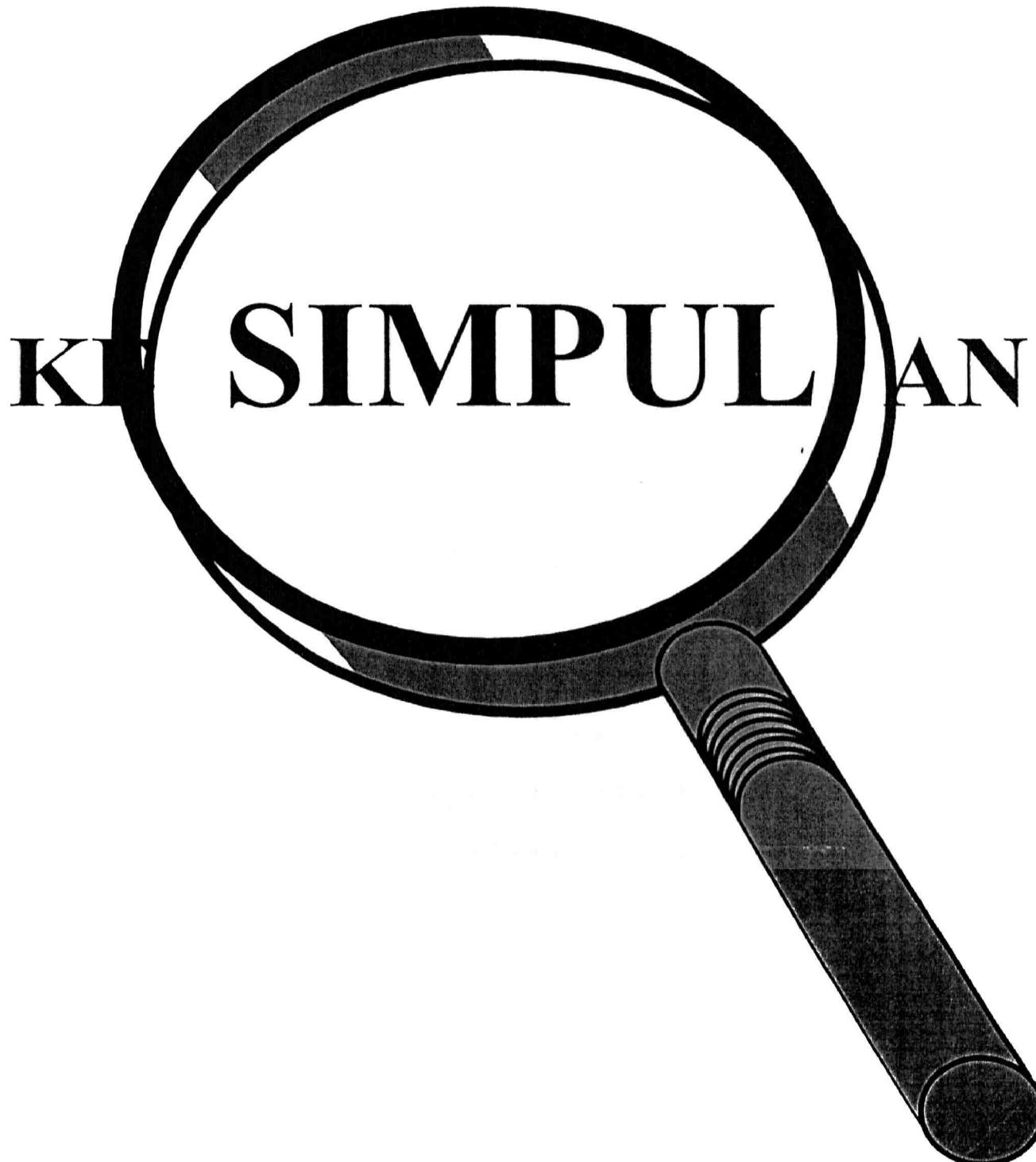


BAB ENAM



BAB 6

KESIMPULAN

6.0 Pendahuluan

Isu pembangunan Tanah Rizab Melayu (TRM) bukan merupakan satu isu yang baru. Ia juga bukan satu isu yang lama, walaupun undang-undangnya mengenainya memang sudah lama diguna pakai. Malahan ada pihak yang menyuarakan undang-undang Tanah Rizab Melayu memang sudah lapuk, sudah terlalu tua dan usang yang terpaksa dibaik pulih (*over haul*) seperti sebuah kereta buruk. Ada juga yang berpendapat isu pembangunan TRM ini sebagai isu yang bermusim. Macam musim duku di Muar atau musim dukong di Kelantan. Ada ketikanya ia langsung tidak dipedulikan, sama ada oleh rakyat maupun pemimpin negara. Ada masanya ia begitu mendapat perhatian dan mencorak persepsi semua pihak. Perdana Menteri sendiri pernah pada suatu ketika menyatakan secara peribadinya bahawa kewujudan perkampungan berdasarkan TRM umpamanya Kampung Baru yang terletak di tengah bandar raya Kuala Lumpur itu sebenarnya amat memalukan (*Utusan Malaysia*, 17 Oktober 1996:6).

6.1 Penemuan Kajian

Di Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur kawasan TRM seluas lebih kurang 1,175.9 hektar (2903.3 ekar) milik orang Melayu masih boleh dibangunkan sepenuhnya, berbanding dengan pembangunan disekitarnya. Sebagai contoh TRM Kampung Baru terhimpit antara pembangunan pesat di sekitar Jalan Ampang, Jalan Tuanku Abdul Rahman, Jalan Sultan Ismail dan Jalan Tun Razak. Kampung Sungai Penchala pula tersepit antara pembangunan di Taman Tun Dr. Ismail, Bandar Manjalara dan Bandar Damansara. Kampung Chubadak dan Gombak juga terhimpit dengan pembangunan di Jalan Sentul, Jalan Pahang dan Jalan Genting Klang. Manakala pembangunan TRM di Kampung Dato' Keramat pula tersepit dengan pembangunan di Jalan Ampang dan Wangsa Maju.

