

PEWARTAAN KAWASAN LAPANG DI BAWAH SEKSYEN 62

KANUN TANAH NEGARA

(KAJIAN KES : KAWASAN PENTADBIRAN MAJLIS DAERAH PONTIAN)

IDRIS BIN MOKHTAR

UNIVERSITI TEKNOLOGI MALAYSIA

**PEWARTAAN KAWASAN LAPANG DI BAWAH SEKSYEN 62 KANUN TANAH
NEGARA**

(KAJIAN KES: KAWASAN PENTADBIRAN MAJLIS DAERAH PONTIAN)

IDRIS BIN MOKHTAR

Laporan Projek Sarjana ini dikemukakan sebahagian daripada syarat penganugerahan Ijazah
Sarjana Sains (Pentadbiran dan Pembangunan Tanah)

**Fakulti Kejuruteraan Dan Sains Geoinformasi
Universiti Teknologi Malaysia**

2010

DEDIKASI

*"Dengan Nama Allah Yang Maha Pemurah Lagi Maha Mengasihani Segala
Puji-Pujian Hanyalah Bagi Allah S.W.T Tuhan Sekalian Alam dan Salam
ke Atas Junjungan Besar Nabi Muhammad S.A.W"*

Untuk isteri tercinta, Zaliha Binti Paiman dan anak-anak tersayang, Zarith Annisa, Nabila
Husna, Nurul Izzati dan Nurin Zafirah:

**"terima kasih di atas kepercayaan dan pengorbanan
yang telah diberikan sedari dahulu"**

Istimewa buat keluarga tercinta :
"doa kalian senantiasa mengiringi langkahku"

Buat rakan-rakan seperjuangan :
"terima kasih diatas segalanya"

PENGHARGAAN

Segala puji dan syukur hanya kepada Allah Subhanahu Wataala kerana dengan limpah kurnianya akhirnya tesis ini telah berjaya disiapkan. Penulis mengucapkan ribuan terima kasih dan setinggi-tinggi penghargaan terutamanya kepada penyelia tesis ini iaitu Dr Khadijah Binti Hussin yang telah banyak memberikan tunjuk ajar, sokongan, nasihat serta dorongan sepanjang tempoh penyediaan Projek Sarjana ini. Turut tidak dilupakan kepada semua pensyarah-pensyarah Jabatan Pentadbiran Dan Pembangunan Tanah, terima kasih diucapkan di atas tunjuk ajar yang telah diberikan.

Ucapan terima kasih dan penghargaan juga kepada individu-individu yang telah terlibat secara langsung mahupun tidak langsung terutamanya kepada Pihak Pejabat Tanah Daerah Pontian dan Majlis Daerah Pontian yang telah sudi membantu dengan memberikan maklumat, pendapat dan cadangan yang bernas mengenai kajian ini.

Akhir sekali, saya juga ingin mengucapkan terima kasih kepada rakan-rakan seperjuangan di atas dorongan yang telah diberikan. Terima kasih juga kepada semua yang telah terlibat samada secara langsung atau tidak dalam usaha menyiapkan Projek Sarjana ini.

ABSTRAK

Keperluan untuk menyediakan sepuluh peratus kawasan lapang merupakan satu kehendak polisi yang perlu dipatuhi oleh mana-mana pemilik tanah atau pemaju yang ingin membangunkan tanah mereka. Isu pembangunan kawasan lapang untuk kegunaan tanah yang lain seperti komersial, perumahan dan industri oleh pemilik tanah atau pemaju seringkali menjadi isu kerana pembangunan yang dilaksanakan tidak mengikut kelulusan yang telah ditetapkan oleh Pihak Berkuasa Tempatan. Pembangunan seumpama ini semakin mendapat perhatian disebabkan kesukaran mendapatkan tanah atau kekurangan tanah untuk pembangunan di dalam kawasan perbandaran. Kecenderungan ini pula ditambah lagi dengan nilai tanah bandar yang semakin tinggi samada diperolehi melalui jualbeli tanah atau pengambilan balik tanah. Kejadian seperti ini sememangnya sudah tersasar dan bercanggah dengan tujuan asal tanah lapang itu diwujudkan iaitu untuk kegunaan orang awam semata-mata. Oleh itu kajian ini dilakukan adalah untuk mengenalpasti faktor-faktor yang dipertimbangkan dalam pengujudan kawasan lapang dari segi perancangan dan pentadbiran tanah dan mengkaji masalah tentang pengujudan kawasan lapang di bawah pentadbiran Majlis Daerah Pontian. Di samping itu, kajian ini juga melihat proses pewartaan kawasan lapang yang diterimapakai di Pejabat Tanah Daerah Pontian. Hasil penemuan dari kajian yang telah dijalankan, diharapkan Pejabat Tanah Daerah Pontian dapat mengeluarkan satu peraturan atau pekeliling mempercepatkan proses pewartaan kawasan lapang agar isu pembangunan kawasan lapang untuk tujuan kegunaan tanah lain tidak akan berlaku. Hal demikian, adalah diharapkan kajian ini dapat memberi manfaat dan pendedahan kepada pihak-pihak yang terbabit dalam membendung masalah ini agar kawasan lapang yang diwujudkan benar-benar dibangunkan untuk tujuan kawasan lapang sahaja mengikut kelulusan pembangunan yang telah diberikan oleh Pihak Berkuasa Tempatan.

ABSTRACT

The need to provide ten percent of open space is a policy requirement of the policy to be followed by any landowner or developer who wants to develop their land. The issue of development of open space to other land use such as commercial, residential and industrial land owner or developer is often a hot issue because of the development undertaken is not specified in the given approval by the Local Authority. Such development is gaining attention because of the difficulties in acquiring the land or lack of the land for development in urban areas. This tendency increased within the higher areas of land to be obtained either through sale and purchase of land or land acquisition. Incidents such as this are already in conflict with the original purpose of providing open space which is established for public use only. Therefore, this study attempt to identify the factors considered in the creation of open spaces in terms of planning and land administration in the district of Pontian. In addition, this study also observed the gazetting of open spaces which have been adopted in the District of Pontian. The findings of the study, related that Pontian District Land Office in issue a regulation or circular in speeding up the process of gazetting of open spaces for the existing develop other land use will not work. So, it is hoped that this study will benefits and will also expose the parties involved in order to curb the problem existing open spaces. The purpose of providing open space should be adhering to the purpose of open space in accordance with the development as approval was granted by the Local Authority.

