

# Akta Pengambilan Tanah 1960 [Akta 486] - Kesilapan Bayaran Pampasan

*Land Acquisition Act 1960 [Act 486] - Payment of Compensation in Error*

Jaiya Abu

Pejabat Pengarah Tanah dan Galian Wilayah Persekutuan, 50678 Kuala Lumpur

e-mel: jaiya@ptgwp.gov.my

## Abstrak

Akta Pengambilan Tanah 1960 (APT) [Akta 486] adalah undang-undang Malaysia yang digubal bagi maksud mengambil tanah (harta) seseorang secara paksa dengan syarat atau jaminan bahawa tuan punya tanah dan orang-orang lain yang turut berkepentingan ke atas tanah itu mendapat pampasan yang mencukupi. Kewujudan akta ini adalah selari dengan semangat Perkara 13 Perlembagaan Persekutuan. APT memperuntukkan prosedur berkaitan proses pengambilan tanah dari mula iaitu permohonan sehinggalah penentuan atau keputusan ke atas sesuatu pertikaian atau bantahan diputuskan oleh Mahkamah. Karektor utama dalam APT adalah Pentadbir Tanah yang menurut tafsiran di bawah seksyen 2 APT adalah seorang penjawat awam yang dilantik oleh Pihak Berkuasa Negeri di bawah subseksyen 12(1)(b) Kanun Tanah Negara (KTN) [Akta 56 Tahun 1965]. Justeru, objektif artikel ini adalah untuk mengenal pasti faktor atau punca yang menyebabkan timbulnya masalah kesilapan dalam bayaran pampasan dan seterusnya tindakan-tindakan yang wajar diambil untuk meminimumkan atau mengelakkan masalah tersebut daripada berlaku. Artikel ini dihasilkan berdasarkan kajian kes yang telah dilakukan sebagai metodologi kajian. Terdapat dua kes yang dikaji dan setiap satunya melibatkan kesilapan bayaran pampasan oleh Pentadbir Tanah di peringkat yang berbeza dalam proses pengambilan tanah. Hasil kajian tersebut memperlihatkan bahawa terdapat beberapa faktor yang menyebabkan berlakunya insiden kesilapan bayaran pampasan seperti kecuaiian, amalan yang tidak sepatutnya, jurang komunikasi, kelemahan dalam proses dan prosedur kerja. Selain itu, wujud kekurangan dalam peraturan dan perundangan itu sendiri. Berdasarkan faktor-faktor yang dikaji, dapat disimpulkan bahawa kesilapan bayaran pampasan adalah satu masalah yang sangat serius untuk diambil perhatian dan diatasi kerana ianya berkait dengan kewangan daripada wang awam dan kesan kepada pegawai serta perkhidmatan awam.

**Kata kunci:** Akta Pengambilan Tanah, Pentadbir Tanah, kesilapan bayaran, wang awam, perkhidmatan awam

## Abstract

The Land Acquisition Act 1960 (LAA) [Act 486] is a Malaysian law enacted to forcibly take possession of a person's land (property) with the condition or guarantee that the landowner and other interested persons in the land are adequately compensated. The existence of this act is in line with the spirit of Article 13 of the Federal Constitution. The LAA provides for the procedure relating to the process of land acquisition from the beginning that is to say from the application stage until the Court decides a determination of dispute or objection. The main character in the LAA is the Land Administrator who, by following per under section 2 of the LAA, is a public servant appointed by the State Authority under subsection 12 (1) (b) of the National Land Code [Act 56 of 1965]. Therefore, the objective of this article is to identify the factors affecting the error in the payment of compensation. It is to minimise or prevent the problem from occurring. This article is based on a case study that has been conducted as a research methodology. There are two cases under review, and each involved an error of payment by the Land Administrator at different stages of the land acquisition process. The findings show that several factors are contributing to the error in the payment of compensation such as negligence, improper practices, communication gaps, weaknesses in work processes and procedures. Besides, there are deficiencies in the rules and the law itself. Based on the factors observed, it can be concluded that wrongful payment of compensation is a severe issue to be considered and addressed as it relates to finances from the public fund and the impact on public servants and public services.

**Keywords:** Land Acquisition Act, Land Administrator, error in payment, public fund, public service

## Pengenalan

Syarat utama kepada pengambilan tanah adalah pemberian pampasan yang mencukupi. Ini adalah selaras dengan penggubalan Akta Pengambilan Tanah (APT) berlandaskan prinsip atau semangat Perkara 13 Perlembagaan Persekutuan. Secara spesifiknya di bawah APT, siasatan-siasatan yang dikendalikan oleh Pentadbir Tanah di bawah seksyen 12 atau pun 17 adalah bertujuan untuk mengumpul, mengesah dan merekodkan maklumat-maklumat daripada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pihak agensi pemohon sama ada yang diperoleh secara lisan atau pun dengan sokongan dokumentasi. Di akhir siasatan, Pentadbir Tanah perlu menentu dan memutuskan award (pemberian) pampasan dalam Borang G sebagaimana yang diperuntukkan di bawah subseksyen 14(1) dan 17(3). Award pampasan khususnya yang dibuat di bawah subseksyen 14(1) kebiasaannya adalah dalam bentuk wang ringgit perlu dikeluarkan tawaran award pampasan dalam Borang H oleh Pentadbir Tanah kepada tuan punya tanah, orang-orang berkepentingan yang dinyatakan dan agensi pemohon sebagai agensi pengambil.

Adalah menjadi tanggungjawab agensi pemohon untuk menyediakan dan membuat bayaran pampasan kepada pihak-pihak yang berkepentingan mengikut jumlah dan umpukan sebagaimana yang dinyatakan di dalam Notis Borang H sejurus selepas notis Borang H itu diserahsampaikan mengikut kaedah-kaedah yang diperuntukkan di bawah seksyen 53 (notis persendirian). Sekiranya tiada orang yang layak untuk menerima pampasan itu, atau orang yang berhak kepada pampasan itu enggan menerimanya, atau wujud pertelingkahan ke atas hak atau hakmilik orang yang menerima pampasan, atau ke atas pembahagian atau umpukan pampasan, maka Pentadbir Tanah menurut peruntukan subseksyen 29(2) hendaklah memohon secara ex-parte kepada Pendaftar Mahkamah (dalam kamar) dengan sokongan affidavit bagi mendapatkan perintah untuk menandatangani wang pampasan ke dalam Mahkamah. Perintah sedemikian adalah di bawah bidang kuasa Pendaftar Mahkamah.

Berbeza dengan Kanun Tanah Negara (KTN), elemen suci hati tidak diperuntukkan di bawah APT tetapi uniknya APT ada memperuntukkan mengenai kesilapan secara khusus iaitu kesilapan dalam pembayaran – seksyen 31.

Kesilapan dalam pembayaran pampasan akibat pengambilan tanah boleh berlaku dalam sebarang keadaan dan peringkat. Seksyen 31 Akta Pengambilan Tanah 1960 (APT) memperuntukkan:

*“mana-mana orang yang mungkin telah menerima kesemua atau mana-mana bahagian daripada apa-apa pampasan yang diawardkan bagi sesuatu kepentingan pada tanah mana-mana tanah dijadualkan sama ada dibayar dengan tersilap atau sebelum ditentukan bahawa seseorang lain adalah berhak dengan sahnya untuk mendapat kepentingan itu adalah bertanggungjawab, apabila diminta oleh Pentadbir Tanah, untuk memulangkan amaun yang telah diterima atau membayarkannya kepada orang yang berhak menerimanya dalam masa tiga bulan atau masa yang lebih lama yang dinyatakan oleh Pentadbir Tanah dalam permintaannya.”*

Walaupun seksyen ini telah diperuntukkan namun ia tidak diperincikan dengan lebih lanjut mengenai kaedah atau tindakan susulan lain yang perlu diambil sekiranya sesuatu kesilapan pembayaran telah berlaku. Sejauh mana berkesannya peruntukan seksyen 31 APT itu masih perlu dikaji dan dinilai termasuk kesan atau natijahnya kepada penjawat awam yang terlibat. Perkara yang lebih penting adalah langkah atau tindakan bagi meminimumkan kebarangkalian untuk berlakunya kesilapan dan semestinya yang terbaik adalah bagi mengelakkan insiden tersebut daripada berlaku. Sehubungan itu, adalah penting untuk mengetahui apakah punca atau faktor yang boleh mengakibatkan kesilapan bayaran pampasan berlaku dan tindakan yang seharusnya diambil untuk menanganinya sekiranya insiden tersebut berlaku.

