

ID32

TEKANAN & KAWALAN PEMBANGUNAN KAWASAN PERTANIAN DAN TANAH SIMPANAN MELAYU NEGERI KEDAH

Dr. Azlizan Talib¹, Sr. Dr. Mohd Nazaruddin Yusoff & Mohd. Syahril Said

Abstrak

Fokus utama kajian adalah menilai implikasi pembangunan terhadap tanah pertanian di Negeri Kedah khususnya tanah pertanian sawah padi yang keseluruhannya berstatus Tanah Simpanan Melayu (TSM). Objektif kajian adalah untuk mengenalpasti kedudukan dan kepentingan kawasan pertanian dan TSM, menganalisis tekanan pembangunan ke atas gunatanah pertanian serta mengkaji mekanisme kawalan pembangunan yang dipraktikkan dan penguatkuasaan ke atas guna tanah pertanian dan TSM di tiga daerah di Negeri Kedah iaitu Daerah Kubang Pasu, Kota Setar dan Yan. Penemuan kajian mendapati wujud elemen tekanan pembangunan di kawasan kajian terutamanya yang melibatkan tanah pertanian (padi) dan TSM terutamanya yang terletak dalam radius pembangunan pusat bandar setiap daerah kajian serta koridor pembangunan Lebuhraya Utara Selatan (PLUS). Hal ini sukar untuk dielakkan memandangkan pembangunan akan sentiasa berlaku dan berkembang khususnya projek-projek pembangunan perumahan, komersil dan insrastruktur yang mempunyai permintaan yang semakin meningkat.

Kata kunci : sawah padi, tanah simpanan melayu, tekanan , kawalan pembangunan

PENGENALAN

Kajian ini memberi penekanan kepada aspek tekanan dan kawalan pembangunan terhadap kawasan pertanian dan Tanah Simpanan Melayu di Negeri Kedah disamping melihat implikasinya ke atas pembangunan. Kajian ini amat relevan dalam konteks pembangunan semasa khususnya melibatkan perubahan dan kepentingan gunatanah terutamanya di kawasan yang menerima tekanan pembangunan secara langsung di Negeri Kedah. Fokus utama kawasan kajian ialah di tiga daerah iaitu Kubang Pasu, Kota Setar dan Yan.

LATAR BELAKANG KAJIAN

Negeri Kedah adalah sebuah negeri yang mempunyai sumber ekonomi utama yang berasaskan pertanian. Tanah pertanian yang sebilangan besarnya adalah melibatkan kawasan penanaman padi merupakan Tanah Simpanan Melayu yang berada di bawah pentabiran Lembaga Kemajuan Pertanian Muda (MADA). Kebanyakan kawasan ini diliputi oleh tanah pertanian dalam bentuk sawah padi, kelapa sawit, getah, dusun dan perkampungan. Dari segi geografi, ada yang berbukit, tanah rata, sungai-paya, hutan dan dusun. Infrastruktur seperti saluran air, perparitan jalan kampung, jalan raya dan lebuhraya adalah antara elemen infrastruktur yang diwujudkan dalam menghubungkan di antara kawasan-kawasan ini.

Kepesatan pembangunan Daerah Kota Setar majoritinya melibatkan kawasan tanah sawah padi. Justeru itu, keluasan tanah ini telah mengecil ekoran pembesaran bandar Alor Setar sehingga menjadi sebuah bandaraya. Pengecilan tanah sawah juga berpunca daripada wujud dan pembesaran bandar-bandar suburban dalam kawasan Kota Setar.

¹ Pusat Pengajian Kerajaan, Universiti Utara Malaysia

Proses urbanisasi ini akan terus berlaku dengan mempengaruhi pengambilan tanah sawah atau penukaran tanah sawah kepada pembangunan khususnya perumahan, industri dan infrastruktur. Proses urbanisasi juga memberi kesan langsung kepada peningkatan dalam pasaran tanah semasa.

Begitu juga dengan kawasan-kawasan di daerah Kubang Pasu dan Yan, di dapati petani-petani yang terdorong dengan kenaikan harga tanah menjual tanah pertanian mereka kepada pihak ketiga samada pemaju swasta atau pemaju awam. Tindakan ini membawa kepada pembangunan dalam bentuk perumahan, industri dan infrastruktur. Kesannya keluasan tanah sawah kian mengecil. Kemerosotan saiz Tanah Simpanan Melayu dan kuantiti tanah sawah padi turut juga menjejaskan penghasilan padi untuk penggunaan negara.

Tanah-tanah luar bandar atau sawah padi di kawasan kajian ini terancam oleh tekanan pembangunan yang berleluasa. Walaupun terdapat polisi dan dasar dalam Rancangan Tempatan yang menggariskan corak dan bentuk pembangunan pada masa hadapan, tanah sawah padi ini masih terancam dan kian berkurangan.

PERNYATAAN MASALAH

Gunatanah pertanian telah berkurang sebanyak 31,184.83 hektar semenjak tahun 1997, akibat daripada penukaran tanah pertanian kepada guna tanah perbandaran. Trend ini dijangka berterusan selaras dengan pertumbuhan penduduk dan proses urbanisasi yang pesat terutama di kawasan pembangunan utama di negeri Kedah. Sebaliknya kawasan pengekalan padi adalah penting dari aspek pembangunan sosio-ekonomi penduduk luar bandar, khusus kepada para petani atau pesawah, di samping sebagai sumber bekalan dan pengeluaran makanan utama, sinonim dengan gelaran 'Negeri Jelapang Padi'. Gambaran tekanan pembangunan ke atas tanah pertanian (sawah padi) begitu ketara di sepanjang lebuh raya menuju ke utara, yang menampakkan kesan yang jelas, di mana pembangunan gunatanah perumahan menjadi ancaman kepada tanah-tanah pertanian ini.

Isu-Isu Tanah Simpanan Melayu

Sebahagian besar tanah pertanian khususnya tanaman padi di Kedah terletak di bawah kategori Tanah Simpanan Melayu. Justeru, tekanan pembangunan yang berlaku ke atas tanah-tanah pertanian sawah padi juga bermaksud pengambilan Tanah Simpanan Melayu bagi tujuan pembangunan baharu. Tren pembangunan semasa di Negeri Kedah menunjukkan aktiviti pembangunan khususnya pembangunan perumahan dan perniagaan yang pesat dibangunkan di atas tanah pertanian sawah padi terutamanya di Daerah Kota Setar, Daerah Kuala Muda, Daerah Yan, Daerah Pendang dan Daerah Kubang Pasu. Menurut laporan oleh Unit Perancangan Ekonomi Negeri Kedah, keluasan kawasan tanah pertanian padi merosot kepada 143,905 hektar pada tahun 1999 berbanding 145,176 hektar pada tahun 1982 iaitu pengurangan sebanyak 1,271 hektar atau 3,140 ekar (UPEN Kedah, 2000).

Kajian ini bukan sahaja bertujuan untuk mengenalpasti tekanan pembangunan ke atas tanah kawasan pertanian padi, tetapi isu yang lebih utama iaitu pengurangan keluasan Tanah Simpanan Melayu akibat pengambilan tanah untuk pembangunan dan proses serta tindakan penggantian semula nisbah Tanah Simpanan Melayu tersebut. Menurut kajian oleh Mohd Hasrol Haffiz Aliasak (2009) jumlah keluasan Tanah Simpanan Melayu telah berkurangan kepada 12 peratus atau 1.6 juta hektar sahaja daripada 12.9 juta hektar keluasan tanah di Semenanjung Malaysia tidak termasuk di Negeri Melaka dan Pulau Pinang pada tahun 2009 berbanding 3 juta hektar pada tahun 1995. Manakala di Negeri Kedah, jumlah keluasan Tanah Simpanan Melayu pada tahun 1931 ialah 808,162 hektar

telah merosot kepada 351,613 hektar pada tahun 2009 iaitu pengurangan keluasan sebanyak 456,549 hektar atau 1,128,157 ekar atau merosot 56.49 peratus.

Menurut Mohd Hasrol Haffiz Aliasak (2009), isu kehilangan Tanah Simpanan Melayu turut disebabkan oleh tindakan pihak kerajaan yang membuat pengambilan Tanah Simpanan Melayu untuk tujuan pembangunan tetapi tidak menggantikan semula tanah tersebut atau jumlah penggantian lebih berbanding jumlah keluasan pengambilan tanah berkenaan. Namun begitu, status Tanah Simpanan Melayu tidak akan hilang kecuali ianya digazetkan dan hanya boleh dikenalpasti melalui semakan di Pejabat Tanah.

Selain itu, isu berkaitan status pemilikan dan pertukaran hak milik Tanah Simpanan Melayu di kawasan kajian juga adalah penting untuk dikaji bagi mengenalpasti transaksi aktiviti jual beli, pertukaran hak milik dan status pemilikan semasa Tanah Simpanan Melayu. Penyusutan keluasan Tanah Simpanan Melayu juga adalah disebabkan pemilik tanah menjual tanah-tanah mereka kerana mahukan keuntungan segera (Mohd Hasrol Haffiz Aliasak, 2009).

