

KAJIAN KEMUNGKINAN
PENGUNAAN KONSEP *LAND READJUSTMENT*
DALAM MEMAJUKAN KAMPUNG BARU
KAJIAN KES: KAMPUNG BARU JINJANG UTARA, KUALA LUMPUR

SEOW PHEI SHAN

Laporan projek ini dikemukakan
sebagai memenuhi sebahagian daripada syarat penganugerahan ijazah
Sarjana Muda Perancangan Bandar dan Wilayah

Fakulti Alam Bina
Universiti Teknologi Malaysia

OKTOBER, 2003

ABSTRAK

Petempatan kampung baru diwujudkan pada tahun 1948 hingga 1960 di Malaya bertujuan untuk mematahkan perkembangan komunis di kawasan luar bandar. Selama ini, ia dipinggirkan dalam perancangan bandar dan pembangunan negara. Kini, kesan perbandaran telah menyebabkan tekanan pembangunan kampung baru, khususnya yang di kawasan bandar dan pinggir bandar. Matlamat kajian ini adalah untuk menilai kemungkinan penggunaan konsep *land readjustment* dalam memajukan kampung baru. Kajian ini menyelidik keadaan semasa tapak, dasar dan strategi pembangunan yang berkaitan, keperluan pembangunan kampung baru, jenis pembangunan yang dihendaki oleh komunitinya dan tahap penerimaan mereka terhadap konsep *land readjustment*. Kampung Baru Jinjang Utara dipilih sebagai kes kajian kerana ia adalah pusat perniagaan dan perkhidmatan yang utama dan kini menghadapi masalah kesesakan lalulintas, reka bentuk simpang yang bahaya serta penggunaan ruang dan tanah secara tidak ekonomik. Seramai 95 responden ditemubual, iaitu 45 orang pemilik harta kediaman dan 50 orang pemilik kedai. Data-data yang diperolehi dianalisis dengan ujian *independence Chi-square* dan *Cross-tabulation* melalui perisian *Statistical Package of Social Science (SPSS)*. Keputusan kajian menunjukkan hanya 28.5 peratus responden yang bersetuju dan menerima konsep *land readjustment*. Ini disebabkan kurang memahami konsepnya pada peringkat ini dan faedah dari segi kuantitatif masih belum diketahui. Namun, tahap penerimaan ini dapat ditingkatkan lagi dengan usaha penjelasan dan perbincangan yang berterusan. *Land readjustment* adalah fisibel dilaksanakan di kawasan kajian kerana pengiraan *proportional ratio* atas cadangan pembangunan menunjukkan nilai tanah kawasan kajian meningkat sebanyak 21.28 kali ganda selepas *land readjustment* dan nilai indeks fisibelnya (α) ialah 18.51. Dasar dan strategi pembangunan dari Draf Rancangan Struktur Kuala Lumpur 2020 juga mengenal pasti kampung baru sebagai petempatan istimewa yang memerlukan pembangunan semula. Kajian ini mencadangkan bentuk pelaksanaan *land readjustment*, cara meningkatkan tahap penerimaannya dan teknik pemplotan semula dengan model *binary tree* untuk memastikan keberkesanan pelaksanaan *land readjustment* di kampung baru.

ABSTRACT

New village settlement is planned during year 1948 to 1960s with the purpose to combat communist activities in rural area in Malaya. New villages have been neglected for this long period. Nowadays, the rapid urbanization brought significant changes to new villages, especially those located in city and urban fringe. The goal of this study is evaluate level of feasibility of land readjustment implementation in developing new villages. In order to achieve the goal, existing situation of study area, related policies and development strategies, development needs of new village, community's aspiration towards types of development and level of acceptance of the residents towards land readjustment concept are being studied. North Jinjang New Village is chosen as study area. The study area is choose because it is a business and services centre but presently facing problems such as traffic congestion, bad design of junction and non-economic land use planning. A total of 95 respondents consisting 45 house owners and 50 shop owners were interviewed. The data were analysed using the independence Chi-square test and Cross-tabulation, with Statistical Package of Social Science (SPSS) software. The result of the study reveals that only 28.5 percent of respondents agree to the implementation of land readjustment concept. The low response is probably due to the level of understanding the concept is still low in this stage and the quantifiable benefit is still unknown. However, level of acceptance towards the concept will increase by continuous of explanations and discussions. From financial feasibility point of view, the proportional ratio based on the proposed development shows that land value in study area will increase as much as 21.28 times after implement land readjustment and the value of feasibility index (α) is 18.51. This means land readjustment technique is really feasible to be implemented in the study area. Related policies and development strategies of Kuala Lumpur Draft Structure Plan 2020 identified the new village as special zone and need to be redeveloped. The study suggested the type of implementation land readjustment, methods to increase level of acceptance of land readjustment concept and replotting technique by binary tree model to ensure the success and effectiveness of land readjustment in new villages.