

Pengambilan Tanah Bawah Tanah (TBT) bagi Projek Mass Rapi Transit (MRT)

Underground Land Acquisition (TBT) for the Mass Rapid Transit (MRT) Project

Ammar Ikhwan Eddy Noorlisyam¹, Azlina Md Yassin^{1,2*}, Mohd Hafizal Ishak^{1,2}, Haidaliza Masram¹ & Masfaliza Mohsen¹

¹ Jabatan Pengurusan Harta Tanah, Fakulti Pengurusan Teknologi & Perniagaan
Universiti Tun Hussein Onn Malaysia, Parit Raja, Batu Pahat, 86400, MALAYSIA

² Centre of Project, Property and Facility Management Services (PROFMs), Fakulti Pengurusan Teknologi dan
Perniagaan, Universiti Tun Hussein Onn Malaysia, 86400 Parit Raja, Batu Pahat, Johor, MALAYSIA

*Corresponding Author: azlina@uthm.edu.my

DOI: <https://doi.org/10.30880/rmtb.2024.05.01.112>

Maklumat Artikel

Diserah: 31 Mac 2024

Diterima: 30 April 2024

Diterbitkan: 30 Jun 2024

Kata Kunci

Tanah Bawah Tanah (TBT), Kaedah penilaian, Cabaran

Abstrak

Pengambilan tanah bagi Tanah Bawah Tanah (TBT) hanya dilakukan sekiranya terdapat kepadatan ruang pada permukaan tanah. Malah, pembangunan di permukaan bawah tanah dilakukan untuk tujuan ekonomi atau keperluan pembangunan yang lain. Ini telah menimbulkan banyak persoalan tentang bagaimana nilai tanah bawah tanah untuk sesuatu projek dinilai oleh penilai swasta dan kerajaan. Oleh itu, kajian ini bertujuan untuk mengenal pasti kaedah terbaik untuk penilaian TBT yang dilaksanakan oleh penilai swasta dan kerajaan, serta mengenal pasti cabaran dalam menentukan nilai TBT. Kajian ini menggunakan kajian kualitatif sepanjang proses penyelidikan dan kajian ini dijalankan di kawasan Kuala Lumpur. Dapatan bagi kajian ini adalah berdasarkan siri temu bual yang dijalankan dengan empat (4) orang responden iaitu pegawai penilai awam dan swasta. Seterusnya, data yang dikumpul kemudiannya dianalisis menggunakan teknik analisis kandungan. Dapatan kajian menunjukkan bahawa kaedah penilaian Sebelum dan Selepas dan kaedah penilaian baki merupakan kaedah penilaian isipadu TBT efektif. Manakala menghadapi masalah akses dan jarak penglihatan yang terhad, data pemilikan tanah yang terhad dan bantahan daripada penduduk setempat merupakan antara cabaran yang dikenalpasti oleh responden. Diharapkan dapatan kajian ini akan dapat memberikan manfaat kepada pemegang-pemegang taruh untuk memperkasakan penilaian TBT.

Keywords

Underground Land (TBT), Valuation method, Challenges

Abstract

Land acquisition for Underground Land (TBT) is only done if there is space density on the ground surface. In fact, development on the underground surface is done for other economic purposes or development needs. This has raised many questions about how the value of underground land for a project is evaluated by private and government

appraisers. Therefore, the study aims to identify the best methods for TBT valuation implemented by private and government valuers, as well as identifying the challenges in determining TBT value. This study employed qualitative research along the research process and the study was conducted within Kuala Lumpur area. The results for this study were based on the series of interview conducted with four (4) respondents which are public and private valuer. The data gathered were then analysed using content analysis technique. The results show that the Before and After assessment method and the balance assessment method are considered effective TBT assessment methods. While access problems and limited visibility, limited land ownership data and objections from residents are among the challenges identified by the respondents. Hopefully, these findings of this study will be able to provide benefits to the stakeholders to empower the evaluation of TBT.

1. Pengenalan

Konsep Tanah Bawah Tanah (TBT) (selepas ini dikenali sebagai TBT) telah diperkenalkan dalam Kanun Tanah Negara (KTN) (Pindaan) 1990 (Akta A752/1990) dengan mewujudkan peruntukan bagi pelupusan TBT serta perkara berkaitan dengannya (INSPEN, 2018). Sebelum pindaan KTN, penggunaan TBT oleh tuan tanah tidak mempunyai apa-apa had dari segi penggunaan atau kedalaman. Mereka boleh menggunakan sedalam mana yang berpatutan seperti diperuntukkan di bawah Seksyen 44(1)(a) Kanun Tanah Negara. Walaubagaimanapun, tiada penerangan lanjut dalam KTN berkenaan definisi kedalaman berpatutan yang boleh diguna atau dinikmati oleh pengguna dan perkara ini perlu diteliti bagi tujuan penilaian TBT (INSPEN, 2018).

Selain itu, Akta Pengambilan Tanah 1960 (Akta 486) merupakan suatu set undang-undang yang digubal khas untuk mengambil balik tanah milik individu bagi pembangunan ekonomi Malaysia. Perkara 13 Perlembagaan Persekutuan menjamin hak pemilikan harta di mana pelucutan harta hanya boleh dilakukan mengikut undang-undang iaitu dengan membayar pampasan yang mencukupi. Bagi tujuan itu, Akta Pengambilan Tanah 1960 (Akta 486) telah diluluskan dan diguna pakai. Tujuan utama Akta Pengambilan Tanah 1960 (Akta 486) adalah untuk memproses pengambilan tanah dan membayar pampasan yang mencukupi (Akta Pengambilan Tanah, 2014).

Bagi Mass Rapid Transit (MRT) pula adalah system rel yang digunakan untuk membawa penumpang di kawasan bandar. MRT juga dikenali dengan nama lain seperti mass transit, subway, underground atau metro (Mass Rapid Transit Corporation Sdn Bhd, 2023). MRT juga merupakan pengangkutan awam untuk masyarakat tempatan. Bagi tujuan untuk mengelakkan sesakan lalu lintas dan memudahkan perjalanan bagi individu yang tidak mempunyai kenderaan.

Jelasnya, tujuan utama APT ini ialah untuk memproses pengambilan balik tanah dan membayar pampasan yang mencukupi (INSTUN, 2017). Perkara ini amatlah penting bagi mengikuti prosedur yang telah ditetapkan untuk memihak kepada kedua-dua belah pihak bagi menjayakan projek pembinaan MRT tersebut. Lokasi bagi projek ini tertumpu di persekitaran Kuala Lumpur kerana bandar ini merupakan bandar yang sibuk ketika hari bekerja mahupun hari minggu. Malah, prosedur yang perlu diambil kira adalah pengiraan kedalaman tanah dan nilai yang dibuat amatlah penting bagi mengelakkan berlakunya perasaan tidak puas hati daripada pihak tuan tanah.

1.1 Latar Belakang Kajian

Tanah bawah tanah (TBT) adalah suatu konsep dimana ia akan berlaku sekiranya didapati kemungkinan untuk membuat pembangunan di dasar tanah adalah terhad. Tambahan pula, sekiranya sesuatu projek yang berfungsi di bawah tanah seperti (SMART Tunnel), ia perlu dilaksanakan dibawah permukaan tanah. Selain itu, kebanyakan kegunaan TBT adalah tujuan awam iaitu tertumpu di kawasan pusat bandar Kuala Lumpur. Contohnya, terowong bawah tanah untuk kegunaan laluan rel (MRT & LRT) serta terowong jalan dan pengurusan air banjir (SMART tunnel) (INSPEN, 2018).