OBJEKTIF KAJIAN

Objektif kajian adalah :

1. Menilai kedudukan dan kepentingan kawasan pertanian dalam kawasan Tanah Simpanan Melayu di Negeri Kedah.
2. Menganalisis tekanan pembangunan ke atas gunatanah pertanian dalam kawasan Tanah Simpanan Melayu sebagai respon kepada proses urbanisasi luar bandar dan serakan pembangunan guna tanah bandar.
3. Mengkaji mekanisme kawalan pembangunan yang dipraktikkan dan penguatkuasaan ke atas guna tanah pertanian dan Tanah Simpanan Melayu termasuk polisi dan pendekatan sedia ada yang diamalkan.

SKOP KAJIAN

Fokus kajian melibatkan tiga daerah di Negeri Kedah yang mempunyai keluasan tanah pertanian dalam Tanah Simpanan Melayu yang lebih luas berbanding daerah-daerah lain serta berdepan dengan tekanan pembangunan yang lebih ketara. Dalam konteks kajian ini, tanah pertanian dirujuk kepada kawasan penanaman padi termasuk kegunaan perumahan. Tiga kawasan kajian dipilih tertakluk di bawah Rancangan Tempatan Daerah masing-masing iaitu Rancangan Tempatan Daerah Kubang Pasu, Rancangan Tempatan Daerah Kota Setar dan Rancangan Tempatan Daerah Yan.

Komponen-komponen kajian melibatkan:

1. Pemilikan, keluasan dan distribusi tanah pertanian dalam kawasan Tanah Simpanan Melayu;
2. Tekanan pembangunan dan urbanisasi luar bandar serta implikasinya ke atas tanah pertanian dalam kawasan Tanah Simpanan Melayu;
3. Dasar-dasar pembangunan/ perancangan guna tanah negeri termasuk sektor pertanian, perumahan, urbanisasi luar bandar dan lain-lain komponen melibatkan komuniti petani;

4. Ciri-ciri kawalan pembangunan yang melibatkan aspek perancangan dan perundangan, serta aspek penguatkuasaan;
5. Dinamika pembangunan perumahan dan komuniti petani dalam konteks pemeliharaan dan pengendalian guna tanah pertanian dalam kawasan Tanah Simpanan Melayu yang dinilai dengan menggunakan "Gap Analysis"; dan

METODOLOGI KAJIAN

Metodologi kajian ini melibatkan pengumpulan dan analisis ke atas data-data primer dan sekunder. Data primer diperolehi melalui proses bancian ke atas responden menggunakan satu set borang soal selidik yang telah direkabentuk dan telah melalui proses pra ujian. Data primer turut diperolehi melalui hasil temubual dengan pegawai-pegawai yang berautoriti mewakili beberapa agensi yang berkaitan dengan kajian ini.

Data sekunder diperolehi dan dianalisis melalui laporan-laporan rasmi pelbagai agensi seperti Rancangan Struktur, Rancangan Tempatan, Laporan Banci, Akta Lembaga Kemajuan Pertanian Muda 1972 dan sebagainya. Analisis secara kuantitatif dan kualitatif digunakan dalam kajian ini.

ULASAN KARYA

Tanah merupakan sumber yang amat bernilai. Ia merupakan komoditi yang penting, menjadi harta kekayaan dan sumber yang bernilai untuk manusia. Ungkapan guna tanah pula mengikut pengertian fungsinya ialah suatu keputusan dan rumusan (ketetapan dan pemilihan) manusia yang menggunakan sumber yang terhad (tanah) secara optimum, di mana nilai suatu fungsi guna tanah adalah berteraskan nilai sesuatu masyarakat itu (Kamarudin Ngah, 1993).

Konsep perancangan guna tanah pula penting di dalam menghubungkan antara kehendak-kehendak manusia dengan berbagai aktiviti yang mencorakkan kehidupan manusia di atas sesuatu tempat atau kawasan. Aspek pola guna tanah wujud dari kesan tindak balas manusia dengan alam sekitar yang dicetuskan dari keperluan untuk menggunakan tanah atas tujuan aktiviti ekonomi dan sosial penduduk.

Peraturan dan kawalan guna tanah bandar merupakan aspek terpenting dalam perancangan bandar dan kajian-kajian geografi penempatan dan geografi bandar. Ia merupakan suatu kaedah bagi mengawal dan merancang pembangunan kawasan supaya rancangan-rancangan pembangunan yang dibuat tidak meninggalkan kesan buruk kepada imej bandar, perkembangan bandar, penempatan manusia serta persekitaran. Perkembangan bandar yang semakin pesat dan kompleks memerlukan penilaian kembali ke atas peraturan dan kawalan guna tanah masa kini (Kamarudin, 1993).

Memandangkan kesemua pembangunan dilakukan di atas tanah, kejayaan polisi pembangunan dan strategi-strategi bergantung kuat kepada perlaksanaan polisi tanah bandar. Menurut Lichfield;

"polisi direka bentuk untuk memberikan arah, saluran dan penyambungan ke atas tindakan...untuk memastikan yang keperluan tanah untuk bandar dan pembangunan wilayah dibekalkan dalam komuniti yang diperlukan, lokasi yang sesuai, taburan yang sesuai, pada masa yang sesuai, dan harga yang sesuai; yang mempunyai perkaitan dengan keberkesanan dan keseragaman dalam penempatan sumber-sumber" (Lichfield, 1978).

Umumnya kawalan pembangunan bertujuan untuk memastikan penggunaan tanah yang efisien dan efektif serta memenuhi kehendak dan tuntutan awam. Ia boleh dibahagikan

kepada dua matlamat iaitu (i) *'people purposes'* dan (ii) *'property purposes'* (Keith Thomas, 2004).

Tujuan utama *'people purposes'* adalah untuk memenuhi aspirasi sosial dan ekonomi penduduk yang digarapkan menerusi guna tanah. Sehubungan itu sistem kawalan pembangunan akan mempertimbangkan permohonan merancang sebaik-baiknya. Setiap penduduk (samada pemilik, penghuni mahu pun pengguna) mempunyai kepelbagaian objektif ke atas guna tanah dan situasi ini akan menimbulkan konflik di antara satu sama lain. Tujuan utama kawalan pembangunan adalah untuk menyelesaikan konflik ini.

Tujuan utama *'property purposes'* adalah untuk mengkoordinasikan pelaburan ke atas tanah dan bangunan. Tanah dan bangunan mempunyai pelbagai pemilikan, dan setiap plot dan aktiviti menjadi sebahagian daripada sistem kawalan. Misalnya keperluan penyediaan ruang lapang yang mencukupi bagi menampung pembangunan baru atau cadangan pembangunan baru merupakan adaptasi pembangunan sedia ada. Ini dapat dilihat dalam konteks sistem kawalan pembangunan bagi tujuan pemuliharaan atau pembangunan kawasan warisan. Sehubungan itu pembuat keputusan perlu memastikan pembangunan yang dilakukan memenuhi fungsi yang ditetapkan, di samping mampu meningkatkan kualiti persekitaran dan mempunyai nilai-nilai estetika.

Kawalan pembangunan bagi kedua-dua bentuk di atas adalah saling berkait. Permohonan merancang yang bertentangan dengan pembangunan yang ditetapkan untuk sesuatu kawasan atau zon guna tanah akan ditolak menerusi sistem kawalan pembangunan dan proses membuat-keputusan yang jelas. Permohonan merancang yang diluluskan setelah menepati syarat-syarat perancangan akan meningkatkan persekitaran dan menggalakkan pembangunan seterusnya.

Dalam konteks ini, menerusi pendekatan pemilihan perwakilan, khususnya di peringkat kerajaan tempatan, ahli-ahli majlis dipilih/ dilantik bagi membuat keputusan kawalan pembangunan yang lebih efektif. Pendekatan penyertaan awam menjadi amalan dalam sistem perancangan dan proses membuat-keputusan, dan ini akan memastikan setiap keputusan dibuat sebaik-baiknya dengan mengambil kira semua kepentingan kumpulan penduduk. Asas kepada kawalan pembangunan adalah bertujuan untuk melindungi kepentingan awam dan bukannya memihak kepada mana-mana kumpulan tertentu (Kamarudin Ngah et al, 2012).

Bahagian III Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172), Pindaan 2001 (Akta A1129) telah memperuntukkan keperluan kepada penyediaan sistem rancangan pemajuan sebagai pelan pembangunan bagi sesebuah kawasan pemajuan, sama ada di peringkat negeri, daerah mahupun kawasan-kawasan khas. Rancangan pemajuan ini terdiri daripada Rancangan Struktur Negeri (RSN) meliputi perancangan strategik bagi sesebuah negeri, Rancangan Tempatan Daerah (RTD) sebagai rancangan pembangunan sesebuah daerah dan Rancangan Kawasan Khas (RKK). Pelan-pelan ini berfungsi untuk merancang, mengawal serta memandu arah pembangunan di dalam kawasan pemajuannya (Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976, Akta 172).

Kerajaan Tempatan dalam menjalankan tugas sebagai pihak berkuasa perancang tempatan perlu memahami dan mengenali kewujudan pelbagai jenis golongan awam yang wujud dalam sesuatu komuniti. Golongan awam tidak boleh dilihat sebagai satu entiti tunggal kerana golongan awam terdiri daripada pelbagai kumpulan komuniti yang mempunyai pandangan yang berbeza terhadap satu-satu projek pembangunan (Nikmatul Adha Noordin & Kamarudin Ngah, 2016).

