



TP00002428

KAJIAN SENIBINA, PERANCANGAN DAN
JABATAN PENGURUSAN HARTANAH

PENTADBIRAN DAN PELABURAN TANAH KERETAPI
TANAH MELAYU (KTM)
KES KAJIAN : LEMBAH KELANG

Satu dissertasi yang disediakan sebagai memenuhi
sebahagian dari syarat untuk penganugerahan
Diploma Lanjutan Pengurusan Hartanah

DISEDIAKAN OLEH : ANIZA BINTI MOHAMED IZAHAR

SESSI : 1984/1985

PENGHARGAAN

Penghargaan utama diberikan kepada Puan Zaiton Main sebagai Penyelia di dalam penulisan thesis ini. Beliau telah banyak memberikan panduan dan bantuan daripada awal hingga keakhir tugas-tugas saya dan sedikit sebanyak dapat membantu di dalam memperkemas lagi isi kandungan, penyampaian dan tujuan penulisan pentadbiran dan pelaburan tanah KTM.

Ribuan terima kasih juga saya ucapkan kepada Encik Rahim Osman Timbalan Pengurus Besar II KTM yang telah sudi bekerjasama dan meluangkan masa untuk memberikan penerangan mengenai pelaburan-pelaburan tanah-tanah rezab keretapi. Pendapat dan penjelasan beliau dapat memberikan pandangan yang lebih baik dan meluas kerana pengalaman yang telah diperolehinya semasa menjawat jawatan sebagai Pengarah Perdagangan yang juga bertanggungjawab keatas Bahagian Tanah dan Harta KTM.

Bahagian Tanah dan Harta KTM pula adalah tumpuan penyelidikan di mana Timbalan Pengarahnya Cik Chu Cze Peng telahpun memberikan kebenaran untuk carian segala matlumat-matlumat yang diperlukan. Selain daripada itu saya juga berterima kasih kepada Encik Azmi Zainal Abidin, Penolong Pegawai Penilaian dan juga kepada lain-lain kakitangan Bahagian Tanah dan Harta yang telah memberikan bantuan penuh.

Lain-lain pihak yang turut diberikan penghargaan adalah Puan Hanim Ali dari Jabatan Perancang dan Penyelidikan KTM, Encik Koh Joo Bee seorang Pegawai Infrastruktur dari Bahagian Ekonomi, Unit Perancangan dan Pembangunan Negeri Selangor (Lembah Kelang). Tidak ketinggalan juga ucapan terima kasih saya kepada pensyarah-pensyarah di Jabatan

SINOPSIS

Pentadbiran dan pelaburan tanah KTM adalah skop baru mengenai KTM yang hendak diketengahkan untuk pengetahuan ramai, sedangkan keujudannya telah lama bertapak. Ini disebabkan penekanan kajian dan penulisan hanya ditumpukan kepada tajuk pengangkutan keretapi sahaja. Maka disebabkan kekurangan inilah, penulis mengemukakan kepada sesiapa sahaja yang berkaitan, kesemua peruntukan daripada kajian-kajian yang telah dibuat mengenai pentadbiran dan pelaburan tanah KTM.

Matlumut utama adalah penerangan disekitar mengenai cara perlaksanaan pentadbiran tanah yang dibuat oleh pihak KTM khasnya oleh Bahagian Tanah dan Harta. Seterusnya mengkaji jenis-jenis pelaburan yang dibenarkan dan yang diamalkan oleh KTM. Di samping itu dibuat pengkajian terhadap permasalahan yang timbul, peranan dan kepentingan pihak-pihak yang terlibat di dalam urusan pentadbiran dan pelaburan hartanah KTM ini. Walau bagaimanapun, permasalahan yang timbul ini bukan bermakna mendedahkan keburukan atau kegagalan KTM tetapi hanya sekadar mengkaji permasalahan yang perlu dihadapinya bagi bertindak dengan lebih cekap, berjaya dan mencapai matlamat yang ditetapkan.

Berkaitan dengan permasalahan-permasalahan di atas, penulis mengemukakan beberapa cadangan dan pendapat yang merupakan keputusan atau tindakan yang berkemungkinan boleh diambil oleh KTM untuk mengatasi masalah di dalam pentadbiran dan pelaburan hartanahnya. Dengan itu tidak hairanlah kalau terdapatnya kenyataan yang bercanggah di dalam keterangan-keterangan penulis. Ini disebabkan rumusan pandangan dan langkah-langkah penyelesaian hanya merupakan beberapa

pilihan ('alternatif') yang berkemungkinan boleh dilaksanakan. Ianya tidak terjamin seratus peratus kerana cadangan penyelesaian masalah adalah bergantung kepada keputusan Pihak Berkuasa tertentu. Seperti di dalam memberikan kelulusan pindaan Ordinan Keretapi 1948 mengenai pajakan tanah-tanah rezab terpulang kepada kebenaran dari Pihak Berkuasa Negeri. Oleh itu keputusan muktamad adalah di tangan lain-lain pihak berkenaan. Walau bagaimanapun, penulis akan memberikan cadangan muktamad di dalam bahagian kesimpulan akhir yang mana cadangan ini merupakan pilihan terbaik daripada pandangan beliau sendiri. Pemilihan keputusan ini dibuat setelah pengkajian dan perbandingan akhir dibuat untuk melaksanakan tindakan penyelesaian walaupun diketahui terdapat beberapa masalah atau keburukannya. Tetapi keburukan ini tidak melebihi kebaikan yang boleh dicapai oleh pihak KTM.

Bagi mendapatkan pengkajian yang lebih terperinci, skop penulisan dihadkan di kawasan Lembah Kelang sahaja. Ini disebabkan faktor keluasan tanah-tanah rezab keretapi yang sukar dibuat kajian menyeluruh. Oleh itu segala penjelasan adalah mengenai pentadbiran dan pelaburan tanah KTM yang terdapat di lima daerah Lembah Kelang, walaupun tidak dinyatakan peruntukan Lembah Kelang di dalam penulisan tersebut.

JADUAL KANDUNGAN

	Muka Surat
TAJUK MUKA	i
PENGHARGAAN	ii
SIPNOPSIS	iv
SENARAI ILLUSTRASI	ix
TAFSIRAN	x
Bab	
I PENDAHULUAN	1
1.1 Pengenalan	1
1.2 Sebab-sebab pemilihan tajuk dan objektif kepada kes kajian	8
1.3 Pengkaedahan	14
1.4 Pemasalahan	18
1.5 Skop Kajian	21
1.6 Kesimpulan	26
II SISTEM PENTADBIRAN TANAH KTM DI LEMBAH KELANG BERDASARKAN KANUN TANAH NEGARA	27
2.1 Pengenalan	27
2.2 Tanah dan harta KTM yang terdapat di kawasan kes kajian	32
2.3 Pengambilan balik tanah	37
2.4 Perezapan	45
2.5 Lain-lain Pentadbiran tanah KTM di Lembah Kelang	52
2.5.1 Pajakan tanah keretapi di dalam kawasan kes kajian	52
2.5.2 Sewaan tanah sementara	55
2.5.3 Penyewaan tempat letak kereta	57
2.5.4 Waylif	59
2.5.5 Pembangunan tanah-tanah yang bersempadan dengan tanah atau harta KTM	61
2.5.6 Kebenaran pemasangan papan tanda atau iklan	64