

ORDINAN PEROLEHAN TANAH (BAB 69)

Disampaikan oleh :
Encik Saifurraze bin
Mohamed @ Hussin
Advocate and solicitor
LL.B. (Hons)
Jabatan Peguam Besar
Negeri Sabah

SOALAN 1

Seksyen 3 OPT (Bab 69) memperuntukkan pengambilan tanah untuk maksud awam.

- i) Dengan perkataan anda sendiri, jelaskan maksud 'awam' tersebut
- ii) Prosedur pengambilan tanah dengan merujuk seksyen-seksyen yang relevan.

(2007)

Jawapan

i) Perkataan 'awam' bermaksud sebarang penggunaan tanah untuk kerajaan atau kerajaan Persekutuan atau penggunaan awam secara am.

Untuk kegunaan perancangan, pembangunan bandar-bandar baru, Penggunaan amenities dan menubuhkan industri-industri, Kilang-kilang serta perdagangan

Untuk maksud kegunaan residential bagi komuniti termasuk Pegawai-Pegawai kerajaan atau kerajaan persekutuan

Untuk mendapatkan tanah bagi maksud membuat Lapangan Terbang, pelabuhan, landasan kereta Api dan Jalan raya.

Untuk melakukan penanaman padi serta membuat kajian.

untuk melindungi Alam semulajadi.

Untuk skim penempatan komuniti

ii) Sekiranya Tanah telah diisytiharkan untuk diambil bagi maksud awam maka tanah itu akan dinilai oleh Jabatan Tanah dan Ukur. Satu draf warta akan dihantar kepada setiausaha Jabatan Hasil Bumi untuk endorsemen dan sekiranya diluluskan maka akan ditandatangani oleh Ketua Menteri dan kemudian diendorsekan oleh YDPN . Deklarasi akan dicetak dan akan diterbitkan dalam 2 keluaran Warta. Selepas penerbitan maka kerajaan akan menawarkan dan sekiranya tawaran itu diterima maka pampasan akan dibayar kepada tuan tanah- Seksyen 3(5) OPT (Bab 69) Seksyen 6 (1) OPT menyatakan bahawa sebaik sahaja deklarasi telah diterbitkan diwarta maka Pegawai yang diberi kuasa akan berunding untuk membeli tanah dengan terma-terma ataupun syarat2 yang munasabah dan akan dipersetujui dengan rela hati dengan Tuan tanah

iii) Enakmen pengambilan tanah (pindaan) 7-10-2007 telah memindah tafsiran 'public purpose/kegunaan awam' kepada :

-Sebelum pindaan: '... Or any corporation incorporated directly by the written law...'

-Setelah pindaan: '... Or any corporation incorporated directly by written law or by private enterprise or otherwise howsoever...'

Penjelasan : Tafsiran 'public purpose' terlalu luas skopnya?

SOALAN 2

Tanah Felix telah diambil oleh kerajaan untuk membina sekolah dan gantirugi yang dibayar adalah rendah dari yang diharapkan oleh Felix. Felix tidak puas hati dan dia mahu membuat rayuan. Nyatakan dengan ringkas kepada Felix berkenaan dengan prosedur sepertimana yang terdapat dibawah O P T (Bab 69)

(2006)

Jawapan

Kadang-kala tawaran yang dibuat untuk Pampasan akan ditolak oleh pemilik Tanah kerana ia menganggap bahawa tawaran itu adalah rendah. Maka dalam kes-kes demikian, Jumlah pampasan akan diputuskan oleh seorang Hakim yang akan duduk bersama-sama 2 orang 'assessors'

mengikut **Section 14 O P T** (Bab 69) untuk jumlah pampasan melebihi RM10,000/=.Maka Felix perlu membuat permohonan kepada Hakim di Mahkamah untuk merayu terhadap tuntutan Pampasan yang diberi oleh Pegawai Berkuasa.

Hakim kemudian akan memberi arahan yang diperlukan berkenaan dengan tempat, masa dan tarikh utk inquiri serta saksi pakar akan dipanggil bagi memberi testimoni berkenaan harga pasaran terhadap hartatanah tersebut.