Penulisan ini adalah berdasarkan kepada dua (2) kajian kes yang pernah berlaku berkaitan kesilapan pembayaran di bawah APT. Kes-kes ini boleh dijadikan pengajaran dan panduan kepada semua pihak khususnya warga kerja di pentadbiran tanah lebih-lebih lagi mereka yang menguruskan permohonan dan prosedur pengambilan tanah. Walau bagaimanapun, maklumat-maklumat seperti nombor hakmilik, nombor lot, nama pegawai dan nama orang-orang yang terlibat bukanlah yang sebenar. Adalah amat penting perkongsian ini diambil sebagai pengajaran dan panduan kerana insiden kesilapan pembayaran adalah melibatkan peruntukan kewangan di pihak kerajaan (wang awam) atau wang daripada pemohon yang terdiri daripada orang perseorangan atau pun perbadanan yang berperanan sebagai orang atau pun agensi pengambil yang juga merupakan agensi pembayar. Selain daripada boleh mendatangkan implikasi kepada penjawat awam yang terlibat, insiden kesilapan pembayaran juga boleh memberi kesan kepada prestasi dan mutu perkhidmatan awam keseluruhannya.

## **Kes 1**

Proses pengambilan tanah bermula di sebuah Pejabat Tanah Daerah. Permohonan oleh sebuah badan berkanun Kerajaan Negeri di bawah subseksyen

3(1)(c) Akta Pengambilan Tanah 1960 (APT) bagi tujuan pembangunan bercampur – perumahan, perniagaan dan industri pada tahun 2007. Tanah-tanah bermilik yang terlibat adalah dahulunya sebahagian daripada skim atau kawasan penempatan berkelompok di bawah pengurusan Lembaga Kemajuan Tanah Persekutuan (FELDA). Penamatan keseluruhan kawasan tersebut di bawah Akta Tanah (Kawasan-Kawasan Berkelompok) 1960 (Akta GSA) telah dibuat lebih awal iaitu pada sekitar tahun 1997. Bagi maksud pengambilan tanah tersebut, hanya melibatkan tanah ladang (7 ekar) dan tanah dusun (3 ekar) sebilangan peneroka lebih kurang 11 orang kesemuanya. Jadi ada 22 hakmilik yang terlibat. Semua proses dari permohonan hingga ke proses di Mahkamah diuruskan oleh seorang Penolong Pentadbir Tanah (selepas ini dirujuk sebagai pegawai A), seorang Ketua Pembantu Tadbir (selepas ini dirujuk sebagai pegawai B) dan seorang Pembantu Tadbir (selepas ini dirujuk sebagai pegawai C). Ini adalah struktur di Unit Pengambilan Tanah di Pejabat Tanah tersebut. Pegawai C bertanggungjawab khusus bagi menguruskan proses pengambilan tanah namun bagi pegawai B, beliau turut bertanggungjawab ke atas Unit Pembangunan Tanah manakala bagi pegawai A, beliau turut bertanggungjawab ke atas Unit Pelupusan dan Pembangunan Tanah.

Masalah yang berlaku melibatkan dua lot tanah – PM 456 lot 1613 (tanah ladang, selepas ini dirujuk sebagai lot 1) dan PM 457 lot 1614 (tanah dusun, selepas ini dirujuk sebagai lot 2). Lot 1 didaftarkan atas nama Mohan a/l Balan memegang 1/1 bahagian. Mohan a/l Balan adalah anak lelaki sulung peneroka asal iaitu Balan a/l Murugan. Peneroka asal tersebut telah meninggal dunia dan sebelum kematiannya beliau telah memindahmilik tanah lot 1 kepada anak lelaki sulungnya. Bagi lot 2 pula, tuan punya berdaftar adalah Balan a/l Murugan 1/1 bahagian (si mati). Setelah menetapkan tarikh dan masa siasatan, pegawai A telah mengeluarkan dan menyerahsampaikan notis-notis Borang E dan F kepada pihak-pihak berkepentingan berdasarkan alamat yang ada. Walau bagaimanapun, pada tarikh dan masa siasatan yang ditetapkan pegawai A terpaksa menjalankan tugas rasmi yang lain di luar pejabat.

Oleh kerana tarikh dan masa siasatan tidak dapat ditangguhkan akibat kesuntukan masa, maka Pegawai Petempatan (Kanan) (selepas ini dirujuk sebagai pegawai D) yang sememangnya telah dilantik dan diwartakan sebagai Penolong Pentadbir Tanah diarahkan oleh pegawai A untuk mengendalikan siasatan pengambilan tanah sebagaimana yang telah dijadualkan bagi lot 1 dan 2. Siasatan dihadiri oleh tuan punya tanah lot 1 iaitu Mohan a/l Balan dan beberapa orang adik beradiknya yang lain (beberapa orang lelaki dan perempuan)

sebagai mewakili kepentingan mereka selaku waris si mati tuan tanah berdaftar bagi lot 2.

Hubungan Mohan dengan adik beradiknya yang lain adalah tidak baik. Ini kerana adik beradiknya yang lain mempersoalkan bagaimana tanah lot 1 boleh didaftarkan di atas nama Mohan seorang sahaja sedangkan isteri dan anak-anak lain si mati masih ada. Mereka turut mendakwa Mohan telah memperoleh tanah lot 1 secara tipu daya sehingga apabila disedari oleh si mati ketika hidup langsung menyebabkannya sakit lalu meninggal dunia. Adik beradik Mohan memaklumkan bahawa mereka telah memfailkan tindakan saman sivil terhadap Mohan di Mahkamah Tinggi bagi mengisytiharkan perolehan tanah oleh Mohan melalui pindahmilik daripada si mati adalah terbatal akibat penipuan. Mereka memaklumkan bahawa kes tersebut sedang berjalan di Mahkamah.

Setelah merekodkan keterangan daripada Mohan dan waris-waris bagi tanah lot 2, pegawai D membuat perintah pampasan sebanyak RM4xx, xxx. xx bagi lot 1 di atas nama Mohan a/1 Balan dan pampasan sebanyak RM2xx, xxx. xx bagi lot 2 di atas nama si mati. Keseluruhan wang pampasan bagi kedua-dua tanah adalah berjumlah RM694,471.50 (selepas ini dirujuk sebagai keseluruhan pampasan) bagi yang diperintahkan supaya disimpan di Mahkamah Tinggi kerana ada pertikaian di antara tuan punya tanah berdaftar dengan waris-waris lain dan si mati masih lagi didaftarkan sebagai tuan punya tanah berdaftar bagi lot 2 yang memerlukan Perintah Pembahagian atau Surat Kuasa Mentadbir di bawah Akta Pusaka Kecil (Pembahagian) 1955 (APK). Pegawai D telah membuat perintah tersebut dalam nota siasatan tanpa mengeluarkan Borang G (award pampasan). Selepas itu, selaku pegawai yang bertanggungjawab (desk officer) di Unit Pengambilan Tanah pegawai A telah menyediakan affidavit bagi tujuan memohon supaya keseluruhan pampasan tersebut disimpan atau didepositkan di Mahkamah Tinggi. Keseluruhan pampasan kemudiannya telah didepositkan di Mahkamah Tinggi pada tahun 2007 itu juga.