KANDUNGAN

BAB	PERKARA	MUKA SURAT
	PENGESAHAN STATUS TESIS	
	PENGESAHAN PENYELIA	
	HALAMAN JUDUL	i
	PENGAKUAN	ii
	DEDIKASI	iii
	PENGHARGAAN	iv
	ABSTRAK	v
	ABSTRACT	vi
	KANDUNGAN	vii
	SENARAI JADUAL	xiii
	SENARAI RAJAH	xiv
	SENARAI SINGKATAN	xv
BAB I	PENDAHULUAN	
	1.1 Pengenalan	1
	1.2 Pernyataan Masalah	4
	1.3 Matlamat Kajian	7
	1.4 Objektif Kajian	7
	1.5 Skop Kajian	7
	1.6 Kepentingan Kajian	9
	1.7 Metodologi Kajian	10
	1.8 Susunatur Bab	14

BAB II PEWARTAAN KAWASAN LAPANG

2.1	Pengenalan	17
2.2	Tanah Rizab Kerajaan	18
2.2.1	Jenis-Jenis Tanah Rizab Kerajaan	18
2.2.1.1	Tanah Rizab Negeri	19
2.2.1.2	Tanah Rizab Persekutuan	19
2.2.1.3	Tanah Rizab Badan Berkanun	20
2.2.2	Pewartaan Tanah Rizab	20
2.2.3	Kaedah Perizaban Tanah Kerajaan	21
2.3	Kawasan Lapang	22
2.3.1	Definisi Tanah Lapang	23
2.3.2	Tujuan Pembangunan Kawasan Lapang	24
2.3.2.1	Taman Bunga Awam	24
2.3.2.2	Taman Awam	25
2.3.2.3	Padang Sukan dan Rekreasi Awam	25
2.3.2.4	Tempat Peranginan	25
2.3.2.5	Tempat Jalan Kaki Awam	26
2.3.2.6	Tempat Awam	26
2.3.3	Klasifikasi Penggunaan Kawasan Lapang	26
2.3.3.1	Kawasan Lapang Kebangsaan	26
2.3.3.2	Kawasan Lapang wilayah	27
2.3.3.3	Kawasan Lapang Perbandaran	27
2.3.3.4	Kawasan Lapang 'Neighbourhood'	27
2.3.3.5	Kawasan Lapang Tempatan	27
2.3.4	Faktor–Faktor Yang Dipertimbangkan Dalam Pengujudan Kawasan Lapang	28
2.3.4.1	Keluasan Lot Hakmilik Yang Dibangunkan	28
2.3.4.2	Lokasi Kawasan Lapang	28
2.3.4.3	Saiz dan Bentuk Kawasan Lapang	29
2.3.4.4	Bilangan Penduduk	29
2.3.5	Proses Pengujudan Kawasan Lapang	30

2.4	Perancangan Kawasan Lapang	31
2.4.1	Prinsip Perancangan Tanah Lapang	31
2.4.2	Spesifikasi Penyediaan Kawasan Lapang	32
2.4.3	Dasar Mesyuarat Perancangan Fizikal Negara (MPFN) Mengenai Kawasan Lapang	34
2.4.4	Dasar Pelaksanaan Perancangan Tanah Lapang dan Rekreasi	34
2.4.5	Garis Panduan Umum Perancangan Kawasan Lapang	35
2.4.5	Garis Panduan Khusus Perancangan Kawasan Lapang	37
2.5	Tanah Lapang Yang Diwartakan	41
2.5.1	Perizaban dan Pewartaan Kawasan Lapang	41
2.5.2	Kepentingan Pewartaan Rizab Kawasan Lapang	43
2.5.3	Kuasa Pewartaan Kawasan Lapang	43
2.5.4	Pihak Terlibat Dalam Pewartaan Kawasan Lapang	44
2.6	Kesimpulan	44

**BAB III KAJIAN KES : PEWARTAAN KAWASAN TANAH LAPANG DI
BAWAH PENTADBIRAN MAJLIS DAERAH PONTIAN**

3.1	Pengenalan	45
3.2	Latarbelakang Daerah Pontian	46
3.3	Kependudukan Semasa	47
	Gunatanah Semasa Daerah Pontian	48
3.4	Kawasan-Kawasan Lapang Di Daerah Pontian	49
3.5.1	Kewujudan Kawasan Lapang Di Daerah Pontian	49

3.5.2	Kawasan Lapang Di Dalam Proses Serah Balik Kurnia Semula (SBKS)	49
3.5.3	Kawasan Tanah Lapang Awam Dalam Konteks Pentadbiran Tanah Daerah Pontian	50
3.6	Dasar Penyediaan Tanah Lapang di Kawasan Pentadbiran Majlis Daerah Pontian	54
3.7	Kesimpulan	55

BAB IV ANALISIS KAJIAN

4.1	Pengenalan	56
4.2	Pengumpulan Data	57
4.2.1	Kaedah Temubual	57
4.2.1.1	Mengenalpasti Pihak Yang Hendak Ditemubual	57
4.2.1.2	Menentukan Objektif Temubual	59
4.2.1.3	Persediaan Untuk Temubual	59
4.2.1.4	Melaksanakan Temubual	59
4.2.1.5	Menyimpan Maklumat Temubual	59
4.2.1.6	Menganalisis Hasil Temubual	60
4.2.2	Pemerhatian	60
4.3	Kaedah Analisis Data	60
4.4	Analisis Kajian	61
4.4.1	Analisis Proses Pewartaan Kawasan Lapang Di Pejabat Tanah Daerah Pontian	61
4.4.2	Analisis Masalah-Masalah Tentang Pengujudan Kawasan Lapang Di Kawasan Pentadbiran Majlis Daerah Pontian	72