Notis 14 belas hari akan diberi kepada kedua-dua pihak untuk menghadiri inquiri tersebut.

Pada masa yang sama Pegawai Berkuasa akan mengemukakan segala dokumen-Dokumen serta butiran-butiran berkaitan dengan pengambilan Tanah tersebut.

Selepas inquiri, Hakim akan membuat keputusan berkenaan dengan bayaran pampasan serta mengagihkan wang mengikut undang-undang yang sedia ada.

Keputusan yang dibuat oleh Hakim adalah muktamad dan tidak boleh merayu lagi.

Sekiranya tuntutan tidak melebihi RM10,000/= maka Felix harus memfailkan tuntutan di mahkamah Majistret. Felix harus bersedia untuk menerima keputusan yang dibuat oleh Majistret. Bagaimanapun keputusan yang dibuat oleh Mahkamah Majistret boleh dibuat rayuan.

SOALAN 3

Dengan merujuk kepada Ordinan Pengambilan Tanah (Bab 69), bincangkan keadah-kaedah yang digunakan untuk menilai taksiran pampasan tanah.

Jawapan

Seksyen 21 (a) OPT (Bab 69) menjelaskan bahawa nilai tanah itu tertakluk kepada kondisi pengambilan tanah pada masa itu, iaitu apabila dijual dipasaran terbuka oleh seseorang yang 'willing seller' pada masa 12 bulan sebelum warta penerbitan kedua diumumkan dibawah Seksyen 3.

Dalam kes **Ng Tiou Hong V Collector of Land Revenue, Gombak**, Hakim Mahkamah menyatakan Bahawa harga pasaran membawa maksud bahawa pampasan harus ditentukan dengan harga yang diperolehi oleh Penjual Tanah tersebut dari Pembeli. Nilai harga Sentimental tidak boleh diambil kira.

Harga pasaran boleh ditentukan oleh harga tanah yang berada dikawasan sebelah tanah itu.

Harga pasaran ditentukan dengan potensi tanah itu sama ada ia boleh digunakan untuk tujuan membina bangunan atau sebarang pembangunan . Harga pasaran ditentukan kerana kedudukan tanah tersebut sama ada berhampiran dengan kawasan pembangunan dan kemudahan Jalanraya . Penilaian yang dibuat oleh Pakar hartanah juga mengambil kira kos yang dibelanjakan untuk meratakan kawasan tanah tersebut.

SOALAN 4

Sebidang tanah terletak di Tuaran dimiliki oleh Ahmad dan 5 orang rakan lain telah diperolehi oleh kerajaan untuk tujuan awam. Deklarasi perolehan telahpun Disiarkan dalam Warta Kerajaan. Pegawai di Jabatan tanah menghantar notis kepada Ahmad untuk mendapatkan beberapa maklumat darinya kerana bukan dia seorang sahaja yang berkepentingan di Tanah berkenaan.

Apakah yang perlu Ahmad lakukan setelah menerima notis tersebut?

Jawapan

Menurut Seksyen 8 Ordinan Pengambilan Tanah (Bab 69) seorang Pegawai yang diberi kuasa boleh menyerahkan notis melalui Post kepada Tuan punya Tanah, Orang yang menduduki tanah tersebut ataupun mempunyai kepentingan dalam Tanah dimana deklarasi telah dibuat dan disiarkan dalam warta dibawah seksyen 3 maka dia harus dalam tempoh 21 hari setelah menerima notis tersebut membuat kenyataan bertulis bahawa dalam pengetahuannya sendiri tentang orang2 yang mempunyai kepentingan dalam tanah ataupun sebagai rakan kongsi, penyewa, peminjam ataupun sebagainya yang mempunyai kepentingan dalam perihal tanah tersebut.

Sesiapa yang tidak menyerahkan kenyataan tersebut tanpa sebab maka dia boleh didenda sebanyak RM100/= ataupun 3 bulan penjara.

SEMOGA BERJAYA