

ITEM TIDAK KETARA DALAM PAMPASAN PENGAMBILAN TANAH DI MALAYSIA: ANALISIS KEPERLUAN BAYARAN

Ahmad Hamidi Mohamed ⁱ, Noorfajri Ismail ⁱⁱ & Kamilah Wati Mohd ⁱⁱⁱ

i (Penulis Koresponden). Calon PhD, Universiti Sains Islam Malaysia. midi.trg@gmail.com

ii Penasihat Undang-undang, Universiti Sains Islam Malaysia. noorfajri@usim.edu.my

iii Pensyarah Kanan, Universiti Sains Islam Malaysia. kamilah@usim.edu.my

Abstrak

Pengambilan tanah secara paksa atau pengambilan balik tanah merupakan salah satu kaedah bagi mendapatkan tanah yang sesuai untuk sesuatu pembangunan. Ketidacukupan bayaran pampasan bagi kes-kes pengambilan balik tanah di Semenanjung Malaysia sering menjadi isu dan menjadi cabaran kepada pentadbir tanah serta pihak Mahkamah. Kajian ini bertujuan untuk menganalisis penentuan bayaran pampasan, khususnya bayaran pampasan bagi item tidak ketara sebagai salah satu item yang dituntut oleh pihak berkepentingan dalam kes-kes pengambilan balik tanah tersebut. Kajian ini dijalankan menggunakan kaedah kualitatif dengan pendekatan pensampelan tujuan melibatkan temu bual dan sesi perbincangan kumpulan kecil (small group discussion - SGD) dan perbincangan kumpulan berfokus (focus group discussion - FGD). Kajian ini mendapati bayaran terdapat keperluan untuk menentukan bayaran bagi item tidak ketara dalam kes-kes pengambilan tanah di Semenanjung Malaysia dan dinyatakan dengan jelas dalam kerangka perundangan yang berkuat kuasa. Justeru, pertimbangan bagi pembayaran pampasan bagi kes-kes pengambilan tanah tersebut perlu merangkumi keperluan bagi item tidak ketara dan kadar bayaran hendaklah diperincikan melalui satu kajian lanjut.

Kata kunci: pengambilan tanah, pihak berkepentingan, bayaran pampasan, item tidak ketara.

PENDAHULUAN

Pengambilan tanah secara paksa dikatakan sebagai salah satu daripada undang-undang lapuk dan perlu dikaji semula. Ia telah diperkenalkan pada tahun 1960 oleh Akta Pengambilan Tanah 1960 [Akta 486]. Walau bagaimanapun, sejarah pengambilan tanah secara paksa ini bermula daripada undang-undang tanah terdahulu, sebelum undang-undang tersebut diperkenalkan oleh Akta 486. Akta 486 hanya menyatukan rangka kerja undang-undang mengenai pengambilan tanah secara paksa di Semenanjung Malaysia (LAND ACQUISITION ACT 1960, 2022).

Pengambilan tanah secara paksa atau pengambilan balik tanah merupakan salah satu kaedah yang digunakan untuk mendapatkan tanah (Hussain, 1999). Terma pengambilan tanah, pengambilan balik tanah, atau pengambilan tanah secara paksa merujuk kepada konsep yang sama di bawah Akta 486 dalam kajian ini. Keperluan mendapatkan tanah merupakan perkara asas dalam sesuatu projek pembangunan. Apabila satu tanah telah diambil secara paksa, tuan tanah dan pihak-pihak yang terlibat, yang dikenali di bawah Akta 486 sebagai pihak berkepentingan, boleh menuntut bayaran pampasan ekoran tanah tersebut telah bertukar milik dan tidak

lagi menjadi milik tuan tanah terlibat, atau bukan lagi menjadi hak dan kepentingan pihak-pihak yang terlibat. Situasi ini akan memerlukan satu penilaian tanah bagi menetapkan kadar bayaran pampasan yang boleh dituntut oleh tuan tanah dan pihak yang berkepentingan tersebut.

Namun, Akta 486 telah menggariskan beberapa keperluan yang perlu dipenuhi bagi sebarang tuntutan bayaran pampasan tersebut. Nilai pampasan yang boleh dituntut dan akan dibayar bergantung kepada penilaian tanah yang terlibat dengan pengambilan tersebut. Akta 486 telah menggariskan bahawa tuntutan dan bayaran yang boleh dibuat bagi kes-kes pengambilan tanah adalah tertakluk kepada panduan di Jadual Pertama, Akta 486.

Jadual Pertama, Akta 486 telah menyatakan bahawa tuntutan dan bayaran pampasan bagi pengambilan tanah secara paksa adalah berdasarkan nilai pasaran tanah tersebut. Selain itu, terdapat beberapa item lain yang boleh diambil kira dalam menentukan bayaran dan kadar pampasan pengambilan tanah. Item-item lain yang boleh diambil kira adalah pecah pisah tanah terlibat, kemudaratannya akibat pengambilan balik tanah, dan kos-kos berkaitan hasil daripada tindakan pengambilan tanah secara paksa tersebut.

Walau bagaimanapun, garis panduan dan senarai yang telah dinyatakan dalam Jadual Pertama, Akta 486 tersebut tidak menyatakan secara spesifik berhubung bayaran pampasan bagi item-item tidak ketara. Oleh itu, satu kajian perlu dijalankan bagi menangani kes-kes tuntutan dan isu-isu bayaran pampasan dalam kes pengambilan balik tanah bagi item tidak ketara. Justeru, artikel ini akan membincangkan perkara ini menerusi pembentangan metodologi kajian, dapatan bagi ciri dan peruntukan semasa item tidak ketara, dan seterusnya perbincangan perundangan serta cadangan polisi selanjutnya.

METODOLOGI

Kajian ini merupakan satu kajian doktrin dan kajian teroka atau eksploratori yang memerlukan pendekatan kajian yang betul bagi mencapai objektif yang diinginkan (Ali Mohamed et al., 2023; Davies, 2020). Kajian ini juga merupakan sebahagian daripada objektif dalam kajian yang lebih menyeluruh berhubung bayaran pampasan dalam kes pengambilan tanah. Objektif kajian ini adalah untuk menganalisis kaedah bayaran bagi tuntutan item-item tidak ketara bagi sesuatu kes pengambilan tanah secara paksa.

Pendekatan kualitatif telah digunakan dalam kajian ini mengambil kira pendekatan yang telah digunakan oleh beberapa kajian dalam bidang dan aspek yang sama (Abd Rashid, 2016; Alias & Nasir Daud, 2006a, 2006b; Zaini, 2016). Ia merangkumi kajian perpustakaan dengan menyemak dan menganalisis penerbitan dan laporan daripada pihak berautoriti seperti Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan (JKPTG) dan juga Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH). Sebanyak 5 naskah penerbitan yang menyentuh secara khusus berhubung pembayaran pampasan ini telah disemak dan dianalisis.

Selain itu, sesi-sesi temu bual juga telah dijalankan bersama peserta kajian yang telah dikenal pasti. Temu bual telah dijalankan bersama Pakar Rujuk Bidang (*Subject Matter Experts*) yang telah mendapat pengiktirafan oleh Jabatan Perkhidmatan Awam Malaysia. Seramai 2 orang Pakar Rujuk Bidang telah ditemu bual bagi mendapatkan input dan maklum balas berhubung kajian yang telah dilaksanakan. Di samping itu, temu bual juga turut mengambil kira 5 peserta lain yang mempunyai pengalaman dalam bidang pentadbiran tanah dan pengambilan tanah. Peserta ini dipilih menggunakan pendekatan pensampelan tujuan (*purposive approach*) dan dipersetujui peserta kajian adalah memadai dengan jumlah peserta seramai 5 hingga 20 orang (Creswell & David Creswell, 2018).

Tambahan itu, peserta-peserta kajian juga terdiri daripada Penolong Pentadbir Tanah yang telah dilantik dan diwartakan untuk menjalankan tugas-tugas sebagai Pentadbir Tanah bagi kes pengambilan tanah. Seramai 11 orang Pentadbir Tanah telah terlibat dalam sesi perbincangan kumpulan berfokus (*Focus Group Discussion - FGD*). Dalam sesi FGD yang lain, 3 orang peserta telah terlibat daripada JKPTG. Pihak industri juga telah terlibat melalui FGD bersama 5 orang pegawai dari MRT Sdn Bhd.