Setelah itu pada Januari 2009, S. Prasad (selepas ini dirujuk sebagai peguam 1) iaitu peguamcara yang mewakili adik beradik Mohan telah menulis surat kepada Pentadbir Tanah Daerah (untuk perhatian pegawai A) dengan turut mengemukakan Perintah Pembahagian (Borang E APK) memohon agar sebahagian dari jumlah pampasan bagi lot 2 iaitu sebanyak RM75,xxx.xx (selepas ini dirujuk sebagai sebahagian pampasan) dikeluarkan dan dibayar kepada anak-anak guamnya mengikut pembahagian sebagaimana yang diperintahkan dalam Borang E APK tersebut. Surat berserta Borang E APK itu telah diterima



oleh Pentadbir Tanah selaku Ketua Jabatan lalu meminitkannya “untuk tindakan” kepada Ketua Penolong Pegawai Daerah (Tanah) dan Ketua Penolong Pegawai Daerah (Tanah) kemudiannya telah meminitkan “untuk tindakan” kepada pegawai A selaku pegawai yang bertanggungjawab. Pegawai A kemudiannya meminitkan “untuk tindakan” kepada pegawai B yang kemudiannya meminitkan “untuk tindakan” kepada pegawai C. Adalah biasa dan sepatutnya minit “untuk tindakan” itu diambil tindakan mengikut permohonan dan dokumen sokongan yang dikemukakan oleh peguam 1 sewajarnya.

Apabila pegawai C menerima surat permohonan tersebut beliau keliru sama ada perlu mengambil tindakan untuk mengeluarkan sebahagian pampasan sebagaimana permohonan oleh peguam 1 atau mengambil tindakan untuk mengeluarkan keseluruhan pampasan. Pegawai C telah bertanya kepada pegawai B untuk mendapatkan kepastian dan pegawai B telah memaklumkan kepada pegawai C secara lisan agar keseluruhan pampasan dikeluarkan dari Mahkamah Tinggi kepada Pentadbir Tanah Daerah untuk dibayar ke dalam akaun pelanggan peguam 1 kemudiannya. Pegawai C dan B walau bagaimanapun tidak bertanya atau mendapatkan pengesahan daripada pegawai A mengenai jumlah yang sepatutnya dikeluarkan namun pegawai C telah menyediakan deraf affidavit bagi menyokong permohonan Pentadbir Tanah Daerah kepada Mahkamah Tinggi untuk mengeluarkan keseluruhan pampasan dan dibayar kepada Pentadbir Tanah Daerah yang kemudiannya akan membayar kepada akaun pelanggan peguam 1. Malangnya pegawai A tidak menyemak deraf affidavit tersebut kerana beranggapan semuanya adalah teratur sebagaimana biasa dan sepatutnya. Affidavit permohonan itu kemudiannya telah ditandatangani oleh pegawai A dan permohonan tersebut seterusnya telah dikemukakan kepada pihak Mahkamah Tinggi.

Semasa pihak Mahkamah Tinggi memproses permohonan daripada Pentadbir Tanah, peguam 1 telah menulis sepucuk surat kepada pihak Mahkamah agar bayaran pampasan yang dituntutnya melalui permohonan daripada Pentadbir Tanah dibayar terus oleh pihak Mahkamah ke dalam akaun pelanggannya tanpa perlu dibayar kepada Pentadbir Tanah mengikut affidavit dalam permohonannya. Ini sebagaimana dakwaannya bertujuan menjimatkan masa dan memendekkan proses. Berdasarkan permohonan daripada peguam 1 itu, pihak Mahkamah telah membenarkannya dan bayaran pampasan telah dibayar oleh Mahkamah terus ke dalam akaun pelanggan peguam 1. Peristiwa ini berlaku di antara bulan Januari hingga Mac 2009.

Pada awal April 2009, peguamcara kepada Mohan a/l Balan (selepas ini dirujuk sebagai peguam 2) telah hadir ke Pejabat Tanah bersama-sama sepucuk surat bertanyakan status pampasan anak guamnya. Berdasarkan Borang H di atas nama Mohan a/l Balan sebagai tuan tanah lot 1 dan sebagai anak lelaki si mati yang tersenarai dalam Borang E APK bagi lot 2, bahagian pampasan beliau adalah sekitar RM6xx, xxx.xx dari keseluruhan pampasan berjumlah RM694,471.50. Pada ketika itu pegawai A telah bertukar jabatan dan tempat beliau telah diganti oleh pegawai lain. Pentadbir Tanah kemudiannya telah membuat semakan ke atas surat daripada peguam 1 yang terdahulu berserta Borang E APK yang telah dikemukakannya dan seterusnya membuat semakan kepada pihak Mahkamah Tinggi dan akhirnya mendapati keseluruhan pampasan telah dibayar terus kepada peguam 1 melalui akaun pelanggannya.

Peguam 2 dan anak guamnya amat terkejut dan kecewa dengan perkembangan tersebut dan telah meminta Pentadbir Tanah mengambil tindakan-tindakan segera agar bahagian pampasan anak guamnya diperolehi semula dari peguam 1. Pada awalnya Pentadbir Tanah telah memanggil peguam 1 ke Pejabat Tanah bersama-sama pegawai A untuk menerangkan masalah dan kesilapan telah berlaku dan mengikut peruntukan seksyen 31 APT meminta peguam 1 memulangkan bayaran penuh pampasan yang telah diterimanya dan setelah itu Pentadbir Tanah akan membuat bayaran kepada pihak-pihak yang berhak mengikut pembahagian dan jumlah yang sepatutnya. Sebagai seorang peguamcara beliau sepatutnya tahu dan sedar bahawa sebahagian besar dari wang pampasan yang telah beliau terima adalah bukan hak anak-anak guamnya dan jumlah tersebut juga bukanlah merupakan jumlah pampasan yang beliau tuntutan pada awal Januari 2009 bersama-sama Borang E APK. Sebahagian besar dari jumlah pampasan penuh yang telah diterima oleh peguam 1 adalah satu bentuk *unjust enrichment*.

Beliau seharusnya memulangkan wang pampasan tersebut kepada Pentadbir Tanah mengikut tuntutan yang telah dikemukakan. Wakil peguam 1 walau bagaimanapun menyatakan pampasan tersebut masih ada dalam akaun pelanggannya dan enggan memulangkannya sebagaimana permintaan Pentadbir Tanah dengan alasan status ketuanpunya tanah Mohan a/l Balan bagi tanah lot 1 masih dalam pertikaian di Mahkamah Rayuan kerana permohonan anak-anak guamnya untuk membatalkan pemilikan Mohan ke atas lot 1 telah ditolak oleh Mahkamah Tinggi sebelum itu. Beliau memberi jaminan wang pampasan tersebut masih disimpan selamat dalam akaun pelanggannya dan akan hanya memulangkannya setelah rayuan anak-anak guamnya diputuskan oleh Mahkamah Rayuan.



Sejak itu surat bersilih surat dengan perbincangan atau mesyuarat yang silih berganti di antara Pentadbir Tanah, peguam 1 dan pihak Kamar Penasihat Undang-Undang Negeri sehinggalah pada suatu masa dalam tahun 2010 apabila wang pampasan masih gagal dipulangkan oleh peguam 1, Pentadbir Tanah telah membuat laporan polis dan aduan rasmi kepada Majlis Peguam. Tindakan rayuan anak-anak guam peguam 1 telah ditolak oleh Mahkamah Rayuan kemudiannya namun peguam 1 masih gagal memulangkan pampasan sebagaimana yang dituntut oleh Pentadbir Tanah. Di samping laporan polis dan aduan kepada Majlis Peguam, Pentadbir Tanah dan pihak kamar Penasihat Undang-Undang terus mengadakan rundingan dengan peguam 1 agar beliau memulangkan bayaran pampasan yang telah diterimanya – setidak-tidaknya bahagian yang bukan hak anak-anak guamnya dipulangkan. Segala usaha rundingan dan perbincangan mahu pun tuntutan rasmi melalui surat masih gagal sehingga tahun 2012.