4.4.2.1	Masalah Penyelenggaraan Kawasan Tanah Lapang	73
4.4.2.2	Masalah Penyerahan Kawasan Lapang Kepada Pihak Berkuasa Tempatan (PBT)	76
4.4.2.3	Masalah Pembangunan Kawasan Lapang Untuk Tujuan Lain	77
4.4.2.4	Masalah Kedudukan dan Bentuk Kawasan Tanah Lapang	83
4.5	Kesimpulan	85

BAB V PENEMUAN DAN CADANGAN

5.1	Pengenalan	86
5.2	Penemuan Kajian	87
5.3	Permasalahan Kajian dan Limitasi Kajian	88
5.4	Cadangan Penyelesaian	89
5.4.1	Pelaporan Berkala Status Pewartaan Tanah Lapang Awam Oleh PBT Setiap Enam Bulan Perlu Dilaksanakan	89
5.4.2	Menyediakan Pegawai Khas Di Setiap PBT dan Pejabat Tanah dan Daerah (PTD) Untuk Pewartaan Tanah Lapang Awam	89
5.4.3	Proses Pewartaan Tanah Lapang Awam Yang Singkat Perlu Diwujudkan	90
5.4.4	PBT Tidak Perlu Membuat Permohonan Pewartaan Kawasan Lapang Di Dalam Kelulusan Pelan Permohonan SBKS	90

5.4.5	Menyeragamkan Format Penyediaan Pelan Yang Perlu Dimajukan Ke PTG	91
5.5	Cadangan Kajian Lanjutan	92
5.6	Kesimpulan	93

RUJUKAN	94
----------------	----

LAMPIRAN	96
-----------------	----

SENARAI JADUAL

NO. JADUAL	TAJUK	MUKA SURAT
1.1	Prestasi Terkini Pewartaan Kawasan Lapang Negeri Johor Sehingga Januari 2009	6
2.1	Spesifikasi Garis Panduan Umum Perancangan Kawasan Lapang	34
2.2	Spesifikasi Garis Panduan Khusus Perancangan Kawasan Lapang	36
3.1	Bilangan Pemohonan Pewartaan Kawasan Lapang Bagi Kawasan Pentadbiran Majlis Daerah Pontian	50
3.2	Kawasan Lapang Negeri Johor Mengikut Kategori Sehingga Oktober 2005	51
3.3	Prestasi Pewartaan Kawasan Tanah Lapang Negeri Johor	52
3.4	Permohonan Warta Kawasan Lapang Yang Mempunyai Pelan Akui (PA), Ada Permohonan Ukur (PU) Tiada PA Dan Tiada PU Bagi Daerah Pontian	53
4.1	Senarai Responden Yang Terlibat	59
4.2	Prestasi Pewartaan Tanah Lapang Bagi Kawasan Pentadbiran Majlis Daerah Pontian	68
4.3	Pencerobohan Tanah Lapang Untuk Kegunaan Lain (Tapak Loji Kumbahan)	79
4.4	Pencerobohan Tanah Lapang Untuk Kegunaan Lain (Bangunan Kedai Makan)	82

SENARAI RAJAH

NO. RAJAH	TAJUK	MUKA SURAT
1.1	Carta Alir Metodologi Kajian	13
2.1	Carta Aliran Permohonan Pewartaan Kawasan Lapang di Bawah Seksyen 62 KTN	41
3.1	Lokasi Kawasan Kajian Daerah Pontian	45
4.1	Proses Penentuan Status Tapak Tanah Lapang Untuk Pewartaan	67
4.2	Carta Aliran Permohonan Pewartaan Kawasan Lapang Di Bawah Seksyen 62 KTN Bagi Tanah Yang Mempunyai Nombor Lot/P.A	71
4.3	Carta Aliran Permohonan Pewartaan Kawasan Lapang di Bawah Seksyen 62 KTN Bagi Tanah Yang Belum Di Ukur Halus	72
4.4	Gelanggang Permainan yang tidak diselenggara di Tanah Lapang Lot PTD 3750, Laksamana Mukim Serkat	75
4.5	Kawasan Lapang Lot PTD 11357 yang terbiar di Taman Pontian Utama, Mukim Rimba Terjun, Daerah Pontian	75
4.6	Pelan Tapak Bagi Kawasan Tanah Lapang Yang Digunakan Untuk Tujuan Lain Perumahan Taman Sri Semerah, Pontian	80
4.7	Lot 12720 kawasan lapang yang digunakan untuk tujuan lain (sebagai kawasan loji kumbahan)	81
4.8	Sebahagian dari kawasan tanah lapang ini digunakan untuk tapak kumbahan/ loji najis bagi Taman Sri Semerah	81

4.9	Sebuah Binaan Struktur Kekal Dibina Di Atas Kawasan Tanah Lapang Di Lot 14917, Taman Sentosa Pontian	83
5.0	Kawasan Tanah Lapang Di Taman Sentosa Pontian Diceroboh Untuk Kegunaan Lain (Bangunan Kedai Makan)	83
5.1	Tapak Kawasan Lapang Diletakkan Di Bahagian Belakang Kawasan Perumahan Sanglang Jaya 1, Mukim Ayer Baloi, Pontian	85
5.2	Bentuk Kawasan Lapang Yang Tidak Sesuai Iaitu Lurus Memanjang Di Perumahan Taman Indah Mukim Pontian	85

SENARAI SINGKATAN

PBT	-	Pihak Berkuasa Tempatan
PBN	-	Pihak Berkuasa Negeri
KM	-	Kebenaran Merancang
PTG	-	Pejabat Tanah dan Galian
SBKS	-	Serah Balik Kurnia Semula
KTN	-	Kanun Tanah Negara
JPBD	-	Jabatan Perancangan Bandar dan Desa
MPFN	-	Mesyuarat Perancang Fizikal Negara
JPN	-	Jawatankuasa Perancang Negeri
SUK	-	Setiausaha Kerajaan
UPEN	-	Unit Pembangunan Ekonomi Negeri Johor
JUPEM	-	Jabatan Ukur dan Pemetaan
JTB	-	Jurukur Tanah Berlesen
RT	-	Rancangan Tempatan
PU	-	Permohonan Ukur
PW	-	Pengisytiharan Warta
PTD	-	Pejabat Tanah Daerah
JKTN	-	Jawatankuasa Kerja Tindakan Negeri
KPPT	-	Kadar Purata Pertumbuhan Tahunan