ITEM TIDAK KETARA

Ciri-ciri Item Tidak Ketara

Tanah merupakan suatu aset dan harta yang boleh dimiliki secara fizikal. Pemilikan tanah akan ditunjukkan oleh satu hakmilik yang akan dikeluarkan oleh pihak bertanggungjawab, sama ada Pejabat Tanah Daerah atau Pejabat Tanah dan Galian Negeri. Pemilikan tanah tersebut akan memberi hak dan kepentingan penggunaan yang lain kepada pemilik atau tuan tanah, serta boleh dipanjangkan kepada pihak berkepentingan lain yang menduduki tanah tersebut.

Antara kepentingan-kepentingan lain pemilik tanah, selain pemilikan tanah itu sendiri, ialah barangan dan item tidak ketara. Item tidak ketara, seperti yang dirujuk dan dibincangkan dalam kajian ini, bertujuan untuk merujuk kepada item bukan fizikal. Secara harfiah, ia boleh merujuk kepada item yang tidak mampu diterangkan atau difahami dengan jelas¹. Selain itu, definisi lebih teknikal dalam bidang aset atau hartanah.

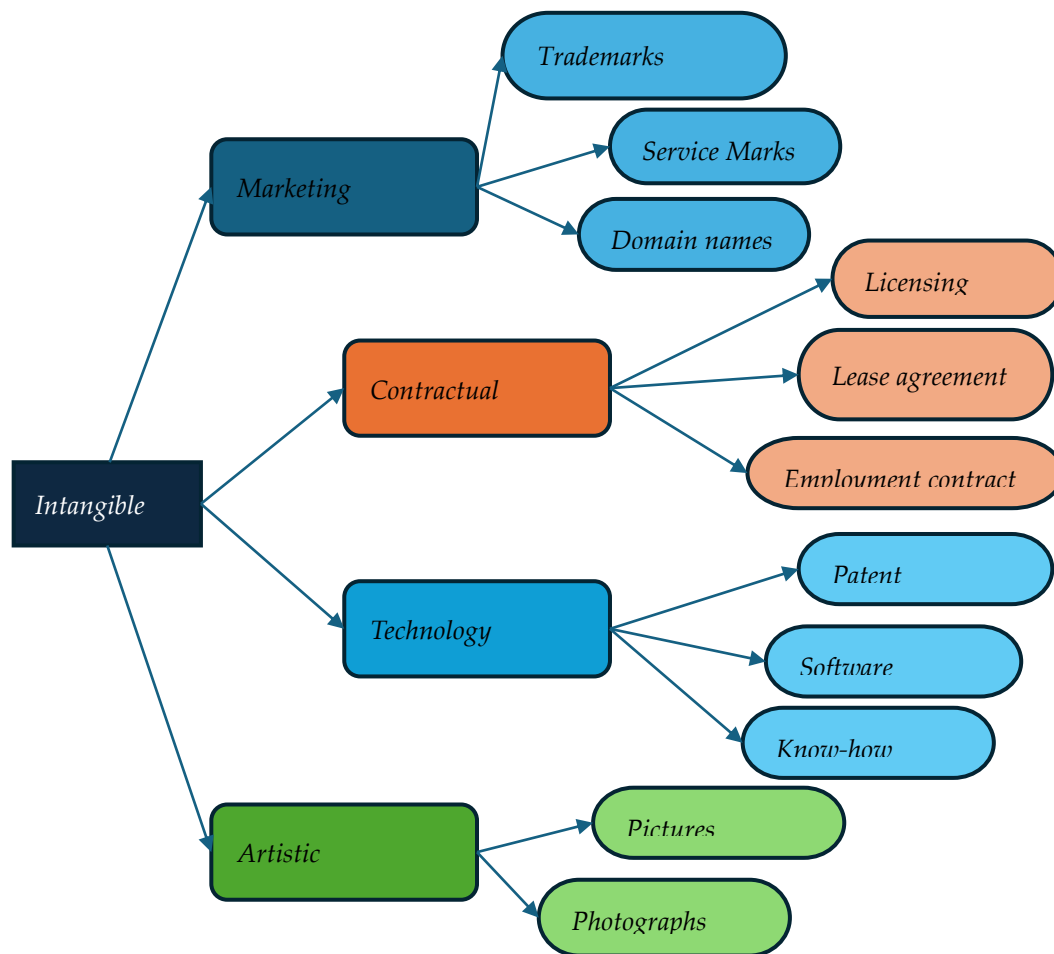
Secara teknikal, item tidak ketara banyak dibincangkan dan berkaitan dengan sektor ekonomi dan kewangan (Intellectual Property Organization, 2024). Ia dirujuk dan berkonotasi bahawa "*Intangible assets encompass R&D, know-how, software and data, design, brands and reputation, organisational or supply-chain expertise and top-tier skills; all assets that either result from or interact with intellectual property (IP) in some form*"². Item

¹ Pusat Rujukan Persuratan Melayu, Dewan Bahasa dan Pustaka (30 Jun 2025). <https://prpm.dbp.gov.my/cari1?keyword=intangible>.

² World Intellectual Property Organization (WIPO) and Luiss Business School (2024). *World Intangible Investment Highlights 2024*, June 2024 edition. Geneva: WIPO. [10.34667/tind.49737](https://www.wipo.int/en/web/intangible-assets/measuring-investments). Available at: <https://www.wipo.int/en/web/intangible-assets/measuring-investments> and <https://global-intaninvest.luiss.it/>

tidak ketara dalam bidang ini merujuk kepada harta tidak ketara seperti teknologi dan harta intelek.

Di samping itu, rujukan kepada aset tidak ketara juga melibatkan elemen penilaian. Ia juga menandakan penciptaan nilai, tetapi aset tidak ketara tidak didagangkan dalam pasaran yang aktif dan telus (Kumar, 2016). Aset tidak ketara ini ditakrifkan dengan baik dan secara beransur-ansur dipertimbangkan dalam sektor ekonomi dan kewangan. Mereka boleh menjadi hasil dan dikira untuk kos dan faedah. Aset tidak ketara yang telah diiktiraf boleh diringkaskan seperti Rajah 1. Namun, aset tidak ketara juga didapati boleh terdapat dalam bentuk fizikal.

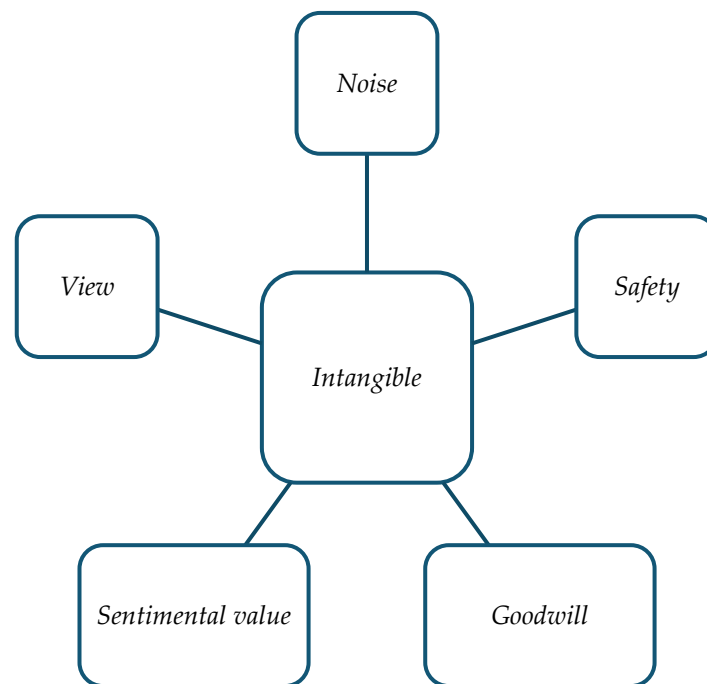


Rajah 1: Kategori aset tidak ketara (diolah dari Kumar, 2016)

Walau bagaimanapun, dalam sektor hartanah, hak penggunaan tanah juga boleh dibezakan daripada hak ke atas tanah itu sendiri. Dalam rangka kerja undang-undang seperti dari *California Department of General Services*, mereka mempunyai peruntukan yang mengatakan bahawa "*Land use rights include easements or mineral, timber, and water rights. Land use rights acquired in a transaction that does not involve acquiring the associated land should be reported as an intangible asset. In contrast, land use*

rights acquired with a land purchase are reported as land."³. Dapat difahami bahawa urusan niaga tanah boleh menjadi tanah itu sendiri, dan juga boleh menjadi hak penggunaan tanah sahaja.

Selain itu, menurut Anesh, Azrul dan Jaiya (2025), mereka bersetuju bahawa terdapat aspek tidak ketara yang memberikan ciri-ciri istimewa kepada sesuatu tanah. Mereka merujuk kepada item tidak ketara sebagai sesuatu yang bukan fizikal, bukan material dan tidak ketara, berkaitan dengan hak dan penggunaan tanah. Ringkasan terma yang boleh diambil dari takrifan mereka berhubung item tidak ketara adalah seperti dalam Rajah 2.



