

# MSIA Reading Series 8

## “KEPENTINGAN DAN KEPERLUAN GUNA TANAH DALAM KAJIAN SIA”

**Panel Speakers:**  
**TPr. Nai Chun Wei**  
**TPr. Abd Rahman Mohammed**

**Moderator:**  
**TPr. Dr Gobi Krishna Sinniah**

**Julai 2022**

**Edited By**

**Mohd Shahwahid H.O. &  
Azmawani A.  
(2022)**

The poster features the MSIA logo at the top left. The main text reads: "30<sup>th</sup> JULY 2022", "SEMBANG PAGI SABTU", and "10:00 – 11:30 AM". A description states: "A casual forum by the Malaysian Association of Social Impact Assessment to encourage discussion on various topics related to social impact assessment." It also notes "Free and open to the public". Zoom details are provided: "ZOOM ID : 955 230 1157" and "Passcode : 4Cy8VE". The topic is listed as "TOPIK 'KEPENTINGAN DAN KEPERLUAN GUNA TANAH DALAM KAJIAN SIA'". Three speakers are featured with their photos: Speaker 1 (TPr. Nai Chun Wei, PAG CONSULT SDN. BHD.), Speaker 2 (TPr. Abd Rahman Mohammed, IPEC CONSULTANTS), and Moderator (TPr. Dr. Gobi Krishna, Exco MSIA). At the bottom, contact information includes "siamalaysia@gmail.com", "www.msiamy.org", and the MSIA Facebook page.

**MSIA**  
Malaysian Association of Social Impact Assessment  
Registration No: 0425-05-7

## 1. Pengenalan

Guna tanah boleh didefinisikan sebagai penggunaan atau aktiviti pembangunan yang dilakukan di atas sesuatu lot tanah. Penggunaan tanah boleh mengakibatkan perubahan fungsinya dari masa ke masa, mengikut kesesuaian tujuan pembangunan. Di dalam kajian penilaian impak sosial (*Social Impact Assessment (SIA)*), isu berkaitan guna tanah adalah isu yang penting terutama melibatkan cadangan projek pembangunan. Lantaran itu Sembang Pagi Sabtu (SPS) 30 Julai 2022 telah menyediakan perbincangan menarik berkaitan kepentingan dan keperluan guna tanah dalam kajian SIA. Bagi sesi kali ini MSIA telah menjemput dua orang pakar untuk menyerikan perkongsian SPS ini. Mereka adalah TPr Nai Chun Wei<sup>1</sup> dan TPr. Abd Rahman Mohammed<sup>2</sup>.

Motif SPS MSIA ini berkisar sekitar

- i. Kepentingan guna tanah dan implikasi jika ianya tidak diambil kira dalam laporan SIA
- ii. Pemerhatian pakar terhadap pelaporan guna tanah di dalam laporan SIA serta cadangan pakar kepada penyediaan laporan SIA yang baik.

## 2. Kepentingan guna tanah dan implikasi jika ianya tidak diambil kira dalam laporan SIA

Keperluan guna tanah juga berubah dari semasa ke semasa berdasarkan kepada keperluan asas aktiviti manusia dalam kehidupan harian. Walaupun kegunaan tanah lebih berbentuk kepada fizikal tetapi ia tidak lari daripada aktiviti kemanusiaan. Apa sahaja yang dirancang di atas sesuatu tanah ia akan memberi kesan kepada manusia secara langsung atau tidak. Penggunaan tanah oleh manusia seperti pertanian, perumahan, perniagaan dan perindustrian sebagainya secara langsung melibatkan faktor sosial. Guna tanah ini juga amat berkait rapat dengan sosio-ekonomi dan budaya sesuatu kawasan.

---

<sup>1</sup> TPr Nai Chun Wei merupakan perunding PAG Consult Sdn Bhd. Beliau juga adalah salah seorang daripada EXCO MSIA 2021/22

<sup>2</sup> TPr. Abd Rahman Mohammed merupakan perunding iPEC Consultants.

