

**UNIVERSITI TEKNOLOGI MARA
FAKULTI SENIBINA, PERANCANGAN DAN UKUR
JABATAN PERANCANGAN BANDAR DAN WILAYAH**

OKTOBER 2002

Adalah disyorkan bahawa Kajian Tesis ini yang disediakan

oleh

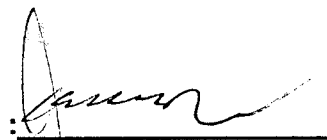
**PETER VALENTINE AMANDUS JUNIOR
200032568**

bertajuk

**KAJIAN PEMBANGUNAN BANDAR DAN KESANNYA TERHADAP
TANAH PERTANIAN DI PANTAI BARAT DAYA, SABAH
(KES KAJIAN :Daerah Papar, Sabah)**

**diterima sebagai memenuhi sebahagian dari syarat untuk
memperolehi Sarjana Muda Perancangan Bandar dan Wilayah (Kepujian)**

Penyelia



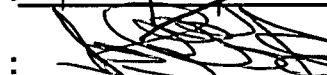
EN. Faizul Hj Abdullah

Koordinator



Dr. Jamalunlaili Ahmad

Ketua Kursus



Prof. Madya. Yusof Bin Ismail

(Tandatangan)

(Nama)

ABSTRAK

Pembangunan Bandar Berselerak adalah merupakan sebuah bentuk pembangunan pengambilan tanah secara tidak terancang yang menyebabkan kepada asil sumber tanah berkurangan dari segi itentiti luas kawasan. Tujuan kajian ini adalah mengkaji pembangunan bandar berselerak (urban sprawl) dan kesannya terhadap kawasan tanah Pertanian di Daerah Papar dalam konteks Pengurusan Tanah (Land Management) dalam bab pertama kajian. Teoritikal kajian dilihat lebih menyentuh kepada pembandaran, pertumbuhan bandar, pembangunan bandar berselerak dan pengurusan tanah yang dalam aspek penggunaan tanah dan tekanan-tekanan pembangunan bandar di luar kawasan bandar. Ini juga termasuk hal-hal pentadbiran dan kawalan pembangunan tanah dalam struktur Pengurusan Tanah. Kawasan kajian iaitu Daerah Papar pula adalah sebuah "rural district" yang menjadikan hasil pertanian khususnya hasil pengeluaran beras sebagai sumber utama pendapatan daerah yang menunjukkan hampir 35% daripada jumlah penduduk terlibat dalam sektor ini. Majlis Daerah Papar adalah Pihak Berkuasa Tempatan manakala Pejabat Daerah yang merupakan cawangan kerajaan negeri di peringkat tempatan adalah dua pihak berkuasa yang menjalankan hal-hal pentadbiran tanah di Daerah Papar. Pada peringkat penemuan hasil analisis yang telah dijalankan, Rancangan-rancangan fizikal yang telah diimplementasikan masih berada diperingkat draf yang menjadi sebab kepada perubahan mantan berlaku tanpa kawalan undang-undang dan polisi. Ini juga termasuk informasi data yang "out-dated" dan liputan kawasan rancangan yang tertumpu kepada kawasan pembangunan pantai (coastal). Dalam sistem pentadbiran perancangan didapati Majlis Daerah Papar tidak mempunyai peranan dalam membuat keputusan (decision-making) dalam formulasi dasar, perancangan dan pembangunan peringkat daerah atau tempatan manakala kerajaan negeri mempunyai tanggungjawab dan kuasa penuh dalam hal sedemikian. Struktur organisasi Majlis Daerah Papar juga mempunyai masalah kekurangan kakitangan professional dan ketiadaan unit berasaskan Perancangan Bandar. Penguatkuasaan yang diadakan oleh Majlis hanya merangkumi kawasan-kawasan cukai pintu dan hanya memberi perkhidmatan dan penyediaan asas infrastruktur pada kawasan tanah padi. Di sebaliknya Jabatan Tanah dan Ukur (dibawah Kerajaan Negeri) memegang kuasa penguatkuasaan dan kawalan pembangunan tanah di kawasan tanah padi terutamanya di kawasan yang dizonkan sebagai kawasan pemeliharaan. Kelemahan dari segi kawalan berlaku kerana ketiadaan kuasa pada peringkat tempatan khususnya kepada Jabatan Pertanian ataupun Majlis Daerah. Kelemahan kawalan pembangunan juga dapat dilihat dari segi perubahan mantan yang dijalankan oleh pemilik-pemilik tanah yang kebanyakannya tidak mengikuti prosedur yang ditetapkan dalam perubahan mantan. Oleh yang demikian, cadangan penstrukturan semula organisasi Pihak Berkuasa Tempatan diadakan dengan menambah bilangan kakitangan professional dan penubuhan sebuah unit perancangan bandar dalam memberikan hasil logistik berkaitan dengan tanah khususnya dalam bidang perancangan bandar. Cadangan mengaplikasikan Kadastral Moden diadakan dalam sistem maklumat tanah bagi mengukuhkan sistem pengendalian maklumat yang mudah digunakan, lengkap, cepat dan kepelbagaian maklumat (sekatan tanah dan hak) yang seterusnya menjanakan informasi yang lama (out-dated) kepada sebuah kajian yang selaras dengan keadaan semasa tanah (kajian semula rancangan-rancangan fizikal).