Kebanyakan negara-negara maju didunia mempunyai sistem keretapi moden tersendiri seperti Monorel, Express Rail Link (ERL), Bas Rapid Transit (BRT), Mass Rapid Transit (MRT) dan sebagainya (Zulkiflee, 2018). Hal ini demikian, pengambilan tanah bawah tanah perlulah diwujudkan bagi melancarkan projek dan pembangunan seperti hal yang tidak dapat dielakkan. Dalam kajian ini, MRT perlu dibina dibawah tanah atas dasar-dasar kepadatan penduduk dan pembangunan yang berkedudukan rapat serta lalu lintas yang sering sesak di kawasan Kuala Lumpur.

1.2 Penyataan Masalah

TBT merupakan satu bentuk harta tanah yang merangkumi aspek kepentingan (interest), hak (rights) dan manfaat (benefits) yang berkaitan dengan pemilikan. Terdapat beberapa isu-isu penting yang ingin diketengahkan mengenai pengambilan TBT bagi menjayakan projek MRT ini. Walaubagaimanapun, perkara ini tidak mencukupi untuk meletakkan sesuatu nilai berasingan kepada TBT sekiranya ia hanya mempunyai kepentingan dan hak tetapi tidak mendatangkan sebarang manfaat kepada pemilikinya. Manfaat yang dirujuk merupakan manfaat ekonomi yang dapat dinikmati oleh tuan tanah dan ia berhubung kait terus dengan tahap penggunaannya (INSPEN, 2018).

Isu utama yang berkait rapat dengan kajian ini iaitu kos pembinaan struktur bawah tanah yang terlalu mahal adalah untuk mengenalpasti kaedah-kaedah terbaik untuk penilaian TBT yang dilaksanakan oleh penilai swasta dan kerajaan. Pendekatan penilaian adalah bergantung kepada maksud penilaian dan kedalaman TBT yang dikehendaki untuk menilai (INSPEN, 2018). Nilai juga dibuat berdasarkan faktor-faktor yang mempengaruhi nilai TBT untuk memudahkan pengiraan tersebut. Hal ini kerana faktor lazim yang mempengaruhi nilai harta tanah turut mempengaruhi nilai TBT. Tambahan pula, terdapat beberapa faktor tambahan yang memainkan peranan penting terhadap kaedah penilaian bagi menentukan nilai TBT iaitu faktor kedalaman dan lapisan tanah tersebut. Berdasarkan kajian INSPEN, terdapat beberapa kaedah penilaian yang digunakan oleh penilai seperti kaedah penilaian isipadu TBT efektif, kaedah penilaian Sebelum dan Selepas (Before and After Method) dan kaedah penilaian baki.

Selain itu, kajian ini juga mengfokuskan terhadap mengenalpasti cabaran-cabaran dalam menentukan nilai TBT bagi menjayakan projek MRT ini. Terdapat beberapa cabaran seperti akses dan jarak penglihatan yang terhad, data pemilikan tanah yang terhad dan bantahan terhadap pengambilan tanah. Jika dilihat dari skop yang lebih terperinci, terdapat beberapa tahap untuk menilai kedalaman tanah seperti kedalaman minimum, kedalaman efektif dan kedalaman munasabah (INSTUN, 2017). Kesemua kedalaman tersebut memainkan peranan penting bagi penilai untuk menilai TBT.

Sesetengah data atau maklumat berkaitan tanah yang sulit untuk dimiliki kerana kelemahan bagi sistem pentadbiran tanah. Ianya berlaku apabila maklumat tanah yang tidak dapat dikesan atau alamat pemunya berdaftar tidak ada pada dokumen hak milik daftar atau maklumat yang tidak dapat di kesan seperti rosak, hancur atau tidak dapat dibaca (Hamid et al., 2011). Perkara ini jugak perlu dititikberatkan kerana sukar bagi penilai untuk membuat pengambilan tanah bagi menjayakan projek yang ingin dijalankan.

Seterusnya, pengambilalihan tanah untuk projek MRT mungkin membawa kepada gangguan sementara atau kekal, seperti bunyi bising, habuk dan kesesakan lalu lintas akan menyebabkan timbulnya masalah terhadap bantahan daripada penduduk setempat. Faktor-faktor ini boleh menjejaskan nilai hartanah secara negatif dan membawa kepada bantahan daripada pemilik tanah (Jain & Xavier, 1996). Perkara ini memainkan peranan yang penting bagi penilai untuk membuat pengambilan dan penilaian bagi tanah bawah tanah yang terlibat.

1.3 Persoalan Kajian

Persoalan kajian ini adalah terdiri daripada aspek-aspek berikut:

- Apakah kaedah-kaedah terbaik untuk penilaian TBT yang dilaksanakan oleh penilai swasta dan kerajaan?
- Apakah cabaran-cabaran dalam menentukan nilai TBT?

1.4 Objektif Kajian

Kajian ini mempunyai dua (2) objektif kajian iaitu:

- Mengenalpasti kaedah-kaedah terbaik untuk penilaian TBT yang dilaksanakan oleh penilai swasta dan kerajaan.
- Mengenalpasti cabaran-cabaran dalam menentukan nilai TBT.

1.5 Skop Kajian

Rajah 1 menunjukkan bahawa laluan MRT ke Putrajaya yang bermula dari Stesen Kwasa Damansara sehingga ke Putrajaya Sentral. Dengan ini, tidak semua stesen perhentian terlibat dengan pengambilan TBT dan hanya melibatkan sembilan (9) stesen MRT bawah tanah keseluruhan iaitu 38 stesen MRT laluan ke Putrajaya. Jika dilihat semula, kawasan kajian yang terlibat dengan pengambilan TBT adalah bermula dari kawasan Stesen Sentul Barat hingga Stesen Chan Sow Lin. Kesemua sembilan (9) stesen yang dinyatakan itu merupakan stesen bawah tanah dan terdiri daripada 13.5 kilometer terowong bawah tanah sepanjang laluan di persekitaran Kuala Lumpur. Di samping itu, Stesen Kawasan Damansara merupakan stesen yang pertama bagi laluan ke Putrajaya dan berkongsi dengan stesen laluan ke Kajang. Kedua-dua permulaan stesen akan melalui laluan ke Kuala Lumpur (Mass Rapid Transit Corporation Sdn Bhd, 2023).



Rajah 1 MRT Laluan Putrajaya (MRT Corp, 2023)

1.6 Kepentingan Kajian

Mengikut matlamat kajian, adalah dijangka beberapa pihak akan mendapat kelebihan pada masa hadapan. Berikut adalah implikasi kajian ini:

- **Pemaju**
Kajian ini boleh dijadikan sebagai rujukan kepada para pemaju yang ingin membangunkan tanah jenis bawah tanah dalam aspek penilaian dan perkara yang melibatkan kos pengurusan harta tanah yang juga berkait rapat dengan kos pembangunan oleh syarikat pemaju.
- **Penilai**
Kajian ini juga boleh dijadikan sumber rujukan kepada para penilai yang akan menjalankan penilaian untuk jenis harta tanah ini memandangkan penilaian dalam skop ini adalah tidak meluas seperti harta tanah yang lain seperti perumahan.
- **Bakal Penilai (Pelajar)**
Kajian ini boleh memberi gambaran pendedahan kes-kes nyata kepada pelajar terutamanya dalam bidang pengurusan harta tanah. Ini secara tidak langsung akan membantu dari segi pengetahuan akademik serta perspektif kepada komponen harta tanah khas.

2. Kajian Literatur

Beberapa pembinaan laluan MRT yang terletak di kawasan Kuala Lumpur perlu dilaksanakan di permukaan bawah tanah kerana di permukaan dasar tanah mempunyai kepadatan penduduk serta bangunan strata dan komersial yang padat. Hal ini demikian, tidak semua stesen terlibat dengan tanah bawah tanah (TBT), malah sesetengah sahaja stesen yang terlibat dengan pembinaan terowong bawah tanah. Maka, wujudlah pengiraan untuk menilai TBT bagi tujuan pembangunan awam dan ekonomi. Oleh itu, bab ini akan menghuraikan mengenai kaedah-kaedah terbaik untuk nilai TBT yang dilaksanakan oleh penilai swasta dan kerajaan serta cabaran-cabaran dalam menentukan nilai TBT.