Setelah menunggu sekian lama sejak 2009 untuk mendapatkan pampasan anak guamnya yang akhirnya gagal diperolehi, pada tahun 2012 peguam 2 telah memfailkan saman tuntutan ke Mahkamah Tinggi bagi pihak anak guamnya. Beliau menuntut antara lain bahagian pampasan anak guamnya dibayar mengikut jumlah yang sepatutnya dia berhak termasuk caj bayaran lewat dari tarikh Borang K sehingga bayaran penuh diterima oleh anak guamnya.

Di dalam tindakannya, peguam 2 telah menamakan pegawai A sebagai responden pertama, Pentadbir Tanah sebagai responden kedua, Kerajaan Negeri sebagai responden ketiga, peguam 1 dan anak-anak guamnya sebagai responden-responden yang berikutnya. Kes Mahkamah tersebut telah berlangsung sehingga tahun 2015 dan semasa kes berlangsung pegawai A turut dipanggil untuk memberi keterangan di Mahkamah. Pegawai A juga pernah dipanggil selama dua hari ke Pejabat Suruhanjaya Pencegahan Rasuah Negeri (SPRM) bagi memberi keterangan mengenai aduan yang telah diterima oleh SPRM. Akhirnya pada tahun 2015 Mahkamah Tinggi mendapati terdapat kecuaiian di pihak Pentadbir Tanah dan memerintahkan agar wang pampasan yang berhak kepada anak guam peguam 2 iaitu sebanyak RM6xx, xxx.xx dibayar kepada pemohon. Selain itu, caj bayaran lewat pada kadar 8% turut diperintahkan untuk dibayar bersama-sama kos-kos lain. Berdasarkan keputusan Mahkamah Tinggi tersebut pihak Kerajaan Negeri kemudiannya telah memperoleh penghakiman pihak ketiga *third party judgement* ke atas peguam 1. Penghakiman pihak ketiga ini bermaksud keseluruhan jumlah yang telah diperintahkan untuk dibayar oleh Kerajaan Negeri kepada pemohon dibenarkan untuk diperolehi atau didapatkan daripada peguam 1.

Malangnya ketika itu peguam 1 sudah bankrap dan lesen amalan guamannya juga telah dibatalkan kerana pecah amanah. Peguam 1 telah menyalahgunakan wang pampasan yang telah diterima bagi pihak anak-anak guam untuk kegunaan dirinya sendiri. Malahan anak-anak guamnya juga tidak mendapat bahagian pampasan mereka. Akhirnya pihak Kerajaan Negeri terpaksa membayar sejumlah RM1,xxx, xxx.xx kepada pemohon.

## **Kes 2**

Pengambilan tanah yang dipohon oleh sebuah kementerian (selepas ini dirujuk sebagai KJP) kepada Pentadbir Tanah pada Januari 2014 melalui juruperunding bertauliah yang telah dilantik oleh KJP. Pengambilan tanah adalah untuk maksud awam di bawah subseksyen 3(1)(a) Akta Pengambilan Tanah 1960 (APT) bagi maksud pembinaan jalan. Sebilangan tanah-tanah bermilik yang terletak di jajaran yang dicadangkan adalah terlibat. Walau bagaimanapun, terdapat pindaan pelan yang dikemukakan selepas itu iaitu pada April 2014. Antara tanah bermilik yang terlibat adalah lot 30801 (selepas ini drujuk sebagai lot 2). Walau bagaimanapun, dalam jadual pelan permohonan pengambilan yang dikemukakan oleh juru perunding KJP dinyatakan lot asal 7176 GM 1516 (selepas ini dirujuk sebagai lot 1). Lot 1 ini sebenarnya telah diambil sebahagian pada tahun 1997 juga untuk tujuan pembinaan jalan ketika itu. Baki tanah telah diukur halus dan pelan akui telah dikeluarkan oleh Jabatan Ukur dan Pemetaan Negeri (JUPEM) tetapi hakmilik sambungan masih belum didaftarkan.

Permohonan tersebut kemudiannya telah diangkat untuk pertimbangan dan keputusan Pihak Berkuasa Negeri dan selepas diluluskan permohonan tersebut (Borang D – Pengambilan Yang Dicadangkan) telah diwartakan pada Mei 2014. Setelah mengambil tindakan yang perlu dan setelah mendapatkan laporan serta maklumat yang diperlukan maka Pentadbir Tanah telah menetapkan tarikh dan masa siasatan dengan menyempurnakan penyerahan notis-notis Borang E dan F APT mengikut kaedah-kaedah yang diperuntukkan di bawah APT. Bagi lot 1, siasatan ditetapkan pada Ogos 2014 dan telah dihadiri tuan punya tanah lot tersebut. Turut hadir adalah wakil-wakil KJP termasuk juru perunding. Siasatan berjalan lancar, tiada sebarang masalah atau isu yang dibangkitkan sama ada oleh tuan punya tanah mahu pun pihak-pihak lain yang turut hadir pada ketika itu. Dalam siasatannya Pentadbir Tanah telah menaikkan nilai tanah lebih kurang 10% dari nilai yang disyorkan oleh Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH) dengan keluasan yang terlibat adalah 4727.11meter persegi. Selanjutnya, Pentadbir Tanah telah membuat award pampasan dalam Borang G berjumlah

RM 259,991.11 dan tawaran award pampasan dalam Borang H telah dikeluarkan dan diserahkan kepada tuan punya tanah dan KJP. Dalam slip jawapan pada salinan Borang H yang diterima dan dikemukakan kepada Pentadbir Tanah, tuan punya tanah menyatakan beliau menerima tawaran pampasan tersebut dengan bantahan. KJP telah membuat bayaran kepada tuan punya tanah seperti jumlah yang tertera dalam Borang H iaitu RM 259,991.11.

Sementara mengambil tindakan untuk mengeluarkan Borang K - pengambilmilik rasmi, wakil Pentadbir Tanah telah menghadiri mesyuarat tapak yang diadakan oleh KJP. Semasa sesi perbincangan, disedari berlaku kesilapan semasa proses pengambilan tanah yang sedang berlangsung. Akibat pengambilan sebahagian tanah pada tahun 1997 lot 1 telah disambung kepada lot baharu iaitu lot 30810 dan bukannya lot 2 iaitu 30801. Lot 1 tersebut sebenarnya tidak terlibat dengan pengambilan tanah yang sedang berlangsung. Tanah yang terlibat sebenarnya adalah sebahagian daripada tanah bermilik yang telah diukur halus dan dikeluarkan pelan akui yang baharu iaitu lot 30801.

Apabila kesilapan tersebut disedari, Pentadbir Tanah telah menghantar surat kepada tuan punya tanah lot 1 supaya memulangkan semula wang pampasan yang telah dibayar dan diterima olehnya dalam tempoh tiga (3) bulan. Ini adalah menurut peruntukan seksyen 31 APT. Pada masa yang sama, Pentadbir Tanah telah memohon kepada Pendaftar supaya memasukkan kaveat Pendaftar di atas dokumen hakmilik lot 1 selaras dengan keperluan di bawah peruntukan subseksyen 320(1)(b)(i) iaitu bagi melindungi kepentingan-kepentingan Kerajaan Persekutuan. Pentadbir Tanah juga memaklumkan secara rasmi kepada KJP mengenai masalah yang timbul supaya sekiranya perlu pihak KJP boleh melalui Penasihat Undang-Undangnya (PUU KJP) mendapatkan perintah Mahkamah ke atas tuan punya tanah lot 1 supaya memulangkan wang pampasan tersebut. Surat daripada Pentadbir Tanah telah diterima oleh tuan punya tanah pada Disember 2014.