Penghargaan	i
Abstrak	iii
Senarai Jadual	viii
Senarai Rajah	x
Senarai Foto	xii
Senarai Pelan	xiii
Senarai Lampiran	xiii
Senarai Singkat Kata	xv

KANDUNGAN

BAB 1 PENDAHULUAN

1.0	Pengenalan	1
1.1	Pernyataan Masalah	3
1.2	Tujuan Kajian	5
1.2.1	Objektif	5
1.3	Skop Kajian	6
1.3.1	Pembangunan Fizikal	7
1.3.2	Struktur Pengurusan PBT dan Agensi -agensi lain	8
1.3.3	Pembangunan Tanah oleh Pemaju	8
1.4	Metodologi	9
1.5	Kawasan Kajian	16
1.6	Rumusan	17

BAB 2 TEORITIKAL

2.0	Pengenalan	19
2.1	Teori Pembangunan Bandar	20

BAB 1

PENDAHALUAN

1.0 Pengenalan

Pertumbuhan populasi telah menjadi satu faktor kepada berlakunya suatu perkembangan pada penempatan manusia. Pertumbuhan ini juga menyebabkan kepada jumlah isirumah bertambah hingga menyebabkan bilangan kediaman rumah meningkat sejajar dengan pertumbuhan penduduk setiap tahun. Tumpuan sektor Perindustrian dan perdagangan menjadi faktor utama kepada meningkatnya jumlah populasi sedia ada akibat daripada migrasi penduduk dari luar. Dengan keadaan pasaran tanah yang kukuh, penempatan tersebut berkembang dengan jumlah densiti bangunan dan infrastruktur yang tinggi sejajar dengan jumlah bilangan penduduk ramai dan padat. Perkembangan dari segi penggunaan tanah berdensiti tinggi dan pertambahan ini juga dikenali sebagai proses pembedaran .

Penggunaan tanah yang tinggi dalam proses pembedaran banyak bertumpu pada kawasan pusat bandar yang mempunyai jumlah kepadatan penduduk yang tinggi. Kawasan luar bandar adalah terdiri daripada perkampungan dan mencirikan kawasan aktiviti pertanian terutamanya aktiviti tanaman kontan. Davidson (1978) menyatakan kawasan aktiviti pertanian berada dalam kategori luar bandar atau "rural area" dimana jumlah keluasan yang besar adalah terdiri daripada tanah pertanian, manakala penggunaan tanah untuk pembangunan infrastruktur, kemudahan dan

bangunan adalah kurang dan berdensiti rendah yang jauh berbeza berbanding kawasan pusat bandar (Central Business District). Jumlah penduduk di kawasan ini juga amat rendah dan kurang padat.

Dalam proses pemandaran, penggunaan tanah untuk pembangunan bandar berlaku ketika kawasan pusat bandar yang berdensiti tinggi ini mengwujudkan tekanan-tekanan ekonomi dan penduduk. Tekanan dari pusat bandar telah menyebabkan jumlah tanah di kawasan luar pusat dan pinggir bandar telah dibangunkan bagi menyokong tekanan pembangunan pusat bandar. Kawasan pinggir bandar dan luar bandar yang terdiri daripada tanah pertanian juga menghadapi tekanan pembangunan ini yang juga dikenali sebagai pembangunan bandar berselerak atau "urban sprawl". Tekanan yang dihadapi oleh tanah-tanah pertanian berlaku melalui pembangunan infrastruktur atau bangunan-bangunan ke atas tanah pertanian hingga menyebabkan jumlah hasil pengeluaran tanaman menurun akibat daripada keluasan tanah pertanian yang berkurangan. Pembangunan infrastruktur seperti jalanraya adalah merupakan koridor kepada pembangunan berselerak, dimana tekanan dari pusat bandar diagihkan ke luar bandar.

Akibat daripada pembangunan yang tidak terkawal ini, kerajaan tempatan menghadapi masalah dalam mengawal keadaan pembangunan terutamanya ketika berdepan dengan pemilik tanah (land tenure). Impak dari pusat bandar secara amnya bukan sahaja menyebabkan kawasan tanah pertanian diubah untuk pembangunan industri ataupun pembangunan bandar lain tetapi juga dengan kadar