Pertimbangan guna tanah merupakan aspek penting dalam pelbagai penilaian impak sosial dan sosio ekonomi termasuk dalam proses penyediaan rancangan tempatan yang termaktub dalam Akta 172 (Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976). Ia bukan sahaja sebagai satu tuntutan perundangan untuk rancangan tempatan tetapi lebih penting ialah kandungan dalam merancang zon guna tanah seperti menilai aktiviti yang bersesuaian serta kepadatan yang dibenarkan di sesuatu kawasan. Perkara ini akan memberi impak sosial kepada masyarakat. Rancangan Tempatan juga mengandungi beberapa aspek pembangunan dan perancangan yang lain seperti pengangkutan, kemudahan awam, sistem saliran dan sebagainya di mana ia berkait rapat dengan komuniti. Semua perkara ini akan memberi impak kepada kualiti persekitaran hidup, keselesaan dan kesejahteraan sosial komuniti tempatan,

Perbincangan SPS kali ini selanjutnya telah berkisar kepada kepentingan mengambil kira guna tanah khususnya di dalam penyediaan laporan SIA. Laporan SIA ini tidak dapat dipisahkan dengan guna tanah. Antara aspek penting dalam guna tanah yang menjadi fokus adalah status tanah seperti hak milik dan geran, keluasan tanah dan kegunaan tanah. Selain itu, aspek lain yang perlu diberi perhatian adalah guna tanah sedia ada dan persekitaran guna tanah. Kita perlu tahu tanah sedia ada sebelum kita mencadangkan kegunaan tanah untuk projek yang dicadangkan. Selain daripada guna tanah sedia ada, persekitaran guna tanah juga sangat penting untuk dinilai kerana ia akan membantu untuk menentukan sampel bagi kajian. Sebelum menjalankan sesuatu projek, pemaju atau pengkaji perlu melihat topografi, saliran, akses, buffer zone dan sebagainya yang berada di sekitar guna tanah tersebut. Pemantauan terhadap guna tanah sedia ada dan persekitaran guna tanah membantu untuk menentukan zone of impact (ZOI). ZOI tidak semestinya perlu berbentuk bulat, malahan ada pelbagai bentuk can be memanjang di keliling sepanjang projek. Yang penting zon ini dapat menampung ZOI 1 atau zon utama melibatkan sensitiviti persekitaran guna tanah dan komuniti langsung, zon 2 dan 3 melibatkan guna tanah dan komuniti sekunder atau tak langsung.

Bagi projek melibatkan pembangunan pasti akan ada impak atau kesan dan guna tanah sedia ada akan mempengaruhi bentuk impak samada yang positif atau pun negatif terhadap sosial, persekitaran, trafik dan sebagainya. Pihak yang terlibat perlu mengetahui jenis guna tanah untuk kawasan projek kerana melalui jenis guna tanah kita boleh menjangkakan impak yang akan berlaku. Contoh, jika guna tanah untuk kawasan perumahan kita sudah boleh menjangkakan terdapat impak seperti peningkatan kepadatan populasi setempat dan keperluan kemudahan awam seperti

perkhidmatan kesihatan dan pendidikan. Jika guna tanah tersebut adalah kawasan komersil atau perniagaan, kita boleh anggarkan terdapat tarikan lebih ramai orang untuk datang ke kawasan tersebut dan peningkatan kesesakan lalu lintas. Pelbagai jenis pencemaran juga boleh dijangkakan akan berlaku dan kualiti hidup setempat akan terjejas. Jika projek melibatkan kuarters pekerja berpusat atau *centralised labour quarters* (CLQ) yang melibatkan pekerja asing akan memberi impak kepada sosio-budaya komuniti setempat. Menilai guna tanah ini sangat penting dalam proses pembedaan. Selain daripada kesan projek pada persekitaran guna tanah, persekitaran guna tanah juga memberi kesan kepada projek pembangunan. Ia adalah impak dua hala. Ia juga penting untuk menentukan pihak berkepentingan bagi projek.

### **3. Pemerhatian pakar terhadap pelaporan guna tanah di dalam laporan SIA.**

Dalam penyediaan laporan SIA perlu dinyatakan secara terperinci kawasan guna tanah yang akan dibangunkan. Pelan lokasi projek perlu dinyatakan secara jelas dan berperingkat. Blok perancangan juga perlu dilampirkan bersama di dalam laporan. Perlu ditunjukkan blok perancangan terbabit dan lokasi tapak projek ditanda bulat di iringi dengan guna tanah.

Senarai kegunaan tanah pembangunan sangat penting dinyatakan dalam laporan untuk mengetahui jenis-jenis guna tanah yang terlibat dalam projek pembangunan tersebut. Seeloknya di pelan tapak, ditunjukkan jalan akses, saliran dan guna tanah sekeliling, cadangan projek (industri, perniagaan atau perumahan), rekabentuk terperinci dan ketinggian. Selanjutnya lokasi cadangan pembangunan perlu dilengkapi juga dengan butiran hak milik tanah, analisis tanah dan maklumat topografi.

