

➔ Profesor Dr Ismail Omar
Presiden Pertubuhan Profesional
Tanah Malaysia (PERTAMA) dan
Pensyarah Kanan di Universiti
Tun Hussein Onn Malaysia



➔ Tanpa perancangan guna tanah yang teratur, pembangunan hartanah menjadi tidak seimbang”

➔ Jalan penyelesaian perlu dicari demi menjana pendapatan dan memacu pembangunan untuk kesejahteraan rakyat”

➔ Dilaporkan pemilikan hartanah dalam kalangan Bumiputera dan Melayu masih belum mencapai 30 peratus ekuiti”

Pengezonan semula tanah pacu kemajuan

BH. 7/9/2017
ms. 10

Perancangan bandar dan wilayah adalah profesion yang khusus bagi menentukan guna tanah sesebuah negara. Bagi menjadikan pembangunan hartanah terancang, perundangan yang mengawal selia profesion perancangan bandar dan wilayah ialah Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172).

Badan profesional yang mengawal selia perancangan bandar dan wilayah pula ialah Institut Perancang Malaysia (MIP). Antara bidang utama perancangan bandar ialah menentukan susun atur dan pelan pembangunan bandar. Tanpa perancangan guna tanah yang teratur, pembangunan hartanah menjadi tidak seimbang dan kesejahteraan bandar akan terganggu.

Apabila perancangan bandar dilakukan untuk menentukan guna tanah bagi reruang di atas permukaan bumi, konsep gunaan tanah yang 'tertinggi dan terbaik' akan diaplikasikan. Akta Perancangan Bandar dan Desa, 1976 (Akta 172) adalah asas perundangan dalam penyediaan Rancangan Fizikal Negara.

Bagi memastikan kesesuaian dan perubahan dengan keperluan semasa, Sub-Seksyen 6B (4) Akta 172 menetapkan keperluan Rancangan Fizikal Negara (RFN) untuk dikaji semula setiap lima tahun selaras dengan Kajian Semula Rancangan Malaysia Lima Tahun, atau apabila diarahkan oleh Majlis Perancang Fizikal Negara (MPFN).

Walaupun RFN dan pelan pem-

angunan (contohnya pelan struktur dan tempatan) disediakan perancang bandar sebagai panduan untuk memajukan hartanah, ada beberapa isu guna tanah yang ketinggalan. Isu seperti penentuan zon guna tanah wakaf, tanah rizab Melayu, tanah pertanian terbiar dan bekas lombong perlu diberi perhatian khusus. Jalan penyelesaian perlu dicari demi menjana pendapatan dan memacu pembangunan untuk kesejahteraan rakyat.

Jalan penyelesaian mestilah berdasarkan amalan terbaik yang digunakan di seluruh dunia. Buat masa ini, ada kira-kira 120,000 hektar tanah bekas lombong, 48,000 hektar tanah pertanian terbiar dan kira-kira 12,000 hektar tanah wakaf. Semua tanah yang dikatakan ke tahap tertinggi dan terbaik ini perlu diambil kira dalam pengezonan kawasan pembangunan di dalam pelan pembangunan sesuatu kawasan perbandaran.

Pelan pembangunan negara

Buat masa ini, pelan pembangunan negara hanya mengambil kira tanah wakaf sebagai tanah rizab yang diwarnakan ungu sahaja. Bagi tanah rizab Melayu pun begitu juga, manakala tiada zon khusus yang dinyatakan bagi tanah pertanian terbiar dan bekas lombong. Tanpa kategori guna tanah yang khusus bagi tanah berkenaan, pemilik dan pemaju tiada panduan khusus mengenai

prospek dan potensi masa depan bagi tanah berkenaan.

Seorang pengkaji dan perancang bandar dari Universiti Galsgow di Scotland, Profesor David Adams mengatakan apabila tiada kategori guna tanah yang khusus, tanah berkenaan dikatakan mempunyai halangan perancangan untuk dimajukan. Ketiadaan zon guna tanah yang khusus menjadikan pemilik dan ejen pembangunan yang lain tiada panduan mengenai prospek masa depan dan nilai potensi tanah itu.