BAB I

PENGENALAN

1.1 Pendahuluan

Penyediaan dan pengagihan kawasan lapang yang berkualiti adalah penting ke arah mewujudkan bandar sejahtera. Kawasan lapang hendaklah disediakan mengikut Garis Panduan Kawasan Lapang dan Rekreasi yang disediakan oleh Jabatan Perancangan Bandar dan Desa. Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) harus memastikan kawasan lapang yang disediakan dapat dirancang dan diagihkan di lokasi yang sesuai. Dasar memperuntukkan sepuluh peratus kawasan lapang awam bagi setiap pembangunan hanya dapat dibuktikan keberkesannya sekiranya kawasan-kawasan lapang tersebut disediakan di kawasan yang sesuai dan kemudahannya dapat dinikmati oleh semua lapisan masyarakat setempat. Pihak Berkuasa Tempatan perlu mengambil usaha untuk mewartakan kawasan lapang supaya kawasan-kawasan tersebut tidak ditukar kepada jenis kegunaan yang lain. Kawasan lapang dan rekreasi yang telah disediakan itu juga hendaklah dipastikan supaya ia sentiasa bersih, selamat dan berfungsi serta dapat diselenggarakan dari semasa ke semasa.

Di dalam pembangunan sesebuah kawasan perumahan, kemudahan kawasan lapang merupakan kemudahan yang penting bagi keselesaan orang ramai. Kawasan lapang merupakan aspek penting dalam perancangan sesuatu pembangunan tanah. Jesteru itu, Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Semenanjung Malaysia (JPBD) telah menguatkuasakan pelaksanaan penyediaan kawasan tanah lapang melalui garis panduan pembangunan tanah dan ianya telah dipinda dari semasa ke semasa mengikut keperluan (Soeb Pawi, 2000).

Kerajaan sangat prihatin dengan tahap pembangunan kawasan lapang dan kawasan hijau di dalam pembangunan fizikal negara. Kerajaan percaya pembangunan kawasan hijau yang berkualiti bukan sahaja dapat mewujudkan keseimbangan kawasan hijau dan kawasan pembangunan, tetapi juga meningkatkan kualiti hidup sesebuah masyarakat. Dengan sebab itu kerajaan telah memutuskan supaya nisbah peruntukan kawasan lapang 1 hektar untuk setiap 1000 penduduk yang digunapakai sebagai indikator pembangunan kawasan penempatan. Ini berbanding dengan indikator semasa sebanyak 2 hektar untuk setiap 1000 penduduk.

Dalam sektor pembangunan hartanah, terdapat pelbagai pihak yang terlibat secara langsung di mana akan menyumbang peranan serta komitmen bagi memastikan matlamat pembangunan telah mencapai sasarannya. Pihak-pihak yang dimaksudkan adalah termasuk individu-individu, pemaju, ahli-ahli profesional yang mempunyai kepakaran dalam bidang tertentu, pelabur dan juga dari badan-badan kerajaan.

Bagi pihak kerajaan, terbahagi kepada tiga peringkat iaitu kerajaan persekutuan, kerajaan negeri dan kerajaan tempatan. Kerajaan memainkan peranan yang penting di dalam membentuk dasar, peruntukan undang-undang, panduan-panduan piawaian atau polisi kerajaan, pelan-pelan pembangunan serta surat pekeliling dan garis panduan secara umum. Ini merupakan satu tanggungjawab bagi pihak kerajaan dalam melaksanakan, mengawal serta memantau ledakan pembangunan demi untuk memenuhi keperluan aspek ekonomi, sosial, politik dan teknologi.

Dalam konteks perancangan pembangunan secara am Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan Pihak Berkuasa Negeri (PBN) telah meluluskan pelan tatatur dan Kebenaran Merancang (KM) bagi sesuatu projek. Hasil kelulusan ini akan memperuntukkan sebanyak antara 30 peratus hingga 40 peratus dari keseluruhan kawasan 5 peratus hingga 10 peratus darinya adalah diluluskan perancangannya untuk kawasan lapang.

Dalam konteks pembangunan tanah, pewartaan tanah-tanah rizab milik kerajaan adalah salah satu perkara yang selalu terlepas pandang oleh pihak-pihak berkenaan dengan pewartaan, terutama kepada pewartaan tanah lapang yang telah diluluskan dan telah melalui proses Kebenaran Merancang (KM) serta mendapat kelulusan oleh Pejabat Tanah dan Galian (PTG) semasa proses Serah Balik Kurnia Semula (SBKS) dilakukan. Dokumen utama yang diperlukan untuk mewartakan kawasan lapang adalah Pelan Akui yang telah diluluskan.

Kelewatan proses pewartaan perlu ditangani dalam memastikan pengujudan kawasan tanah lapang tidak sewenang-wenangnya dibangunkan menyimpang dari tujuan dan konsep asal kawasan tanah lapang itu diwujudkan. Hal ini penting dalam memastikan pengujudan, pengawalan dan pengurusan kawasan tanah lapang ini sentiasa seiring dengan kemajuan pembangunan di Malaysia terutamanya di kawasan Pihak Berkuasa Tempatan dan secara tidak langsung kawasan tanah lapang itu dapat dikekalkan dan dipertahankan sebagai warisan kepada penduduk bandar untuk hidup selesa dan sejahtera.

1.2 Penyataan Masalah

Pada awal Oktober 2003, Timbalan Perdana Menteri (pada masa itu), Datuk Seri Abdullah telah mengarahkan agar semua kawasan tanah lapang yang terdapat dalam taman

perumahan di negara ini segera diwartakan sebagai tanah lapang dan diletakkan di bawah bidang kuasa Setiausaha Kerajaan Negeri.