TRM Kampung Baru dan Kampung Dato' Keramat adalah contoh dua buah kawasan TRM di Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur yang mempunyai nilai tanah tertinggi kerana faktor kedudukannya berhampiran dengan kawasan pusat bandar Metropolitan Kuala Lumpur. Kalau 70 tahun dahulu, kawasan ini memang bukan kawasan yang bernilai seperti nilainya pada hari ini. Namun akibat daripada perkembangan ekonomi

negara dan proses rebakan bandar, kawasan ini menjadi semakin penting kerana faktor lokasinya yang begitu strategik. Ini juga antara sebab mengapa kawasan ini telah dikategorikan oleh penilai harta tanah sebagai kawasan 'prime land'

Kestrategikan kawasan TRM Kampung Dato' Keramat yang terletak berhampiran kawasan pusat pekerjaan warga kota, memberikan kelebihan kepada mereka untuk membeli atau menyewa rumah di kawasan TRM ini. Namun kerana ketiadaan perancangan perumahan yang sesuai yang melibatkan kawasan TRM ini, Kampung Dato' Keramat terus tertinggal daripada arus pembangunan perumahan sepertimana yang boleh dilihat di persekitarannya. Aspek perumahan di kawasan ini masih lagi dicirikan oleh perumahan bina sendiri oleh orang Melayu yang terdiri daripada keanekaragaman bentuk rumah dari rumah teres sesebuah, rumah bungalow, teres bertingkat, rumah flat yang dibina sendiri oleh pemilik rumah sehinggalah kepada bentuk rumah ala-kadar yang didirikan oleh penghuni-penghuni setinggan. Jika kawasan TRM ini mempunyai perancangan perumahan yang baik, ia boleh menempatkan lebih banyak unit rumah untuk kemudahan

penginapan kepada warga kota, melalui pembinaan apartmen, kondominium dan sebagainya.

Dari segi fizikalnya pula, kawasan perumahan 'RIDA' yang juga merupakan kajian kes penulis, yang telah berusia 43 tahun kini, telah tidak menepati keperluan penduduk yang tinggal di kawasan perumahan tersebut. Akibat daripada itu, kebanyakan struktur asal rumah 'RIDA' telah berubah sama sekali. Kewujudan struktur rumah moden dari rumah sesebuah sehingga rumah teres setingkat dan dua tingkat, flat, banglo dan sebagainya membuktikan bahawa penduduk di kawasan perumahan 'RIDA' telah mencapai tahap sosio-ekonomi yang lebih baik.