2.1 Definisi Tanah Bawah Tanah (TBT)

Tanah bawah tanah boleh ditakrifkan sebagai pemilik di permukaan tanah boleh menggunakan tanahnya sedalam yang berpatutan dan munasabah seperti yang telah diperuntukan. Tetapi tuan tanah mempunyai had kedalaman tanah yang boleh digunakan mengikut seksyen 44(1)(a) Kanun Tanah Negara iaitu mengguna dan menikmati seluas mana ruang udara dan sedalam mana tanah yang berada di bawah permukaan (Zaini et al., 2012).

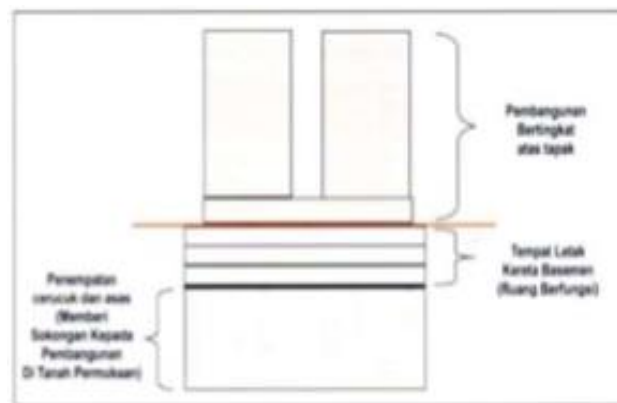
Sementara itu, TBT merujuk kepada ruang yang terletak di bawah paras tanah. Seksyen 92A Kanun Tanah Negara 1965 telah mentakrifkan maksud tanah bawah tanah seperti TBT bermaksud tanah yang terletak di bawah permukaan bumi. Dalam undang-undang umum, pepatah yang digunakan adalah "Pemilik permukaan

juga memiliki langit dan kedalaman" (Zaini et al., 2012). Pepatah ini digunakan kebanyakan di luar negara. Oleh itu, pemilik tanah boleh menggunakan tanah sedalam yang mereka mahu dengan dengan maksimum yang mungkin seperti yang telah dinyatakan dalam undang- undang.

2.2 Kegunaan Tanah Bawah Tanah (TBT)

- Ruang Berfungsi (Functional Space)
Perkembangan teknologi pembinaan yang pesat serta faktor urbanisasi, kegunaan TBT telah diperluaskan bagi tujuan lorong iaitu untuk jalan dan rel, perdagangan, tempat menyimpan dan sebagainya. Kegunaan TBT sebagai ruang berfungsi untuk aktiviti masyarakat bukan sesuatu perkara yang baru.
- Fungsi Memberi Sokongan (Function to Support)
 - Tanaman - TBT merupakan tempat tumbuh dan berkembangnya perakaran tanaman. Malah, ia juga untuk semua jenis tumbuhan dan untuk cengkaman tumbuhan.
 - Struktur Binaan - TBT memainkan peranan penting untuk memberi sokongan kepada pembinaan di tanah permukaan. Ia juga merupakan penempatan asas (foundation) dan cerucuk (piling).

Rajah 2 di bawah memberi gambaran contoh kegunaan TBT untuk memberi sokongan (penempatan cerucuk dan asas) serta kegunaan TBT sebagai ruang berfungsi untuk tempat letak kereta (basement).



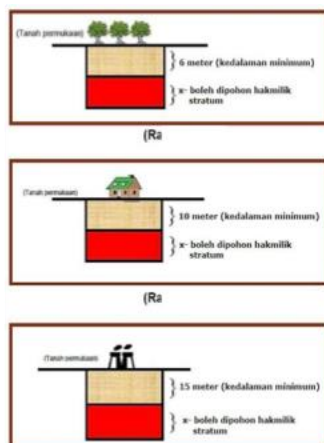
Rajah 2 Kegunaan tanah bawah tanah untuk memberi sokongan dan ruang berfungsi

2.3 Kategori Kegunaan Tanah dan Kedalam Efektif Tanah Bawah Tanah (TBT)

Secara ringkasnya, pemilik tanah permukaan mempunyai hak di bawah Kanun Tanah Negara 1965 untuk permukaan dan di bawah permukaan. Kedalaman bawah tanah yang dimiliki oleh tuan tanah boleh dinyatakan dalam hakmilik oleh Pentadbir Tanah. Walau bagaimanapun, kedalaman minimum hanya sah untuk pemberimilikan tanah permukaan, manakala untuk pengasingan tanah permukaan tanpa kedalaman minimum, TBT masih boleh diasingkan tetapi hanya oleh pemilik tanah permukaan (Zaini et al., 2012). Di bawah merupakan jadual 1, penetapan kedalaman efektif bagi jenis-jenis kegunaan tanah.

Jadual 1 Penetapan Kedalaman Efektif Lapisan TBT (INSPEN,2018)

Jenis kedalaman	Kedalaman Minimum (Penetapan JKPTG)	Kedalaman Efektif (Cadangan JPPH)	
Kategori Kegunaan Tanah:			
Pertanian	6 meter	6 meter	
Bangunan	10 meter	Kediaman & Perdagangan	10 meter & 20 meter
Perindustrian	15 meter	15 meter	



Rajah 3 Kedalaman efektif Tanah Bawah Tanah dalam pelbagai jenis tanah
(Persidangan Pentadbir Tanah, 2017)

Peraturan-Peraturan Kanun Tanah Negara (Kedalaman Minimum Tanah Bawah Tanah) 2006, berkuatkuasa mulai 5 Disember 2006 yang menetapkan kedalaman minimum tanah permukaan (Chan, 2017). Kedalaman efektif dan jenis tanah adalah berbeza mengikut kategori tanah seperti di bawah:

- (i) Lapisan TBT Berdekatan Tanah Permukaan (Near-Surface Land)
Ia bermaksud lapisan pertama TBT yang paling dekat dan penting untuk tanah permukaan. Tahap penggunaan TBT di paras lapisan ini adalah amat tinggi. Berikut merupakan jenis lapisan TBT yang berdekatan dengan tanah permukaan (INSPEN, 2018):
- a) Tanah Pertanian
Tanah yang digunakan untuk pertanian, ianya bergantung kepada jenis tanaman yang ditanam di permukaan tanah. Bagi tanaman yang mempunyai akarnya kecil tidak memerlukan kedalaman yang dalam. Oleh itu, had kedalaman 6 meter yang ditetapkan oleh JKPTG adalah munasabah.
 - b) Tanah Kategori Bangunan
Bagi tanah jenis bangunan terdapat dua jenis iaitu kediaman dan perdagangan. Bagi penggunaan dan kedalaman di bawah tanah adalah berbeza mengikut jenis kegunaannya. Kedalaman bagi kediaman adalah sama seperti bangunan iaitu 10 meter manakala, kedalaman bagi perdagangan adalah 20 meter. Perbezaan kedalaman bagi efektif dan minimum adalah 10 meter.
 - c) Tanah Kategori Perindustrian
Di luar negara penggunaan TBT yang lebih jauh ke dalam adalah lebih kepada penyimpanan barangan berisiko tinggi dan berbahaya seperti sisa toksik dan bahan radioaktif. Manakala, di Malaysia, kegunaan TBT yang jauh ke dalam tanah adalah kurang popular. Maka, kedalaman minimum bagi tanah industri yang disyorkan oleh JKPTG pada kadar 15 meter adalah mencukupi.
- (ii) Lapisan TBT Separa Dalam (Semi-Deep Underground Land)