Rajah 2: Rujukan kepada item tidak ketara (Azrul, Anesh and Jaiya, 2025)

Peruntukan Perundangan Semasa

Di Malaysia, perkara dan perbincangan mengenai item tidak ketara ini dalam bidang harta tanah, seperti yang dirujuk oleh para peserta, ditadbir oleh undang-undang sivil yang dikenali sebagai tort dan kacau ganggu (*nuisance*). Walau bagaimanapun, menurut Che Roslan (2022), perkara tersebut juga telah dibangkitkan dalam bidang hartanah, terutamanya dalam tuntutan pampasan pengambilan tanah. Asas pembayaran pampasan dicadangkan supaya turut mempertimbangkan item tidak ketara.

³ Diambil dari laman sesawang <https://www.dgs.ca.gov/resources/SAM/TOC/8600/8615-2#:~:text=Land%20use%20rights%20include%20easements,purchase%20are%20reported%20as%20land.>

Membincangkan mengenai kacau ganggu, ada penyelidik yang menggariskan bahawa kacau ganggu mempunyai dua ciri utama⁴. Yang pertama ialah ia memerlukan perlindungan kepada penggunaan tanah atau harta benda tersebut. Kedua, pembelaan dalam kes kacau ganggu itu adalah terhadap campur tangan atau pencerobohan yang tidak wajar. Oleh itu, ia membincangkan bahawa kacau ganggu itu boleh merangkumi pelbagai hubungan kejiranan, sama ada secara bersebelahan dan tidak bersebelahan. Selanjutnya, kacau ganggu juga mungkin tidak dalam bentuk tidak ketara sepenuhnya, seperti bau, bunyi dan penglihatan, tetapi juga termasuk pencerobohan fizikal.

Kacau ganggu boleh merangkumi aktiviti yang berlaku dalam sebidang tanah, seperti contoh yang ditunjukkan dalam kes *Miller v. Jackson*⁵. Kes tersebut melibatkan keadaan yang boleh menyebabkan kemudaratan dan mengurangkan hak penggunaan (*enjoyment*) tuan tanah akibat bersempadanan dengan padang kriket atas lot bersebelahan. Kacau ganggu diputuskan telah berlaku kerana tiada bukti tindakan pencegahan telah diambil bagi mengelakkan kacau ganggu tersebut. Prinsip utama dalam *Sturges v Bridgman*⁶, seperti yang disebutkan oleh hakim dalam kes itu ialah seperti berikut –

“it is no answer to a claim in nuisance for the defendant to show that the plaintiff brought the trouble on his own head by coming to live so close to the defendant’s premises that he would inevitably be affected by the defendant’s activities where no one had been affected before” (penekanan ditambah)

Dalam kes pengambilan tanah, nilai sentimental merupakan salah satu ciri dan item tidak ketara. Nilai sentimental berhubung sesuatu tanah itu tidak akan dipertimbangkan. Nilai sentimental boleh difahami daripada peruntukan perenggan 3(b) yang dinyatakan di bawah Jadual Pertama, Akta Pengambilan Tanah 1960 [Akta 486]. Jadual Pertama, Akta 486 merupakan rujukan utama bagi penentuan nilai pampasan bagi kes pengambilan tanah secara paksa. Antara perincian dalam penentuan nilai pampasan adalah seperti Jadual 1. Rujukan yang digunakan bagi menggambarkan nilai sentimental dalam Jadual Pertama, Akta 486 adalah keengganan untuk berpisah daripada tanah tersebut. Hasil semakan dan pandangan daripada peserta dari JKPTG, peserta juga bersetuju merujuk nilai sentimental kepada prinsip yang telah digariskan dalam perenggan tersebut dalam Jadual Pertama, Akta 486.

⁴ Teacher, Law. (November 2018). Private and Public Nuisance Tort Law Lecture. Retrieved from <https://www.lawteacher.net/lectures/tort-law/nuisance/?vref=1>

⁵ *Miller v Jackson*, [1977] QB 966, [1977] 3 All ER 338, [1977] 3 WLR 20, 121 Sol Jo 287

⁶ *Sturges v. Bridgman*. [1877 S. 223.], (1878) 11 Ch.D. 852

Jadual 1: Ringkasan prinsip dalam penentuan pampasan (LAND ACQUISITION ACT 1960, 2022)

Perkara-perkara yang perlu dipertimbangkan		Perkara-perkara yang perlu diabaikan	
a Nilai pasaran	Perenggan 1 and 2 (a)	Tahap kedesanan	Perenggan 3(a)
b Kenaikan nilai	Perenggan 2(b)	Keengganan orang yang berminat untuk berpisah dengan tanah itu	Perenggan 3(b)
c Kerosakan pecah pisah	Perenggan 2(c)	Kerosakan yang dilakukan oleh orang persendirian	Perenggan 3(c)
d Kerosakan mudarat	Perenggan 2(d)	Susut nilai tanah yang diambil balik	Perenggan 3(d)
e Penempatan kediaman perniagaan	semula atau Perenggan 2(e)	Kenaikan nilai tanah yang diambil balik	Perenggan 3(e)
f Akujanji kemudahan daripada tanah tidak diambil balik	bagi sebahagian tanah yang Perenggan 2(f)	Penambahbaikan selepas pengisytiharan pengambilan tanah yang diperlukan	Perenggan 3(f)

Walau bagaimanapun, nilai sentimental sering dipertikaikan dalam mana-mana pembangunan yang melibatkan pengambilan tanah. Keengganan tuan tanah atau orang yang menduduki tanah tersebut meninggalkan tanah atas faktor nilai sentimental tidak akan meningkatkan nilai pampasan⁷. Nilai sentimental yang dirujuk dari hasil kajian ini antaranya ialah tanah pusaka, tanah warisan dan juga tanah pertama sesuatu kemajuan dan pembangunan. Bantahan orang ramai seolah-olah memerlukan pentadbir tanah untuk mempertimbangkan nilai sentimental dalam menentukan pembayaran pampasan.

Tambahan itu, apabila pengambilan tanah melibatkan entiti perniagaan, tuntutan di bawah “nama baik” (*goodwill*) direkodkan dalam beberapa kes. Sebagai contoh, menurut Muhammad Zam Zam (2025) dalam kes pengambilan tanah *Ampang Park*, nama baik dan nilai sentimental bangunan itu juga telah dituntut oleh pihak yang terkilan. Bertepatan dengan itu, dalam kes *Semenyih Jaya Sdn Bhd v. Pentadbir Tanah Daerah Hulu Langat & Another Case*⁸, nama baik telah dipertimbangkan secara tidak langsung. Hakim memutuskan bahawa kehilangan nama baik perniagaan telah dinilai dan dimasukkan dalam nilai pasaran serta disokong oleh justifikasi. Keputusan ini menggambarkan nilai item tidak ketara tersebut telah dimasukkan dalam nilai pasaran tanah atau hartanah tersebut.

⁷ Perenggan 3(b), Jadual Pertama, Akta 486

⁸ [2017] 5 CLJ 526, [2017] 1 LNS 496

Kes di atas selaras dengan prinsip yang telah digunakan sebelum ini dalam kes *Pentadbir Tanah Daerah, Wilayah Persekutuan v. Abdul Hady Dan Satu Lagi Rayuan*⁹. Kes ini menyatakan bahawa skop perbelanjaan berkaitan hendaklah disokong dengan bukti, bukan spekulasi semata-mata. Prinsip tersebut diteruskan dengan beberapa kes lain seperti *Persatuan Pemandu-Pemandu Perempuan Malaysia lwn. Pentadbir Tanah Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur*¹⁰, di mana mahkamah memutuskan bahawa tiada kekhilafan dalam menentukan nilai pampasan khususnya kesan mudarat kerana isu kesan mudarat tersebut tidak timbul dan hanya andaian dan spekulasi berdasarkan jarak undur lebuhraya yang telah dikecualikan dalam kes tersebut.

Selain itu, item tidak ketara juga boleh melibatkan bunyi. Pencemaran bunyi boleh berlaku di kawasan pembinaan. Peruntukan semasa mengenai bunyi bising boleh didapati dalam beberapa undang-undang, seperti kacau ganggu dan peraturan-peraturan pembinaan. Kacau ganggu boleh dikenal pasti dan dibangkitkan di kawasan kejiranan kerana ia bersifat sangat luas. Dalam konteks pembinaan dan pembangunan, kacau ganggu boleh dikatakan berlaku selepas kerja pembinaan selesai atau semasa kerja-kerja pembinaan itu berlangsung.

