



Pengambilan Tanah untuk Keretapi Berkelajuan Tinggi Kuala Lumpur-Singapura

Soalan-soalan Lazim (FAQ)

Pengambilan Tanah

1. Bilakah proses pengambilan tanah untuk projek ini akan bermula?

Proses pengambilan tanah bagi projek KL-SG HSR akan dilaksanakan berdasarkan kepada Akta Pengambilan Tanah 1960 (Akta 486). Pada masa ini, koridor HSR (berkelebaran purata 500 meter) akan diwartakan di bawah Seksyen 4 (Akta 486) bagi membolehkan kajian kesesuaian tanah (soil investigation – SI) dan kerja-kerja ukur dilaksanakan.

Setelah kajian yang diperlukan selesai, tanah-tanah yang dikenalpasti diperlukan untuk pembinaan struktur projek HSR akan diambil oleh Kerajaan secara kekal di bawah Seksyen 8 (Akta 486). Keluasan yang diperlukan bagi jajaran akhir HSR adalah dianggarkan di dalam 30 – 50 meter yang akan terletak di dalam 500 meter di sepanjang koridor HSR. Keluasan tanah yang diperlukan ini adalah berbeza bergantung kepada topografi tanah.

2. Projek KL-SG HSR merentasi beberapa buah negeri berbeza, apakah proses pengambilan tanah untuk projek ini?

Proses pengambilan tanah untuk projek KL-SG HSR akan dilaksanakan berdasarkan kepada Akta Pengambilan Tanah (APT) 1960 (Akta 486) dan sama untuk semua negeri. Proses-proses untuk melaksanakan pengambilan tanah iaitu proses perbicaraan, proses pembayaran pampasan, proses bantahan ke mahkamah dan lain-lain lagi adalah konsisten sepertimana yang diperuntukkan di dalam akta tersebut.

3. Apakah perbezaan antara Seksyen 4 dan Seksyen 8?

Seksyen 4 (Akta 486): Notis Pemberitahuan Awal Tentang Potensi Tanah Akan Diambil

Pemilik-pemilik tanah akan dimaklumkan bahawa tanah mereka BERKEMUNGKINAN akan diambil atas sebab lokasi hartanah tersebut terletak di sepanjang jajaran yang dicadangkan. Untuk projek KL-SG HSR, Seksyen 4 (Akta 486) akan diwartakan bagi koridor HSR berkelebaran purata 500 meter bagi membolehkan pihak MyHSR Corp atau kontraktor yang dilantik untuk memasuki bagi menjalankan kajian terperinci termasuk kajian kesesuaian tanah dan kerja-kerja ukur. Notis awam Seksyen 4 (Akta 486) ini akan dipaparkan di Pejabat Tanah berkaitan, papan notis awam, dan sebagainya,

Seksyen 8 (Akta 486): Pengisytiharan Tanah / Harta yang Diperlukan Untuk Kegunaan Awam (di sepanjang jajaran HSR yang telah diluluskan)

Pemilik tanah atau hartanah akan diberitahu secara rasmi melalui pos/notis berdaftar dari Pejabat Tanah berkaitan atas pengambilan tanah. Pengambilan tanah di bawah Seksyen 8 (Akta 486) ini adalah pengambilan tanah secara kekal dimana setiap pihak-pihak berkepentingan terhadap tanah sebagai contoh, pemilik berdaftar, pemegang pajakan, penyewa dan lain-lain lagi akan dipanggil untuk proses perbicaraan bagi tujuan penentuan bayaran pampasan.

Sekiranya mana-mana pihak memerlukan sebarang maklumat lanjut berhubung proses pengambilan tanah di bawah Seksyen 4 dan Seksyen 8 (Akta 486), adalah digalakkan untuk merujuk kepada Pejabat Tanah yang berkaitan bagi memudahkan proses pemahaman. Pada masa yang sama juga, pihak MyHSR Corp akan memberikan penerangan berhubung proses pengambilan tanah menerusi penglibatan bersama dengan penduduk yang terlibat di sepanjang koridor yang akan diadakan dari semasa ke semasa.