Aspek perumahan di kawasan perumahan 'RIDA' ini juga turut menyaksikan fenomena pengubahsuaian yang telah dilakukan terhadap struktur rumah asal 'RIDA'. Sekiranya tanpa perancangan awal terhadap pembangunan perumahan di kawasan TRM ini, fenomena transformasi perumahan ini akan terus berlaku. Keadaan ini sekiranya dibiarkan dikhuatiri akan menyukarkan usaha pembangunan seterusnya kerana sudah pasti ada pihak yang tidak berpuashati untuk bersetuju dengan

pembangunan yang akan dilakukan setelah proses transformasi yang menelan belanja yang bukan sedikit dijalankan.

Walaupun, kajian mengenai transformasi perumahan ini boleh dikatakan suatu aspek kajian yang baru namun, proses ini telah lama meninggalkan kesan positif dan negatif kepada aspek perumahan di kawasan TRM Kampung Dato' Keramat ini. Proses transformasi yang berlaku di kawasan perumahan 'RIDA' ini membantu meningkatkan kualiti perumahan di kawasan ini dan seterusnya memberikan keselesaan kepada kehidupan berkeluarga berbanding dengan kualiti 'perumahan sebelum pengubahsuaian. Tambahan pula dengan keadaan pembangunan persekitaran yang pesat di sekitarnya proses transformasi yang telah dilakukan oleh sesetengah isi rumah yang mempunyai pendapatan yang lebih baik di kawasan tersebut telah memberikan kelebihan kepada mereka untuk memiliki rumah yang lebih moden dan selesa pada harga yang lebih berpatutan jika dibandingkan untuk memiliki rumah yang mempunyai bentuk yang sama di pasaran terbuka.

Selain daripada itu, pengubahsuaian perumahan di kawasan ini juga menambahkan ruang kepada isi rumah dan memberikan lebih banyak pergerakan di dalam rumah. Tambahan pula ada

diantara pemilik rumah yang telah melakukan transformasi untuk tujuan disewakan. Ada diantara pemilik rumah yang telah mengubahsuai rumah mereka dan menjadikan rumah itu kepada 3-4 pintu dan kemudiannya disewakan pula. Ini secara tidak langsung telah memberikan peluang pendapatan kepada pemilik rumah.

Proses pengubahsuai atau transformasi yang berlaku terhadap aspek perumahan di kawasan perumahan 'RIDA' ini sekurang-kurangnya boleh menyedarkan para perancang fizikal supaya melihat kawasan kediaman sebagai kawasan yang mengalami perubahan yang tidak tetap dimana nisbah plot dan indeks ruang lantai akan terus bertambah melalui masa. Jika isi rumah bertujuan untuk menambah atau menyambung rumah dengan berkesan tanpa menganggu jiran-jiran dan merubah pelan layout sesebuah kawasan kediaman saiz dan bentuk rumah perlu dipertimbangkan supaya tidak menganggu suasana perumahan. Peluang untuk melakukan penyambungan atau pengubahan terhadap rumah sebenarnya sangat bergantung kepada kedapatan ruang di persekitarannya. Pengubahan atau penyambungan rumah jarang berlaku di kawasan yang tidak mempunyai ruang atau kawasan ruang yang sangat sedikit.

Kajian daripada aspek perumahan di kawasan ini juga berjaya membuktikan bahawa proses transformasi kepada aspek perumahan ini juga mendatangkan pendapatan kepada pemilik rumah di kawasan ini kerana mereka cenderung untuk menyewakan rumah yang telah diubahsuai mengikut harga sewa pada kadar harga pasaran.

Daripada aspek sosialnya pula, akibat daripada proses pengubahan ini, menyebabkan ada diantara rumah-rumah yang terdapat di kawasan kampung ini turut dihuni oleh imigran-imigran asing terutamanya daripada Indonesia dan Bangladesh. Kehadiran mereka di kawasan ini turut memberikan corak kepada struktur perumahan yang sedia ada. Penyambungan rumah daripada rumah asal yang telah dilakukan oleh pemilik rumah yang kemudiannya disewakan seringkali berbentuk ala-kadar sahaja demi memenuhi keperluan untuk berlindung daripada hujan dan panas. Kepada golongan pendatang Indonesia pula, perumahan di kawasan yang rata-ratanya dihuni oleh orang Melayu ini memberikan kelebihan kepada mereka kerana mereka lebih mudah untuk berkomunikasi dan menyesuaikan diri dengan persekitaran yang hampir sama di tempat asal mereka. Sedangkan pengubahan yang dilakukan

oleh pemilik yang tinggal menetap di kawasan itu, bentuk dan keadaan rumahnya lebih baik dan selesa.