Tuan tanah kemudiannya telah hadir ke Pejabat Tanah bersama-sama peguamcaranya untuk perbincangan lanjut. Tuan tanah mengambil maklum mengenai masalah atau kesilapan yang berlaku tetapi menegaskan pihaknya tidak bersalah dalam masalah yang berlaku. Beliau turut memaklumkan bahawa kesemua wang pampasan yang diterimanya telah habis dibelanjakan. Walau bagaimanapun, beliau setelah diterangkan oleh peguamcaranya untuk mengakui wang pampasan yang telah beliau terima tersebut adalah satu bentuk unjust enrichment yang sememangnya bukan haknya. Beliau berjanji untuk

memulangkan wang pampasan tersebut tetapi memerlukan masa yang panjang kerana jumlah yang terlibat adalah sangat tinggi baginya.

Tempoh tiga (3) bulan yang diberikan oleh Pentadbir Tanah kemudiannya tamat dan bayaran masih belum diterima. Kemudian, peguamcara tuan punya tanah memohon untuk dilanjutkan tempoh selama tiga (3) bulan lagi melalui suratnya pada Mac 2015. Pentadbir Tanah telah menghantar surat pada Mac 2015 untuk memohon tempoh lanjutan daripada PUU KJP memandangkan pihak KJP lebih layak untuk mempertimbangkan sebarang tempoh lanjutan yang dipohon oleh tuan tanah. Ini kerana wang pampasan tersebut adalah daripada peruntukan Kerajaan Persekutuan. PUU KJP memberi maklum balas dengan menyatakan dari segi perundangan, tiada undang-undang khusus yang menghalang KJP untuk membenarkan penangguhan sedemikian. Tambahan, sekiranya tuan punya tanah tidak dapat menyelesaikan wang pampasan dalam tempoh yang ditetapkan pihak KJP boleh meneruskan dengan tuntutan melalui proses undang-undang. Selanjutnya, Pentadbir Tanah telah menghantar surat peringatan pada November 2015 kepada peguamcara tuan tanah untuk mengingatkan pemulangan pampasan dan memaklumkan perkara ini dipantau oleh PUU KJP serta telah memasukkan kaveat Pendaftar ke atas hakmilik tersebut bertujuan menjaga kepentingan Kerajaan Persekutuan dan akan menarik balik setelah anak guamnya memulangkan wang pampasan tersebut.

Surat peringatan seterusnya kepada peguamcara tuan punya tanah adalah pada Januari 2016 mengingatkan anak guamnya untuk memulangkan wang pampasan dengan kadar segera bagi mengelakkan tindakan selanjutnya diambil di bawah peruntukan undang-undang. Akhirnya setelah berikhtiar dan berjaya menjual tanah lot 1, tuan punya tanah tersebut telah membuat bayaran melalui bank deraf pada Februari 2016 dan telah disahkan oleh KJP selaku penerima bank deraf tersebut dan telah dimasukkan dalam akaun hasil Kerajaan Persekutuan. Lantaran itu, Pentadbir Tanah melalui surat pada Februari 2016 kepada Pendaftar memohon supaya kaveat Pendaftar yang dimasukkan sebelum ini ke atas lot 1 ditarik dan dibatalkan dengan memaklumkan bahawa tuan tanah telah memulangkan kepada Kerajaan Persekutuan bayaran pampasan yang tersilap bayar melalui bank deraf dengan jumlah RM259,991.11. Pendaftar mengambil tindakan segera untuk membatalkan kaveat Pendaftar tersebut dengan melampirkan sesalinan carian rasmi melalui surat pada Februari 2016 sebagai bukti.

## Perbincangan

### Punca Atau Faktor Yang Mengakibatkan Kesilapan Pembayaran Pampasan Berlaku

Berdasarkan kedua-dua kes yang dinyatakan, terdapat beberapa punca atau faktor yang menyebabkan insiden kesilapan bayaran pampasan berlaku. Dalam kes 1 dapat diperhatikan amalan janggal berlaku. Pegawai yang bertindak sebagai Pentadbir Tanah semasa siasatan dan membuat keputusan dan award di bawah seksyen 12 APT adalah pegawai yang berbeza dengan Pentadbir Tanah yang mengeluarkan award pampasan dan tawaran award pampasan (Borang G dan H). Tidak dinafikan perkara seperti ini boleh berlaku dalam keadaan-keadaan tertentu tetapi dalam keadaan biasa sepatutnya Pentadbir Tanah yang mengeluarkan Borang G dan H adalah Pentadbir Tanah yang sama mengendalikan siasatan dan seterusnya membuat award dan keputusan. Dalam mengendalikan satu-satu siasatan bagi kes pengambilan tanah pengetahuan Pentadbir Tanah mengenai latar belakang, permasalahan dan perkara-perkara lain yang bersangkutan dengan tanah yang diambil amat penting dan unik sifatnya dengan kes yang melibatkan tanah yang lain. Tahap penglibatan, ikatan dan kesan adalah amat penting dan berkait rapat serta mempengaruhi tindakan-tindakan Pentadbir Tanah. Apabila satu kes pengambilan tanah dikendalikan oleh dua Pentadbir Tanah yang berbeza maka ianya boleh membuka ruang atau peluang untuk berlakunya kesilapan.

Kedua, wujudnya jurang komunikasi di antara pegawai-pegawai kumpulan sokongan dengan pegawai kumpulan pengurusan dan profesional yang bertindak sebagai Pentadbir Tanah. Permohonan yang straightforward sifatnya sekiranya tidak difahami dengan tepat boleh memberikan kesan atau natijah yang besar ke atas output atau hasil yang dikehendaki. Komunikasi mantap dalam kalangan pegawai-pegawai kerja adalah amat penting. Dalam kes 1 dapat diperhatikan ketidakpastian atau ketidakfahaman pada pegawai C tidak disampaikan kepada pengetahuan pegawai A walaupun hubungan kerja di antara keduanya adalah berkait rapat, seorang sebagai penyedia dan seorang lagi sebagai pengesah.

Ketiga, amalan banyak mempengaruhi tindak tanduk di Pejabat Tanah. Adalah menjadi amalan dalam prosedur pengambilan tanah apabila ada permohonan untuk mengeluarkan pampasan yang telah disimpan atau depositkan di Mahkamah, affidavit permohonan akan disediakan oleh Pentadbir Tanah. Di sini sebenarnya ada pilihan untuk meletakkan Pentadbir Tanah dalam



keadaan *functius officio* iaitu menamat atau memberhentikan tindakannya sehingga menyimpan atau menandatangani pampasan di Mahkamah sahaja. Selanjutnya jika ada pihak yang memohon kepada Pentadbir Tanah untuk mengeluarkan pampasan tersebut, Pentadbir Tanah boleh mengarahkan agar permohonan tersebut dibuat atau diuruskan sendiri oleh pemohon atau penuntut secara terus kepada pihak Mahkamah tanpa melibatkan Pentadbir Tanah.

Keempat, kecuaiannya yang dilakukan oleh Pentadbir Tanah selaku pegawai yang mengesahkan dokumen yang disediakan oleh pegawai bawahannya. Kecuaian yang berlaku disebabkan sikap atau pendekatan oleh pegawai atasan yang mengambil pendirian bahawa pegawai-pegawai bawahannya memahami setiap latar belakang dan hasrat satu-satu permohonan dan dengan itu setiap dokumen yang disediakan bagi maksud menguruskan permohonan tersebut adalah sentiasa teratur, lebih-lebih lagi jika melibatkan pegawai-pegawai bawahan yang berpengalaman. Apabila ada pihak mengemukakan permohonan rasmi kepada pihak berkuasa dengan permintaan-permintaan yang jelas maka sudah seharusnya pertimbangan dan tindakan dibuat mengikut permintaan-permintaan tersebut. Dalam kes 1 dapat diperhatikan Pentadbir Tanah tidak mengambil tindakan mengikut permohonan dan permintaan peguam 1. Begitu juga pihak Mahkamah yang tidak mengambil tindakan yang sepatutnya daripada permohonan Pentadbir Tanah. Punca utama kepada masalah ini adalah kegagalan dalam berkomunikasi. Pihak-pihak berkuasa sepatutnya lebih peka dan berhati-hati lebih-lebih lagi apabila urusan adalah melibatkan jumlah wang ringgit yang besar. Mengamalkan sikap *taking things for granted* adalah sangat berisiko dan boleh mengundang padah ibarat pepatah *sesal dulu pendapatan, sesal kemudian tidak berguna*.