Oleh itu, terdapat peraturan-peraturan yang mengawal proses pembinaan untuk menyediakan pagar adang (*hoarding*) bagi tempoh semasa pembinaan untuk kawasan pembinaan tersebut. Di samping itu, pembangunan juga harus memasang penghalang bunyi (*sound barrier*) untuk kawasan pembinaan dan pembangunan tersebut. Justeru, bunyi bising juga termasuk dalam peruntukan kacau ganggu.

Kajian ini juga mendapati perkara berhubung bunyi bising sudah diambil kira dalam penentuan pampasan pengambilan tanah. Bahkan, ia turut mengambil kira habuk dan juga halangan pandangan seperti mana dalam kes *Perbadanan Pengurusan Leap v. Pentadbir Tanah Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur*¹¹. Dalam kes tersebut, Mahkamah memutuskan bahawa bayaran pampasan kesan mudarat boleh dibayar mengambil kira item dan perkara tidak ketara tersebut.

Selain itu, tuntutan berhubung item tidak ketara juga boleh dipertimbangkan sekiranya ia merupakan perkara baharu dan timbul ekoran pengambilan tanah tersebut. Sehubungan itu, prinsip penentuan pampasan dalam perundangan semasa mengambil kira aspek item tidak ketara secara langsung tetapi didapati dipertimbangkan dibawah tajuk kesan mudarat secara tidak langsung. Hakim dalam kes *Genting Property Sdn Bhd v. Pentadbir Tanah Daerah Kulai*¹², merujuk keperluan untuk menyatakan dengan jelas berhubung penentuan pecah pisah dan kesan mudarat ini.

Tambahan itu, dalam menentukan bayaran item tidak ketara seperti bunyi bising, pencemaran udara dan juga pemandangan yang tidak indah perlu disokong dengan mengemukakan bukti yang kukuh. Perkara ini ditegaskan dalam kes *Triple-H*

⁹ [1991] CLJU 72, [1991] 1 LNS 72

¹⁰ [2022] 8 CLJ 799, [2022] 1 LNS 1383

¹¹ [2021] CLJU 1046, [2021] 1 LNS 1046

¹² [2019] CLJU 499, [2019] 1 LNS 499

*Auto Parts Sdn Bhd v. Pentadbir Tanah Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur*¹³. Pembinaan jalan masuk dalam kes ini agak berbeza dengan pertimbangan bagi pembinaan lebuh raya. Oleh itu, pertimbangan bagi tuntutan juga adalah berbeza. Tuntutan berhubung bunyi bising, habuk dan halangan pandangan hendaklah dikemukakan bersama bukti bahawa ia akan menurunkan nilai tanah yang dimiliki bersebelahan tanah terlibat.

Satu lagi aspek bagi item tidak ketara yang dibangkitkan oleh peserta dalam penyelidikan ini ialah keselamatan pembangunan dalam pengambilan tanah. Menurut Jaiya dan Anesh (2025), aspek keselamatan pembangunan mungkin melibatkan pembangunan berbilang lapisan, di permukaan tanah, di bawah tanah dan lapisan di atas permukaan tanah. Kesan ini juga dikategorikan sebagai kesan sosial dalam kes-kes pengambilan tanah.

Oleh itu, semua kebimbangan yang dibangkitkan dan penemuan daripada peserta kajian dan sorotan literatur boleh menambahbaik kesusasteraan semasa serta membantu dalam pembentukan polisi dalam aspek pampasan pengambilan tanah bagi item tidak ketara.

PEMBAYARAN PAMPASAN BAGI ITEM TIDAK KETARA

Keperluan Pertimbangan Tuntutan

Seperti yang dibincangkan di atas, item tidak ketara juga mempunyai nilai tersendiri. Aset atau harta tidak ketara dalam aspek hartanah ini harus dipertimbangkan dalam skim pampasan pengambilan tanah bagi memastikan bayaran pampasan tersebut mencukupi. Prinsip bayaran pampasan yang mencukupi amat penting kerana ia telah dinyatakan dengan jelas dalam Perlembagaan Persekutuan. Perkara 13 Perlembagaan Persekutuan menyatakan seperti berikut –

“Hak terhadap harta

13. (1) *Tiada seorang pun boleh dilucutkan hartanya kecuali mengikut undang-undang.*

(2) *Tiada undang-undang boleh memperuntukkan pengambilan atau penggunaan harta dengan paksa tanpa pampasan yang mencukupi.*”

Dalam menganalisis tafsiran bagi pampasan yang mencukupi, didapati perbincangan berhubung isu ini sangat panjang dan unik. Prinsip dalam penentuan pampasan adalah berdasarkan Jadual Pertama Akta 486 dan “*Principle of Equivalence*” seperti di rujuk dalam kes *Semenyih Jaya Sdn Bhd v. Pentadbir Tanah Daerah Hulu Langat & Another Case*¹⁴ dan juga kes *Suhaimi Harun v. Pentadbir Tanah Daerah Petaling*¹⁵. Selain itu, perkara berhubung bayaran pampasan item tidak ketara tidak dibincangkan dalam buku-buku rujukan terdahulu bagi pengambilan tanah di Malaysia. Fokus

¹³ [2018] CLJU 1819, [2018] 1 LNS 1819

¹⁴ *Supra.*

¹⁵ [2019] CLJU 902, [2019] 1 LNS 902

perbincangan hanya berdasarkan Jadual Pertama, Akta 486 (Buang, 1993; Hussain, 1999; N, 1994).

Kajian ini mendapati bahawa rujukan hakim dalam kes *Suhaimi Harun* kepada kes *Collector Of Land Revenue v. Looi Lam*¹⁶, adalah tepat dalam aspek menentukan bayaran pampasan bagi kesan mudarat yang timbul ekoran pengambilan tanah. Analisis kes ini boleh disimpulkan bahawa bayaran pampasan mencukupi termasuk dalam kesan mudarat hendaklah dibayar terus semasa menentukan pampasan tersebut, dan tidak menunggu dan tertakluk kepada tuntutan lain seperti permohonan baharu bagi ganti rugi kacau ganggu. Oleh itu, kes tersebut amat jelas menuntut kepada pertimbangan mengambil kira bayaran lain yang berkaitan dalam kes pengambilan tanah.

Selain itu, pertimbangan bagi tuntutan item tidak ketara ini juga mencakupi tanah yang bersebelahan, tetapi dimiliki oleh pemilik yang sama seperti yang diperlukan di bawah perenggan 2(d) Akta 486 untuk tuntutan kesan mudarat. Tuntutan di bawah perenggan tersebut telah disediakan dalam peruntukan Akta 486. Tuntutan ini selaras dengan perundangan utama berkaitan tanah yang digariskan oleh Kanun Tanah Negara [Akta 828] (KTN). KTN menyatakan bahawa antara hak dan tanggungjawab tuan tanah termasuk memberi dan menerima sokongan dari tanah bersebelahan (National Land Code [Act 828], 2020). Namun, item tidak ketara ini tidak dinyatakan secara langsung atau secara jelas dalam Akta 486.

Item aset tidak ketara telah mendapat perhatian dan pengiktirafan dalam perniagaan dan laporan perakaunan. Walau bagaimanapun, menurut Jaiya (2025), pampasan bagi aset atau item tidak ketara ini masih belum memadai dalam kes-kes pengambilan tanah. Ini kerana, kecukupan bayaran pampasan pengambilan tanah di Malaysia adalah berdasarkan Jadual Pertama, Akta 486 sepenuhnya. Tafsiran yang pelbagai boleh mengelirukan pentadbir tanah yang tidak mempunyai kemahiran dan latar belakang pentadbiran tanah, khususnya penilaian tanah.

Seperti yang dibincangkan sebelum ini, proses pengambilan tanah secara paksa ditadbir oleh Akta 486 yang merupakan rangka kerja undang-undang utama bagi proses dan prosiding pengambilan tanah. Akta 486 itu sendiri merupakan undang-undang substantif, yang memperuntukkan tafsiran, hak dan korpus teras pengambilan tanah. Di samping itu, Akta 486 juga merupakan undang-undang prosedur bagi pengambilan tanah secara paksa. Oleh itu, pentadbir tanah yang bersidang untuk siasatan bagi prosiding pengambilan tanah adalah terikat dengan prosedur yang diperuntukkan dalam Akta 486. Pentadbir tanah hendaklah mengikut perkara-perkara yang perlu dipertimbangkan dan tidak perlu dipertimbangkan dengan ketat.