Lapisan Perancangan Guna Tanah bagi TBT adalah kurang digunakan di Malaysia dan boleh dikatakan potensi pembangunan TBT pada lapisan ini adalah sangat rendah. Kegunaan utama lapisan separa dalam ini cenderung digunakan bagi menyokong pembangunan di tanah permukaan sahaja. Nilai tanah di lapisan ini berbeza mengikut maksud penilaian seperti pengambilan tanah dan pelupusan (pemberimilikan Tanah). Berdasarkan kepada kenyataan bahawa tanah bagi lapisan separa dalam ini tidak mendatangkan manfaat kepada ekonomi maka dinasihatkan untuk menilai lapisan ini sebagai nilai nominal (INSPEN, 2018)

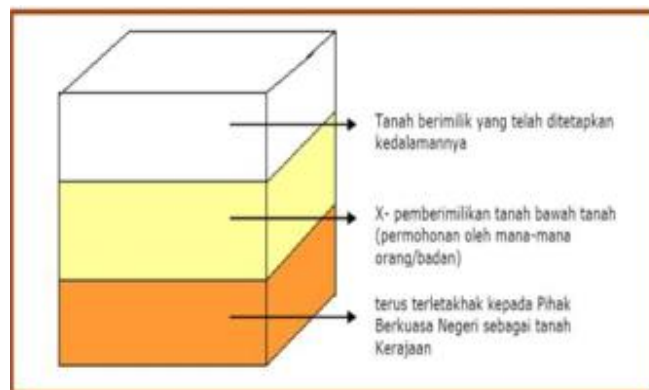
(iii) Lapisan TBT Terdalam (Deep Underground Land)

Lapisan TBT pada peringkat ini adalah berada di luar kedalaman munasabah yang perlu dinikmati oleh tuan tanah. Malah, lapisan ini tidak sesuai untuk kegunaan persendirian. Selain itu, kebanyakan kegunaan TBT adalah tujuan awam iaitu tertumpu di kawasan pusat bandar Kuala Lumpur. Contohnya, terowong bawah tanah untuk kegunaan laluan rel (MRT & LRT) serta terowong jalan dan pengurusan air banjir (SMART tunnel).

2.4 Akta Penilaian Pengambilan Tanah Bawah Tanah (TBT)

Konsep tanah bawah tanah (TBT) telah diperkenalkan dalam Kanun Tanah Negara (KTN) (Pindaan) 1990 (Akta A752/1990) dengan mewujudkan peruntukan bagi pelupusan TBT serta perkara berkaitan dengannya (INSPEN, 2018). Akta Pengambilan Tanah 1960 (Akta 486) merupakan suatu set undang-undang yang digubal khas untuk mengambil balik tanah milik individu bagi tujuan pembangunan ekonomi Malaysia. Tujuan utama Akta Pengambilan Tanah 1960 (Akta 486) adalah untuk memproses pengambilan balik tanah dan membayar pampasan yang mencukupi kepada tuan tanah.

Penggunaan tanah di bawah permukaan bumi oleh pemilik tanah tidak tertakluk kepada sebarang had dari segi penggunaan dan kedalaman. Pemilik tanah boleh menggunakan tanah mereka dengan kedalaman yang berpatutan seperti di bawah seksyen 44 (1) (a) Kanun Tanah Negara. Di bawah seksyen 92B KTN, Pihak Berkuasa Negeri diberi kuasa untuk menetapkan kedalaman minimum hak pemilik tanah kepada tanah mereka melalui pengendorsan hakmilik tanah yang berkaitan sebagai syarat pengecualian. Tanah bawah tanah selepas kedalaman minimum tanah dari permukaan bumi akan terus menjadi tanah bawah tanah Kerajaan [subseksyen 92B (4)] (PLANMalaysia, 2022).



Rajah 4 Pemberimilikan Tanah Bawah Tanah (Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan 2008).

Rajah 4 menunjukkan contoh dimana pemberimilikan tanah bawah tanah dengan kedalaman yang telah ditetapkan sama ada pertanian, pembangunan dan perindustrian. Berdasarkan rajah, terdapat tiga kategori lapisan tanah seperti tanah bermilik yang telah ditetapkan kedalamannya, pemberimilikan tanah TBT dan tertakluk kepada PBN sebagai tanah kerajaan.

2.5 Penilaian Pengambilan Tanah Bawah Tanah (TBT)

Penilaian tanah secara konvensional adalah menggunakan kiraan dua dimensi iaitu dengan mengambil kira panjang dan lebar sahaja. Manakala, dalam penilaian TBT diukur menggunakan tiga dimensi iaitu mengambil kira panjang, lebar dan kedalaman yang dikira dalam ukuran isipadu (INSPEN, 2018).

Selain itu, nilai TBT juga dibuat mengikut tujuan dan prosedur yang telah ditetapkan oleh undang-undang. Pendekatan nilai yang digunakan adalah mengikut tujuan dan kedalaman TBT sesuatu kawasan yang hendak dinilai. Di samping itu, mengikut kedalaman yang ingin dinilai untuk menjalankan projek MRT ini, kedalaman TBT yang perlu dinilai adalah mengikut kategori tanah pada permukaan tanah.

2.6 Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Nilai

Nilai TBT dibuat berdasarkan faktor-faktor tertentu yang memainkan peranan penting bagi harga sesuatu nilai tersebut. Harga akan terkesan atau meningkat mengikut faktor yang mempengaruhi nilai seperti

lokasi. Jika tanah yang dinilai berada di kawasan pusat bandar, sudah tentu nilainya akan meningkat berbanding kawasan luar bandar. Perkara ini juga penting bagi sektor ekonomi seperti pengangkutan awam dan perniagaan bagi sesuatu organisasi. Perkara ini juga berkait rapat mengenai penawaran dan permintaan ekonomi negara.

Jelasnya, faktor yang mempengaruhi nilai harta tanah turut berkait dengan nilai TBT. Maka, penilaian yang dibuat bagi TBT adalah berdasarkan faktor yang mempengaruhi nilai harta tanah dipermukaan tanah. Faktor lazim yang mempengaruhi nilai TBT adalah seperti lokasi, kategori guna tanah, jenis kepentingan (pegangan kekal/pajakan), ciri-ciri fizikal tanah (rupa bumi, bentuk, saiz), keadaan pasaran (penawaran dan permintaan) dan potensi pembangunan atau zon guna tanah (INSPEN, 2018).

2.7 Kaedah-Kaedah Nilai Tanah Bawah Tanah (TBT)

Setiap penilaian mempunyai kaedah yang berbeza mengikut tujuan dan fungsi tanah tersebut. Bagi penilai swasta dan kerajaan mungkin mempunyai kaedah yang berbeza tetapi masih menggunakan faktor yang sama iaitu perkara yang mempengaruhi tanah tersebut.

2.7.1 Kaedah Nilai Isipadu TBT Efektif

Kaedah pengiraan bagi TBT adalah berbeza dengan permukaan tanah. Bagi penilaian TBT ia diukur menggunakan tiga (3) dimensi iaitu mengambil kira panjang, lebar dan kedalaman yang dikira dalam ukuran isipadu (volume) (INSPEN, 2018). Penetapan kadar TBT adalah dikira berdasarkan formula asas seperti dinyatakan dalam jadual 2

Jadual 2 Formula Asas Isipadu TBT Efektif (INSPEN, 2018)

$$\text{Isipadu TBT efektif} = \text{Jumlah Keluasan Tanah (panjang x lebar)} \\ \times \text{Kedalaman Tanah (tinggi)}$$

Berdasarkan formula asas di atas, pengiraan tersebut memerlukan maklumat terperinci mengenai isipadu tanah bawah tanah yang ingin dinilai. Malah, maklumat tanah yang digunakan adalah bergantung kepada kadar yang telah ditetapkan oleh PBN berasaskan nilai pasaran yang ditaksirkan oleh Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH).