Terakhir, adalah sesuatu yang amat di luar jangka apabila seorang pengamal undang-undang bertindak dengan niat jahat, *criminal minded* serta oportunistik – mengambil kesempatan ke atas keadaan dengan tidak menghiraukan prinsip dan kesan akibat daripada tindakannya kepada orang lain. Peguam 1 sememangnya telah menghidu peluang apabila mengetahui kesilapan yang dilakukan oleh Pentadbir Tanah dalam permohonannya kepada pihak Mahkamah. Dengan niat jahat dia kemudiannya telah mencuba nasib apabila menulis kepada pihak Mahkamah memohon agar wang pampasan tidak dibayar kepada Pentadbir Tanah tetapi sebaliknya dibayar terus kepadanya melalui akaun pelanggannya.

Dalam kes 2 pula, dapat diperhatikan bahawa punca utama kepada masalah yang berlaku adalah disebabkan maklumat yang tidak tepat serta proses kerja yang

kurang kemas di pihak Pentadbir Tanah. Terdapat juga faktor-faktor lain yang turut menyumbang kepada berlakunya masalah. Maklumat tanah yang tidak tepat serta percanggahan maklumat dalam permohonan yang dikemukakan oleh pihak KJP timbul disebabkan beberapa punca iaitu:

- i. Juruperunding yang dilantik oleh KJP tidak melaksanakan tugas dan tanggungjawab dengan sempurna. Juruperunding selaku pihak yang bertauliah sepatutnya melakukan semakan yang lebih mendalam dan menyeluruh agar maklumat-maklumat seperti nombor hakmilik dan nombor lot tanah yang dibekalkan kepada Pentadbir Tanah adalah yang tepat dan terkini. Ini bagi mengelakkan kekeliruan dan seterusnya kesilapan;
- ii. Maklumat-maklumat di lembaran piawai (litho sheet) yang tidak dikemaskini di Pejabat Tanah Daerah berkenaan;
- iii. Hakmilik sambungan tidak didaftarkan walaupun lot baharu telah dikeluarkan oleh JUPEM akibat daripada pengambilan yang terdahulu; dan
- iv. Pertindihan maklumat pada hakmilik seperti contoh terdapat nombor hakmilik dan lot yang sama tetapi di bandar/pekan/mukim yang berbeza.

Kedua, proses dan prosedur kerja yang kurang kemas dan teliti di pihak Pentadbir Tanah juga menjadi punca kepada berlakunya masalah. Pihak Pentadbir Tanah tidak sepatutnya mengangap dan menerima bahawa apa sahaja yang disedia dan dikemukakan oleh juru perunding bertauliah adalah yang tepat dan terkini. Semakan semula (cross checking) dengan lebih teliti adalah amat penting lebih-lebih lagi Pentadbir Tanah mempunyai capaian atau hubungan yang mudah kepada maklumat-maklumat di pejabat tanah. Ketiga adalah speed kills. Adalah lumrah apabila permohonan pengambilan tanah dikemukakan KJP atau pemohon projek pembangunan yang dicadangkan berada dalam kelewatan atau behind schedule. Akibat kedesakan daripada agensi pengambil yang ingin memasuki tapak dengan kadar segera, pengendalian permohonan dan prosedur pengambilan tanah oleh Pentadbir Tanah boleh terganggu sehingga berlakunya ketidakkuratan dan kesilapan. Terakhir, seperti kes 1 terdapat juga pihak-pihak yang oportunistik sama ada tuan tanah atau orang-orang berkepentingan lain yang hadir semasa siasatan membuat pelbagai

jenis tuntutan dengan memberikan keterangan palsu atau mengemukakan dokumen palsu bagi menyokong tuntutan mereka untuk mendapatkan pampasan walaupun hak dan kepentingan mereka sebenarnya boleh dipertikai dan diabaikan. Ini disebabkan oleh sifat tamak dan jika Pentadbir Tanah tidak berhati-hati dan cermat, akibatnya adalah keputusan dan perintah yang silap.

Sebaik sahaja kesilapan disedari, Pentadbir Tanah sebenarnya sudah berada dalam keadaan lewat. Oleh itu adalah penting supaya tindakan-tindakan bagi menangani kesilapan pembayaran yang telah berlaku dilakukan segera oleh Pentadbir Tanah dan pihak-pihak berwajib iaitu antara lainnya:

### **Tindakan Menangani Kesilapan Pembayaran**

- i. Sekiranya Pentadbir Tanah bukan ketua jabatan, dia hendaklah memaklumkan kepada ketua jabatannya dengan segera mengenai kesilapan yang berlaku untuk bertindak mencari jalan penyelesaian yang sewajarnya;
- ii. Memaklumkan secara rasmi kepada KJP atau pemohon selaku agensi pengambil termasuk Penasihat Undang-Undang Negeri dan Penasihat Undang-Undang KJP atau pemohon agar tindakan-tindakan ke Mahkamah sama ada untuk menahan penggunaan wang pampasan injunction oleh pihak yang tidak layak atau bagi mendapatkan semula wang pampasan tersebut recovery boleh diambil. Tindakan-tindakan ke Mahkamah tersebut juga boleh dipertimbangkan untuk diambil melalui perakuan kedesakan;
- iii. Sekiranya hakmilik tanah yang terlibat belum dibatalkan akibat pengambilan, memohon kepada Pendaftar supaya memasukkan kaveat Pendaftar bagi melindungi kepentingan pihak Kerajaan sebagaimana peruntukan subseksyen 320(1)(b)(i) KTN;
- iv. Memanggil penerima pampasan secara rasmi untuk berbincang dan memaklumkan kepada penerima pampasan mengenai kesilapan bayaran tersebut yang bukan miliknya (unjust enrichment) dan tanggungjawabnya untuk memulangkan wang tersebut sebagaimana yang diperuntukkan di bawah seksyen 31 APT. Pentadbir Tanah hendaklah meminta atau mengarahkan pihak penerima pampasan memulangkan wang pampasan dalam tempoh tiga (3) bulan tetapi sekiranya ada permohonan untuk

melanjutkan tempoh tersebut, Pentadbir Tanah bolehlah mempertimbangkannya mengikut kesesuaian sebagaimana peruntukan seksyen 31 APT 1960;

- v. Wang pampasan tersebut sekiranya dibayar hendaklah dipulangkan kepada KJP atau pemohon sebagai agensi pembayar. Setelah bayaran dipulangkan, resit atau bukti pembayaran hendaklah dikemukakan kepada Pentadbir Tanah dan setelah itu Pentadbir Tanah hendaklah membuat permohonan untuk membatalkan kaveat Pendaftar yang telah dimasukkan selaras dengan seksyen 326 KTN; dan
- vi. Sekiranya wang tidak dipulangkan setelah tempoh lanjutan yang diberikan, tindakan selanjutnya adalah melalui perintah Mahkamah samada melalui Penasihat Undang-Undang Negeri atau Penasihat Undang-Undang KJP atau peguamcara pemohon.

Kesimpulannya, dalam situasi begini terdapat dua (2) kaedah tuntutan iaitu kaedah tuntutan pemulangan wang pampasan melalui proses rundingan atau kaedah tuntutan pemulangan wang pampasan melalui proses Mahkamah. Perlu ditekankan bahawa apa juga kaedah yang digunakan untuk mendapatkan semula wang pampasan yang tersilap bayar tersebut, tindakan-tindakan perlulah diambil dengan segera.