ANALISIS KE ATAS TEKATAN DAN KAWALAN PEMBANGUNAN

Analisis pada bahagian ini memberikan lebih fokus kepada aspek tekanan dan kawalan pembangunan ke atas tanah pertanian di kawasan penanaman padi dan Tanah Simpanan Melayu Negeri Kedah. Tanah-tanah pertanian ini kini berdepan dengan pelbagai isu khususnya berkaitan dengan aktiviti pembangunan gunatanah perumahan/ perniagaan yang dimajukan di atas tanah tersebut, sekaligus memberi implikasi kepada masa depan petani dan tanah pertanian dimana kebanyakannya adalah terdiri dari Tanah Simpanan Melayu.

Analisis Kedudukan dan Kepentingan Kawasan Pertanian

Sebahagian besar tanah pertanian khususnya tanaman padi di negeri Kedah terletak di bawah kategori Tanah Simpanan Melayu. Justeru, tekanan pembangunan yang berlaku ke atas tanah-tanah pertanian dan sawah padi juga bermaksud pengambilan dan pemajuan Tanah Simpanan Melayu untuk tujuan pembangunan guna tanah baharu, khususnya perumahan, perniagaan dan institusi.

Guna tanah pertanian telah berkurangan semenjak tahun 1997 akibat daripada penukaran tanah pertanian kepada guna tanah perbandaran. Tren ini dijangka berterusan selaras dengan pertumbuhan penduduk dan proses urbanisasi yang pesat terutama di kawasan pembangunan utama negeri Kedah.

Rancangan Struktur Negeri Kedah (2010-2020), yang menggariskan dasar-dasar umum tentang guna tanah bagi negeri Kedah, telah merumuskan, antara lain:

- i. Arus pembangunan di masa hadapan akan menghakis keluasan kawasan pertanian. Usaha perlu diambil supaya struktur pengairan dan syarat asal pemberian peruntukan kawasan ini tidak terjejas. Pemajuan tanah di kawasan Muda perlu dikawal supaya pembangunan hanya tertumpu ke kawasan yang ditetapkan.
- ii. Pembangunan tanah di kawasan Tanah Simpanan Melayu perlu dipantau. Penggantian Tanah Simpanan Melayu hendaklah dibuat di kawasan bersempadan terhampir dengan mengambilkira keluasan tanah yang sama nilai tanah atau sama luas dan yang mana lebih besar.

Peta Guna Tanah Bagi Keseluruhan Negeri Kedah, Daerah Yan, Kubang Pasu dan Kota Setar



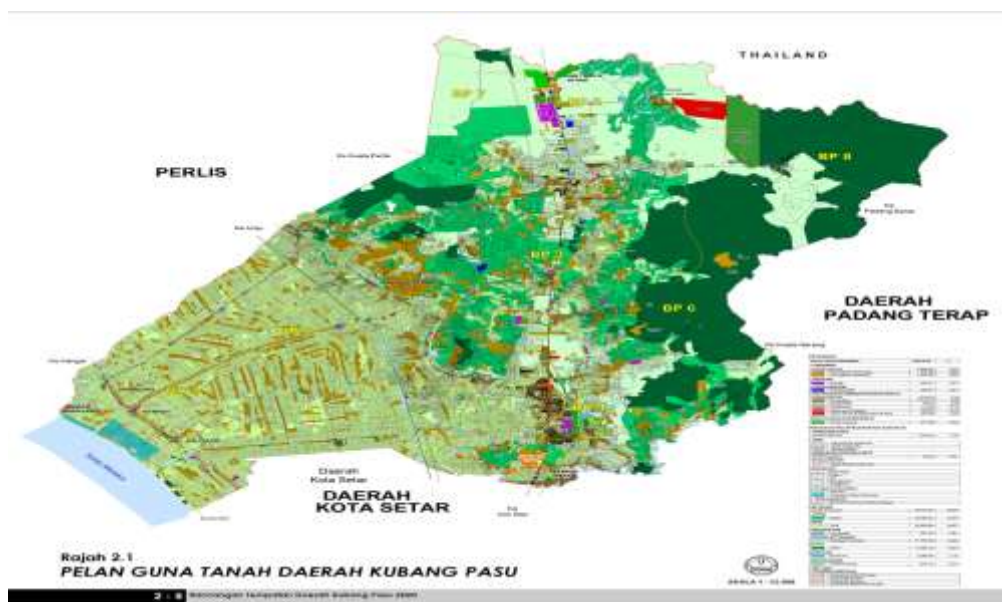
Peta 1.1 : Guna Tanah Negeri Kedah

Peta menunjukkan kawasan pertanian merupakan kawasan terbesar iaitu meliputi 515,182.93 Hektar (54.42 peratus).

Guna Tanah Semasa Daerah Kubang Pasu (2002)

Guna tanah utama di daerah Kubang Pasu adalah guna tanah pertanian yang merangkumi 63.28 peratus atau 59,862.67 hektar daripada keseluruhan daerah. Daripada jumlah kawasan pertanian ini, 45.07 peratus adalah merupakan kawasan tanaman padi. Guna tanah kediaman merangkumi 9.37 peratus daripada keluasan keseluruhan daerah. Sebahagian besarnya merupakan kawasan rumah kampung yang meliputi 94.07 peratus dan selebihnya adalah kawasan perumahan terancang yang tertumpu di kawasan petempatan utama seperti Kepala Batas, Jitra dan Changloon.

Sehingga tahun 2020 seluas 766.66 hektar tanah diperlukan untuk menampung pembangunan daerah ini. Keperluan tanah untuk pembangunan perumahan adalah paling utama dengan keluasan sebanyak 289.76 hektar, diikuti kemudahan masyarakat (239.60 hektar) dan sebagainya.



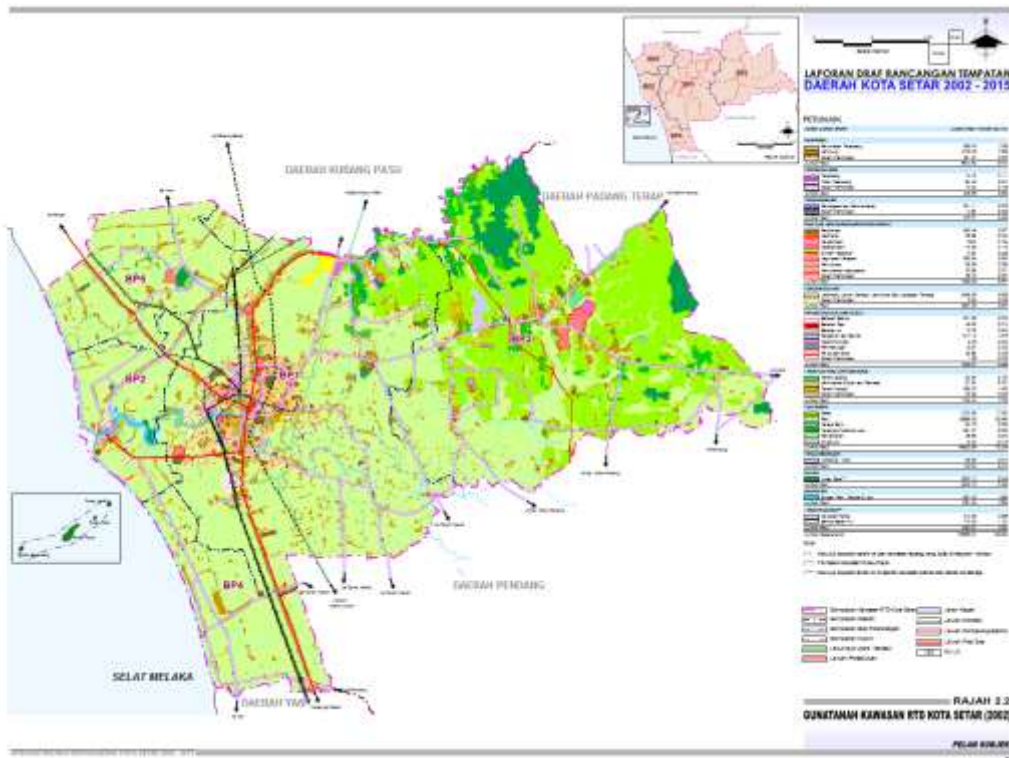
Peta 1.2 : Guna Tanah Daerah Kubang Pasu

Guna Tanah Semasa Daerah Kota Setar (2002)

Guna tanah pertanian adalah paling dominan dengan keluasan kira-kira 48,823.59 hektar atau 73.32 peratus daripada keluasan keseluruhan guna tanah di daerah Kota Setar. Guna tanah kediaman meliputi kira-kira 8.73 peratus (5,813.42 hektar) dengan penumpuan di Mukim Pengkalan Kundor, Alor Malai, Derga, Alor Merah dan Mergong. Guna tanah perindustrian pula tertumpu di Mukim Mergong dan Jabi. Bagi guna tanah perniagaan, ia lebih tertumpu di Mukim Kota Setar dan juga pusat-pusat petempatan utama dengan keluasan sebanyak 215.71 hektar.