Arahan sedemikian adalah akibat daripada amalan pada masa lampau itu jika pada mulanya suatu kawasan itu dilihat sebagai suatu kawasan lapang, tidak ada jaminan ia akan kekal begitu buat selama-lamanya. Apa yang dulunya suatu kawasan lapang (taman permainan kanak-kanak, kawasan riadah dan sebagainya) akhirnya boleh menjadi tapak binaan beberapa deret rumah teres atau kedai atau satu blok rumah pangsa, yang dibina oleh syarikat pemaju yang sama atau syarikat pemaju yang lain, yang berjaya mendapatkan hakmilik ke atas kawasan lapang itu (Salleh Buang, 2003).

Ini adalah sepertimana yang diperuntukan dalam Kanun Tanah Negara (KTN) 1965 yang menyatakan bahawa semua kawasan tanah untuk kegunaan awam termasuk kawasan lapang hendaklah diwartakan di bawah Seksyen 62 KTN di mana tanah itu akan dikawal selia oleh seorang Pegawai Pengawal. Dengan itu pengawal tanah-tanah lapang itu adalah sepatutnya di bawah bidang kuasa Setiausaha Kerajaan Negeri.

Sejumlah 3,445.66 hektar tanah lapang awam di seluruh negara sudah diwartakan sehingga September 2005 bagi memastikan tapak itu tidak ditukar kepada jenis kegunaan tanah lain. Menurut Menteri Perumahan dan Kerajaan Tempatan, Datuk Seri Ong Ka Ting, jumlah itu adalah 19.35 peratus dan jauh lebih kecil berbanding keseluruhan kawasan tanah lapang awam yang dianggarkan lebih 17,000 hektar. Justeru, beliau meminta Kerajaan Negeri dan Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) mempercepatkan pewartaan tanah lapang awam bagi menjamin ia tidak digunakan untuk tujuan lain. Pewartaan itu sejajar dengan arahan Kerajaan Pusat pada 2003 supaya tanah lapang awam diwartakan di bawah Perbadanan Setiausaha Kerajaan Negeri (551), (Berita Harian, 18 November 2005).

Terdapat pelbagai senario yang berbeza mengenai isu kawasan lapang ini. Ada kawasan lapang yang telah diwartakan, dan ada pula kawasan yang tidak diwartakan. Pernah

pada satu ketika, ada kawasan lapang yang sudah diwartakan sebagai kawasan lapang, tetapi pemertaan kawasan itu kemudian telah dibatalkan dan kawasan berkenaan dibangunkan semula.

Dalam pada itu, ada kawasan lapang yang sebenarnya tanah kerajaan (bermakna tidak ada surat hakmilik dikeluarkan bagi kawasan itu) dan ada pula kawasan lapang yang sebenarnya tanah milik pemaju (bermakna sudah ada hakmilik dikeluarkan bagi kawasan itu) tetapi sengaja tidak atau belum mahu dibangunkan oleh syarikat pemaju berkenaan. Dalam kes *Lee Freddie & Ors v. Majlis Perbandaran Petaling Jaya* [1994] 3 MLJ 640, mahkamah memutuskan bahawa disebabkan kawasan lapang itu sebenarnya adalah tanah milik pemaju (walaupun telah sengaja dibiarkan oleh pemiliknya tinggal kosong untuk sekian waktu bagi membolehkan penduduk tempatan menggunakannya sebagai tempat riadah), pemilik berkenaan tetap berhak untuk memajukannya pada bila-bila masa, (Salleh Buang, 2003).

Jumlah keseluruhan kawasan lapang yang telah dikenalpasti di Negeri Johor adalah sebanyak 3,456.69 hektar atau 8,541.65 ekar. Daripada jumlah tersebut, sejumlah 52.66 hektar (130.13 ekar) telah diwartakan berbanding hanya 7.53 hektar Tanah Lapang yang diwartakan sehingga Disember 2005 yang lalu. (Sumber: Mesyuarat Status Tanah Lapang PBT Negeri Johor, 2006).

Dalam jangkamasa tersebut terdapat peningkatan pemertaan Tanah Lapang Awam iaitu sebanyak 45.13 hektar (6.99%). Walaubagaimanapun, jumlah tersebut 52.66 hektar hanya mewakili 11.52% daripada jumlah Tanah Lapang Awam yang telah dikenalpasti di Negeri Johor, 62.18% (2149.32 hektar) merupakan tanah lapang yang telah dipohon untuk proses pemertaan dan selebihnya iaitu 36.30% (1254.71 hektar) masih belum dipohon untuk tujuan pemertaan. Sebahagian tanah lapang yang belum dipohon (51%) merupakan tanah lapang yang hanya lulus SBKS iaitu telah diluluskan di peringkat PTG tetapi belum dibangunkan. (Sumber: Mesyuarat Status Tanah Lapang PBT Negeri Johor, 2006).

Jadual 1.1 : Prestasi Terkini Pewartaan Kawasan Lapang Negeri Johor Sehingga Januari 2009

Daerah	PBT	Warta		Belum Warta					
				Ada PU/PA		Ada PU/Tiada PA		Tiada PU	
		Plot	Luas (m.p)	Plot	Luas (m.p)	Plot	Luas (m.p)	Plot	Luas (m.p)
Johor Bahru	MBJB	243	4,738,000	-	-	83	1,588,894	64	548,544
	MPJBT	239	2,057,000	-	-	193	1,445,237	7	99,119
	PBTPG	3	4,253	-	-	24	22,280	1	59,055
Kulai Jaya	MP Kulai	150	620,741	-	-	12	47,023	-	-
Muar	MP Muar	231	316,797	-	-	37	47,886	2	1,165
Pontian	MD Pontian	75	126,305	-	-	19	74,700	1	4,328
Batu Pahat	MP Batu Pahat	191	562,616	2	38,571	5	8,796	168	372,570
	MD Yong Peng	13	195,494	-	-	3	685	85	26,845
Segamat	MD Segamat	118	289,252	-	-	27	80,829	14	41,654
	MD Labis	17	70,844	-	-	12	28,950	28	61,983
Kluang	MP Kluang	166	563,027	-	-	28	77,234	11	28,114
	Kejora (Bandar Tenggara)	5	40,952	-	-	-	-	4	25,074
	MD Simpang Renggam	30	98,486	-	-	7	7,275	22	14,865

(Sumber: Laporan Fail Unit Pelupusan dan Kurniaan Pejabat Tanah Daerah Pontian)

Berdasarkan Jadual 1.1, didapati kawasan tanah lapang di bawah pentadbiran Majlis Daerah Pontian yang mempunyai keluasan yang kecil turut mengalami isu pewartaan dan pengurusan tanah lapang. Sebanyak 20 permohonan pewartaan tanah lapang di kawasan pentadbiran Daerah Pontian masih belum diwartakan sehingga Januari 2009 disebabkan terdapat peringkat- peringkat tindakan yang menghalang kelancaran proses pewartaan.

