

# Perancangan Bandar Tingkatkan Nilai Tanah



Apabila perancangan bandar dibuat untuk menentukan guna tanah bagi ruwang di atas permukaan bumi, konsepgunaan tanah yang "tertinggi dan terbaik" diterjemahkan dalam amalan pembangunan sebenar. Hal ini bermakna, sesuatu kegunaan tanah, yakni pertanian, bangunan atau industri (mengikut Seksyen 260 Kanun Tanah Negara 1965) diambil kira dengan teliti sekali. Akhirnya, kegunaan tanah dihasilkan melalui pelan struktur, tempatan, dan tindakan yang berkaitan selaras dengan Pelan Spasial Negara seperti yang disiapkan pada tahun 1995 dahulu. Pelan ini merupakan panduan yang digunakan untuk memandu, memacu, dan mengawal selia pembangunan tanah di negara kita.

Walaupun, Pelan Spasial Negara dan pelan pembangunan (struktur, tempatan dan tindakan) disediakan oleh pihak perancang bandar dan wilayah sebagai panduan untuk mengawal selia pembangunan negara, terdapat beberapa isu guna tanah yang perlu diberikan perhatian serius. Isu seperti penentuan zon guna tanah wakaf, tanah rizab Melayu dan bekas lombong perlu diberikan perhatian dan dicari jalan penyelesaiannya berdasarkan amalan yang terbaik.

Pada masa ini, terdapat kira-kira 300 ribu ekar tanah bekas lombong, 120 ribu ekar tanah pertanian terbiar dan kira-kira 30 ribu ekar tanah wakaf. Semua tanah-tanah yang dikatakan mundur dan tidak dimajukan kepada tahap tertinggi dan terbaik ini perlu diambil kira dan dimasukkan secara sistematik dan profesional dalam pelan-pelan pembangunan negara. Pada ketika ini, pelan-pelan pembangunan negara hanya mengambil kira tanah wakaf sebagai tanah rizab yang diwarnakan ungu sahaja di dalam pelan berkenaan. Begitu juga dengan tanah rizab Melayu, manakala tiada zon khusus yang dinyatakan bagi tanah-tanah pertanian terbiar dan bekas lombong.

Tanpa kategori guna tanah yang khusus bagi tanah-tanah berkenaan, pemilik dan pemaju tiada panduan yang jelas tentang prospek dan potensi masa hadapan tanah-tanah berkenaan. Seorang pengkaji dan perancang bandar daripada Universiti Galsgow di Scotland, Profesor David Adams, mengatakan bahawa 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 tentang prospek masa hadapan dan nilai potensi yang jelas bagi tanah berkenaan.

Oleh hal yang demikian, timbul risiko untuk memajukannya. Risiko wujud apabila pemaju memerlukan kos pembangunan yang tinggi untuk memajukannya. Sekiranya tanah yang tiada kegunaan khusus yang dinyatakan, apabila diambil semula oleh pihak kerajaan untuk menyediakan prasarana, penilai yang berlainan akan membawa penilaian yang berbeza untuk menentukan nilai pampasan. Perbezaan yang ketara timbul disebabkan oleh ketiadaan kategori guna tanah yang tertera di atas surat hak milik. Sebagai akibatnya, timbul perbezaan pendapat tentang nilai pasaran.

Pengkaji harta tanah, Profesor Haim Darin-Drabkin, mengatakan bahawa pembangunan harta tanah hanya boleh dilakukan di lokasi yang strategik dengan harga yang sesuai dan produk yang ada permintaan. Api hanya menyalu apabila cukup udara dan bahan bakar yang sesuai. Oleh itu, lokasi yang strategik termasuklah perancangan tanah yang baik dan memuaskan bagi membolehkan semua pemain berusaha dan bertindak dengan matlamat yang sama untuk memajukan tanah berkenaan.

Kajian yang dijalankan di Pengerang menunjukkan bahawa perancangan pihak kerajaan menyediakan prasarana bagi memajukan hab gas dan minyak yang menyumbang dan melonjakkan nilai pasaran tanah rizab Melayu di sana. Pembangunan tumbuh dengan pesat di kawasan berkenaan apabila jalan raya, jambatan dan kemudahan awam disediakan pihak kerajaan. Perancangan juga termasuklah mengezonkan (atau disebut pewarnaan) semula kawasan dengan kegunaan tanah yang bersesuaian untuk maksud pembangunan. Sebagai kesannya, nilai tanah akan meningkat.