Sebagai contoh, dalam menangani isu berhubung tuntutan nilai sentimental, mahkamah berpendapat bahawa tuntutan pembayaran pampasan bagi nilai

¹⁶ [1981] CLJU 102, [1981] 1 LNS 102

sentimental harus diabaikan. Dalam kes *Ng Tiou Hong v. Collector of Land Revenue Gombak*¹⁷, Mahkamah Persekutuan menyatakan seperti berikut –

*“There are of course other principles that have to be applied according to the facts and circumstances of a particular case along the lines provided by the First Schedule to the Act and as decided from time to time by the courts. We consider the following as the main principles: - First, market value means the compensation that must be determined by reference to the price which a willing vendor might reasonably expect to obtain from a willing purchaser. The elements of unwillingness or **sentimental value on the part of the vendor to part with the land** and the urgent necessity of the purchaser to buy **have to be disregarded and cannot be made a basis for increasing the market value**. It must be treated on the willingness of both the vendor to sell and the purchaser to buy at the market price without any element of compulsion...”*(**penekanan ditambah**)

Hasil dapatan daripada temu bual secara bersemuka dengan peserta kajian, Pakar Rujuk Bidang (SME) dalam bidang pentadbiran tanah mencadangkan bahawa tuntutan bagi bayaran pampasan bagi item tidak ketara perlu dipertimbangkan untuk pembayaran. Ketiadaan peruntukan yang jelas dalam menentukan bayaran pampasan pengambilan tanah bagi item tidak ketara ini telah memberi kesan negatif kepada pelaksanaan pengambilan tanah. Kekeliruan mungkin timbul dalam penentuan bayaran pampasan seperti mana dalam kes *Pentadbir Tanah Daerah, Wilayah Persekutuan v. Abdul Hady Dan Satu Lagi Rayuan*¹⁸ yang telah disebutkan sebelum ini. YA Hakim Hashim Yeop A Sani memutuskan bahawa –

*“Peruntukan statut yang kedua yang hendak dipakai dalam rayuan ini ialah s. 2 Jadual Pertama Akta tersebut. Seksyen 2 jelas maksudnya bahawa untuk mencapai satu amaun pampasan di bawah Akta itu perkara-perkara yang disenaraikan di bawah s. 2 hendaklah diambil kira dan perkara lain tidak boleh diambil kira. Perenggan (d) walaupun luas skopnya, iaitu sebagai tambahan kepada perkara yang disebut dalam perenggan (c) tidaklah bermakna tuntutan yang tidak berasas atau tidak terbukti boleh dibuat untuk meningkatkan lagi had amaun pampasan. Sebagai contoh kami berpendapat bahawa **YA hakim Mahkamah Tinggi telah terkeluar daripada skop perenggan (d) Jadual Pertama dengan memberi pampasan berkenaan dengan belanja pengiklanan dan belanja harga kertas (butiran 1 dalam penghakiman), harga membaiki rumah yang jelas mengikut keterangan dibuat dalam atau sebelum tahun 1972 (butiran 2 dalam penghakiman), perbelanjaan perundangan dan***

¹⁷ [1984] 1 CLJ Rep 289; [1984] 2 MLJ 35

¹⁸ [1991] CLJU 72; [1991] 1 LNS 72; [1991] 2 MLJ 196

cukai setem dan perbelanjaan profesion (butiran 4 dan 5 dalam penghakiman), pembayaran 'goodwill' (butiran 7 dalam penghakiman) dan akhir sekali pembayaran kononnya sebagai pampasan di bawah Akta Pengawalan Sewa (Rent Control Act) (butiran 8 dalam penghakiman). Semua pampasan yang disebutkan itu adalah dibuat berdasarkan semata-mata dengan cara spekulasi..." (penekanan ditambah)

Melalui kenyataan dalam keputusan mahkamah ini, kajian mendapati salah satu keperluan dalam menentukan bayaran pampasan pengambilan tanah adalah menyediakan skop bayaran yang lebih jelas. Antara maklum balas yang diperolehi hasil temu bual dan perbincangan kumpulan fokus adalah penambahbaikan tafsiran dan skop penilaian. Tafsiran hendaklah dimasukkan dalam peruntukan perundangan supaya rujukan dan definisi bagi sesuatu perkara, khususnya item tidak ketara dalam kajian ini, boleh dipertimbangkan oleh pentadbir tanah secara lebih tepat.

Tafsiran atau peruntukan perundangan yang dimasukkan dalam Akta 486 ini juga harus mengambil kira pernyataan dan rujukan dalam kes-kes yang telah diputuskan sebelum ini. Mahkamah dalam proses mencapai kepada sesuatu tafsiran akan merujuk kepada peruntukan khusus dan jelas yang wujud dalam sesuatu akta. Antara dapatan yang boleh menyokong cadangan pewujudan tafsiran yang lebih jelas ini adalah daripada keputusan dalam kes *Semenyih Jaya Sdn Bhd v. PTD Hulu Langat and another case*¹⁹. Sebagai contoh, Mahkamah secara jelas memaklumkan asas pertimbangan mahkamah dalam memutuskan kes ini adalah seperti berikut –

"[207] Paragraph 2(e) of the First Schedule provides that a claimant is entitled to "reasonable expenses" incurred by him if he is compelled to change his residence or place of business. Such claim covers the actual cost of shifting to new premises and costs "incidental to such change". However, the First Schedule makes no reference to a claim for loss of business goodwill when relocation is impractical." (penekanan ditambah)

Kes di atas dan kes-kes lain akan merujuk Jadual Pertama Akta 486 sebagai rujukan utama dalam menentukan bayaran pampasan. Rujukan ini hendaklah menyediakan peruntukan bagi membolehkan penentuan bayaran pampasan. Analisis juga mendapati pentadbir tanah dan Mahkamah akan merujuk kepada item yang boleh dipertimbangkan untuk pembayaran pampasan. Sekiranya perkara yang dituntut tersebut wujud dan dibolehkan untuk dituntut, maka kadar bayaran pampasan pula akan dikira dan dinilai. Penilaian tersebut akan menentukan kadar bayaran pampasan yang wajar dan adil. Justeru, penentuan bayaran pampasan adalah berkait dengan isu perundangan sebagai asas tuntutan yang memerlukan kepada kajian dan semakan lanjut.

¹⁹ [2017] 5 CLJ 526; [2017] 1 LNS 496; [2017] 3 MLJ 561

Lanjutan itu, kadar bayaran pampasan akan dinilai oleh penilai yang bertauliah. Profesion sebagai penilai boleh dikategorikan kepada dua (2) kategori iaitu penilai kerajaan dan penilai persendirian atau penilai swasta. Penilai persendirian atau swasta perlu berdaftar dengan suatu entiti yang dikenali sebagai Lembaga Penilai, Pentaksir, Ejen Harta Tanah dan Pengurus Harta (LPPEH). LPPEH ini ditubuhkan di bawah seksyen 9, Akta Penilai, Pentaksir, Ejen Harta Tanah dan Pengurus Harta 1981 [Akta 242]²⁰. Penilai berdaftar dan pentaksir berdaftar dinyatakan dalam seksyen 2 Akta 242 seperti mana berikut –

“penilai berdaftar” ertinya seseorang yang namanya telah dimasukkan di bawah Bahagian I Daftar dan yang kepadanya suatu kuasa untuk menjalankan amalan telah dikeluarkan oleh Lembaga di bawah seksyen 16;...

“pentaksir berdaftar” ertinya seseorang yang namanya telah dimasukkan di bawah Bahagian II Daftar dan yang kepadanya suatu kuasa untuk menjalankan amalan telah dikeluarkan oleh Lembaga di bawah seksyen 16...”

Penilai dan pentaksir akan terlibat dalam membantu pentadbir tanah dan hakim di Mahkamah untuk menentukan kadar dan nilai bayaran pampasan bagi pengambilan tanah tersebut. Kadar bayaran pampasan adakan dinilai oleh kedua-dua pihak, penilai kerajaan dari Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH) dan juga penilai persendirian atau swasta, sekiranya dilantik oleh pihak berkepentingan. Hasil kajian ini mendapati, majoriti dan hampir kesemua kadar dan nilai bayaran pampasan yang dibuat oleh penilai persendirian atau swasta dan penilai kerajaan mempunyai nilai yang berbeza. Situasi ini menggambarkan keperluan dalam kejelasan dan mengurangkan kesenjangan dalam kaedah penentuan kadar dan nilai tanah dan harta tanah, khususnya dalam tuntutan pampasan bagi item tidak ketara.