### **Kesan Sekiranya Kesilapan Pembayaran Tidak Diatasi**

Berdasarkan kes 1 dapat diperhatikan bahawa kesilapan yang berlaku pada mulanya adalah di pihak Pentadbir Tanah manakala dalam kes 2 kesilapan adalah berpunca daripada maklumat yang tidak tepat daripada juru perunding KJP dan kemudian Pentadbir Tanah tidak membuat cross-checking atau counter-checking yang sewajarnya. Dalam kedua-dua kes yang dikongsikan beban tanggungjawab ke atas kesilapan-kesilapan yang berlaku adalah pada Pentadbir Tanah. Dengan beban tanggungjawab itu terdapat beberapa kesan yang akan dihadapi oleh Pentadbir Tanah sekiranya kesilapan yang berlaku tidak diatasi dengan segera dan sewajarnya. Antara kesan yang berkemungkinan akan timbul adalah seperti berikut:

- i. Sebagai penjawat awam pegawai yang menguruskan kes berkenaan, dia boleh atau terdedah untuk dikenakan tindakan tatatertib di bawah Peraturan-Peraturan Pegawai Awam (Kelakuan Dan Tatatertib) 1993, surcharge atau disaman. Ini akan memberi tekanan kepada pegawai

berkenaan memandangkan pegawai terpaksa menanggung kesan akibat kesilapan yang berlaku walaupun kesilapan yang berlaku adalah tidak disengajakan. Ini kerana wujud elemen kelalaian di pihak pegawai itu sendiri. Peraturan 4(2)(j) Peraturan-Peraturan Pegawai Awam (Kelakuan Dan Tatatertib) 1993 memperuntukkan - seseorang pegawai tidak boleh cuai dalam melaksanakan tugasnya. Jika disabitkan dengan kesalahan di bawah Peraturan ini pegawai boleh dikenakan tindakan atau hukuman dari **amaran** sehinggalah **buang kerja**. Sebagaimana yang telah dinyatakan pada awalnya elemen suci hati (good faith) tidak wujud di bawah APT. Berbeza dengan KTN, seksyen 22 KTN memperuntukkan – *“tiada seorang pegawai jua yang dilantik di bawah Bahagian ini boleh didakwa dalam mana-mana Mahkamah sivil kerana apa-apa perbuatan atau perkara yang dilakukan, atau yang diarahkan untuk dilakukan atau ditinggalkan daripada dilakukan olehnya dengan suci hati dan dengan niat hendak menjalankan apa-apa kuasa, atau melaksanakan apa-apa kewajipan yang diberi atau dikenakan ke atasnya oleh atau di bawah Akta ini”*;

- ii. Wang pampasan yang tersalah bayar adalah hak Kerajaan yang mesti dipulangkan; dan
- iii. Kesilapan pembayaran adalah satu isu yang serius dan isu ini boleh menyebabkan penurunan prestasi kerja akibat tekanan kepada pegawai. Ketua jabatan dan pihak atasan termasuk pihak-pihak berwajib yang lain perlu bersama-sama pegawai terbabit dalam usaha menyelesaikan masalah yang timbul demi kebaikan bersama.

## Langkah-langkah Pencegahan dan Penambahbaikan

Mengetahui hakikat bahawa insiden kesilapan bayaran ini adalah satu masalah yang serius dan boleh membawa implikasi yang sangat besar kepada penjawat awam yang terlibat maka adalah sangat penting untuk mengenalpasti langkah-langkah pencegahan dan penambahbaikan bagi meminimalkan kebarangkalian kejadian untuk berlaku atau mengelakkan kejadian daripada berlaku. Langkah-langkah tersebut adalah seperti berikut:

- i. Ketua Jabatan di pejabat tanah perlu mengeluarkan arahan penempatan dengan diskripsi tugas yang jelas kepada pegawai bagi mengendalikan urusan-urusan di pejabat tanah. Di samping itu, fail meja/my-portfolio sebagai rujukan senarai tugas dan tanggungjawab pegawai dan hubungannya dengan pegawai-pegawai lain sama ada dari unit/seksyen/-bahagian yang sama atau pun yang berlainan. Di samping itu juga,



manual prosedur kerja (MPK) termasuk bahan-bahan rujukan yang berkaitan seperti akta, enakmen, peraturan/kaedah/arahan/surat arahan/pekeliling/surat pekeliling hendaklah menjadi capaian yang tersedia dan mudah kepada pegawai. Ketua Jabatan/Ketua Unit/Ketua Seksyen/Ketua Bahagian dan pegawai hendaklah sentiasa peka ke atas sebarang perubahan/pindaan yang dibuat ke atas bahan-bahan rujukan yang dinyatakan;

- ii. Jabatan hendaklah sentiasa melakukan kajian dan penilaian ke atas proses dan prosedur kerja yang berkaitan agar punca kelemahan dan ketidakcekapan yang ada boleh diatasi dan ditambahbaik dari masa ke semasa. Contoh yang boleh diambil daripada kes 1 umpamanya – mewujudkan arahan tugas yang jelas bahawa Pentadbir Tanah yang mengendalikan siasatan pengambilan tanah di bawah seksyen 12 APT hendaklah bertanggungjawab selepas itu mengeluarkan Borang G dan H di bawah seksyen 14 dan 16 APT di bawah tangannya. Dia juga selepas itu sekiranya ada sebarang permohonan rujukan ke Mahkamah di bawah seksyen 37 dan 38 APT atau permohonan ke Mahkamah samada untuk menyimpan atau mengeluarkan pampasan dari Mahkamah hendaklah menjadi pegawai yang bertanggungjawab menguruskannya. Pengecualian jika ada hanyalah dalam keadaan yang tidak dapat dielakkan sahaja;
- iii. Menghadkan kuasa Pentadbir Tanah setelah dia membuat permohonan dengan affidavit bagi menyimpan wang pampasan ke Mahkamah atau ke Amanah Raya Berhad (ARB). Jika selepas wang pampasan disimpan oleh Pentadbir Tanah di Mahkamah atau ARB, sebarang permohonan untuk mengeluarkan pampasan tersebut perlulah diuruskan oleh pihak yang memohon secara terus dengan pihak Mahkamah atau ARB tanpa melibatkan Pentadbir Tanah. Ini bermakna Pentadbir Tanah hendaklah dianggap telah *functus officio* setelah wang pampasan disimpan di Mahkamah atau ARB. Dalam hal ini sebarang pengecualian boleh dipertimbangkan mengikut jumlah atau nilai pampasan atau jenis orang yang memohon;
- iv. Memupuk semangat kerja berpasukan yang jitu dalam kalangan para pegawai dalam satu unit/seksyen/bahagian dan jalinan hubungan kerjasama yang utuh di antara unit/seskyen/bahagian dalam jabatan yang sama. Semangat kerja berpasukan yang jitu dan hibungan kerjasama yang mantap dalam sesebuah jabatan seterusnya perlulah dipanjangkan kepada jabatan atau agensi lain yang sama-sama terlibat dalam proses kerja yang berkaitan. Komunikasi berkesan adalah amat

penting bagi mengelakkan situasi *working in silo* seperti kata pepatah umpama enau dalam belukar hanya melepaskan pucuk masing-masing. Dalam hal ini, sekiranya timbul sebarang keraguan di mana-mana peringkat proses kerja keraguan tersebut hendaklah dirujuk dan dibincangkan bersama-sama pegawai atasan terutamanya pegawai yang bertanggungjawab memberikan arahan dan pengesahan ke atas satu-satu urusan;