Justeru, timbul risiko untuk memajukannya. Inilah kos transaksi dalam pembangunan hartanah. Seorang pengkaji hartanah, Profesor Haim Darin-Drabkin mengatakan pembangunan hartanah hanya boleh dilakukan apabila wujud lokasi tepat, harga sesuai, dan modal yang wajar. Lokasi yang bertepatan bermaksud perancangan tanah yang baik dan memuaskan bagi membolehkan semua pemain berusaha dan bertindak dengan matlamat sama untuk memajukan tanah itu.

Perancangan juga termasuklah mengezonkan semula kegunaan tanah yang bersesuaian untuk maksud pembangunan. Kajian dijalankan di Pengerang menunjukkan perancangan pihak kerajaan dalam menyediakan prasarana bagi memajukan hab gas dan minyak sudah mencetus pembangunan tanah rizab Melayu di sana. Akhirnya, pembangunan tumbuh dengan pesat di kawasan berkenaan apabila jalan raya, jambatan, kemudahan awam disediakan pihak kerajaan secara strategik.

Di luar negara, keadaan serupa juga berlaku. Di Jerman, Lembah Ruhr dimajukan melalui 'pengezonan semula' atau 'pewarnaan semula' kategori guna tanah yang hendak dimajukan. Begitu juga di Taiwan apabila sebahagian besar Metropolitan Hainan dimajukan semula. Di Singapura, pembangunan Jurong Timur dilakukan dengan pengambilan tanah untuk maksud pembinaan Keretapi Berkelajuan Tinggi atau HSR baru-baru ini.

Di United Kingdom juga ada banyak kawasan yang dizonkan semula untuk maksud pembangunan bandar baharu seperti Milton Keynes di England dan Livingston Newtown di Scotland. Bandar Port Cornwall di England dimajukan

semula sebagai tempat hiburan dan pelancongan yang menarik. Bandaraya Glasgow pula dimajukan semula dari sebuah bandar bekas pelabuhan menjadi pusat konvensyen antarabangsa dengan sumbangan dana berbilion dolar dari Kesatuan Eropah (EEC). Malah, London Dockyard juga dimajukan semula tidak lama dahulu. Begitu juga dengan pembangunan semula Taman Tema Sunway Lagoon di Bandar Sunway dan Ipoh yang menarik ramai pengunjung luar dan tempatan.

Pengezonan kawasan

Melalui pengezonan kawasan yang membabitkan tanah wakaf, tanah rizab Melayu, tanah terbiar dan tanah bekas lombong, pemilikan hartanah kaum Bumiputera dan orang Melayu akan meningkat. Tanah bekas lombong boleh dimajukan dengan pertanian, perniagaan dan juga perumahan. Malah, ada kampus universiti yang dibina di atas tanah bekas lombong. Dilaporkan pemilikan hartanah dalam kalangan Bumiputera dan Melayu masih belum mencapai 30 peratus ekuiti. Malah, setakat ini hanya sekadar 18 peratus.

Justeru, punca kemunduran tanah terbiar, tanah rizab Melayu dan tanah wakaf perlu ditangani. Semua agensi berkaitan tanah (ABT) perlu bahu-membahu turun padang dan bersama-sama mencetus perancangan tanah yang sistematik dan komprehensif.

Dengan saranan untuk memajukan tanah wakaf, tanah pertanian terbiar dan tanah bekas lombong melalui pengezonan semula, penjana pendapatan rakyat boleh dilakukan dan kos sara hidup mereka mampu dikurangkan. Malah, produk pertanian boleh dieksport ke luar negara dan barangan import dikurangkan. Seterusnya, usaha sebegini mampu menyumbang ke arah memperkasa ekonomi kaum Bumiputera tanpa menafikan hak kaum lain di negara kita.

➔ Dalam suasana kegembiraan kita menyambut ulang tahun ke-60 Hari Kemerdekaan, mungkin elok untuk kita menyorot kembali apa yang tersurat dalam Perjanjian Pangkor 1874. Ikuti kupasan lanjut Ketua Lajnah Kajian Strategik Majlis Ittihad Ummah, **Datuk Wan Ahmad Fauzi Wan Husain**, esok.