4. Apakah situasi yang membenarkan pihak Kerajaan untuk mengambil tanah atau hartanah saya untuk 'Top Side Development'?

Sebagaimana Seksyen 3 (1) (Akta 486), Pihak Berkuasa Negeri (PBN) boleh mengambil tanah untuk tujuan berikut:

- (a) Tujuan awam;
- (b) Mana-mana individu atau perbadanan bagi apa-apa tujuan, dari pandangan PBN yang akan memberi faedah kepada pembangunan ekonomi Malaysia atau mana-mana bahagiannya kepada orang awam secara amnya atau mana-mana kumpulan orang awam; atau
- (c) Tujuan perlombongan atau bagi kediaman, pertanian, perniagaan, perindustrian atau tujuan rekreasi, atau mana-mana gabungan tujuan tersebut

5. Apakah kesan pengambilan tanah terutamanya terhadap perniagaan dan kediaman?

Satu kajian akan dijalankan terlebih dahulu berdasarkan kepada koridor HSR (berkelebaran purata 500 meter) untuk menentukan jajaran HSR (berkelebaran 30 – 50 meter) yang paling sesuai mengambilkira impak yang minima terhadap infrastruktur dan komuniti sedia ada, termasuklah kawasan-kawasan perniagaan dan kediaman. Struktur-struktur bangunan sedia ada yang terlibat dengan jajaran akhir HSR (dianggarkan berkelebaran 30 – 50 meter) akan diambil oleh Kerajaan menerusi Akta 486. Bagi meminimakan impak yang dihadapi, pihak MyHSR Corp komited untuk mengadakan sesi pertemuan dengan pemilik-pemilik tanah dan harta tanah terlibat untuk mengenalpasti impak yang akan berlaku dan seterusnya akan mencadangkan kaedah-kaedah mitigasi berdasarkan kepada fasa pelaksanaan projek.

6. Apakah impak terhadap pengambilan tanah sekiranya Perjanjian Jual Beli telah ditandatangani?

Pengambilan tanah di bawah Akta 486 ini tidak akan menahan sebarang urusan tanah termasuklah pemindahan hakmilik tanah (penjualan dan pembelian). Perbincangan pengambilan tanah akan diadakan oleh Pentadbir Tanah untuk menentukan dan menilai hak orang yang menuntut sesuatu kepentingan berhubung pampasan pengambilan tanah.

7. Bolehkah saya membantah sekiranya saya tidak mahu rumah saya diambil untuk projek HSR ini?

Projek KL-SG HSR ini dilaksanakan untuk tujuan awam dan pembangunan masa hadapan negara. Pengambilan tanah untuk projek KL-SG HSR adalah pengambilan wajib di bawah Akta 486 dan tidak boleh dibantah berhubung proses tersebut. Walau bagaimanapun, bantahan hanya boleh dibuat berhubung nilai pampasan, keluasan, pengumpulan pampasan dan pihak yang menerima pampasan melalui saluran bantahan yang diperuntukkan di bawah Akta 486.

8. Apakah tahap hak pemilikan saya ke atas tanah dan ruang udara saya?

Di Malaysia, pemilik hartanah boleh menikmati pemilikan tanah mereka di bawah atau di atas hartanah selagi tidak ada undang-undang yang menghalang kebebasan penggunaan tersebut. Sebagai contoh, pemilik hartanah boleh menikmati pemilikan ruang udara dimana ianya adalah tertakluk kepada Akta Penerbangan Awam 1969 (Akta 3) sekiranya terletak di bawah kawasan hak penerbangan awam.

9. Sekiranya hartanah saya termasuk dalam Seksyen 4 (Akta 486), bolehkah saya menjual/menyewakan hartanah tersebut?

Ya, anda boleh menjual atau menyewakan hartanah anda. Tujuan pengambilan tanah di bawah Seksyen 4 (Akta 486) adalah untuk membolehkan kerja-kerja kajian seperti kesesuaian tanah dan kerja-kerja ukur dilaksanakan. Harga pasaran (market value) tanah akan ditetapkan berdasarkan kepada tarikh warta Seksyen 4 sekiranya hartanah tersebut diteruskan pengambilan di bawah Seksyen 8.

10. Apakah pakej pampasan untuk proses pengambilan tanah ini?

Nilaian pampasan pengambilan adalah berdasarkan kepada Jadual Pertama (Akta 486). Penentuan pampasan pengambilan tanah akan dilaksanakan oleh Pentadbir Tanah semasa perbincangan pengambilan tanah dengan mengambilkira laporan nilaian yang dikemukakan oleh tuan tanah atau pihak-pihak berkepentingan sebagai contoh penyewa, pemegang pajakan, dan lain-lain menerusi Penilai Tanah Berlesen yang dilantik. Dalam membantu tuan tanah dan pihak-pihak berkepentingan dalam mentaksir nilaian pampasan, adalah dinasihatkan untuk melantik



Penilai Tanah Berlesen yang berdaftar dengan Lembaga Penilai, Pentaksir dan Ejen Hartanah Malaysia semasa peringkat Seksyen 8 (Akta 486) nanti.