Analisis lanjut berhubung kadar nilai yang ditentukan oleh penilai kerajaan dan swasta adalah berasaskan pendekatan dan justifikasi yang berbeza. Menurut Muhammad Zam Zam (2025), penilaian yang dibuat oleh penilai kerajaan adalah tertakluk kepada garis panduan dan ketetapan yang telah disediakan oleh pihak JPPH. Terdapat beberapa garis panduan yang telah dikeluarkan seperti Panduan Penilaian Tanah Bawah Tanah dan Panduan Penilaian Kesan Mudarat (*Injurious Affection*). Namun, garis panduan dan ketetapan tersebut hanya terpakai bagi pegawai penilai JPPH sahaja. Ini berbeza dengan garis panduan yang dikeluarkan oleh pihak LPPEH yang akan terpakai kepada semua penilai.

²⁰ Peruntukan di bawah Akta 242 menyebut bahawa “Hendaklah ditubuhkan suatu lembaga bernama Lembaga Penilai, Pentaksir, Ejen Harta Tanah dan Pengurus Harta yang hendaklah menjadi suatu pertubuhan perbadanan yang kekal turun-temurun dan mempunyai suatu meterai perbadanan dan boleh membawa guaman dan dibawa guaman.”

Di samping itu, penilaian tanah juga akan cuba mempertimbangkan item tidak ketara di bawah peruntukan kesan mudarat. Kajian ini mendapati terdapat sebilangan kes yang dilaporkan telah mengambil kira penilaian bagi item tidak ketara. Walau bagaimanapun, mereka memerlukan bukti dan perlu membandingkan nilai antara manfaat dan gangguan. Keperluan dan beban pembuktian jelas disebut dalam kes *Datuk Dr. Murugasu Sockalingam & Anor v. Superintendent of Lands and Survey, First Division, Sarawak*²¹, di mana Mahkamah Persekutuan memutuskan bahawa:

"Claims relating to severance and injurious affection are often difficult to substantiate.

In the present case it is even more so on the particular facts. To succeed a valuer must quantify such damages realistically and convincingly. In determining a claim for injurious affection. A valuer should examine all the probable consequences of the acquisition in so far as they affect the owner's other land. Any damage sustained or likely to be sustained by the owners must be properly assessed. Quantification of damages should, as in the case of severance, be on a basis which can be supported by evidence."

Selain itu, perkara yang sama turut diperolehi daripada analisis kandungan daripada kajian kes *STS Property Sdn Bhd v. Pendaftar Hakmilik Wilayah Persekutuan Labuan*²². Laporan penilaian yang telah dikemukakan, dan dipersetujui oleh hakim, menyatakan bahawa –

"Disturbance from Noise. Air and Water Pollution

The AV did not provide evidence to prove that the noise and air pollution from the new Jalan Pesisir Pantai would injuriously affect the cultivation of coconut, which is the permitted use of the scheduled land. In fact, as mentioned in Paragraph 62 above, I consider that Jalan Pesisir Pantai would benefit the scheduled land more than the noise and air pollution associated with any road access.

The AV did not provide reasons to show how the scheduled land would be affected by water pollution and the risk of stagnant water or flooding. In fact, it is noted that the scheduled land is low-lying and it was reported by the RV that the scheduled land is 1.5 metres below the level of the access road, Jalan Kerupang 2. The acquisition does not worsen the condition of the scheduled land."(**penekanan ditambah**)

²¹ [1983] CLJU 30; [1983] 1 LNS 30; [1983] 2 MLJ 336, at p. 340

²² [2021] CLJU 2441, [2021] 1 LNS 2441

Dalam kebanyakan kes-kes bayaran pampasan yang didakwa tidak mencukupi dan dibawa ke Mahkamah, terutamanya kes-kes yang menyentuh berkaitan item tidak ketara dalam tuntutan tersebut, analisis mendapati terdapat perbezaan bukan sahaja penerimaan oleh penilai, tetapi perbezaan dalam kadar dan kiraan. Peratusan yang digunakan dalam teknik kiraan bagi mencapai sesuatu nilai juga adalah berbeza. Dalam kes-kes seperti yang disebutkan dalam kajian ini, hakim akan melihat kepada justifikasi yang dikemukakan oleh penilai dalam membantu hakim mencapai satu pertimbangan yang konkrit. Perbezaan ini dirumuskan oleh beberapa peserta seperti Ismail, Che Roslan dan Jaiya sebagai seni dalam pengambilan tanah. Kajian mendapati seni tersebut agak abstrak dan memerlukan sokongan perundangan untuk tujuan kiraan nilai bayaran pampasan pengambilan tanah.

Oleh itu, item yang tidak ketara didapati telah dipertimbangkan dalam kategori tuntutan kesan mudarat. Walau bagaimanapun, kadar keberhasilan tuntutan item tidak ketara dalam pampasan pengambilan tanah didapati agak rendah. Beban pembuktian dalam kes tuntutan ini mesti dipenuhi dengan tepat dan meyakinkan. Ia tidak sepatutnya menjadi suatu tuntutan remeh dan terlalu terpencil seperti yang dinyatakan dalam kes *Noble Sound Sdn Bhd lwn Mass Rapid Transit Corporation Sdn Bhd & Anor*²³. Oleh itu, pembuktian dalam memberikan tuntutan pampasan pengambilan tanah adalah sangat penting.

Tambahan pula, para peserta juga bersetuju bahawa barangan tidak ketara perlu dimasukkan ke dalam Akta 486. Ringkasnya, peserta dari 11 negeri dan dua (2) pakar subjek (PKS) bersetuju untuk memasukkan item tidak ketara untuk pembayaran pampasan. Salah satu sebabnya ialah ia adalah satu bentuk gangguan kepada kehidupan seharian, kesan pemerolehan tanah untuk tujuan pembangunan tertentu. Contoh yang diberikan untuk dimasukkan dalam penyelidikan ini ialah pembangunan kolam pemetungan, tiang elektrik dan pencawang, dan lebuhraya.

Kaedah Penilaian Item Tidak Ketara

Terdapat beberapa faktor penting yang perlu diambil kira semasa menilai barangan tidak ketara dalam pengambilan tanah wajib untuk meminimumkan konflik dan menjamin pampasan yang adil. Kepelbagaian dan kepelbagaian faktor mempengaruhi kaedah penilaian untuk barangan tidak ketara. Oleh itu, ia mewujudkan beberapa kaedah untuk menilai item tidak ketara, seperti penilaian berasaskan pasaran and penilaian berkanun (Akujuru & Ruddock, 2015; Mangioni, 2008). Walau bagaimanapun, nilai pasaran masih menjadi teras dan asas kaedah yang dicadangkan.

Selain itu, beberapa perbincangan mengenai kaedah penilaian item tidak ketara, yang akan merujuk kepada nilai pasaran, adalah sukar untuk dilaksanakan. Ini kerana kekurangan harga pasaran dalam transaksi sebenar (Black & Zyla, 2018). Berdasarkan pemerhatian kajian juga, harga pasaran bagi item tidak ketara dalam

²³ [2018] CLJU 1796, [2018] 1 LNS 1796

aspek pembangunan dan pembinaan ini tidak wujud. Nilai dan harga item tidak ketara hanya merujuk kepada aset tidak ketara dalam bidang perniagaan dan perakaunan.

Di samping itu, nilai masa hadapan (*future value*) hasil daripada projek pembangunan adalah sukar untuk diukur atau dinilai dan penilaian anggaran tersebut tidak boleh dibawa sebagai asas dan bukti untuk pembayaran pampasan. Idea nilai harapan (*hope value*), dan kerosakan, yang merujuk kepada susut nilai akibat pengambilan tanah secara paksa, dikemukakan oleh para sarjana dan agak serupa dengan kes yang diputuskan di Malaysia (Shukla, 2021; Shukla & Tiwari, 2022).

Sementara itu, terdapat juga perbincangan berkaitan kaedah yang menggunakan penilaian berasaskan perundangan atau penilaian berkanun (*statutory basis*), dan penilaian berasaskan nilai pasaran (*market-based valuation*) boleh mencetuskan isu ketidakcukupan bayaran pampasan dalam kes pengambilan tanah. Pelaksanaan penentuan bayaran pampasan di Malaysia, yang merujuk dan menggunakan Jadual Pertama Akta 486 adalah lebih cenderung kepada penilaian berkanun, tetapi kaedah tersebut masih dilaksanakan berdasarkan nilai pasaran. Oleh itu, terdapat penyelidik yang mencadangkan bahawa penilaian berkanun harus lebih dekat dengan nilai pasaran sambil mempertimbangkan nilai sebenar, yang terdiri daripada item tidak ketara (Akujuru & Ruddock, 2015).