Oleh itu, isu yang perlu ditangani ialah sejauh manakah apa yang dirancang dan telah diluluskan perancangannya oleh Pihak Berkuasa Negeri (PBN) atau Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) di Daerah Pontian terutamanya kawasan-kawasan yang telah diperuntukkan di dalam kelulusan Pelan Tatatur sesebuah projek pembangunan telah dikuatkuasakan melalui perundangan tanah iaitu dengan Proses Pewartaan di bawah Seksyen 62 Kanun Tanah Negara. Ini dapat dilihat dari jumlah kawasan yang diwartakan sebagai kawasan lapang sebelum tahun 2007 di kawasan pentadbiran Majlis Daerah Pontian tidak sampai 10 peratus dari jumlah kawasan yang diluluskan di dalam pelan tatatur bagi keseluruhan projek yang membangun. Daerah Pontian merupakan daerah yang sedang membangun dan tidak lari dari masalah dalam proses pewartaan dan pengurusan tanah lapang. (Sumber : Laporan Pejabat Tanah Daerah Pontian, 4 Februari 2009)

Kerajaan Negeri berinisiatif untuk menangani isu pewartaan kawasan lapang setelah dibangkitkan di dalam Mesyuarat Majlis Tanah Negara oleh Yang Amat Berhormat Datuk Abdullah bin Ahmad Badawi. Persoalannya dalam kajian ini, sejauh manakah Kerajaan Negeri Johor dapat mempercepatkan proses pewartaan kawasan lapang yang telah diabaikan sejak dahulu lagi.

Menjelaskan rasional langkah drastik terbaru ini, Datuk Abdullah Ahmad Badawi mengatakan bahawa di masa lampau kawasan yang disebutkan sebagai tanah lapang itu mudah sekali diubah syaratnya kepada kegunaan lain, apabila permohonan dibuat oleh syarikat pemaju. Di masa depan, kelonggaran yang serupa tidak akan diamalkan lagi, dan segala permohonan seumpama itu seperti yang berlaku di masa lampau itu tidak lagi akan dilayani lagi. Justeru, sebagai satu jalan yang paling selamat, kawasan tanah lapang itu akan diwartakan dan dikekalkan statusnya untuk selama-lamanya. Apabila suatu kawasan tanah

lapang itu telah diwartakan sebagai tanah lapang, ia tidak boleh digunakan untuk maksud kegunaan lain, (Berita Harian, 15 Ogos 2003).

1.3 Matlamat Kajian

Matlamat kajian ini adalah untuk mengkaji proses dan tindakan dalam pelaksanaan pewartaan kawasan tanah lapang di bawah pentadbiran Majlis Daerah Pontian.

1.4 Objektif Kajian

Untuk mencapai matlamat yang telah digariskan, beberapa objektif telah ditetapkan iaitu :

- i. Mengenalpasti faktor-faktor yang dipertimbangkan dalam pengujudan kawasan lapang dari segi perancangan dan pentadbiran tanah.
- ii. Mengkaji proses pewartaan kawasan lapang yang diterimapakai di Pejabat Tanah Daerah Pontian.
- iii. Mengkaji masalah-masalah tentang pengujudan kawasan lapang di bawah pentadbiran Majlis Daerah Pontian.

1.5 Skop Kajian

Pengkajian tentang pewartaan kawasan tanah lapang telah dihasilkan oleh beberapa pengkaji sebelum ini terutama dari segi pengujudan kawasan tanah lapang seperti Abdul Manap Bin Haji Aneh, "Pengurusan tanah lapang di Taman Perumahan dalam kawasan Majlis Perbandaran Tawau Sabah" dan "Kajian terhadap permasalahan kawasan lapang di Pihak Berkuasa Tempatan" oleh Soeb Bin Pawi. Berbeza dari kajian-kajian yang terdahulu, penulisan ini lebih terperinci di mana skop kajian yang akan dijalankan adalah sepertimana berikut :

- i) Kajian ini hanya tertumpu kepada faktor yang dipertimbangkan dalam mewujudkan kawasan lapang di bawah pentadbiran Majlis Daerah Pontian. Penekanan terhadap pemilihan tajuk kajian ini adalah penting dalam penentuan penyediaan kawasan lapang mengikut keperluan dan spesifikasi yang telah ditetapkan. Ini adalah kerana penggunaan tanah secara maksima kadang kala menyebabkan penyediaan kemudahan kawasan lapang, tidak dapat disediakan mengikut piawaian yang telah ditetapkan.
- ii) Proses pewartaan kawasan lapang yang ingin dikaji oleh penulis adalah berdasarkan proses pewartaan yang diaplikasi di Daerah Pontian. Kajian mengenai proses pewartaan ini akan mengenalpasti kaedah perundangan dalam proses pewartaan kawasan lapang. Selain itu, pengkaji akan mengenalpasti prosedur pewartaan kawasan lapang yang biasa digunakan pada masa lalu dan juga mengenalpasti pihak yang terlibat dalam proses pewartaan kawasan lapang.
- iii) Kajian ini juga akan mengenalpasti isu-isu dan masalah yang dihadapi dalam pengujudan kawasan lapang. Oleh itu kajian yang dijalankan ini akan memberi penekanan terhadap isu perundangan yang menjadi

halangan terhadap proses pewartaan tanah lapang dan membuat analisis ke atas prosedur proses pewartaan yang digunakan di Daerah Pontian.

