

**PERPUSTAKAAN
FAKULTI ALAM BINA**



FAB3000009869

**FAKTOR PENUKARAN GUNA TANAH PERTANIAN KEPADA TAMAN
PERUMAHAN DI KAWASAN PINGGIR BANDAR
KAJIAN KES: PARIT BUNTAR PERAK**

MUHAMMAD REDUAN BIN JAAFAR

Tesis ini dikemukakan
sebagai memenuhi syarat penganugerahan
Ijazah Sarjana Muda Perancangan Bandar dan Wilayah

Fakulti Alam Bina
Universiti Teknologi Malaysia

MEI 2009

ABSTRAK

Kajian ini dilakukan bertujuan untuk mengkaji faktor-faktor penukaran guna tanah pertanian kepada taman perumahan di kawasan pinggir bandar. Aktiviti penukaran guna tanah pertanian yang melibatkan perubahan dalam syarat nyata tanah adalah berdasarkan kepada prosedur-prosedur tukar syarat tanah sebagaimana perkara-perkara yang telah termaktub di dalam Kanun Tanah Negara (KTN) yang memperuntukkan segala hal-hal yang menjurus kepada pembangunan dan penggunaan tanah. Masalah kesesakan dan ketiadaan tanah yang mencukupi di kawasan bandar menyebabkan kawasan pinggir bandar ditebus guna bagi pembinaan taman-taman perumahan dalam usaha menampung permintaan perumahan yang tinggi daripada penduduk. Walaubagaimanapun, sistem perancangan dan kawalan pembangunan yang tidak sistematik mengakibatkan wujudnya pelbagai masalah melibatkan perletakan taman-taman perumahan di kawasan pinggir bandar. Berdasarkan kepada analisis soal selidik yang dijalankan, dapat dirumuskan bahawa faktor saiz tanah pertanian yang kecil dan harga/nilai tanah yang tinggi merupakan dua faktor utama yang mempengaruhi pemilik tanah menjual tanah pertanian yang dimiliki bagi pembangunan taman-taman perumahan. Melalui temubual dan pemerhatian juga menunjukkan terdapat kecenderungan untuk berlakunya peningkatan bilangan taman perumahan baru pada masa akan datang. Bagi mengatasi masalah ini, beberapa cadangan yang sesuai dirangka agar sistem perancangan dan kawal selia dalam perancangan guna tanah dapat dipertingkatkan. Justeru, jelaslah bahawa aktiviti penukaran guna tanah pertanian sememangnya tidak dapat dielakkan dalam memenuhi tuntutan pembangunan tanah-tanah perumahan di kawasan pinggir bandar.

ABSTRACT

The purpose of the study is to investigate the conversion factors of agricultural land use into housing areas in suburban area. This conversion of agricultural land use which involves in alteration of land express condition base on procedures convert land stipulation that had been embodied in National Land Code (KTN) which allocates all matters related to development and land uses. The congestion problems and unenough absence of land in urban area cause suburban area being reclaimed for housing areas development in order to effort accommodate high housing demand. However, with the unsystematic planning system and development control causes various problems such as housing layout in suburban area. Based on questionnaire analysis, the result show that the factor of small agricultural land size and high price / value of the land are two main factor which influenced landowner sell their agricultural land for housing development. The interview and observation process also showed that there is tendency in increasing the number of new housing area in the future. To overcome this problem, several recommendations were proposed in order to upgrading the planning system and regulate process in land use planning. Hence, it is clear that conversion of agricultural land use activity cannot be avoided in order to complete the demands for housing lands development in uptown area.