2.7.2 Kaedah Nilai Before and After Method

Kaedah nilai sebelum dan selepas (Before and After Method) sesuai digunakan bagi pelupusan dan pemberimilikan TBT di lapisan separa dalam dan terdalam yang dinilai mengikut kegunaan serta diluluskan oleh PBN. Kaedah ini sesuai digunakan untuk menentukan enhancement value atas tanah permukaan atau tanah berdampingan untuk dijadikan asas pengiraan pelupusan tanah. format pengiraan Kaedah Sebelum dan Selepas bagi tujuan pelupusan TBT seperti jadual 3 dibawah,

Jadual 3 Formula Bagi Kaedah Nilai Before and After Method (INSPEN, 2018)

SELEPAS Nilai Pasaran Selepas Pelupusan TBT	V1
(ditolak) SEBELUM Nilai Pasaran Sebelum Pelupusan TBT	V2
Jumlah Kenaikan Nilai Pasaran	V1 -V2
(ditolak) Syer Pemaju Atas Usaha/Risiko @ x%	- X%
Enhancement Value Bagi Maksud Pelupusan Tanah	Y

Berdasarkan jadual 3, cara pengiraan kaedah ini adalah mengira nilai pasaran selepas pelupusan TBT dibuat dan ditolak dengan nilai pasaran sebelum pelupusan TBT. Dengan ini, terhasil satu jumlah yang baru iaitu jumlah kenaikan nilai pasaran dan ditolak semula dengan jumlah peratus daripada jumlah syer pemaju atas usaha atau risiko. Maka, jumlah akhir bagi kaedah ini adalah jumlah nilai pelupusan tanah.

2.7.3 Kaedah Nilai Baki

Kaedah ini kebiasaannya digunakan untuk menilai TBT yang mempunyai potensi pembangunan atau pembangunan semula bagi kegunaan tanah yang tertinggi dan terbaik. Jadual 4 merupakan format Kaedah Nilai Baki:

Jadual 4 Formula Bagi Kaedah Baki (INSPEN, 2018)

Tolak	Nilai Pembangunan Kasar TBT Kos Pembangunan TBT Risiko serta Keuntungan Pemaju
Darab	Nilai Pembangunan Bersih (NPB) atau Nilai Baki Nilai kini @ x% untuk tempoh pembangunan (tahun)
	Nilai Pasaran TBT

Berdasarkan formula Kaedah Nilai Baki, untuk mendapatkan nilai pasaran TBT tersebut, nilai pembangunan kasar TBT serta kos pembangunan TBT dan nilai risiko serta keuntungan pemaju akan ditolak sekali gus untuk mendapatkan nilai pembangunan bersih. Dengan ini, nilai tersebut akan didarab dengan jumlah (apabila peratus bagi nilai kini darab dengan tempoh pembangunan itu siap). Maka, terhasil jumlah nilai pasaran TBT bagi Kaedah Nilai Baki.

2.8 Cabaran Yang Dihadapi Dalam Membuat Nilai

Persediaan untuk membuat asas nilai bagi menilai TBT bukannya mudah bagi penilai swasta mahupun kerajaan. Setiap asas nilai yang dibuat pasti akan menghadapi kesukaran apabila ingin menilai tanah dipermukaan apatah lagi TBT. Antara cabaran yang mungkin dihadapi Ketika melaksanakan peniaian TBT adalah seperti berikut,

2.8.1 Akses Dan Jarak Penglihatan Yang Terhad

Antara cabaran yang dihadapi oleh para penilai bagi menilai TBT ini adalah akses dan jarak penglihatan yang terhad terhadap tanah tersebut. Tidak seperti tanah konvensional, yang boleh ditinjau dan diperiksa dengan mudah, tanah bawah tanah selalunya tidak mempunyai akses langsung. Sebagai contoh, di tapak perlombongan, mungkin terdapat ciri geologi yang tersembunyi, keadaan tanah yang tidak stabil atau ketidakseimbangan alam sekitar yang boleh memberi kesan ketara kepada nilai harta tanah (Qiao, et al., 2017). Tanpa akses dan penglihatan yang betul, penilai mesti bergantung pada data yang tersedia, rekod sejarah dan pendapat pakar untuk menganggarkan faktor ini dengan tepat.

2.8.2 Data Pemilikan Tanah Yang Terhad

Selain itu, cabaran yang menjadi halangan untuk penilai membuat nilai TBT adalah data pemilikan tanah yang terhad. Maklumat yang tidak mencukupi tentang lot subjek, maklumat pemilik tanah dan ciri-ciri hartanah boleh menghalang proses penilaian (Rentbell, 2023). Sesetengah data atau maklumat berkaitan tanah yang sulit untuk dimiliki atas sebab kelemahan sistem pentadbiran tanah. Ianya berlaku apabila maklumat tanah yang tidak dapat dikesan atau alamat pemunya berdaftar tidak ada pada dokumen hak milik daftar. Serta rekod hasil dan maklumat tanah yang terlibat dengan sesuatu pengambilan tidak dapat dikesan kerana dokumen hak milik daftar telah rosak, hancur atau dengan satu-satu sebab ianya tidak dapat dibaca (Hamid et al., 2011). Hal ini demikian akan menyukarkan penilai untuk membuat nilai disebabkan data yang diperlukan agak sulit dan tidak dapat dikesan atau tidak lengkap malah ada yang langsung tidak dapat dikesan.

2.8.3 Bantahan Terhadap Pengambilan Tanah

Bantahan terhadap pengambilan tanah juga sering berlaku kepada para penilai yang juga memberi halangan dan cabaran terhadap mereka. Antara ketidakseimbangan bagi tuan tanah terhadap pengambilan tersebut adalah potensi kesan ke atas nilai hartanah mereka. Pengambilalihan tanah untuk projek MRT mungkin membawa kepada gangguan sementara atau kekal, seperti bunyi bising, habuk dan kesesakan lalu lintas. Faktor-faktor ini boleh menjelaskan nilai hartanah secara negatif dan membawa kepada bantahan daripada pemilik tanah (Jain & Xavier, 1996).

Kebimbangan tentang nilai hartanah menjadi punca pemilik tanah mungkin merasakan bahawa kehadiran aset bawah tanah boleh memberi kesan negatif kepada nilai harta mereka, sama ada melalui penurunan keinginan atau peningkatan risiko kerosakan. Hal ini, merupakan isu yang berlembu kepada tuan tanah dan memberikan cabaran kepada penilai untuk melaksanakan pengambilan TBT bagi sesebuah lot tersebut. Perkara ini juga membuatkan proses pengambilan TBT bagi projek MRT ini ditangguhkan disebabkan kebangkitan

bantahan yang dibuat. Menurut Robert et al. (2023), pemilik tanah boleh membuat rayuan kepada Mahkamah Tinggi dengan memfailkan bantahan sekiranya tidak berpuas hati dengan pampasan yang dibuat oleh Pentadbir Tanah.

3. Metodologi Kajian

Bahagian ini membincangkan metodologi yang digunakan oleh pengkaji dalam melaksanakan kajian ini. Ia bertujuan memberi penjelasan bagaimana kajian dijalankan, data-data diperolehi dan dianalisis bagi mendapat maklumat yang tepat. Perkara-perkara yang disentuh dalam bab ini antaranya reka bentuk kajian, responden kajian, tempat dan lokasi kajian, instrumen kajian, prosedur pengumpulan dan penganalisan data.