- v. Pendekatan *to honour a prayer* juga hendaklah sentiasa diterapkan – memproses satu-satu permohonan mengikut permintaan yang dikemukakan oleh pemohon, sebarang perubahan jika hendak dilakukan perlulah mendapat kepastian atau pengesahan daripada pegawai atasan. Bila permohonan melibatkan dua jabatan maka pengesahan daripada jabatan yang memohon perlulah diperolehi;
- vi. Menghayati dan mengamalkan konsep *to deal with a specific client for specific purpose within specific period*. Jika pemohon mengemukakan permohonan kepada satu jabatan maka dia adalah pelanggan kepada jabatan itu. Dalam memproses permohonan yang dikemukakan, jabatan itu berkemungkinan perlu berurusan dengan jabatan lain. Di pihak jabatan lain itu perlu menyedari bahawa pemohon adalah pelanggan kepada jabatan yang berurusan dengannya maka layanan atau perkhidmatan yang diberikan perlulah mengikut urusan jabatan itu dan bukannya urusan lain. Ini sekiranya terjadi boleh mengakibatkan gangguan dalam proses kerja dan akibatnya kesilapan boleh berlaku;
- vii. Sebagai Pentadbir Tanah piagam pelanggan adalah amat penting kerana ia merupakan janji dan komitmen Pentadbir Tanah kepada pelanggannya untuk memastikan tempoh masa yang standard bagi sesuatu urusan atau permohonan dari peringkat permohonan dikemukakan sehinggalah peringkat-peringkat yang seterusnya. Sebagai contoh, tempoh masa dari permohonan diterima sehingga pewartaan Borang D APT atau pengeluaran Borang H APT. Tempoh masa yang standard ini akan dapat membantu KJP sebagai pemohon untuk membuat perancangan yang sewajarnya;
- viii. Mewujudkan peringkat pra-rundingan sebelum permohonan rasmi pengambilan tanah dikemukakan kepada Pentadbir Tanah. Peringkat pra-rundingan ini adalah amat penting bagi pihak KJP selaku pemohon dan Pentadbir Tanah selaku pihak yang melaksanakan proses pengambilan agar maklumat yang tiada dapat dicari, maklumat yang

tertinggal dapat dilengkapkan dan segala maklumat yang dibekalkan dapat dipastikan ketepatannya. Ini akan membantu usaha untuk meminimum atau mengelakkan kesilapan daripada berlaku;

- ix. Di pihak KJP penentuan mengenai pengambilan tanah sebagai kaedah perolehan tanah bagi maksud pelaksanaan projek pembangunan dan segala perancangan ke atasnya termasuk mendapat dan menyediakan peruntukan kewangan, keperluan sekiranya ada untuk melantik juru perunding, permohonan pengambilan tanah dan tempoh masa mendapatkan kelulusan daripada Pihak Berkuasa Negeri, pembayaran pampasan dan tempoh masa bagi mendapatkan pemilikan tapak site possession perlulah diambil kira dengan sepenuhnya bagi mengelakkan desakan atau gesaan kepada Pentadbir Tanah. Ini kerana kegesaan atau kedesakan boleh menjadi punca berlakunya kesilapan;
- x. Pihak-pihak berwajib seperti contoh Jabatan Ketua Pengarah Tanah Dan Galian Persekutuan (JKPTG) yang merupakan penjaga kepada APT. Manakala Pengarah Tanah dan Galian Negeri pula merupakan custodian kepada Pentadbir Tanah yang perlu mewujudkan garis panduan atau *standard operating procedures (S.O.P)* sebagai panduan kepada Pentadbir Tanah mengenai bentuk tindakan yang perlu diambil sekiranya berlaku insiden kesilapan bayaran; dan
- xi. Peruntukan seksyen 31 APT iaitu tindakan oleh Pentadbir Tanah untuk mendapatkan kembali wang pampasan yang dibayar akibat kesilapan adalah terlalu umum. Peruntukan seksyen ini wajar dipinda agar tindakan-tindakan susulan yang lain seperti permohonan kepada Pihak Mahkamah untuk menyekat apa-apa transaksi di pihak yang telah menerima bayaran atau mendapatkan semula bayaran dalam satu tempoh masa yang sewajarnya perlulah dimasukkan.

## **Kesimpulan**

Berdasarkan dua kes yang dikongsikan, kesilapan pembayaran bukan dilakukan dengan niat oleh Pentadbir Tanah. Namun faktor-faktor kemanusiaan seperti cuai, mudah berpuas hati dan jurang dalam komunikasi dalam kalangan pegawai adalah antara punca berlakunya insiden kesilapan tersebut. Pada masa yang sama dalam urusan pengambilan tanah khususnya, terdapat banyak tekanan yang perlu dihadapi yang sedikit sebanyak boleh membuka ruang dan peluang bagi

kesilapan berlaku. Kesilapan yang dilakukan oleh Pentadbir Tanah atau pegawai lain mungkin dianggap kecuaiian tetapi yang lebih penting adalah memikirkan dan mencari penyelesaian kepada masalah yang berlaku. Menunding jari dan mencari kesalahan bukanlah penyelesaiannya kerana apabila kesilapan disedari masa tidak menyebelahi Pentadbir Tanah.

Justeru, mengambil tindakan-tindakan bagi menangani masalah dengan segera mungkin adalah lebih penting. Mengambil kira implikasinya kepada pegawai, maka adalah penting untuk mengenalpasti dan seterusnya mengambil langkah-langkah yang sewajarnya bagi meminimumkan kebarangkalian untuk masalah tersebut berlaku atau mengelakkannya daripada berlaku. Adalah diharapkan agar perkongsian dua kes ini dapat memberi manfaat kepada seluruh warga kerja yang terlibat dengan proses pengambilan tanah di pentadbiran tanah khususnya bila insiden kesilapan pembayaran berlaku. Pihak-pihak berwajib di peringkat Persekutuan dan Negeri juga pada masa yang sama perlu mewujudkan mekanisme khusus dalam bentuk S.O.P dan pindaan undang-undang bagi memastikan masalah dapat ditangani sebaiknya, pegawai turut dilindungi dan imej perkhidmatan awam terpelihara.

## Rujukan

- Laws of Malaysia. (2002). *National Land Code [Act No 56 of 1965]*. Malaysia: The Commissioner of Law Revision, Malaysia, In Collaboration with Malayan Law Journal Sdn Bhd & Percetakan Nasional Malaysia Berhad.
- Laws of Malaysia. (2006). *Interpretation Acts 1948 And 1967 [Act 388]*. Malaysia: The Commissioner of Law Revision, Malaysia, In Collaboration with Percetakan Nasional Malaysia Berhad.
- Laws of Malaysia. (2012). *Federal Constitution. Selangor*, Malaysia: International Law Book Services.
- Laws of Malaysia. (2016). *Land Acquisition (Amendment) Act 2016 [Act A1517]*. Kuala Lumpur: Percetakan Nasional Malaysia Berhad.
- Sihombing, J. E. (2004). *National Land Code: A commentary*. Kuala Lumpur: Malayan Law Journal Sdn Bhd.
- Tengku Elias Mahamood. (2006). *Sistem pemegang adat dan undang-undang mengenai tanah di Negeri-Negeri Melayu*. Kota Bharu: Bintang Dahlia Sendirian Berhad.
- The Commissioner of Law Revision, Malaysia. (2006). *Land Acquisition Act 1960 [Act 486]*. Malaysia: The Commissioner of Law Revision, Malaysia under the Authority of the Revision of Laws Act 1968 in Collaboration with Percetakan Nasional Malaysia Berhad.
- Undang-Undang Malaysia. (2015). *Akta Pengambilan Tanah 1960 [Akta 486], Kaedah-Kaedah Dan Perintah-Perintah & Ordinan Pengambilan Tanah (Pampasan) (Peruntukan Khas) 1948*. Selangor, Malaysia: International Law Book Services.
- Undang-Undang Malaysia. (2018). *Kanun Tanah Negara 1965 [Akta 56/1965] & Peraturan-Peraturan*. Selangor, Malaysia: International Law Book Services.
- Warta Kerajaan. (1993). *Peraturan-Peraturan Pegawai Awam (Kelakuan Dan Tatatertib) 1993*. Diperoleh daripada <https://docs.jpa.gov.my/docs/pu/pua395.pdf>