- iv) Di samping itu juga, penyelidikan ini hanya melibatkan temubual terhadap pegawai-pegawai dan pihak Pejabat Tanah Daerah Pontian dan Majlis Daerah Pontian. Daerah Pontian dipilih sebagai kawasan kajian akan diterangkan di dalam bab III kajian ini. Di samping itu juga, pemilihan pegawai-pegawai dari pihak Pejabat Tanah Daerah Pontian sebagai responden adalah bertujuan untuk mendapatkan maklum balas yang tepat bagi pernyataan masalah yang diberikan. Ini adalah kerana pihak pejabat tanah adalah pemain utama di dalam mengurus proses perwartaan kawasan lapang di bawah seksyen 62 Kanun Tanah Negara di Unit Pelupusan Tanah.

1.6 Kepentingan Kajian

Kajian ini amat penting untuk mempermudah lagi urusan pewartaan kawasan lapang di Daerah Pontian tanpa mengabaikan aspek perundangan yang telah termaktub di dalam mana-mana Akta berkaitan kawasan lapang seperti Akta 172, Kanun Tanah Negara dan lain-lain akta.

Di samping itu cadangan penambahbaikan hasil dari kajian ini dapat mempercepat urusan proses pewartaan kawasan lapang sebaik sahaja Pelan Tatatur dan Kebenaran Merancang (KM) diluluskan, Sijil Layak Menduduki bagi projek berkaitan dikeluarkan oleh PBT dan semua kawasan untuk kegunaan awam termasuk kawasan lapang diserahkan kepada Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan Pihak Berkuasa Negeri (PBN).

Dengan cara mempercepat pewartaan kawasan lapang di bawah Seksyen 62 KTN yang mana kawasan tersebut akan kekal terjamin menjadi kawasan yang sebenarnya untuk kepentingan awam dengan dijaga dan dikawal selia oleh PBN dan PBT.

Oleh itu, tidaklah sewenang-wenangnya kawasan yang telah diperuntukkan sebagai kawasan lapang dalam kelulusan perancangan awal akan disalahgunakan oleh pihak yang tidak bertanggungjawab atau pihak yang ingin mencari peluang membuat keuntungan atas kealpaan pihak kerajaan dalam mewartakan kawasan lapang yang dicadangkan.

1.7 Metodologi Kajian

Di dalam menjalankan kajian ini, terdapat lima peringkat kajian yang telah dikenalpasti di dalam proses penyediaan laporan ini iaitu peringkat kajian awalan, kajian teori, pengumpulan maklumat, analisis serta peringkat rumusan dan cadangan.

1.7.1 Peringkat 1: Kajian Awalan

Peringkat pertama ini merupakan peringkat pengenalan dan juga pembentukan rangka kerja penyelidikan bagi memudahkan kajian yang akan dijalankan secara keseluruhannya. Pada peringkat ini pemahaman awal terhadap permasalahan akan dikupas. Setelah itu, pengkaji akan mengenalpasti isu dan masalah yang timbul dan seterusnya matlamat, objektif dan skop kajian akan dibentuk agar dapat memandu dan membatasi kajian ini. Pengkaji juga akan menentukan kawasan kajian untuk membolehkan kajian ini dilaksanakan.

1.7.2 Peringkat 2 : Kajian Literatur

Pada peringkat ini, penekanan akan diberikan terhadap pembacaan dan rujukan terhadap data-data sekunder. Pengkaji akan mengenalpasti secara mendalam aspek-aspek yang berkaitan melalui laporan pemantauan, kertas cadangan, buku-buku, artikel-artikel, garis panduan, surat pekeliling akta perundangan yang terpakai dan dasar-dasar pembangunan yang digariskan oleh kerajaan.

1.7.3 Peringkat 3 : Kajian Lapangan

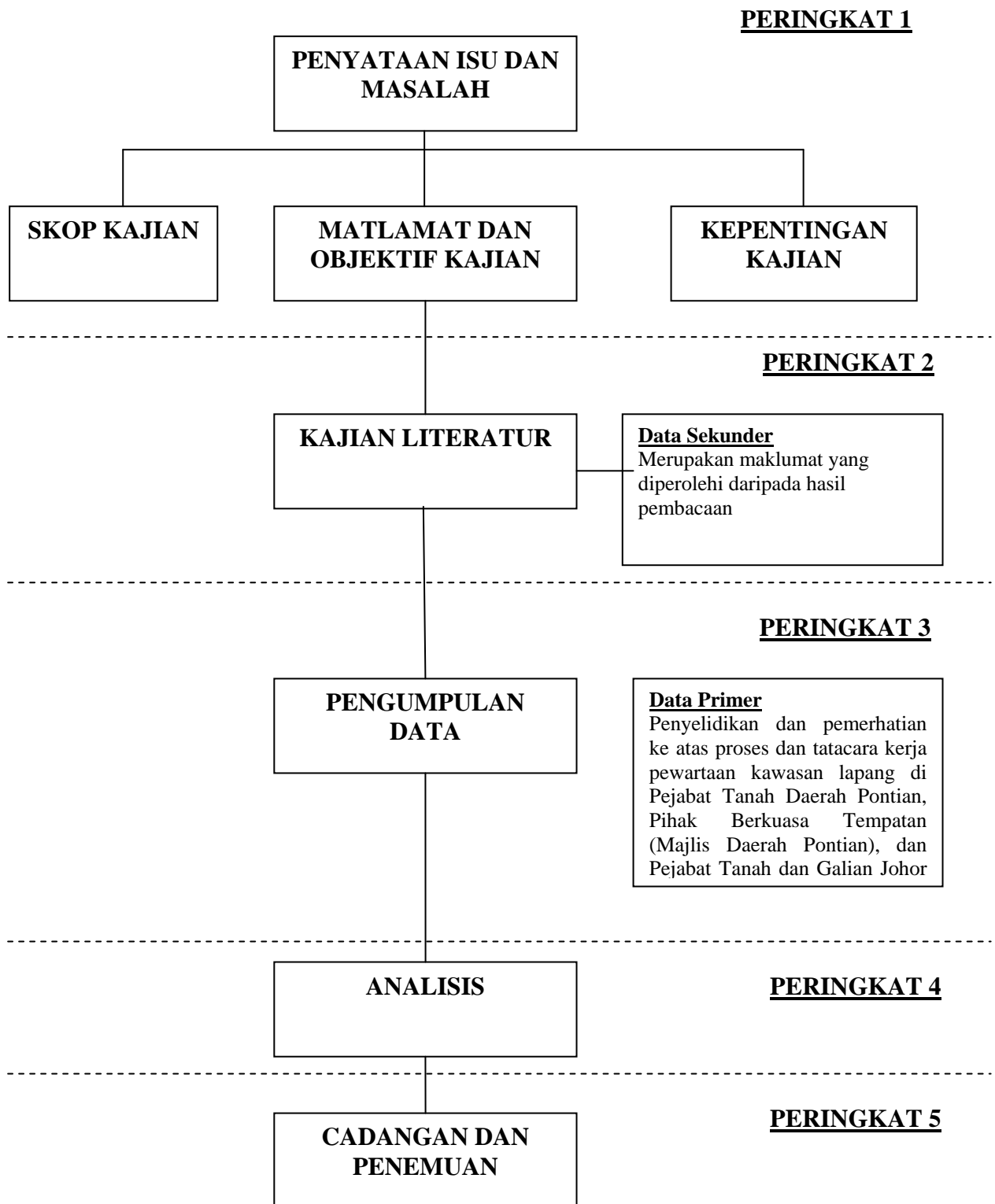
Pengumpulan maklumat bagi kajian ini melibatkan pengumpulan data primer di mana data primer ini akan dibuat berdasarkan kepada penyelidikan dan pemerhatian ke atas proses dan tatacara kerja pewartaan kawasan lapang di jabatan-jabatan seperti Pejabat Tanah Daerah Pontian, Pihak Berkuasa Tempatan iaitu Majlis Daerah Pontian dan juga Pejabat Tanah dan Galian (PTG) Johor Bahru.