Pandangan telah diberi mengenai sumber-sumber maklumat guna tanah. Ini termasuklah daripada *Goole map*, Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) online GIS, dan Sistem maklumat interaktif guna tanah perancangan **I-Plan** yang dibangunkan oleh PLANMalaysia I-PLan.

Namun begitu maklumat yang ingin dimasukkan ke dalam laporan perlulah ditapis dahulu. Tidak semua maklumat perlu dimasukkan ke dalam laporan sekiranya tiada impak kepada komuniti. Maklumat-maklumat sekunder boleh diperolehi melalui Pihak Berkuasa Tempatan (PBT), Rancangan Tempatan, Laporan Cadangan Pemajuan (LCP), Laporan Penilaian Impak Alam Sekitar (EIA), Laporan Penilaian Impak Trafik

(TIA), Laporan Penilaian Impak Perikanan dan sebagainya. Persoalannya bagaimana maklumat dalam laporan-laporan ini diekstrak?

Maklumat yang perlu dimasukkan hanya yang berkaitan. Umpamanya maklumat guna tanah semasa dan dirancang perlu dimasukkan seperti pelan lokasi tapak cadangan fasiliti langsung perindustrian dan fasiliti sokongan di dalam Pelan Induk yang telah diluluskan perlu ditunjukkan kerana boleh membayangkan pelbagai impak sosial kepada penduduk setempat dan di dalam ZOI. Sebolehnya lokasi perkampungan dan taman perumahan penduduk yang akan terkesan daripada cadangan projek perlu dilabel di dalam peta ZOI.

Maklumat yang kurang berkaitan seharusnya tidak dimasukkan. Contohnya dalam LCP dan EIA ada berkaitan flora dan fauna tetapi jika ia tidak diperlukan di dalam laporan SIA, maka ia tidak perlu dimasukkan ke dalam laporan. Jika ia dimasukkan ke dalam laporan ia hanya kelihatan sebagai maklumat umum tanpa ada kaitan impak terhadap impak sosial. Ia bergantung kepada jenis projek pembangunan. Maklumat yang dimasukkan perlulah memberi manfaat kepada pemahaman impak kepada penduduk setempat. Umpamanya jika projek pembangunan itu melibatkan pembukaan hutan yang menjejaskan habitat hidupan liar seperti gajah dan monyet yang mungkin mengujudkan konflik manusia dan hidupan liar, maka keadaan ini memungkinkan maklumat fauna berkaitan diperlukan.

Wujud juga beberapa keresahan bila mana perunding SIA menerima komen untuk memasukkan pelbagai perkara yang sudah dilaporkan secara terperinci di dalam laporan-laporan lain seperti EIOA, TIA, LCP, KM dan lain-lain laporan. Sebagai contoh permintaan untuk memasukkan pelbagai kemudahan awam seperti sekolah dan klinik kesihatan di dalam laporan SIA menjadi salah satu keresahan disebabkan perkara ini telah dibentangkan dalam Kebenaran Merancang atau jika projek pembangunan seperti kompleks membeli-belah lebih ditumpukan kepada pengguna maka yang harus dititik-beratkan berkaitan kesesakan trafik bukannya kemudahan awam tadi. Isu ketinggian projek bangunan pejabat atau perumahan pula relevan jika ianya boleh memberi kesan kepada laluan penerbangan atau pemandangan penduduk tempatan sedia ada

#### 4. **Rumusan**

SPS kali ini telah mengupas dengan terperinci kepentingan guna tanah di dalam penyediaan laporan SIA. Guna tanah berkait rapat dengan jenis pembangunan dan proses perancangan pembangunan. Penilaian impak sosial projek pembangunan turut dipengaruhi oleh guna tanah di sekeliling tapak projek. Perbincangan dan cadangan-cadangan yang diberi boleh membantu perunding-perunding menyediakan laporan SIA yang baik.

#### **Pengiktirafan**

Perkongsian dan pandangan ahli panel dan peserta yang menyumbangkan soalan dan idea sepanjang sesi Sembang Pagi Sabtu amat kami hargai.

#### **Penafian**

Dalam semangat keterangkuman dan ketelusan, MSIA terbuka dan kerap menjemput pakar dari pelbagai bidang dan pihak berkepentingan untuk berkongsi perspektif mereka tentang bagaimana proses SIA boleh menjadi lebih inklusif dan digunakan dalam pelbagai profesion. Walau bagaimanapun, sebarang pandangan dan andaian yang dinyatakan hanyalah pandangan ahli panel dan tidak semestinya mencerminkan pandangan editor MSIA.