Pada masa ini, kajian mendapati bahawa perbincangan mengenai item tidak ketara dalam pampasan pengambilan tanah jarang diambil perhatian. Malah, terdapat satu penyelidikan empirikal yang dilakukan pada tahun 2011 untuk kes pengambilan tanah Australia juga tidak menemui dan membincangkan berhubung item tidak ketara dalam bayaran pampasan berkaitan (Newell et al., 2011). Selain itu, perbincangan yang berkaitan dengan penilaian item tidak ketara adalah berkaitan dengan aspek perakaunan seperti dinyatakan di atas, dan penilaian tersebut bukan dengan niat dan tujuan untuk menilai item tersebut bagi memberikan bayaran pampasan kepada pihak yang terkilan. Oleh itu, kaedah penilaian item tidak ketara dalam kes pengambilan tanah adalah isu kompleks yang hampir serupa dengan kaedah penilaiannya dalam sektor perakaunan dan kewangan.

Walau bagaimanapun, menurut Muhammad Zam Zam (2025), pihak JPPH juga sedang mencari dan meneroka kaedah dan teknik untuk penentuan kadar bayaran pampasan bagi item tidak ketara. Terdapat juga geran yang telah disediakan oleh pihak JPPH melalui sekretariat *National Property Research Coordinator (NAPREC)*²⁴ bagi tujuan kajian dan penyelidikan dalam bidang hartanah, termasuk kajian bagi isu yang memerlukan siasatan seperti penilaian²⁵. Salah satu kajian yang turut mendapat geran adalah berkaitan penilaian aset tidak ketara. Namun, kajian ini mendapati kajian

²⁴ Institut Penilaian Negara (INSPEN) telah diamanahkan sebagai penyelaras untuk mengurus dan mengagihkan dana penyelidikan yang diluluskan oleh kerajaan di bawah setiap Rancangan Pembangunan Malaysia.

²⁵ Diperolehi daripada <https://sites.google.com/view/naprec/home> yang diakses pada 4 Julai 2025.

berkenaan aset tidak ketara tersebut tidak menjurus dan tidak fokus kepada keperluan bayaran pampasan bagi pengambilan tanah.

Selain itu, menurut Sharizal (2025), penilaian item tidak ketara telah diambil kira dan dipertimbangkan dalam penentuan bayaran pampasan pengambilan tanah. Namun, kajian mendapati, input yang diberikan adalah dari sudut berbeza. Penerangan, input dan pandangan yang diberikan berhubung item tidak ketara telah dipertimbangkan dalam nilai pasaran, bukan dalam nilai kesan mudarat. Justeru, terdapat kekeliruan dalam penentuan bayaran pampasan bagi item tidak ketara ini. Ini jelas memerlukan kepada penelitian lanjut bagi menjelaskan kekeliruan yang mungkin timbul dan aspek penilaian tersebut.

Oleh itu, menurut input daripada peserta, item tidak ketara juga boleh dipertimbangkan dalam penentuan pembayaran pampasan bagi kes pengambilan tanah. Walau bagaimanapun, mereka berpendapat bahawa penilaian harus dijalankan oleh pihak berkuasa atau agensi berkaitan dan dijalankan oleh pakar dalam bidang penilaian itu sendiri. Secara khususnya, penilai berdaftar harus menggunakan kepakaran mereka dalam menentukan nilai item tidak ketara tersebut. Ini adalah bersesuaian bahawa kaedah dan teknik penilaian adalah subjek teras dan merupakan kepakaran yang ada bagi para penilai. Jadi, pentadbir tanah disarankan dan hendaklah menghormati dan mempertimbangkan penilaian yang telah disediakan dan dilaporkan untuk membantu pentadbir tanah dalam memutuskan bayaran pampasan kepada pihak terlibat.

Tambahan itu, dalam menilai item tidak ketara, para peserta kajian juga menyatakan bahawa ia perlu dilakukan untuk memenuhi pembangunan masa hadapan. Negara-negara maju dikatakan telah memasukkan item tidak ketara dalam pertimbangan pembayaran pampasan mereka. Walau bagaimanapun, maklumat itu harus dihuraikan dan disahkan semula dengan melihat rangka kerja undang-undang negara-negara yang dilaporkan.

KESIMPULAN

Isu-isu yang berkisar mengenai penentuan bayaran pampasan item tidak ketara dalam pengambilan tanah didapati telah berada di lapangan selama bertahun-tahun. Halangan utama kepada pelaksanaan dan pembayaran pampasan yang mencukupi, seperti yang ditemui oleh penyelidikan ini, adalah berhubung dengan aspek perundangan terutamanya di bawah Akta 486. Selain itu, rangka kerja undang-undang tanah secara keseluruhan turut menyumbang kepada situasi tersebut. Kanun Tanah Negara (KTN) sebagai undang-undang utama mengenai hal ehwal tanah, bersama-sama dengan beberapa undang-undang lain yang menyentuh hal ehwal tanah telah mewarnai latar belakang kerangka perundangan bagi pengambilan tanah, terutamanya penentuan pembayaran pampasan.

Hak dan kepentingan tuan tanah atau penduduk (*occupier*) atas sesuatu tanah ditadbir oleh suatu kerangka perundangan melibatkan sistem pemilikan, hakmilik dan hak penggunaan. Perhatian dan pertimbangan sewajarnya hendaklah diberikan

kepada peruntukan dalam KTN dan peruntukan perundangan yang berkaitan dalam menegakkan keadilan asasi (*natural justice*) dan memberikan pampasan yang adil kepada pihak yang terkilan dalam prosiding pengambilan tanah. Item tidak ketara perlu diberi perhatian dalam pindaan perundangan atau penggubalan perundangan baharu. Ini termasuk penambahbaikan kepada Akta 486, yang perlu diselaraskan dengan keperluan semasa dan masa hadapan.

Pembangunan masa hadapan dengan pendekatan yang semakin rumit dan infrastruktur teknologi yang semakin canggih, memerlukan jaminan tambahan kepada hak dan kepentingan tuan tanah atau penduduk dijaga dan dilindungi dengan lebih baik. Hak tuan tanah atau penduduk bukan sahaja pada penggunaan fizikal tanah itu sendiri, tetapi harus merangkumi aspek item tidak ketara yang berkaitan dengan sara hidup, kehidupan sosial serta pembangunan mapan. Cabaran kepada tuntutan bayaran pampasan boleh ditangani dan jurang dikecilkan melalui pewujudan tafsiran yang lebih jelas, peluasan skop garis panduan penilaian oleh JPPH, dan menyediakan peruntukan khas berhubung item tidak ketara. Cadangan ini boleh dilaksanakan melalui penambahbaikan kepada peruntukan perundangan, khususnya kepada Jadual Pertama, Akta 486, dan akta berkaitan tanah yang lain seperti Kanun Tanah Negara [Akta 828] dan Akta Hakmilik Strata 1985 [Akta 318].

Oleh itu, kerangka perundangan kini harus mengiktiraf ciri-ciri baharu ini dalam perundangan tanah, termasuk hak kepada bayaran pampasan dalam proses pengambilan balik tanah secara paksa. Kerangka perundangan harus dipinda atau diubah suai untuk memenuhi keperluan sosio-undang-undang masyarakat semasa. Kajian lanjut dan cadangan penambahbaikan perlu diutarakan bagi memastikan pertimbangan sewajarnya diberikan dalam pembayaran pampasan bagi kes-kes pengambilan tanah di Malaysia.

RUJUKAN

- Abd Rashid, F. (2016). *THE LEGAL AND VALUATION ASPECT OF UNDERGROUND AND STRATUM TITLE*. Universiti Teknologi Malaysia (UTM).
- Anesh A/L Ganeson. Ketua Penolong Pengarah, Bahagian Dasar & Konsultasi (BDK), Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan (JKPTG). 22 Januari 2025.
- Akta Hakmilik Strata 1985 [Akta 318].
- Akta Pengambilan Tanah 1960 [Akta 486].
- Akta Penilai, Pentaksir, Ejen Harta Tanah dan Pengurus Harta 1981 [Akta 242].
- Akujuru, V. A., & Ruddock, L. (2015). Dichotomising compulsory land acquisition and land contamination valuations. *International Journal of Disaster Resilience in the Built Environment*, 6(3), 268–288. <https://doi.org/10.1108/IJDRBE-11-2013-0040>
- Ali Mohamed, A. A., Ahmad, M. H., Majid, A., & Amirnuddin, P. S. (2023). Legal Research: The General Principle. In A. A. Ali Mohamed & M. H. Ahmad (Eds.), *Legal Method* (pp. 279–313). Thomson Reuters Asia Sdn Bhd.

