

FAKTOR PEMBANGUNAN TANAH KAMPUNG DALAM BANDAR
DI SKUDAI

ALIZATUL AKMAL BINTI ABDULLAH

Laporan projek ini dikemukakan
sebagai memenuhi sebahagian daripada syarat
Penganugerahan Sarjana Sains Perancangan Bandar Dan Wilayah

Fakulti Alam Bina
Universiti Teknologi Malaysia

MEI 2007

ABSTRAK

Proses perbandaran dan pembangunan yang pesat khususnya di kawasan bandar telah banyak mempengaruhi struktur fizikal, ruang dan mentaliti masyarakat kampung dalam bandar. Arus modenisasi yang melanda khususnya di kawasan bandar turut meninggalkan kesan samada dari segi sosial mahupun ekonomi kepada penempatan kampung dalam bandar yang masih mengekalkan ciri-ciri fizikal sebagai sebuah kampung. Fenomena ini telah menjadi perkara biasa bagi kebanyakan bandar yang menghadapi pertumbuhan yang pesat samada dari aspek ekonomi mahupun fizikal. Bagaimanapun, perubahan gunatanah tidak berlaku di sesetengah kawasan 'pocket area' seperti kawasan kampung, khususnya kampung tradisional walaupun kawasan sekitarnya telah dibangunkan dengan gunatanah bandar. Masalah ini akan merugikan pemilik tanah dan penduduk kampung kerana mereka tidak mendapat faedah daripada proses pembangunan yang terdapat di sekitarnya. Usaha untuk meningkatkan pembangunan kampung dalam bandar memerlukan kajian ke atas masalah dan halangan yang dihadapi dalam usaha membangunkan tanah. Ini penting untuk memberi gambaran prospek pembangunan kampung dalam bandar pada masa akan datang. Tiga kawasan kajian iaitu Kg. Baru Skudai/Kg. Skudai Baru, Kg. Melayu Skudai/Kg. Melayu Batu 10 Skudai dan Kg. Poh Chee Leng telah dipilih untuk memberi gambaran corak pembangunan kampung dalam bandar dan mengenalpasti faktor-faktor utama yang menghalang pembangunan kampung dalam bandar agar perancangan yang menguntungkan penduduk yang terlibat dapat dibuat, seterusnya perubahan gunatanah dapat diurus dengan cekap. Hasil penemuan mendapati terdapat beberapa faktor yang menghalang pembangunan kampung di kawasan kajian meliputi 1) ciri-ciri lot tanah, 2) ciri-ciri personal pemilik tanah, 3) motivasi pemilik tanah/penduduk kampung, 4) persepsi pemilik terhadap pembangunan tanah, 5) kemampuan kewangan pemilik untuk membangunkan tanah, 6) sekatan-sekatan perundangan tanah, 7) pengaruh politik setempat, 8) kemudahan mendapat nasihat dan bantuan daripada agensi kerajaan/swasta bagi tujuan pembangunan dan 9) halangan fizikal tanah yang memerlukan kos pembangunan yang tinggi. Berasaskan penemuan kajian dan pengalaman di tempat lain, beberapa pendekatan atau penyelesaian telah dicadangkan melalui program jangkamasa pendek dan program jangkamasa panjang yang boleh dijadikan pertimbangan untuk pembangunan kampung tersebut. Penyelidikan ini sangat berguna kepada perancang, pihak berkuasa tempatan, perunding perancangan, pemaju tanah, penduduk kampung dan sesiapa sahaja yang terlibat dalam perancangan dan pembangunan kawasan bandar, khususnya pembangunan kampung tradisional dalam bandar. Pertimbangan terhadap faktor-faktor yang disenaraikan mengikut keutamaan dan cadangan-cadangan pendekatan perancangan harus dibuat agar perubahan gunatanah dapat diurus dengan cekap sekaligus memberi keuntungan kepada semua pihak khususnya penduduk kampung yang terlibat.

ABSTRACT

The rapid process of urbanization development process especially in urban area is significantly influencing the physical structure, spatial pattern of the city and also the mindset of the people. Current modernization in urban area also bring an effect, either in social or economics aspect to the urban village settlement that still preserve an physical characteristic as a village. This has become common phenomenon to most cities when it's faced the rapid growth scenario, either in economics or physical aspect. However, the changes of urban land use did not happened in some pocket areas as traditional villages, although it surroundings area has developed for urban land use. This problem will be unprofitable to land owner and villagers because they did not take the opportunity to the development process in their areas. In an effect to improve the urban village development, a study on the problems faced on land development proves vital. Hence three sample study areas are proposed in this paper, comprising of Kg. Baru Skudai/Kg. Skudai Baru, Kg. Melayu Skudai/Kg. Melayu Batu 10 Skudai dan Kg. Poh Chee Leng to give the first impression on urban village development patterns and with aim to identify the main constraint factors in development of urban traditional villages so that profitable planning can be done for villagers, further on the change of land use will efficiently managed. The findings show several constraint factors in the village of study area included 1) characteristic of land, 2) personal characteristic of land ownership, 3) motivation level of land owners/villagers, 4) perception of land owners to land development, 5) financing ability of land owner to land development, 6) constraint elements in land law or related land development rule, 7) influence of local political power, 8) availability to get advice and auxiliary from government or private agency for land development and 9) physical constrain on the land which need higher cost to developed. Based on research findings and experience in other places, a few planning approach has suggested in two strategies, namely the long term and the short term programmed that can be considered to develop the urban traditional villages. This research is very useful to the planners, local authority, planning consultants, land developers, villagers and anybody that involved in planning or developing the urban areas especially in urban traditional villages. Considered to the factors where it is listed by main constraint and the suggested planning approach must be done, so that they can manage every single land efficiently and will bring benefit to all people, especially the villagers.