3.1 Peringkat Penyelidikan

Kajian ini dibuat secara berperingkat untuk memberi gambaran proses yang lebih sistematik dan lancar sepanjang kajian ini dijalankan. Peringkat penyelidikan ini terbahagi kepada lima peringkat untuk mencapai objektif kajian.

- Peringkat I: Mencari isu-isu berkaitan penilaian Tanah Bawah Tanah (TBT) yang boleh diketengahkan dalam kajian ini. Berdasarkan isu yang telah ditemui, pernyataan masalah akan dibentuk sebagai garis panduan penghasilan kajian ini.
- Peringkat II: Fasa kedua adalah fasa yang terpenting di mana segala objektif akan dijawab melalui kajian literatur dan secara kualitatif iaitu temubual. Kajian literatur dibuat melalui pembacaan jurnal, berita serta akta yang berkaitan. Seterusnya, sesi temubual bersama responden atau penilai yang berpengalaman berkaitan objektif kajian ini.
- Peringkat III: Di fasa ini, segala keputusan yang diperolehi dalam fasa sebelum ini akan dikumpulkan serta dianalisis secara mendalam dan mengikut keperluan objektif kajian yang ingin dicapai.
- Peringkat IV: Fasa terakhir adalah selepas semua data selesai dianalisa, suatu kesimpulan kajian akan dikeluarkan berdasarkan hasil dapatan kajian dan cadangan berkaitan juga akan dikemukakan.

3.2 Kaedah Kajian

Bagi kajian ini, kaedah kajian yang diguna pakai adalah kualitatif. Instrumen kajian bagi kualitatif ialah temubual dan juga rujukan data sekunder iaitu jurnal, laman web rasmi, buku rujukan dan kajian lepas. Kaedah temu bual ini digunakan kepada para responden iaitu penilai swasta dan kerajaan supaya dapat menjawab soalan berdasarkan pengetahuan dan pengalaman.

(a) Sumber Primer

Dalam kajian ini, temubual telah dijalankan untuk mengumpul data primer. Temubual ini melibatkan EMPAT (4) pegawai penilaian dari sektor kerajaan dan swasta bagi menyokong objektif pertama dan objektif kedua penyelidikan ini.

i. Pengumpulan data temubual

Dalam kajian ini, temu bual akan dilakukan bersama beberapa orang responden iaitu penilai berpengalaman yang telah dikenalpasti. Tujuan temu bual ini dijalankan adalah untuk mendapatkan maklumat berkaitan dengan kaedah penilaian yang digunakan serta cabaran dalam skop penilaian ini. Melalui kaedah ini, data dan maklumat yang diperolehi adalah lebih relevan dan kukuh untuk dijadikan bahan penulisan dan hasil dapatan kajian.

ii. Pembentukan soalan temubual

Borang temubual berstruktur digunakan untuk mendapatkan data daripada responden bagi tujuan kajian. Data ini kemudiannya akan diproses untuk mendapatkan hasil kajian. Borang temubual yang

digunakan dalam kajian ini terbahagi kepada 3 bahagian A, B dan C. Setiap bahagian terdiri daripada kategori soalan yang berbeza. Bahagian A merangkumi soalan yang berkaitan dengan latar belakang responden, seperti tempoh perkhidmatan, pengalaman kerja dan skop pekerjaan. Bahagian B mengandungi soalan berkaitan objektif pertama iaitu mengenal pasti kaedah yang efektif bagi penilaian TBT, dan Bahagian C berkaitan cabaran-cabaran yang dihadapi oleh responden semasa pelaksanaan TBT.

(b) Sumber Sekunder

Data sekunder juga merupakan data yang telah dikumpulkan oleh pengkaji lain dan data ini boleh dikelaskan dalam jurnal, buku, majalah, laporan kerajaan dan data sejarah. Dalam kajian ini data sekunder yang disokong adalah bahan bacaan dan laman sesawang yang berkaitan dengan penilaian TBT. Data sekunder yang telah digunakan terdiri daripada Laporan penilaian bagi maksud penilaian TBT oleh penilai swasta dan penilaian kerajaan, Kerajaan tempatan, internet, kajian lepas, jurnal, e-book, dan sebagainya

3.3 Analisa Data

Data yang diperolehi daripada sumber primer iaitu temubual akan direkod serta ditasirkan. Segala jawapan dan respon daripada responden (penilai berpengalaman) akan disenaraikan dalam bentuk penjadualan beserta huraian. Setiap responden mempunyai pandangan serta skop jawapan yang berbeza, jadi semakan secara detail telah dijalankan.

4. Analisis Kajian

4.1 Analisa Latar Belakang Responden

Responden yang terlibat untuk kajian ini adalah seramai EMPAT (4) responden di kawasan Kuala Lumpur terdiri daripada penilai swasta dan kerajaan. Latar belakang responden adalah merangkumi maklumat mengenai jawatan yang disandang, umur responden, tempoh pengalaman bekerja dan nama organisasi sebagaimana di dalam Jadual 5.

Jadual 5 Profil Responden

Responden (R)	Jawatan	Umur	Tempoh Pengalaman Bekerja	Nama Organisasi
R1	Pegawai Penilaian Kanan	37 Tahun	13 Tahun	Institut Penilaian Negara (INSPEN)
R2	Pegawai Penilaian	42 Tahun	18 Tahun	Jabatan Penilaian Dan Perkhidmatan Harta Kuala Lumpur (JPPHKL)
R3	Perkhidmatan Penilaian Profesional	38 Tahun	15 Tahun	Raine & Horne International Zaki + Partners Sdn Bhd's
R4	Pengurus Aset Terowong	48 Tahun	20 Tahun	Mass Rapid Transit Corporation Sdn. Bhd.

4.2 Hasil Dapatan Objektif 1

Bagi objektif ini, terdapat beberapa kaedah yang digunakan untuk menilai TBT, antaranya adalah kaedah nilai isipadu TBT efektif, kaedah nilai Sebelum dan Selepas 'before & after method' dan kaedah nilai baki.

4.2.1 Kaedah Nilai Isipadu TBT Efektif

Kaedah pengiraan bagi TBT adalah berbeza dengan permukaan tanah dan mempunyai pelbagai kaedah. Berdasarkan INSPEN (2018), bagi penilaian TBT ia diukur menggunakan tiga (3) dimensi iaitu mengambil kira panjang, lebar dan kedalaman yang dikira dalam ukuran isipadu (volume). Berdasarkan temubual bersama responden, ringkasan hasil temubual adalah sebagaimana di dalam jadual 6 di bawah.

Jadual 6 Ringkasan Hasil Temubual Berkaitan Kaedah Nilai Isipadu TBT Efektif

Responden	Kaedah	Penerangan
1	Kaedah nilai isipadu TBT efektif	Kaedah luas permukaan tanah dan isipadu kedalaman tanah TBT
2		Kadar nilai tanah diperolehi berdasarkan Kaedah Perbandingan dengan kedalaman tanah TBT
3		TBT dinilai dengan menggunakan kaedah perbandingan nilai (Comparison Method)
4		Kaedah nilai luas permukaan tanah dan isipadu kedalaman tanah

Berdasarkan jadual di atas, responden 1, 2 dan 4 menyatakan kaedah nilai isipadu TBT efektif digunakan untuk menilai TBT bergantung kepada luas permukaan tanah dan isipadu kedalaman tanah TBT, manakala responden 3 memberikan pandangan yang sedikit berbeza. Menurut INSPEN (2018), walaubagaimanapun, nilai kedalaman tanah adalah bergantung kepada kategori tanah di mana jika isipadu tanah merangkumi kedalaman efektif ia akan dinilai, tetapi jika sebaliknya, ianya tidak diambil kira dan disyorkan sebagai nilai nominal.