Sehingga tahun 2015, jumlah unjuran keperluan tanah pembangunan baru adalah sebanyak 1,591.01 hektar. Guna tanah kediaman memerlukan pertambahan kawasan baru, iaitu sebanyak 694.4 hektar, diikuti guna tanah rekreasi dan lain-lain. Bagi sektor pertanian, diunjurkan akan berlaku pengurangan di dalam keperluan tanah pertanian daripada 48,823.59 hektar pada tahun 2002 kepada 47,500 hektar pada tahun 2015, iaitu pengurangan sebanyak 1,323.59 hektar (-2.7 peratus). Faktor penukaran guna tanah

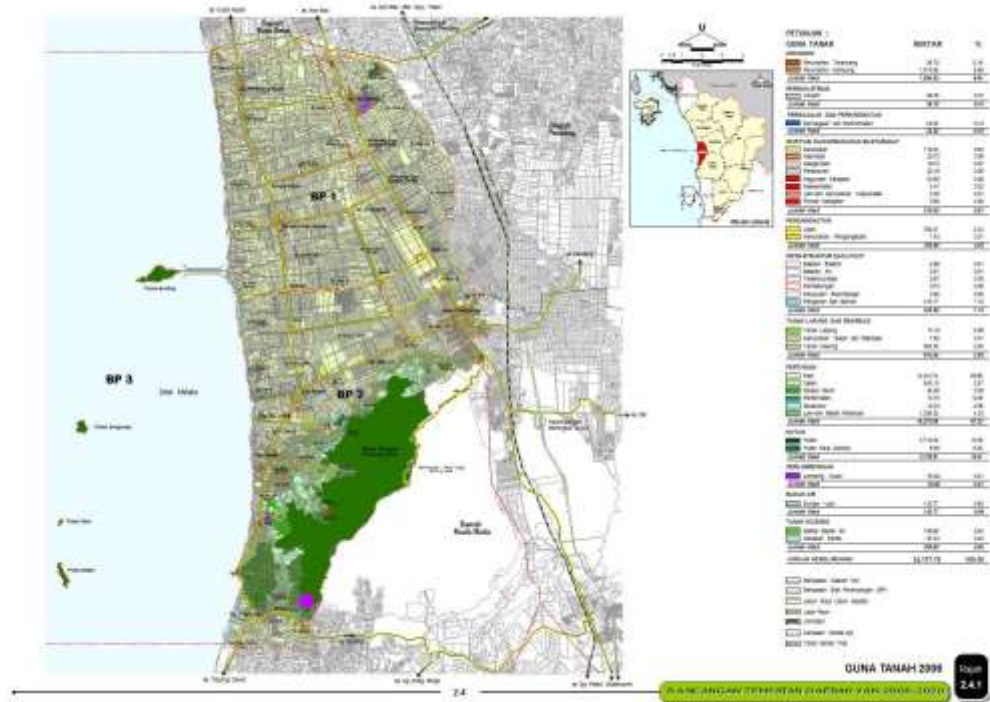
pertanian kepada aktiviti perbandaran dijangka akan berlaku dengan pesat bagi kawasan padi yang terletak di dalam kawasan pembangunan utama dan berhadapan dengan jalan-jalan utama.



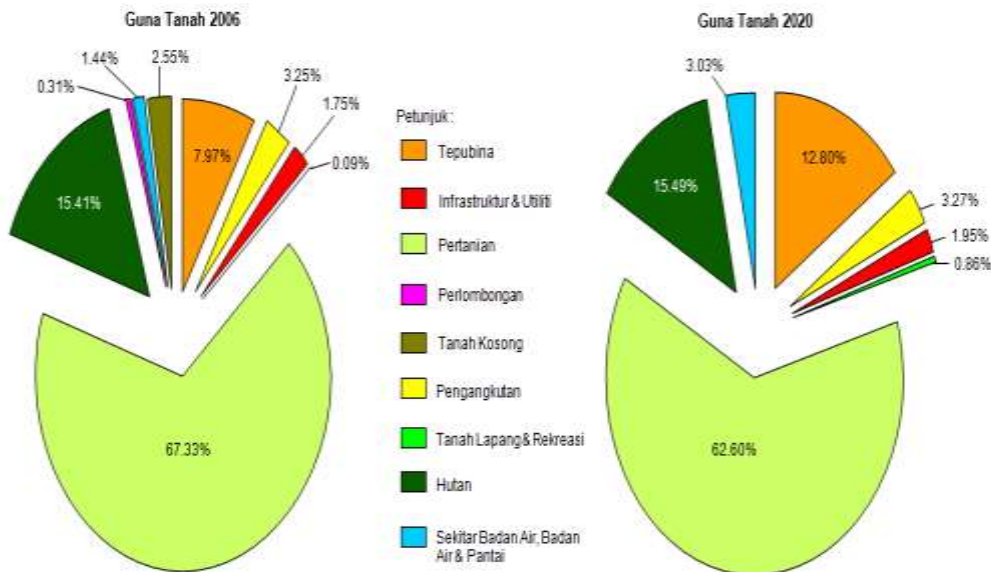
Peta 1.3 : Guna Tanah Daerah Kota Setar

Guna Tanah Semasa Daerah Yan (2005)

Guna tanah pertanian merupakan guna tanah terbesar (67.3 peratus) dengan keluasan 16,278.10 hektar, diikuti guna tanah perhutanan yang mewakili 15.42 peratus yang tertumpu di Mukim Yan, Mukim Singkir dan kawasan pulau. Guna tanah tepu bina yang merangkumi guna tanah kediaman, perindustrian, perdagangan, institusi dan kemudahan masyarakat serta pengangkutan dan infrastruktur mempunyai keluasan 3,123.50 hektar yang mewakili 12.91 peratus daripada keseluruhan keluasan guna tanah di daerah ini.



Peta 1.4 : Guna Tanah Daerah Yan



Rajah 1.1 : Perbandingan Gunatanah Daerah Yan 2006 – 2020

Analisis Tekanan Pembangunan Ke Atas Tanah Pertanian

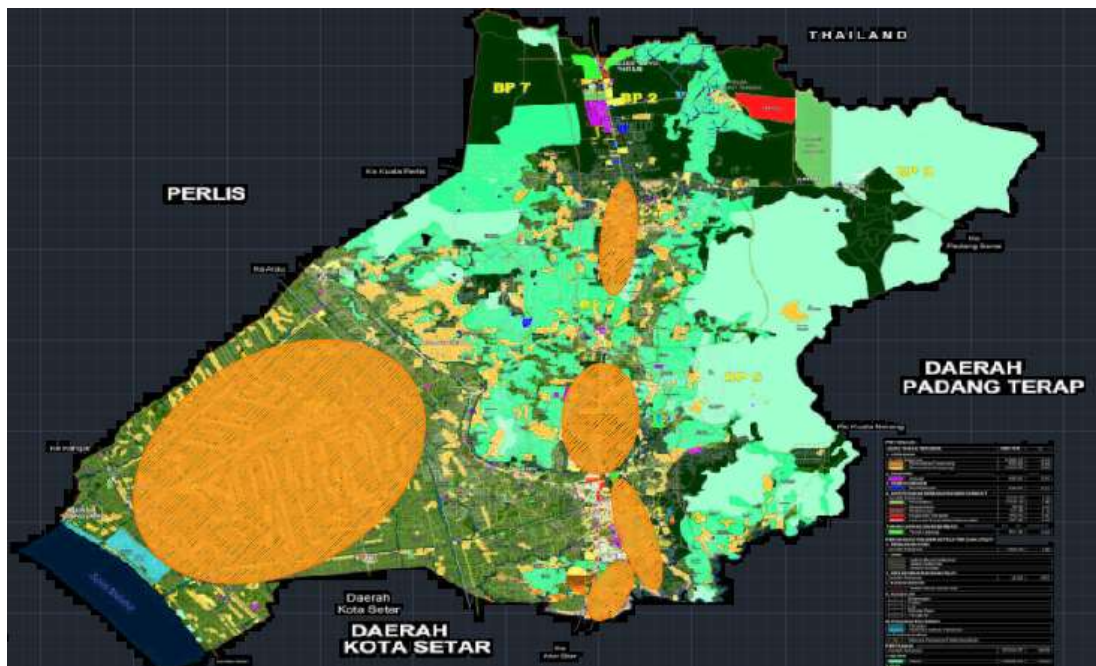
Analisis tekanan pembangunan dibuat berdasarkan kepada lapan indikator yang digunapakai dalam kajian perancangan pembangunan yang melibatkan aspek-aspek seperti Kebenaran Merancang, pengzonan gunatanah, pertukaran hakmilik dan tukar syarat tanah, tawaran pembelian oleh pemaju serta persepsi pemilik dan golongan profesional. Setiap indikator ini diukur berdasarkan kepada parameter yang menunjukkan data-data yang melibatkan tekanan kepada pembangunan tanah pertanian tersebut.

“The development control process is the major interface between, on the one hand, potential property developers and, on the other, local and national policies”

regulating the use and development of land. It is also that part of planning legal system which most affects the ordinary citizen, and is of particular concern in the area of individual liberties". (Peter J. Larkham, The Use and Measurement of Development Pressure, The Town Planning Review, 1990, Liverpool University Press).

