengan sekatan kepentingan dan seluas 35 hektar (termasuk Sungai Baru) tiada apa-apa sekatan pemilikan untuk dijual kepada bukan Melayu.

Keadaan fizikal dan ekonomi kawasan itu sangat berbeza dengan lokasi di sekelilingnya di Segi Tiga Emas Kuala Lumpur. Justeru, nilai tanah juga jauh berbeza dengan nilai tanah di sekitarnya. Nilaian ditawarkan kerajaan tidak berapa lama dahulu untuk membangunkan semula tanah MAS adalah RM1,000 sekaki persegi.

Kampung Sungai Baru pula terletak di luar Kawasan MAS Kampung Baru. Namun, Kampung Sungai Baru terletak bersebelahan, malah bersempadanan dengan Kawasan MAS Kampung Baru.

Dengan menikmati kemudahan awam dan ciri ekonomi sama, masakan nilai tanah di Kampung Sungai Baru diambil kerajaan dengan tawaran nilai pampasan RM400 sekaki persegi, sedangkan di Kawasan MAS Kampung Baru pula RM1,000 sekaki persegi. Ini seolah-olah tidak masuk akal?

Sebenarnya, walaupun tanah Kampung Sungai Baru bersempadanan dengan tanah MAS Kampung Baru (kedua-duanya dalam Kampung Baru), nilai berbeza disebabkan status pemilikan berlainan. Tanah di Kampung Sungai Baru diambil balik kebanyakannya rumah pangsa dan dimiliki secara pajakan.

> "Sekiranya pampasan diberikan sekadar RM200,000 bagi sebuah unit rumah pangsa kepada pemilik di Kampung Sungai Baru, sukar bagi mereka membeli rumah sebanding di kawasan berkenaan yang rata-rata bernilai melebihi RM300,000"



Pengambilan tanah dengan pampasan rendah mewujudkan masalah miskin bandar yang baharu. (Foto hiasan)

Menurut Prof Donald Denman dari Jabatan Ekonomi Tanah, Universiti Cambridge, England, konsep nilai tanah pegangan pajak lebih rendah dibandingkan pegangan kekal atau selama-lamanya.

Apa lagi jikalau tempoh pajakan akan berakhir tidak lama lagi. Nilai pampasan bagi pegangan pajak bergantung pada tempoh pajakan baki belum berakhir sahaja.

Bagi pengambilan bangunan rumah pangsa pula, selepas pajakan semakin berakhir, tentu sekali bangunan menjadi usang. Lembaga Penilai, Pentaksir, Ejen Harta Tanah dan Pengurus Harta Malaysia merujuk istilah 'haus dan lusuh berpatutan' yang menjadikan nilai bangunan lama rendah dibandingkan bangunan baharu dibina.

Maknanya, tidak patut dibandingkan nilai bangunan yang disusut nilai dengan tanah kosong mempunyai potensi pembangunan tinggi. Perbandingan seperti ini bukanlah antara epal dengan epal.

Sebenarnya, kuasa pengambilan tanah terletak di bawah Fasal 13 Perlembagaan Persekutuan yang memperuntukkan setiap rakyat mempunyai hak untuk memiliki tanah.

Hanya dengan pengambilan tanah di bawah Akta Pengambilan Tanah 1960, pengambilan hak tanah boleh dibuat kerajaan dengan membayar jumlah pampasan mencukupi.

Di bawah Seksyen 3 dinyatakan pengambilan tanah hanya untuk maksud awam, iaitu membina sekolah, masjid, jalan raya dan sebagainya. Boleh dikatakan semua negara memperuntukkan pengambilan tanah mesti untuk maksud awam sahaja.

Bagaimanapun di negara kita, Seksyen 3 Akta Pengambilan Tanah 1960 dipinda Akta A804 pada 1991 yang memasukkan tambahan pengambilan tanah juga boleh dilakukan kerajaan untuk maksud pembangunan ekonomi.

Oleh itu, timbul masalah sebaik sahaja pengambilan selesai diberikan pampasan kepada pemilik terbabit, tanah berkenaan akan diserahkan kepada pemaju untuk dibina bangunan komersial yang nilainya berganda-ganda.

Sedangkan pampasan diberikan kepada pemilik ketika pengambilan dan siasatan bagi tanah di Kampung Sungai Baru hanya kira-kira RM400 sekaki persegi dan selepas dibina bangunan komersial harganya meningkat mendadak mencapai RM3,000 atau lebih tinggi sekaki persegi.

Tentulah tidak adil kepada pemilik sekiranya perkara ini berlaku.

Oleh itu, sekiranya pampasan diberikan sekadar RM200,000 bagi sebuah unit rumah pangsa kepada pemilik di Kampung Sungai Baru, sukar bagi mereka membeli rumah sebanding di kawasan berkenaan yang rata-rata bernilai melebihi RM300,000.

Maknanya, pengusiran sah pemilik dan penduduk Kampung Sungai Baru menimbulkan masalah miskin bandar baharu, bukannya meredakan atau menyelesaikan isu miskin bandar sedia ada.

Keadaan menjadi semakin parah, sekiranya ahli keluarga ramai terpaksa keluar secara sah dan barangkali akhirnya menjadi gelandangan di ibu kota. Oleh itu, sepatutnya kajian impak sosial perlu dijalankan sebelum pengambilan tanah dilaksanakan.

Sidang Redaksi
Pengarang Kumpulan DATUK SAIDON IDRIS saidon@bh.com.my | Pengarang Eksekutif Kandungan & Digital M THILLINADAN thilly@bh.com.my | Pengarang Eksekutif Pengeluaran AZHAR A SAMAH azharas@bh.com.my