4.2.2 Kaedah Nilai Sebelum dan Selepas (Before and After Method)

Kaedah yang kedua iaitu kaedah nilai Sebelum dan Selepas (Before and After Method) sesuai digunakan bagi pelupusan dan pemberimilikan TBT di lapisan separa dalam dan terdalam yang dinilai mengikut kegunaan serta diluluskan oleh PBN. Rumusan dapatan temubual adalah sebagaimana Jadual 7.

Jadual 7 Ringkasan Hasil Temubual Berkaitan Kaedah Nilai Sebelum dan Selepas (Before and After Method)

Responden	Kaedah	Penerangan
1	Kaedah nilai Sebelum dan Selepas (Before and After Method)	Digunakan ketika berlakunya penjejasan terbabit (<i>Injurious Affection</i>) di tanah berkenaan
2		Tidak dipraktiskan semasa membuat nilai TBT
3		Tidak sesuai kerana maklumat berkaitan bangunan tersebut terhad
4		Tiada penerangan

Berdasarkan jadual di atas, responden 1 menyatakan kaedah nilai Sebelum dan Selepas (Before and After Method) adalah hanya digunakan ketika berlakunya penjejasan terbabit (*Injurious Affection*) terhadap tanah yang terlibat dengan pengambilan tanah. Responden 1 menyatakan bahawa kaedah ini sesuai jika digunakan untuk beberapa situasi sahaja dan kurang sesuai bagi TBT. Manakala, responden 2 dan 3 memberikan pandangan yang sama bahawa kaedah ini kurang sesuai digunakan. Malah, responden 4 tidak menyatakan apa-apa penerangan dan pendapat mengenai kaedah ini kerana kurang arif dan pakar berkaitan kaedah yang digunakan oleh para penilai.

4.2.3 Kaedah Nilai Baki

Kaedah seterusnya adalah kaedah nilai baki iaitu Kaedah ini kebiasaannya digunakan untuk menilai TBT yang mempunyai potensi pembangunan atau pembangunan semula bagi kegunaan tanah yang tertinggi dan terbaik. Analisa dapatan kajian adalah dinyatakan di dalam Jadual 8.

Jadual 8 Ringkasan Hasil Temubual Berkaitan Kaedah Nilai Baki

Responden	Kaedah	Penerangan
1	Kaedah Nilai Baki	Memerlukan maklumat yang tepat berkaitan bangunan di permukaan tanah
2		Agak rumit untuk meneliti kaedah ini kerana memerlukan nilai pembangunan
3		Kurang praktikal dan tidak digalakkan
4		Tiada penerangan

Berdasarkan jadual di atas, responden 1 menyatakan bahawa kaedah nilai baki ini memerlukan maklumat yang tepat berkaitan bangunan dipermukaan tanah. Berdasarkan temubual, ketiga-tiga responden memberikan pandangan yang sama mengenai kaedah ini. Manakala, responden ke-4 pula tidak memberikan penerangan disebabkan kekangan skop kerja. Walaubagaimanapun, kesemua responden yang terlibat memberikan pandangan yang berbeza tetapi membawa maksud yang sama bahawa kaedah nilai baki tidak sesuai digunakan berbanding kaedah lain seperti kaedah nilai isipadu TBT efektif dan kaedah nilai Sebelum dan Selepas (Before and After Method).

4.3 Hasil Dapatan Objektif 2

Berdasarkan temubual yang dilaksanakan, terdapat TIGA (3) cabaran utama yang dikenalpasti oleh responden ketika melaksanakan kerja penilaian TBT iaitu,

4.3.1 Akses dan Jarak Penglihatan Yang Terhad

Dalam konteks ini, cabaran pertama yang dihadapi adalah akses dan jarak penglihatan yang terhad terhadap tanah lot tersebut. Tidak seperti tanah konvensional, yang boleh ditinjau dan diperiksa dengan mudah, tanah bawah tanah selalunya tidak mempunyai akses langsung. Sebagai contoh, di tapak perlombongan, mungkin terdapat ciri geologi yang tersembunyi, keadaan tanah yang tidak stabil atau kebimbangan alam sekitar yang boleh memberi kesan ketara kepada nilai harta tanah (Qiao, et al., 2017). Jadual 9 menunjukkan maklumbalas dari responden semasa temubual dijalankan.

Jadual 9 Cabaran Semasa Penilaian TBT - Akses Dan Jarak Penglihatan Yang Terhad

Responden	Cabaran	Penerangan
1	Akses dan jarak penglihatan yang terhad	Kesukaran dalam penetapan bagi kedalaman TBT yang ingin dinilai
2		Kesukaran dalam menentukan kedalaman yang munasabah
3		Kesukaran untuk mendapatkan isipadu bahagian TBT yang terlibat
4		Hanya memberi pendapat tentang cabaran yang dilalui oleh penilai ketika projek dijalankan

Jelasnya, kesemua responden memberikan pandangan yang sama mengenai isu ini. Isu ini juga mendapat sokongan oleh semua responden dan isu ini dapat disimpulkan bahawa cabaran utama yang mempengaruhi para penilai adalah akses dan jarak penglihatan yang terhad untuk menilai kedalaman TBT bagi projek MRT.

4.3.2 Data Pemilikan Tanah Terhad

Cabaran kedua yang dikenalpasti semasa melaksanakan penilaian TBT adalah data pemilikan tanah yang terhad. Data pemilikan tanah terhad atau tidak lengkap boleh menyukarkan untuk penilai menilai harta dengan tepat. Maklumat yang tidak mencukupi tentang lot subjek, maklumat pemilik tanah dan ciri-ciri

hartanah boleh menghalang proses penilaian (Rentbell, 2023). Jadual 10 menunjukkan maklumbalas dari responden semasa temubual dijalankan.

Jadual 10 Cabaran Semasa Penilaian TBT - Data Pemilikan Tanah Yang Terhad

Responden	Cabaran	Penerangan
1	Data pemilikan tanah yang terhad	Semua data yang diperlukan adalah lengkap
2		Bukan satu masalah yang merumitkan untuk memperoleh data pemilikan tanah.
3		Data lengkap setelah membuat semakkan bersama jabatan yang terlibat
4		Mudah diperolehi daripada jabatan-jabatan yang terlibat

Majoriti responden mempunyai data yang lengkap dan tidak mengalami kerumitan dan cabaran berkaitan isu data pemilikan tanah terhad. Hal ini kerana kesemua lot yang terlibat mempunyai maklumat yang tepat dan diperolehi daripada jabatan-jabatan yang terlibat. Oleh itu, memandangkan majoriti responden memberikan pandangan yang positif terhadap isu ini, perbincangan terhadap perkara ini telah mengurangkan cabaran dan halangan yang dihadapi oleh para penilai ketika menentukan nilai TBT.

4.3.3 Bantahan Terhadap Pengambilan Tanah

Cabaran yang seterusnya dihadapi oleh penilai adalah bantahan terhadap pengambilan tanah yang dibuat oleh penilai. Antara kebimbangan bagi tuan tanah terhadap pengambilan tersebut adalah potensi kesan ke atas nilai hartanah mereka. Jadual 11 menunjukkan maklumbalas dari responden semasa temubual dijalankan.