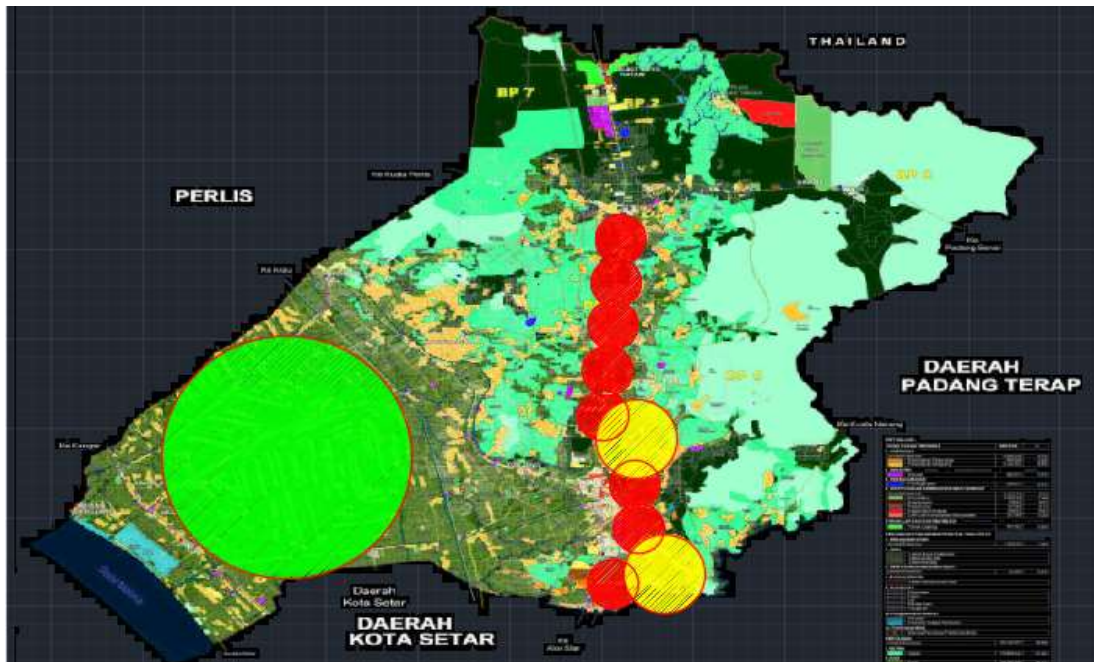
Pola dan Trend Gunatanah serta Unjuran

Tren dan pola pembangunan gunatanah semasa di Daerah Kubang Pasu tertumpu di koridor Lebuhraya Utara-Selatan di antara Changlun ke Kepala Batas. Kawasan yang paling terkesan akibat pembangunan adalah di bahagian Barat Pekan Jitra sehingga ke Pekan Kodiang.



Peta 1.5 : Tekanan Pembangunan Bagi Daerah Kubang Pasu

Merujuk Peta 1.6, radius tekanan pembangunan paling kritikal ke atas tanah sawah padi adalah di sepanjang Lebuhraya Utara-Selatan di antara Pekan Changlun sehingga ke Kepala Batas iaitu tahap tekanan adalah kurang dari 1 kilometer disebabkan oleh pembangunan yang telah tepu di kawasan tersebut. Bagi tekanan pembangunan bersaiz sederhana ke atas tanah sawah padi adalah di kawasan Jitra dan Kepala Batas iaitu dalam radius menjangkau sehingga 3 kilometer. Manakala tekanan pembangunan berskala rendah tertumpu di kawasan Kodiang ke Ayer Hitam iaitu dalam radius menjangkau 5 kilometer.



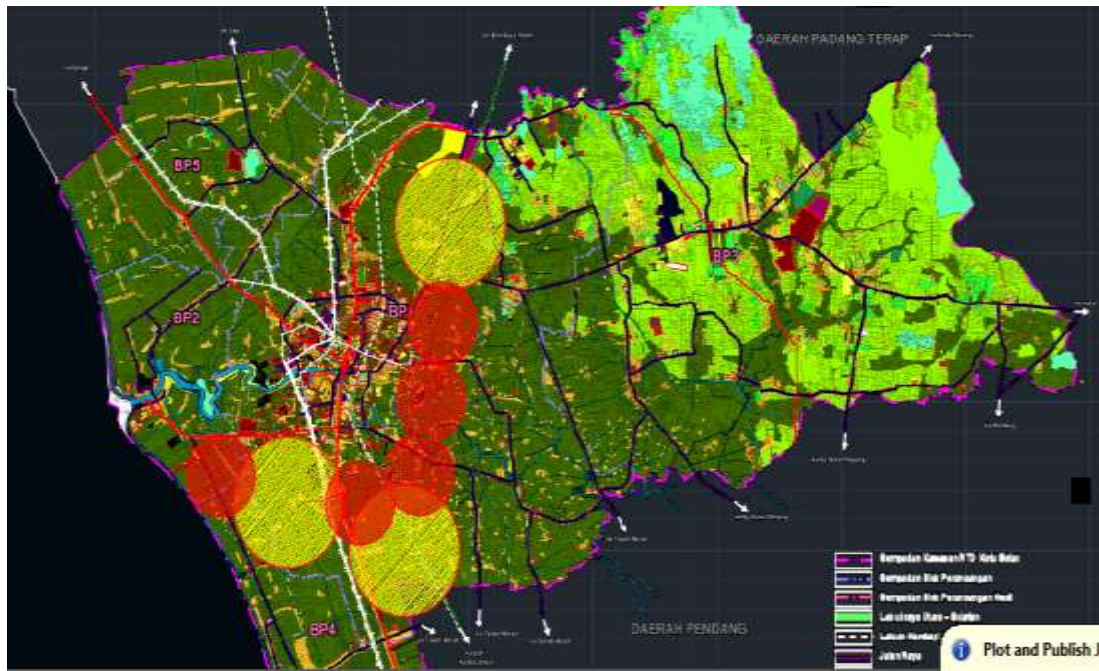
Peta 1.6 : Radius Tekanan Pembangunan Bagi Daerah Kubang Pasu

Trend dan pola pembangunan gunatanah semasa di Daerah Kota Setar khususnya ke atas tanah sawah padi tertumpu di kawasan koridor Lebuhraya Utara-Selatan di antara Kepala Batas ke Tandop. Seterusnya pembangunan juga tertumpu di kawasan Simpang Kuala ke arah Kuala Kedah.



Peta 1.7: Tekanan Pembangunan bagi Daerah Kota Setar

Merujuk Peta 1.8, radius tekanan pembangunan paling kritikal ke atas tanah sawah padi adalah di antara kawasan Hutan Kampung sehingga ke Tandop di mana tahap tekanan adalah kurang dari 1 kilometer disebabkan oleh pembangunan yang telah tepu di kawasan tersebut. Tekanan pembangunan bertahap sederhana ke atas tanah sawah padi adalah di antara kawasan Kepala Batas, Kuala Kedah dan Tandop iaitu dalam radius kurang dari 3 kilometer.



Peta 1.8: Radius Tekanan Pembangunan bagi Daerah Kota Setar

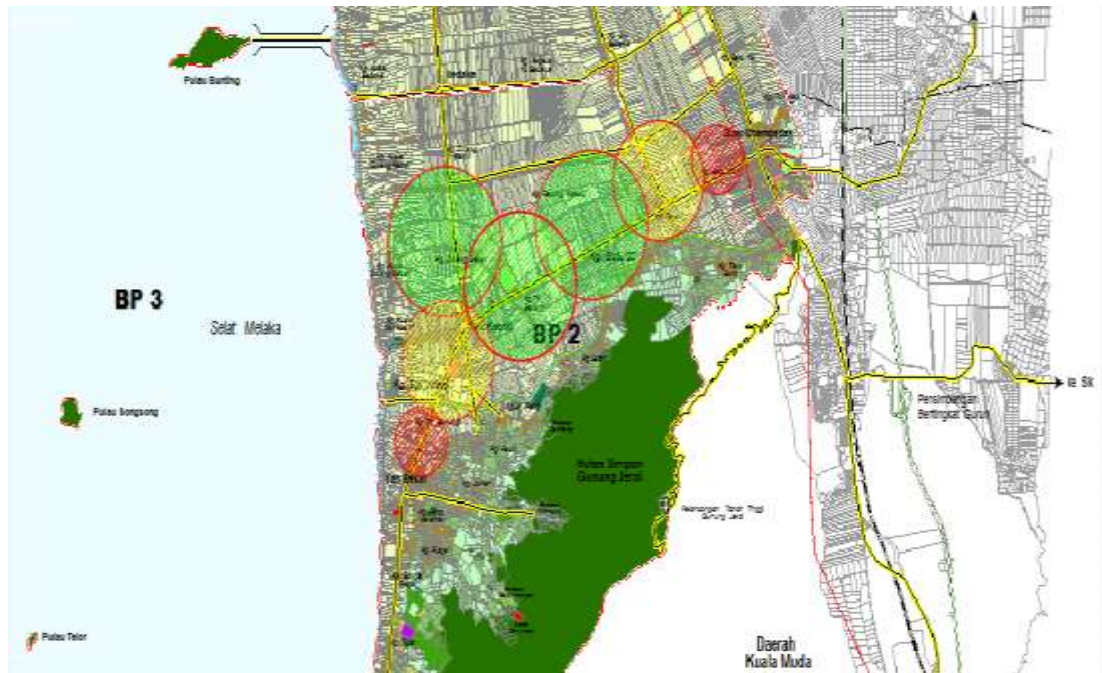
Tren dan pola pembangunan gunatanah semasa di Daerah Yan tertumpu di antara Pekan Guar Chempedak ke arah Pekan Yan Besar dan dari Sungai Yan Kecil menghala ke Kuala Kedah. Namun begitu, kawasan yang paling terkesan akibat pembangunan adalah di kawasan Pekan Yan Besar dan Pekan Guar Chempedak.