1.7.4 Peringkat 4 : Penganalisan Data

Pada peringkat analisis ini, maklumbalas yang diterima dari kajian melalui metodologi lawatan dan kaedah menemubual pegawai-pegawai yang terlibat secara langsung dalam proses pewartaan tersebut amat penting bagi mendedahkan isu-isu yang timbul dalam proses pengujudan dan pewartaan kawasan lapang di Daerah Pontian. Hasil dari maklumbalas tersebut boleh diambilkira dan diberi pertimbangan untuk dijadikan asas kepada penambahbaikan proses yang dicadangkan.

1.7.5 Peringkat 5 : Rumusan & Cadangan

Hasil akhir penyelidikan akan menghasilkan satu rumusan mengenai kajian yang telah dijalankan. Penulis akan memberikan cadangan lanjutan bagi kesinambungan pada kajian-kajian yang akan datang. Urutan bagi proses dan peringkat kajian adalah sepertimana di Rajah 1.1.



Rajah 1.1: Carta Alir Metodologi Kajian

1.8 Susunatur Bab

Di dalam menjalankan kajian, penulisan yang akan dilakukan akan dibahagikan kepada lima bab atau bahagian. Pembahagian bab-bab ini akan dilakukan mengikut keutamaan dan langkah yang akan dilakukan di dalam kajian ini. Berikut adalah pengagihan atau keutamaan bab yang akan dibuat di dalam penulisan ini.

1.8.1 Bab Pertama : Pendahuluan

Bab pertama akan menerangkan dan membincangkan aspek-aspek seperti pengenalan, pernyataan masalah, objektif, matlamat, kepentingan, skop dan metodologi kajian. Penerangan yang jelas juga dibuat berhubung dengan permasalahan sebenar kajian serta gambaran mengenai kajian yang akan dilakukan.

1.8.2 Bab Kedua : Pewartaan Kawasan Lapang

Bab ini akan mendefinisikan beberapa perkara yang berkaitan dengan pewartaan kawasan lapang. Pada peringkat ini, penekanan akan diberikan terhadap pembacaan dan rujukan terhadap data-data sekunder mengenai pewartaan kawasan lapang dari segi perundangan dan tatacara serta proses perundangan dan proses teknikal serta pihak yang terlibat secara langsung menurut peruntukan undang-undang. Pengkaji akan mengenalpasti secara mendalam aspek-aspek yang berkaitan melalui artikel jurnal, buku-buku ilmiah, laporan-laporan kerajaan, akhbar, tesis, pencarian melalui internet, majalah dan sebagainya.

1.8.3 Bab Tiga : Kawasan Kajian

Di dalam bab ini, lokasi kawasan kajian telah dikenalpasti dalam melaksanakan temubual. Di samping latar belakang kawasan kajian, perancangan pembangunan kawasan lapang di Daerah Pontian dikenalpasti agar kajian lapangan yang akan dilakukan adalah bersesuaian. Dasar-dasar kerajaan terhadap pembangunan kawasan lapang juga diperolehi untuk mengetahui isu-isu terhadap pembangunan kawasan lapang di Daerah Pontian.

1.8.4 Bab Empat : Penganalisan Data

Melalui bab ini, data-data yang diperolehi dari kajian lapangan dan hasil temubual pegawai-pegawai yang terlibat secara langsung dalam proses pemertaan akan diproses untuk mengenalpasti proses pemertaan kawasan lapang dari segi perancangan dan pentadbiran tanah di Daerah Pontian. Bab ini juga akan mengenalpasti masalah yang dihadapi dalam pengujudan kawasan lapang termasuk dari aspek pentadbiran, pengurusan, teknikal dan perundangan.

1.8.5 Bab Lima : Penemuan Dan Cadangan

Bab akhir ini akan memberikan cadangan dan kesimpulan berdasarkan analisis serta penemuan di dalam bab sebelum ini. Selain dari itu, pandangan serta cadangan dari pihak responden juga akan diambilkira di dalam merangka cadangan kajian. Keseluruhan kajian ini akan merumuskan alternatif yang sesuai untuk mengatasi masalah yang dihadapi dalam proses pemertaan kawasan lapang di Daerah Pontian termasuk mencari kesimpulan dari hasil kajian dan mencadangkan penambahbaikan proses pemertaan kawasan tanah lapang di Pejabat Tanah Daerah Pontian.