- Alias, A., & Nasir Daud, M. D. (2006a). Payment of Adequate Compensation for Land Acquisition in Malaysia. In *Pacific Rim Property Research Journal* (Vol. 12, Issue 3).
- Alias, A., & Nasir Daud, M. D. (2006b). Payment of Adequate Compensation for Land Acquisition in Malaysia. In *Pacific Rim Property Research Journal* (Vol. 12, Issue 3).
- Azrulrizal bin Awang. Penolong Pegawai Tanah, Bahagian Pengurusan & Perundangan Tanah (BPPT), Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan (JKPTG). 21 Januari 2025.
- Black, E. L., & Zyla, M. L. (2018). *ACCOUNTING FOR GOODWILL AND OTHER INTANGIBLE ASSETS*. Wiley.
- Buang, S. (1993). *Compulsory Land Acquisition* (Second Edition). Central Law Book Corporation Sdn Bhd.
- California Department of General Services (30 Jun 2025). <https://www.dgs.ca.gov/resources/SAM/TOC/8600/8615-2#:~:text=Land%20use%20rights%20include%20easements,purchase%20are%20reported%20as%20land>.
- Collector Of Land Revenue v. Looi Lam [1981] CLJU 102, [1981] 1 LNS 102
- Creswell, J. W., & David Creswell, J. (2018). *Research Design: Qualitative, Quantitative, and Mixed Methods Approaches* (H. Salmon, C. Neve, M. O'Heffernan, D. C. Felts, & A. Marks, Eds.; Fifth Edition). SAGE Publication Inc.
- Datuk Dr. Murugasu Sockalingam & Anor v. Superintendent of Lands and Survey, First Division, Sarawak [1983] CLJU 30; [1983] 1 LNS 30; [1983] 2 MLJ 336, at p. 340
- Dato' Che Roslan bin Che Daud. Mantan Pengarah Negeri WPKL dan Mantan Timbalan Ketua Pengarah Tanah dan Galian, Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan (JKPTG). 19 Januari 2023.
- Davies, G. (2020). The Relationship between Empirical Legal Studies and Doctrinal Legal Research. *Erasmus Law Review*, 13(2). <https://doi.org/10.5553/elr.000141>
- Genting Property Sdn Bhd v. Pentadbir Tanah Daerah Kulai [2019] CLJU 499, [2019] 1 LNS 499
- Hussain, H. (1999). *Akta Pengambilan Tanah 1960 Suatu Huraian dan Kritikan* (Cetakan Pertama). Penerbit Universiti Kebangsaan Malaysia.
- Intellectual Property Organization, W. (2024). *World Intangible Investment Highlights*.
- Jaiya bin Abu. Pengarah, Bahagian Pengurusan & Perundangan Tanah (BPPT), Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan (JKPTG). 27 Januari 2025.
- Jurita binti Juhari, Unit Pasukan Petugas Khas, Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan (JKPTG). 10 Disember 2024.
- Kamarul Izwad Bin Che Kamarudin, Dr. Navarani A/P Vejaratnam dan Ahmad Syameel Bin Ahmad Najib, Bahagian Pengambilan Tanah, Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan (JKPTG). 4 Februari 2025.
- Kanun Tanah Negara [Akta 828].
- Kumar, R. (2016). Perspectives on value and valuation. In *Valuation* (pp. 3–46). Elsevier. <https://doi.org/10.1016/b978-0-12-802303-7.00001-2>

- LAND ACQUISITION ACT 1960, Pub. L. No. 486, LAWS OF MALAYSIA (2022).
- LSr Kamarol Azmil Bin Adzhan dan Sr Mohd Khudzairi Bin Kadri, Seksyen Perundangan Kadaster, Jabatan Ukur dan Pemetaan Malaysia (JUPEM). 8 Februari 2023.
- Mangioni, V. (2008). The epistemology of value in the assessment of just terms compensation. *Land Reform, Land Settlement and Cooperative*, 1, 47–55.
- Miller v Jackson, [1977] QB 966, [1977] 3 All ER 338, [1977] 3 WLR 20, 121 Sol Jo 287
- Mohd Hafif bin Shamsuddin, Senior Manager, Land Management & Activation, Mass Rapid Transit Corporation Sdn. Bhd. (MRT Corp). 18 Februari 2025. N, K. (1994). *Compulsory Land Acquisition Singapore and Malaysia* (Second Edition). Butterworths Asia.
- National Land Code [Act 828], Pub. L. No. Act 828, Laws of Malaysia (2020).
- National Property Research Coordinator (4 Julai 2025). <https://sites.google.com/view/naprec/home>
- Newell, G., Chan, N., & Goodridge, E. (2011). Risk assessment and compensation analysis of court decisions in compulsory land acquisition compensation cases in Australia. *Journal of Property Investment and Finance*, 29(2), 210–219. <https://doi.org/10.1108/14635781111112800>
- Ng Tiou Hong v. Collector of Land Revenue Gombak [1984] 1 CLJ Rep 289; [1984] 2 MLJ 35
- Noble Sound Sdn Bhd lwn Mass Rapid Transit Corporation Sdn Bhd & Anor [2018] CLJU 1796, [2018] 1 LNS 1796
- Pentadbir Tanah Daerah, Wilayah Persekutuan v. Abdul Hady Dan Satu Lagi Rayuan [1991] CLJU 72, [1991] 1 LNS 72
- Perbadanan Pengurusan Leap v. Pentadbir Tanah Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur [2021] CLJU 1046, [2021] 1 LNS 1046
- Persatuan Pemandu-Pemandu Perempuan Malaysia lwn. Pentadbir Tanah Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur [2022] 8 CLJ 799, [2022] 1 LNS 1383
- Perlembagaan Persekutuan.
- Prof. Dr. Ismail bin Omar. Presiden, Pertubuhan Profesional Tanah Malaysia. 5 Disember 2024.
- Prof. Dr. Ainul Jaria binti Maidin. Pensyarah Fakulti Undang-Undang Ahmad Ibrahim, Universiti Islam Antarabangsa Malaysia (UIAM). 5 Disember 2024.
- Pusat Rujukan Persuratan Melayu, Dewan Bahasa dan Pustaka (30 Jun 2025). <https://prpm.dbp.gov.my/cari1?keyword=intangible>
- Semenyih Jaya Sdn Bhd v. Pentadbir Tanah Daerah Hulu Langat & Another Case [2017] 5 CLJ 526, [2017] 1 LNS 496
- Shukla, J. (2021). Compulsory yet Fair Acquisition of Land: Assessing Procedural Fairness of Compulsory Acquisition Process in India: Analysing fairness in the process of land acquisition in India. *Journal of Property Research*, 38(3), 238–261. <https://doi.org/10.1080/09599916.2021.1892802>

- Shukla, J., & Tiwari, P. (2022). Measuring Inadequacy in Compensation for the Compulsory Acquisition of Land: Evidence from Bengaluru, India. *Land*, 11(5). <https://doi.org/10.3390/land11050664>
- Sr Muhammad Zam Zam bin Abu. Pengarah, Bahagian Pampasan & Rujukan Mahkamah, Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH). 23 Jun 2025.
- Sr. Sharizal bin Supian. Managing Director, AJC Property Surveyors Sdn Bhd. 17 Jun 2025.
- STS Property Sdn Bhd v. Pendaftar Hakmilik Wilayah Persekutuan Labuan [2021] CLJU 2441, [2021] 1 LNS 2441
- Sturges v. Bridgman. [1877 S. 223.], (1878) 11 Ch.D. 852
- Suhaimi Harun v. Pentadbir Tanah Daerah Petaling [2019] CLJU 902, [2019] 1 LNS 902
- Teacher, Law. (November 2018) (30 Jun 2025). Private and Public Nuisance Tort Law Lecture. Retrieved from <https://www.lawteacher.net/lectures/tort-law/nuisance/?vref=1>
- Triple-H Auto Parts Sdn Bhd v. Pentadbir Tanah Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur [2018] CLJU 1819, [2018] 1 LNS 1819
- Zaini, F. (2016). *THE LEGAL FRAMEWORK FOR DETERMINING THE LAND TENURE AND DEVELOPMENT OF UNDERGROUND LAND IN MALAYSIA* [Thesis]. Univeriti Teknologi Malaysia.
- World Intellectual Property Organization (WIPO) and Luiss Business School (2024). *World Intangible Investment Highlights 2024*, June 2024 edition. Geneva: WIPO. [10.34667/tind.49737](https://www.wipo.int/tind.49737). Available at: <https://www.wipo.int/en/web/intangible-assets/measuring-investments> and <https://global-intaninvest.luiss.it/>