Peta 1.9 : Tekanan Pembangunan Bagi Daerah Yan

Merujuk Peta 1.10, radius tekanan pembangunan paling kritikal ke atas tanah sawah padi adalah di dua lokasi pekan utama iaitu Guar Chempedak dan Yan Besar iaitu dengan tahap tekanan adalah kurang dari 1 kilometer disebabkan oleh pembangunan yang telah tepu di kawasan tersebut. Bagi tekanan pembangunan bersaiz sederhana ke atas tanah sawah padi adalah di kawasan Teroi dan Yan Kecil iaitu dalam radius menjangkau sehingga 3 kilometer.

Manakala tekanan pembangunan berskala rendah tertumpu di antara Sedaka menghala ke Teroi iaitu dalam radius menjangkau 5 kilometer.



Peta 1.10 : Radius Tekanan Pembangunan Bagi Daerah Yan

Pertukaran Syarat Tanah

Bagi Daerah Kota Setar, sejumlah 136 permohonan tukar syarat telah dikemukakan kepada Pejabat Tanah untuk tempoh 5 tahun bermula 2012 hingga 2016. Daripada jumlah ini, sebanyak 114 permohonan telah diluluskan. Jumlah keluasan tanah yang terlibat dalam proses tukar syarat ini semakin meningkat dan sekaligus menunjukkan wujudnya tekanan pembangunan terutama di antara kawasan Langgar ke Pokok Sena.

Manakala Daerah Kubang Pasu, sejumlah 42 permohonan tukar syarat telah dikemukakan kepada Pejabat Tanah untuk tempoh 5 tahun bermula 2012 hingga 2016. Daripada jumlah ini, sebanyak 35 permohonan telah diluluskan. Walaupun bilangan permohonan ini secara relatifnya kecil berbanding Daerah Kota Setar, namun jumlah keluasan tanah yang terlibat dalam proses tukar syarat ini amat besar dan semakin meningkat. Ini menunjukkan wujudnya tekanan pembangunan terhadap perumahan berskala besar berlaku di kawasan ini.

Seterusnya bagi Daerah Yan, tahap tekanan pembangunan masih rendah berbanding Daerah Kota Setar dan Kubang Pasu kerana hanya sebanyak 6 permohonan Tukar Syarat Tanah yang diluluskan sepanjang tempoh 2012 hingga 2016. Justeru, tren pembangunan ke atas tanah pertanian sawah padi masih terkawal di Daerah Yan.

PERBINCANGAN DAN RUMUSAN

KEDUDUKAN DAN KEPENTINGAN KAWASAN PERTANIAN DALAM KAWASAN TANAH SIMPANAN MELAYU DI NEGERI KEDAH.

1. Keseluruhan tanah pertanian di bawah pentadbiran MADA adalah berstatus Tanah Simpanan Melayu. Hampir 80 peratus daripada keluasan tanah ini merupakan gunatanah pertanian (padi) yang sepenuhnya diusahakan oleh petani Melayu. Kebanyakan tanah ini adalah dimiliki secara warisan dan diusahakan secara persendirian/ keluarga petani turun temurun. Kira-kira 51 peratus daripada petani memiliki tanah kurang dari 5 relung (4 ekar) dan sebahagian kecil memiliki tanah melebihi 10 relung (8 ekar). Biar pun dengan keluasan ini, majoriti petani menyatakan bahawa mereka akan terus kekal di tanah mereka dan terus mengusahakan tanah pertanian ini dengan tanaman padi.
2. Kedudukan ini memperlihatkan kepentingan kawasan pertanian ini dalam menyumbang kepada produktiviti penghasilan padi bukan sahaja di Kedah malahan di Malaysia sejajar dengan status jolokan Negeri Jelapang Padi. Kedudukan ini juga memperlihatkan kepentingan pengekalan Tanah Simpanan Melayu dalam mengekalkan hak milik hartanah Melayu serta mengekalkan penempatan kependudukan orang Melayu khususnya di kawasan bandar dan sekitarnya yang boleh memberi implikasi kepada aspek geo-politik dan pembangunan sosio-ekonomi/ survival orang Melayu.
3. Pembangunan di pusat-pusat bandar yang tepu telah menyebabkan tren pembangunan telah beralih penumpuan ke kawasan di sekitar pusat bandar. Pembangunan pesat pada masa kini khususnya pembangunan perumahan/ komersil/ institusi memberi kesan kepada kebanyakan tanah pertanian ini yang telah di tukar syarat kepada gunatanah selain pertanian. Pertukaran hak milik turut berlaku selaras dengan proses tukar syarat tanah ini. Keadaan ini berterusan berlaku sehingga kini termasuk tanah-tanah pertanian di bawah MADA. Data-data terperinci berkenaan dengan hal ini dapat dirujuk dalam bab 4 yang telah dibincang sebelum ini.
4. MADA selaku pentadbir tanah-tanah pertanian ini tidak mempunyai sebarang bidang kuasa yang khusus atau mekanisme bagi mengawal perkembangan pembangunan yang berlaku dalam kawasan MADA dan kawasan sekitarnya. Akibatnya, terdapat tanah-tanah pertanian di kawasan MADA yang telah pun dibangunkan dengan gunatanah perumahan/ komersil/ institusi yang sekali gus memberi tekanan kepada tanah-tanah lain yang bersebelahan. Ini juga memberi implikasi kepada penghasilan produktiviti pertanian (padi) yang semakin berkurangan.

ANALISIS TEKANAN PEMBANGUNAN KE ATAS GUNATANAH PERTANIAN

1. Permohonan Kebenaran Merancang bagi Daerah Yan agak konsisten di antara tahun 2011 hingga 2015. Walau bagaimanapun, permohonan ini lebih ketara pada tahun 2016, sehingga melibatkan tanah pertanian yang berkeluasan melebihi 16 ekar, yang menggambarkan berlakunya tekanan pembangunan yang berskala besar. Tumpuan pembangunan adalah dalam bentuk pembangunan perumahan berbentuk rumah teres, berkembar, bangunan kedai dan institusi. Penumpuan permohonan Kebenaran Merancang ini adalah di Mukim Yan, Pekan Singkir, Mukim Dulang, Pekan Guar Chempedak dan Mukim Sala Besar. Dalam tempoh 10 tahun (sehingga Julai 2017), sejumlah 123,930 permohonan merancang bagi

Daerah Kota Setar telah diterima dan 44 peratus daripada jumlah permohonan ini telah diluluskan. Agihan pembangunan telah bertumpu ke kawasan sekitar seperti Pokok Sena, Kuala Kedah, Pendang, Kepala Batas dan kawasan sekitarnya akibat daripada faktor penyelerakan dan penyebaran pembangunan serta proses urbanisasi yang berlaku.

2. Tren dan pola pembangunan gunatanah semasa di Daerah Kota Setar tertumpu di kawasan koridor Lebuhraya Utara-Selatan di antara Kepala Batas ke Tandop. Pembangunan turut tertumpu di kawasan Simpang Kuala ke arah Kuala Kedah. Radius tekanan pembangunan paling kritikal ke atas tanah sawah padi adalah kurang dari 1 kilometer di antara kawasan Hutan Kampung sehingga ke Tandop. Tekanan pembangunan bertahap sederhana (dalam radius kurang dari 3 kilometer) berlaku di antara kawasan Kepala Batas, Kuala Kedah dan Tandop. Tren dan pola pembangunan gunatanah di Daerah Kubang Pasu tertumpu di koridor Lebuhraya Utara-Selatan di antara Changlun ke Kepala Batas. Kawasan yang paling terkesan pembangunan adalah di bahagian Barat Pekan Jitra sehingga ke Pekan Kodiang. Radius tekanan pembangunan paling kritikal ke atas tanah sawah padi adalah di sepanjang Lebuhraya Utara-Selatan di antara Pekan Changlun sehingga ke Kepala Batas iaitu tahap tekanan adalah kurang dari 1 kilometer. Tekanan pembangunan bersaiz sederhana adalah di kawasan Jitra dan Kepala Batas (radius menjangkau sehingga 3 kilometer). Manakala tekanan pembangunan berskala rendah tertumpu di kawasan Kodiang ke Ayer Hitam (radius menjangkau 5 kilometer). Tren dan pola pembangunan gunatanah semasa di Daerah Yan tertumpu di antara Pekan Guar Chempedak ke arah Pekan Yan Besar dan dari Sungai Yan Kecil menghala ke Kuala Kedah. Kawasan yang paling terkesan akibat pembangunan adalah di kawasan Pekan Yan Besar dan Pekan Guar Chempedak. Radius tekanan pembangunan paling kritikal ke atas tanah sawah padi adalah di dua lokasi pekan utama iaitu Guar Chempedak dan Yan Besar (radius kurang dari 1 kilometer). Tekanan pembangunan bersaiz sederhana (dalam radius menjangkau sehingga 3 kilometer) adalah di kawasan Teroi dan Yan Kecil. Tekanan pembangunan berskala rendah tertumpu di antara Sedaka menghala ke Teroi (radius menjangkau 5 kilometer).
3. Sejumlah 136 permohonan tukar syarat telah dikemukakan kepada Pejabat Tanah untuk tempoh 5 tahun bermula 2012 hingga 2016 bagi Daerah Kota Setar, dan sebanyak 114 permohonan telah diluluskan. Jumlah keluasan tanah yang terlibat dalam proses tukar syarat ini semakin meningkat dan sekaligus menunjukkan wujudnya tekanan pembangunan terutama di antara kawasan Langgar ke Pokok Sena. Sejumlah 42 permohonan tukar syarat telah dikemukakan kepada Pejabat Tanah Daerah Kubang Pasu untuk tempoh 5 tahun bermula 2012 hingga 2016, dan sebanyak 35 permohonan telah diluluskan. Bilangan permohonan ini secara relatifnya kecil berbanding Daerah Kota Setar, namun jumlah keluasan tanah yang terlibat dalam proses tukar syarat ini amat besar dan semakin meningkat. Ini menunjukkan wujudnya tekanan pembangunan terhadap perumahan berskala besar berlaku di kawasan ini. Tren pembangunan ke atas tanah pertanian sawah padi masih terkawal di Daerah Yan. Tahap tekanan pembangunan masih rendah berbanding Daerah Kota Setar dan Kubang Pasu kerana hanya sebanyak 6 permohonan Tukar Syarat Tanah yang diluluskan sepanjang tempoh 2012 hingga 2016.
4. Bagi kawasan MADA transaksi Ubah Syarat Tanah untuk ketiga-tiga daerah kawasan kajian bagi tahun 1970 hingga 2015 adalah 2,043.34 ekar (Kota Setar), 462.03 ekar (Kubang Pasu) dan 150.96 ekar (Yan) daripada keseluruhan 2,656.6 ekar tanah kawasan MADA telah diubah syarat kepada pembangunan perumahan, komersil dan institusi. Kehilangan tanah pertanian ini telah memberi implikasi