Jadual 11 Cabaran Semasa Penilaian TBT - Bantahan Terhadap Pengambilan Tanah

Responden	Cabaran	Penerangan
1	Bantahan terhadap pengambilan tanah	Perbincangan bersama tuan tanah agar laluan terowong MRT dianjakkan sedikit.
2		Menerima rungutan daripada penduduk setempat
3		Tidak pernah menerima bantahan
4		Berbincang mengenai isu keselamatan bersama tuan tanah

Berdasarkan maklumbalas, beberapa responden memberikan pandangan yang berbeza tetapi memberikan maksud yang sama mengenai isu bantahan terhadap pengambilan tanah yang dialaminya. Menurut responden 1, 2 dan 4, mereka menyatakan bahawa mereka tidak mendapat sebarang bantahan tetapi hanya perbincangan dengan penduduk setempat. Pengambilalihan tanah untuk projek MRT mungkin membawa kepada gangguan sementara atau kekal, seperti bunyi bising, habuk dan kesesakan lalu lintas. Faktor-faktor ini boleh menjejaskan nilai hartanah secara negatif dan membawa kepada bantahan daripada pemilik tanah.

4.4 Perbincangan Hasil Kajian

4.4.1 Perbincangan Objektif Kajian 1

Berdasarkan dapatan kajian, kesemua kaedah nilai memberikan peranan penting mengikut kelebihan dan kekurangan yang tertentu. Berdasarkan analisis kandungan, kaedah terbaik untuk nilai TBT yang dilaksanakan oleh penilai swasta dan kerajaan adalah kaedah nilai isipadu TBT efektif berbanding kaedah nilai. Menurut INSPEN (2018), pengiraan bagi TBT adalah berbeza dengan permukaan tanah. Bagi penilaian TBT ia diukur menggunakan tiga (3) dimensi iaitu mengambil kira panjang, lebar dan kedalaman yang dikira dalam ukuran isipadu. Hal ini kerana kaedah tersebut mencapai matlamat penilai untuk menilai TBT dengan tepat dan mencapai objektif nilai dengan lebih berkesan berbanding kaedah lain.

4.4.2 Perbincangan Objektif Kajian 2

Berdasarkan dapatan kajian, cabaran yang mendapat persetujuan majoriti responden adalah akses dan jarak penglihatan yang terhad. Menurut Qiao (2017), tanah TBT tidak seperti tanah konvensional, yang boleh ditinjau dan diperiksa dengan mudah, malah TBT selalunya tidak mempunyai akses langsung. Hal ini demikian, kesemua responden bersetuju bahawa mereka menghadapi masalah dan isu tersebut ketika membuat penilaian TBT. Seterusnya, cabaran yang kedua adalah data pemilikan tanah yang terhad. Malangnya, cabaran ini tidak mendapat persetujuan oleh kesemua responden. Hal ini demikian kerana para responden dapati data dan maklumat yang diperlukan adalah mudah untuk didapati dengan bantuan daripada jabatan-jabatan serta perbincangan bersama organisasi yang terlibat. Oleh itu, cabaran yang terakhir bagi objektif kedua ini adalah bantahan terhadap pengambilan tanah. Berdasarkan jawapan responden, isu ini bukanlah satu masalah yang besar dan merumitkan.

5. Kesimpulan

Kajian ini telah dijalankan untuk mengenalpasti kaedah-kaedah terbaik untuk penilaian TBT yang dilaksanakan oleh penilai swasta dan kerajaan, serta mengenalpasti cabaran semasa melaksanakan penilaian TBT dalam kalangan responden. Penyelidikan ini telah melalui proses pengumpulan data dan penganalisaan data bagi mencapai objektif kajian. Seterusnya, kajian ini memberi manfaat kepada pemegang taruh yang terlibat terutamanya pihak penilai bagi mengurangkan cabaran yang dihadapi ketika menjalankan penilaian. Akhirnya, dapatan kajian ini akan menambahbaik proses kerja penilaian TBT, dan meningkatkan kualiti perkhidmatan kepada pelanggan yang berkepentingan.

Penghargaan

Pengkaji ingin mengucapkan terima kasih kepada Fakulti Pengurusan Teknologi dan Perniagaan, Universiti Tun Hussein Onn Malaysia dengan sokongan yang diberikan.

Konflik Kepentingan

Penulis mengesahkan bahawa tidak ada konflik kepentingan mengenai penerbitan kertas kerja ini.

Sumbangan Penulis

*Penulis mengesahkan sumbangan kepada kertas ini seperti berikut: **konsepsi dan reka bentuk kajian:** Ammar Ikhwan Eddy, Azlina Md Yassin; **pengumpulan data:** Ammar Ikhwan Eddy; **analisis dan interpretasi hasil:** Ammar Ikhwan Eddy; **penyediaan draf manuskrip:** Ammar Ikhwan Eddy Noorlisyam, Azlina Md Yassin, Mohd Hafizal Ishak, Haidaliza Masram, Masfaliza Mohsen. Semua penulis telah mengkaji hasil dan meluluskan versi terakhir manuskrip.*

Rujukan

- Akta Kaedah-Kaedah & Ordinan Pengambilan Tanah (Pampasan) (Peruntukan Khas) 1948 (P.T.M. Ord. 21/1948). Kuala Lumpur. International Law Book Services.
- Akta Pengambilan Tanah (Pindaan) 2016. (2016). Akta Pengambilan Tanah (Pindaan) 2016 (Akta A1517). Kuala Lumpur. Percetakan Nasional Malaysia Berhad.
- Hamid, N. A., Harun, N. & Ismail, N. (2011). Pengambilan Tanah Bagi Pembangunan Ekonomi: Isu Dan Penyelesaian. *Jurnal Undang-Undang Dan Masyarakat*. Vol. 15. Pp. 15-135.
- Institusi Tanah dan Ukur Negara (INSTUN). (2017). Intisari Pengambilan Tanah Bawah Tanah 1960. Di akses pada 22 Februari 2023: <https://people.utm.my/tlchoon/files/2015/09/INTISARI-AKTA-PENGAMBILAN-TANAH-1960>
- Jain, M.P. & Xavier, G. (1996). Compulsory Acquisition of Land in Malaysia (PT 1). MLJ 2. Di akses pada 15 Disember 2023: [xxivhttps://www.lexisnexis.com/ap/authh/.pdf](https://www.lexisnexis.com/ap/authh/.pdf)
- Mass Rapid Transit Corporation Sdn Bhd, (2023). Apakah itu MRT? Diakses pada 01 Disember 2023: <https://www.mymrt.com.my/ms/awam/mrt-perlu-tahu/>
- PLANMalaysia (Jabatan Perancangan Bandar dan Desa). (2022). Garis Perpaduan Perancangan Pembangunan Tanah Bawah Tanah. PLANMalaysia.
- Pengambilan Tanah 1960. (2014). Akta Pengambilan Tanah 1960 (Akta 486) Dan Institut Penilaian Negara (INSPEN). (2018), Pengenal Penilaian Tanah Bawah Tanah. Unit Penerbitan dan Media, Institut Penilaian Negara (INSPEN).
- Jabatan Ketua Pengarah Tanah Dan Galian Persekutuan. (2008). Pekeliling Ketua Pengarah Tanah Dan Galian Persekutuan Bil. 1/2008: Panduan Pelupusan Tanah Bawah Tanah Di Bawah Kanun Tanah Negara 1965. Putrajaya. Kementerian Sumber Asli Dan Alam Sekitar.

- Qiao, Y. K.; Peng, F. L. & Wang, Y. (2017). Monetary valuation of urban underground space: A critical issue for the decision-making of urban underground space development. *Land Use Policy*, 2017 Di akses pada 03 Januari 2024: <https://isiarticles.com/bundles/Article/pre/pdf/139438.pdf>
- Zaini, et al., (2012). The Future Use of Underground Space in Malaysia: A Literature Review. <https://builtsurvey.utm.my/intrest/files/2013/08/The-Future-Use-of-Underground-Space-in-Malaysia-A-Literature-Review.pdf>
- Zulkiflee M.A.B. (2018). " Pelaksanaan Pengambilan Tanah Bawah Tanah bagi Projek MRT". *Jurnal Kajian Tesis. Universiti Teknologi Malaysia*. 1-79.