11. Berapakah pampasan bagi penduduk setinggan / penduduk tanah sementara?

Penentuan pampasan di bawah Akta 486 hanya melibatkan tanah-tanah bermilik samada tanah milik persendirian, syarikat dan lain-lain lagi. Bagi tanah-tanah setinggan atau pendudukan tanah sementara (Temporary Occupied Land – TOL), pampasan akan ditentukan berdasarkan kepada peraturan yang ditetapkan oleh Kerajaan Negeri.

12. Adakah kerja-kerja pengubahsuaian, perabot dan sebagainya termasuk dalam nilai pampasan?

Pampasan pengambilan tanah akan ditentukan oleh Pentadbir Tanah berdasarkan kepada nilai pampasan dan perkara-perkara yang dibenarkan sepertimana peruntukan Jadual Pertama (Akta 486) termasuklah apa-apa pengubahsuaian yang dilaksanakan. Bagi aset-aset alih sebagai contoh, sofa, kereta dan sebagainya, pampasan akan dibayar bagi kos pemindahan sahaja. Bagi membantu dalam tuntutan pampasan, pihak tuan tanah atau pihak-pihak berkepentingan perlu mengemukakan bukti-bukti yang diperlukan bagi membolehkan tuntutan tersebut diambilkira sebagai pampasan pengambilan tanah.

13. Adakah nilai pengambilan tanah mengikut nilai pasaran semasa atau nilai pada tahun akan datang juga dipertimbangkan? Bolehkah saya memperolehi kadar melebihi nilai pasaran?

Nilai pampasan bagi tanah-tanah yang telah dikenal pasti diperlukan untuk pelaksanaan projek KL–SG HSR akan ditentukan berdasarkan kepada nilai pasaran (market value) tanah tersebut. Nilai tanah adalah berdasarkan kepada urusan terakhir tanah di kawasan sekitar mengambilkira pelbagai aspek-aspek nilai lain sepertimana yang dinyatakan di dalam Jadual Pertama (Akta 486) sebelum Seksyen 4 diwartakan (sekiranya Seksyen 8 diwartakan sebelum Seksyen 4 luput) atau nilai urusan tanah sebelum Seksyen 8 diwartakan.

14. Bilakah proses pengambilan tanah akan berakhir?

Proses pengambilan tanah akan selesai setelah pemilik tanah menerima Borang K (Notis Bahawa Pemilikan Telah Diambil Ke Atas Tanah) daripada Pentadbir Tanah. Notis ini akan diberikan kepada pemilik tanah terlibat sebagai pemberitahuan bahawa tanah mereka telah diambil oleh Kerajaan untuk projek KL-SG HSR.



15. Bilakah pemberian pampasan akan dilakukan? Bilakah kami akan menerima bayaran?

Bayaran pampasan akan dibuat kepada tuan tanah atau pihak-pihak berkepentingan setelah Borang H diberi oleh Agensi Pembayaran susulan daripada perbincaraan pengambilan tanah oleh Pentadbir Tanah. Berdasarkan garis masa pengambilan tanah, bayaran pampasan akan mengambil masa selama 4-5 bulan selepas perwartaan Seksyen 8 (Akta 486) setelah pihak Agensi Pembayar (MyHSR Corp) menerima semua dokumen dengan lengkap.

16. Apakah maksud 'Mutual Agreement' atau Perjanjian Persefahaman?

Pemilik hartanah di Malaysia mempunyai hak untuk menikmati pemilikan tanah sehingga ke teras bumi dimana pemilikan tanah ini akan hanya terbatas sekiranya terdapat undang-undang yang mengatasinya. Perjanjian Persefahaman (Mutual Agreement) adalah satu perjanjian bersama yang ditandatangani oleh pihak MyHSR Corp (Pemilik Projek) dan tuan tanah terlibat untuk cadangan wujud bersama di atas tanah yang terlibat di mana segala keperluan teknikal, urusan tanah dan lain-lain perkara perlu dipersetujui terlebih dahulu bagi membolehkan hak-hak kedua-dua pihak terpelihara. Sebagai contoh, membenarkan pembinaan terowong bawah tanah dan mengekalkan infrastruktur bangunan di atas permukaan tanah.