terhadap aspek keluasan dan tekanan pembangunan tanah sawah padi bagi tujuan pembangunan baru.

MEKANISME KAWALAN PEMBANGUNAN

1. Mekanisme kawalan pembangunan yang utama dalam konteks perancangan gunatanah yang digunapakai pada masa kini di kawasan kajian adalah Rancangan Struktur dan Rancangan Tempatan. Walau bagaimanapun, mekanisme ini kelihatan masih gagal dalam menghalang daripada berlakunya perubahan gunatanah khususnya daripada tanah pertanian (padi) kepada gunatanah perumahan/ komersial/ institusi terutamanya yang melibatkan kawasan MADA. Malahan, kawasan MADA yang keseluruhan tanahnya adalah berstatus Tanah Simpanan Melayu turut menerima tekanan pembangunan ini dengan pembangunan skim perumahan berskala besar.
2. Dalam konteks perundangan, biar pun MADA mempunyai Akta 70, namun peruntukan akta ini lebih tertumpu kepada bidang kuasa pentadbiran dan pembangunan ekonomi kawasan pertanian semata-mata. Sebaliknya, bidang kuasa berkaitan dengan perancangan pembangunan fizikal dan kawalan pembangunan di kawasan MADA dan sekitarnya tidak termaktub dalam akta ini. Ini memberikan implikasi yang besar terhadap peranan MADA khususnya dalam menjamin tanah di bawah pentadbiran mereka tidak mudah diganggu gugat oleh mana-mana pihak yang ingin menjalankan pembangunan.

Akta 172 (Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976), yang memberi kuasa kepada pihak Kerajaan Tempatan untuk menyediakan Rancangan Struktur dan Rancangan Tempatan (berdasarkan kepada ketiga-tiga kawasan kajian), masih gagal dalam mengawal daripada berlakunya pertukaran gunatanah di kawasan-kawasan yang telah digazetkan sebagai gunatanah pertanian, termasuk Tanah Simpanan Melayu.

Rancangan-Rancangan Tempatan merupakan mekanisme utama dalam mengatur dan mengawal guna tanah di kawasan pembangunan kerajaan tempatan. Namun input dari semua pihak termasuk orang awam dan para profesional diperlukan untuk membentuk dasar dan strategi pembangunan yang bertepatan dan komprehensif.

Dasar-dasar di peringkat negara seperti Rancangan Fizikal Negara serta Rancangan-Rancangan Pemajuan seperti Pelan Struktur Negeri dan Pelan-Pelan Tempatan Daerah perlu dijadikan asas dalam menentukan pemajuan dan perancangan guna tanah masa hadapan. Para pemaju perlu mematuhi ketetapan-ketetapan yang dibuat seperti Pelan Pengzonan, Kawalan Densiti, Nisbah Plot dan sebagainya dalam konteks permohonan merancang projek-projek pemajuan mereka

3. Dalam konteks pentadbiran, hasil tembuial yang dilakukan ke atas pegawai-pegawai dari agensi yang berkaitan mendapati masih terdapat kelonggaran dari segi amalan dan pengurusan yang dipraktikkan di Pejabat Tanah dan Galian, MADA, Pihak Berkuasa Tempatan, Kerajaan Negeri dan sebagainya berkaitan dengan urusan pengambilan dan pertukaran status guna tanah. Seharusnya perlu menyediakan garis panduan yang jelas berkenaan dengan perkara ini dan perlu menetapkan bahawa semua pihak perlu mematuhi garis panduan ini berlandaskan kepada undang-undang dan peraturan sediaada dan untuk kepentingan umum secara keseluruhannya.

Kawasan MADA merupakan kawasan pertanian padi utama yang menyumbang kira-kira 25 peratus daripada guna tenaga. Pembangunan di kawasan ini masih boleh dibangunkan dengan syarat tidak mengganggu sistem pengairan MADA dan tertakluk kepada syarat-syarat dan persetujuan MADA.

Bagi permohonan yang melibatkan kawasan MADA, pihak MADA kebiasaannya akan memberikan pandangan dan komen terhadap pembangunan yang dicadangkan. Namun begitu, kata putus adalah dibawah bidang kuasa Kerajaan Negeri.

MADA sebolehnya cuba untuk mengekalkan keluasan kawasan MADA. Sekiranya perlu diambil, MADA akan mencadangkan supaya dibuat penggantian dengan kawasan yang mempunyai ciri-ciri yang sama dengan kawasan yang diambil. MADA tidak mempunyai kuasa mutlak dalam proses kelulusan, hanya bertindak sebagai agensi teknikal sahaja.

4. Kerajaan Negeri Kedah yang masih punyai bilangan keluasan TRM yang besar, antara beberapa insentif yang boleh diberikan kepada pemilik tanah yang mahu membangunkan tanah mereka adalah seperti mengurangkan premium tukar syarat tanah, mengurangkan kos dan caj berkaitan, memudahkan prosedur yang ada, memberi densiti dan plot ratio yang lebih baik, dan mewujudkan pakej pinjaman kewangan yang lebih mampu oleh pemilik tanah (pemaju).

Untuk memastikan pemilik TRM di Kedah berupaya membangunkan tanah mereka secara terancang, sistematik dan berdaya tahan, Kerajaan perlu menimbangkan keperluan menubuhkan satu entiti yang boleh berfungsi sebagai mentor, pembimbing, penggalak, pemangkin, penasihat mencarikan sumber kewangan dan kepakaran membangunkan tanah yang telah dikenalpasti. Terserah kepada kepimpinan negeri, entiti ini boleh ditubuhkan dalam bentuk Unit dalam Jabatan tertentu, badan berkanun atau GLC Negeri.

Pindaan kepada Perlembagaan menerusi Akta Perlembagaan (Pindaan) 1981 yang mula berkuatkuasa pada 15 Mei 1981. Dengan pindaan ini, adalah menjadi satu kewajipan Kerajaan Negeri untuk merizabkan tanah-tanah lain sekiranya ada tanah yang telah terhenti menjadi Rizab Melayu. Proses ini perlu dilakukan dengan serta merta.

Enakmen Rizab Melayu (ERM) beroperasi atas kerangka berbeza peruntukannya tetapi kesannya sama iaitu:

- i) Melarang PBN dari memberimilik tanah Kerajaan dalam kawasan dirizabkan kepada orang yang selain daripada Melayu
- ii) Menegah urusanniaga seperti pindahmilik, pajakan. Gadaian dan lien TRM yang dipunyai oleh orang Melayu dengan orang bukan Melayu
- iii) Tidak membolehkan pihak berkuasa yang mendaftarkan dari mendaftarkan sebarang urusanniaga bagi TRM milik Melayu kepada bukan Melayu
- iv) Mengawal tanah-tanah milik orang Melayu supaya tidak jatuh ke tangan orang bukan Melayu melalui cara-cara lain dengan larangan kepada surat kuasa wakil, perletakhakan akibat kebangkrapan, perintah jualan oleh Mahkamah, jualan oleh pemegang gadaian, penurunan milik kepada wasi/pentadbir/orang lain dan amanah.

Berbeza dengan praktis di negeri-negeri lain, pemaju perlu membuat permohonan merancang terlebih dahulu, jika lulus, baharulah dibuat permohonan tukar syarat tanah, misalnya dari pertanian kepada perumahan atau perniagaan. Kuasa kelulusan tukar syarat terletak sepenuhnya ke atas EXCO.

5. Seratus peratus tanah MADA adalah TRM. Walaupun digazetkan sebagai TRM tetapi masih 'fragile' kepada tekanan pembangunan, terutama pembangunan perumahan dan komersil. Hanya 'first layer' atau lot pertama dibenarkan dimajukan.

Bagi TRM yang diambil dan dimajukan, pemaju dikehendaki menggantikan semula keluasan TRM tersebut (swap) dan tambahan 5 peratus keluasan tanah gantian dikenakan. Tetapi tanah yang diganti ini terletak di kawasan pedalaman, dengan nilai yang jauh lebih rendah dari nilai TRM yang diambil atau dimajukan.