Pembangunan harta tanah mengambil kira gabungan pemain profesional dalam sektor ini, termasuklah perancang bandar, pemaju dan jurukur tanah. Di luar negara, keadaan yang serupa juga berlaku. Di Jerman, Lembah Ruhr dimajukan melalui pegezonan semula atau pewarnaan semula kategori guna tanah yang hendak dimajukan.

Begitu juga di Taiwan, apabila sebahagian besar daripada Metropolitan Hainan dimajukan semula yang melibatkan pegezonan atau pewarnaan kawasan pembangunan.

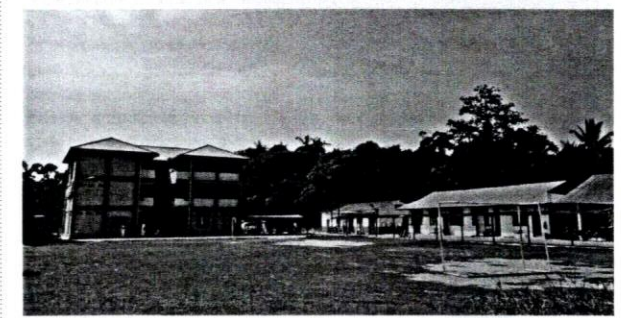
Di Singapura, pembangunan Jurong Timur dilakukan dengan pengambilan tanah untuk maksud pembinaan Kereta Api Berkelajuan Tinggi atau HSR baru-baru ini. Begitu juga di Jepun, Holland, Arab Saudi, China, India, Singapura dan sebagainya. Di United Kingdom juga terdapat banyak kawasan yang dizonkan semula untuk maksud pembangunan bandar baharu seperti Milton Keynes di England dan Livingston di Scotland. Bandar raya Glasgow dimajukan semula daripada sebuah bandar bekas pelabuhan menjadi pusat konvensyen antarabangsa dengan sumbangan dana berbilion Dolar daripada Negara Kesatuan Eropah (EEC).

Di negara kita, beberapa projek mega seperti Iskandar Malaysia telah dimajukan melalui pegezonan semula yang melibatkan berbagai-bagai kategori guna tanah, termasuklah Projek Forest City dan Medini.

Oleh hal yang demikian, perancangan bandar yang mantap dan bersepadu menjamin pembangunan yang lestari. Dengan pembangunan yang lestari dan seimbang, hasrat mencapai status negara maju semakin cerah. Pada masa yang sama, pemilikan harta tanah golongan bumiputera dan orang Melayu, tanah wakaf, dan sebagainya boleh dipertingkatkan bilangannya dan dimajukan dengan sebaik-baiknya. Usaha begini juga menyumbang ke arah memperkasakan ekonomi golongan bumiputera tanpa menafikan hak kaum lain di negara kita. ●

**Dengan pembangunan yang lestari dan seimbang, hasrat mencapai status negara maju semakin cerah.**

Profesor Dr. Ismail Omar, Presiden Pertubuhan Profesional Tanah Malaysia (PERTAMA) dan Pensyarah di UTHM.



Pembangunan tanah wakaf secara terancang dapat memberikan manfaat yang besar kepada kesejahteraan masyarakat setempat.

**P**ERANCANGAN bandar dan wilayah merupakan profesion yang khusus bagi menentukan perancangan guna tanah untuk memajukan sesebuah negara. Perundangan yang mengawal selia profesion perancangan bandar dan wilayah ialah Akta Perancangan Bandar dan Wilayah 1976 (Akta 172) yang dikuatkuasakan pada Mac 1976. Menurut Akta Perancangan Bandar dan Wilayah 1976 (Akta 172), setiap pembangunan tanah mestilah mendapat kebenaran perancangan sebelum boleh dijalankan.

**Pada masa ini, terdapat kira-kira 300 ribu ekar tanah bekas lombong, 120 ribu ekar tanah pertanian terbiar dan kira-kira 30 ribu ekar tanah wakaf.**

Akta 172 mendefinisikan pembangunan tanah sebagai perubahan matan yang melibatkan aktiviti perlombongan, pertanian, kejuruteraan dan sebagainya. Tanpa perancangan tanah yang sistematik, pembangunan menjadi tidak seimbang dan membawa mudarat, bukannya manfaat. Perancangan yang tidak seimbang diuraikan dengan terperinci oleh Profesor Peter Hall, perancang bandar profesional daripada Universiti Kolej London dalam bukunya *The Great Planning Disaster*.