

**PERUBAHAN GUNA TANAH DAN IMPAK PERTUKARAN KEGUNAAN
BANGUNAN KEDIAMAN TERHADAP PERSEKITARAN
FIZIKAL, SOSIAL DAN EKONOMI**

**KAJIAN KES:
JALAN RAJA UDA, BANDAR BUTTERWORTH,
MAJLIS PERBANDARAN SEBERANG PERAI, PULAU PINANG**

LEW PEIK YIN

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

**Fakulti Alam Bina
Universiti Teknologi Malaysia**

NOVEMBER 2005

ABSTRAK

Perumahan merupakan salah satu daripada kegunaan tanah yang penting di bandar. walaupun ia dianggap bernilai lebih rendah dari segi ekonomi, namun mempunyai nilai sosial yang tinggi kerana merupakan tempat yang memberi perlindungan dan kawasan persendirian kepada masyarakat. Ia perlu dilindungi daripada kegunaan tidak sesuai yang menggugat keselesanya. Bandar Butterworth dikenali sebagai Pusat Perdagangan, dibangunkan untuk memenuhi keperluan perumahan yang semakin tinggi bagi kebanyakan pekerja perkilangan. Namun, proses pembangunan yang pesat menyebabkan perubahan dalam permintaan terhadap sesuatu guna tanah. Banyak bangunan kediaman di kawasan kajian ditukar guna kepada perniagaan telah membawa impak fizikal, sosial dan ekonomi. Terdapat 845 unit kediaman terlibat dalam kegiatan penyalahgunaan bangunan kediaman kepada kegunaan lain. Bagi meningkatkan keberkesanan kawalan perancangan, Pihak Berkuasa Tempatan di bawah pentadbiran MPSP telah membuat beberapa kajian dan telah meluluskan beberapa bahagian daripada kawasan perumahan di bandar Butterworth dizonkan semula secara dasar untuk kegunaan perniagaan, iaitu Taman Selat (40 unit), Kampung Benggali (34 unit) dan rumah-rumah yang berhadapan Jalan Raja Uda (220 unit). Sehubungan dengan itu, penyelidikan ini bertujuan mengenalpasti faktor-faktor utama berlakunya perubahan guna tanah dan mengkaji impak fizikal, sosial dan ekonomi yang dibawa oleh aktiviti tukar guna tersebut serta mengenalpasti tahap penerimaan penghuni terhadap aktiviti tukar guna bangunan kediaman yang diluluskan oleh Pihak Berkuasa Tempatan. Daripada kajian ini, adalah didapati bahawa faktor perubahan guna tanah adalah terdiri daripada faktor tarikan di pinggir bandar (lokasi strategik, harga rumah murah dan ciri-ciri keunikan lokasi), faktor tolakan di pusat bandar (peniaga tidak mampu membeli atau menyewa rumah kedai mahal) dan faktor luaran (fasa pembangunan tidak seimbang, kelemahan penguatkuasaan undang-undang dan campur tangan politik). Seterusnya, berdasarkan pandangan penghuni, didapati impak negatif terhadap aspek fizikal dan sosial telah dibawa oleh aktiviti tukar guna, iaitu berlaku masalah kesesakan lalu lintas (97%) dan kebisingan (54%). Manakala terdapat impak positif terhadap aspek ekonomi bagi Pihak Berkuasa Tempatan, iaitu, tambahan hasil cukai pintu tahunan, 0.2% (RM 33,460) daripada jumlah keseluruhan (RM 17.7 juta) pada tahun 2004. Bagi peniaga pula, aktiviti tukar guna telah membawa pulangan ekonomi yang agak lumayan bagi mereka dan akhirnya telah meningkatkan harga kediaman bagi penghuni yang tinggal di kawasan kajian. Majoriti penduduk yang tinggal lebih jauh dari aktiviti tukar guna bangunan kediaman (dalam lingkungan 25 – 75 m) adalah terima aktiviti tersebut kerana jarang terdedah kepada kacau ganggu. Justeru itu, beberapa cadangan telah dicadangkan untuk menyelesaikan masalah itu termasuklah menjalankan pembangunan yang seimbang, penyediaan kedai kos rendah, penguatkuasaan undang-undang dan peraturan, pendekatan kebenaran merancang sementara, garis panduan kawalan kegunaan bangunan kediaman dan memperbaiki pentadbiran bahagian penguatkuasaan Pihak Berkuasa Tempatan.

ABSTRACT

Residential is one of the most important land uses in urban. It has high social value that can provide shelter and place of privacy for community although it is lower value in term of economy. Hence, housing area should be protected from other incompatible uses that may jeopardize to inhabitants' comfort. Butterworth city, a Centre Business District, was developed to fulfill the increasing demand of housing need from those migrants. However, rapid urbanization has changed the demand of certain land uses. Many dwelling units in the urban area are used for the business purpose have created impact on physical, social and economic aspect. There was 845 units of dwelling involves in the illegal activities without the permission from the local authority. To adapt and enhance the planning control, local authority had done several studies and decided to enforce the rezoning plan on part of the residential areas: *Taman Selat* (40 units), *Kampung Benggali* (34 units) and dwellings with frontage on the *Jalan Raja Uda* (220 units) could be used for commercial purpose. So, this thesis is written with the aims to identify the factors of phenomena land use change, impact from the dwelling conversion on the physical, social and economy aspect, level of acceptability from inhabitants about change of dwelling usage. From the study, there are pull factors from urban fringe area (strategic location, cheaper housing and location attributes of various segment of the area), push factor from town centre (rising commercial building price and rental value due to traders could not afford to buy or rent it) and external factors (ad-hoc development, the weakness in law enforcement and political intervention). There are several negative impacts on the physical and social aspect caused by the change of use activities. Based on the inhabitants' opinion, they confronted the two main problems that were traffic congestion (97%) and noise pollution (54%). On the other hand, there are positive economic impacts. For the local authority, addition annual land assessment had been collected was about 0.2% (RM 33, 400) of the total (RM 17.7 million) in year 2004. For trader, dwelling conversion had increased their monthly income and for inhabitants, the activities had rising their dwelling properties value as well. Majority people who live far away from the change of use activities (distance range from 25-75m) accepted it because seldom exposed to the nuisance problem. To halt the problems, several of suggestions are given such as implement a comprehensive and balance development plan, supplying low cost shop, improving the law enforcement, using temporal planning permission approach, produce guidelines to control the conversion usage of dwelling and improving the enforcement department local authority.