Unit Kuota Melayu telah ditubuhkan bagi mengawal pemilikan perumahan di kalangan orang Melayu dengan memasukkan 'sekatan kepentingan' di atas geran hakmilik.

Pertanian di kawasan MADA didominasi oleh tanaman padi, manakala di luar kawasan MADA adalah tanaman getah dan dusun buah-buahan. Bagi kawasan MADA, permohonan memajukan tanah pertanian tertakluk kepada syarat dan kelulusan MADA. Pegawai MADA adalah salah seorang wakil yang dijemput hadir dalam mesyuarat permohonan merancang untuk memberikan input.

Dalam konteks TRM, kaedah 'swapping' digunakan di mana pemaju dikehendaki menggantikan TRM yang telah diambil dan tambahan sebanyak 5 peratus dikenakan. Isunya ialah tidak ada lagi tanah di negeri ini yang terletak di kawasan strategik untuk tujuan 'swapping' ini. Misalnya pengambilan TRM di Langkawi digantikan dengan tanah yang terletak jauh di kawasan pedalaman, biarpun keluasannya bertambah tetapi nilainya jauh berbeza.

Faktor penukaran guna tanah daripada pertanian kepada aktiviti perbandaran dijangka akan berlaku dengan pesat bagi kawasan-kawasan padi yang terletak di dalam kawasan pembangunan utama dan berhadapan dengan jalan-jalan utama.

Tanah pertanian yang produktif juga akan kehilangan disebabkan tekanan pembangunan yang tinggi, terutamanya pembangunan perumahan. Impak pembangunan ke atas pembukaan kawasan tanaman padi perlu diminimakan.

6. Projek perumahan tidak boleh bangunkan di atas TRM, namun terdapat pembangunan yang dibenarkan seperti hotel, kilang dan pembangunan projek khas yang mematuhi peraturan dan undang-undang.

Kerajaan Negeri melaksanakan kaedah penggantian TRM yang dibatalkan dengan penambahan sebanyak 5 peratus sebagai satu lagi usaha untuk memelihara kedudukannya. Ini bermakna, jika 100 hektar TRM dibatalkan, ia perlu digantikan dengan tanah lain ber keluasan 105 hektar dengan nilai yang setara.

Peraturan perlu disemak semula dengan berhati-hati dan tindakan meminda peraturan yang ada perlu dikaji dengan mendalam. Apabila dua atau lebih lot tanah disatukan, wujud sinergi dan nilai cantuman secara keseluruhan menjadi lebih tinggi daripada nilai pisahan.

Satu Pelan Induk bagi merancang dan memajukan TRM perlu dijalankan. Langkah ini adalah satu cabaran terutama sekali pentadbiran tanah negara. Tanah yang dimajukan boleh dijadikan petunjuk untuk memajukan tanah yang mundur.

RUMUSAN

Dilaporkan saiz tanah rizab Melayu semakin menyusut. Antara puncanya akibat pembangunan melalui pengambilan tanah untuk maksud pembinaan prasarana terutama lebuhraya seperti di Kedah. Pengambilan tanah tidak diganti semula seperti yang diperuntukkan di bawah Artikel 89 Perlembagaan Persekutuan. Alasannya, tanah rizab Melayu yang terlibat tidak dimansuhkan status sekatan kepentingannya sebagai tanah rizab Melayu. Jadi, tiada keperluan untuk digantikan. Akibatnya, saiz tanah berkenaan semakin berkurangan.

Enakmen Tanah Simpanan Melayu (TSM) Kedah tetap dipatuhi dan pentadbir tanah Kedah mengambil maklum mengenai keperluan mengganti semula mana-mana tanah rizab Melayu secara keseluruhan. Keprihatinan ini ternyata apabila berlaku keluasan tanah simpanan Melayu hampir 80 peratus (868,836.09 hektar) berbanding tanah negeri secara keseluruhan (942,500.00 hektar). Kerajaan Kedah masih tetap bertahan dengan saiz tanah rizab Melayu sejak lebih 100 tahun dahulu.

Pentadbiran tanah di Kedah memperuntukkan penggantian tanah rizab Melayu melibatkan tanah-tanah gantian yang terletak di luar daerah di mana tanah asal terletak. Penggantian ini melibatkan kesesuaian guna tanah mengikut ciri-ciri fizikal dan juga nilai pasaran yang sewajarnya. Apabila penggantian hendak dilakukan, sebaik-baiknya tanah baharu yang menggantikan tanah asal sewajarnya mempunyai nilai pasaran yang lebih tinggi.

Peluasan lokasi tanah gantian juga dijalankan menurut keadaan dinamik dan juga kajian yang dijalankan dengan teliti terhadap Rancangan Tempatan Daerah (RTD) yang dimuktamadkan. Tindakan ini dilakukan disebabkan sukarnya mencari tanah gantian yang berdekatan. Ternyata strategi yang diambil sekalipun sukar dan berisiko, disebabkan setiap lot tanah adalah tidak sama (heterogenus), penggantian tetap dilakukan dalam pentadbiran tanah. Mungkin kajian Penilaian Impak Sosial (SIA) boleh dilakukan. Justeru, keluasan Tanah Simpanan Melayu dapat dipertahankan.

RUJUKAN

- Amino Agos Suyub, Raja Norazli Raja Nordin & Khairil Anuar Karim. 2008. Tanah Rizab Melayu : Kaedah-kaedah Memaju dan Mengekalkan Pemilikannya. Kertas Kerja, Jabatan Pentadbiran Hartanah, Fakulti Kejuruteraan dan Sains Geoinformasi. Skudai : Universiti Teknologi Malaysia.
- Azman Ahmad. 1998. Tanah Rizab Melayu : Analisis Prospek Pembangunan. Kuala Lumpur. Institut Tadbiran Awam Malaysia dan Jabatan Perkhidmatan Awam Malaysia.
- Institut Tanah dan Ukur Negara. 2007. Intisari Enakmen Tanah Rizab Melayu (Tak kan Melayu Hilang Di Dunia). <http://www.instun.gov.my> [20 Feb 2017].
- Jane Silberstein & Chris Maser. 2000. Land Use Planning for Sustainable Development, Lewis Publisher, Washington D.C.
- Kamarudin Ngah & Jamaludin Mustaffa. 2015. Ahli Majlis dan Kerajaan Tempatan. Dewan Bahasa dan Pustaka : Kuala Lumpur.
- Kamarudin Ngah, Mohd Fitri Abdul Rahman, Zainal Md Zan & Zaherawati Zakaria. 2015. Development Pressure in South West District Of Penang: Issues and Implications. 2nd Global Conference on Business and Social Sciences. Bali, Indonesia.
- Kamarudin Ngah, Mohd Fitri Abdul Rahman, Zainal Md Zan & Zaherawati Zakaria. 2015. The Protective Designation For Urban Conservation and Heritage Development in George Town, Penang. Global Journal of Business and Social Science Review, Vol. 3(1), July-September 2015: 13-22.
- Kamarudin Ngah, Zaherawati Zakaria, Mohd Fitri Abdul Rahman & Mohd Hilmi Hamzah. 2015. Land Use Planning : Lesson From Penang Development, The 6th International Conference On Governance, Fraud, Ethics and Social Responsibility 2015 (iConGFESR 2015), Penang.
- Kamarudin Ngah, Zaherawati Zakaria, Nazni Noordin & Mohd Zool Hilmie Mohamed Sawal. 2012. Decision-Making Process at Malaysian Local Government. Lambert Academic Publishing, Deutschland.
- Kamarudin Ngah. 1993. Peraturan dan Kawalan Guna Tanah Bandar. Dewan Bahasa dan Pustaka : Kuala Lumpur.
- Keith Thomas. 2004. Development Control-Principles and Practice, Routledge, London.
- Kementerian Tanah dan Pembangunan Koperasi. 2008. Tanah Rizab Melayu di Semenanjung Malaysia. <http://www.nre.gov.my> [13 Mei 2017].
- Lichfield, N., 1978, What is Land Policy, Working Paper 1, International Centre for Land Policy Studies, London.
- Malaysia. 2006. Akta 70. Akta Lembaga Kemajuan Pertanian Muda.
- Malaysia. 2010. Kanun Tanah Negara 1965
- Malaysia. 2011. Akta Pengambilan Balik Tanah 1960.
- Malaysia. 2012. Perlembagaan Persekutuan.

Nik Haslinda Nik Hussain. 2010. Enakmen Tanah Rizab Melayu Kelantan dan Pemilikan Tanah, 1930-40. *Jurnal Kemanusiaan* 2010 (17):37-64.

Nikmatul Adha Noordin & Kamarudin Ngah. Demokrasi dan Birokrasi Dalam Perancangan Bandar. Dalam Kamarudin Ngah & Jamaludin Mustaffa. 2016. *Komuniti dan Kerajaan Tempatan*. Dewan Bahasa dan Pustaka : Kuala Lumpur.

Rancangan Struktur Negeri Kedah 2020

Rancangan Tempatan Daerah Kota Setar 2020

Rancangan Tempatan Daerah Kubang Pasu 2020

Rancangan Tempatan Daerah Yan 2006-2020

Salleh Buang. 2010. *Malaysian Torrens System (2nd Edition)*. Kuala Lumpur : Dewan Bahasa dan Pustaka.