Kajian terhadap sosio-ekonomi penduduk di kawasan perumahan 'RIDA' di kawasan TRM ini juga turut membuktikan bahawa rata-rata penghuni di kawasan ini mempunyai purata pendapatan isi rumah terkumpul yang berjumlah RM 1,383.00 (pemilik) dan RM1,212.00 (penyewa) sebulan. Bolehlah dikatakan bahawa jumlah pendapatan ini adalah agak rendah jika dibandingkan dengan keadaan kehidupan di bandar yang memerlukan duit di dalam kehidupan sehari-hari. Kajian ini juga boleh menggambarkan tentang hakikat kehidupan sebilangan golongan masyarakat Melayu bandar yang masih berada di bawah paras kemiskinan (Rujuk Jadual 3.3 dan 3.4) Justeru itu sekiranya langkah-langkah sewajarnya tidak diambil oleh pihak berkuasa untuk membantu mereka khasnya dari segi memiliki rumah, tidak hairan suatu hari nanti golongan ini akan tertinggal daripada arus perbandaran yang akan terus melanda.

Tambahan pula jika mengambilkira purata umur responden di kawasan kajian yang berada di dalam lingkungan awal 30-an sehingga akhir 40-an yang rata-rata daripada mereka ialah

golongan penyewa. Keadaan ini menunjukkan mereka hanya mempunyai masa lebih kurang 20-25 tahun sahaja lagi untuk membeli rumah di bandar melalui pasaran terbuka. Oleh kerana itu, adalah suatu perkara yang mengharukan jika mereka tidak menyedari akan keadaan ini. Golongan ini yang pasti mempunyai anak yang akan terus membesar pasti memerlukan perbelanjaan yang bukan sedikit. Justeru itu sekiranya tiada perancangan rapi dan sekiranya mereka terus menyewa pada kadar harga sewa sekarang sudah pasti mereka akan menghadapi kesukaran untuk memiliki rumah di bandar. Lantaran itu, Pihak Berkuasa seharusnya mengambilkira aspek ini sekiranya untuk membangunkan kawasan TRM dengan projek-projek pembangunan perumahan khasnya di kawasan bandar.

Kesimpulannya, aspek perumahan di kawasan perumahan yang dahulunya dikenali sebagai kawasan perumahan 'RIDA' ini telah menunjukkan secara fizikalnya bentuk-bentuk rumah yang beraneka corak. Melalui perubahan masa, pola kediaman yang terdapat dikawasan ini akan terus berubah sekiranya tidak dikawal. Transformasi perumahan menyediakan ruang tambahan di sesebuah rumah dan menambah ruang penginapan kepada lebih ramai isi rumah. Transformasi juga boleh dilihat sebagai pelaburan jangka panjang yang terbaik oleh

pemilik rumah. Secaranya kesan positifnya boleh juga dikatakan proses transformasi menggalakkan pemilik rumah menggunakan aspek ruang dengan sepenuhnya.

Seorang pegawai di Unit Perancangan Ekonomi Ibu Kota (UPEIK) di Dewan Bandaraya Kuala Lumpur (DBKL)²⁵ pernah berkata, bahawa kes pembangunan kawasan TRM di Kampung Dato' Keramat tidak serupa seperti kes pembangunan di kawasan TRM di Kampung Baru kerana dari segi pemilikan tanahnya kawasan TRM Kampung Dato' Keramat ini mempunyai pemilikan tanah yang masih baru.²⁶ Ini juga bermakna jika terdapat kesungguhan di pihak kerajaan untuk membangunkan TRM di Kampung Dato' Keramat ini pembangunan tersebut masih dan boleh dilakukan. Pembangunan perumahan di kawasan ini sewajarnya dipertimbangkan kerana ia bukan sahaja mampu memartabatkan bangsa Melayu dari segi pembangunan hartanah malah ia boleh dijadikan contoh ikutan kepada pembangunan

²⁵ Temubual dengan Encik Sulaiman Mohammed, Pegawai Perancang (2) di Unit Perancangan Ekonomi Ibu Kota, DBKL pada 12 Januari 1999

²⁶ Antara masalah yang dikenalpasti yang membantutkan pembangunan di kawasan Tanah Rizab Melayu ialah kerana hak pemilikan yang terlalu ramai ke atas tanah di kawasan Kampung Baru. Sebagai contohnya, di Kampung Baru ada sebidang tanah yang seluas 0.3 hektar dimiliki oleh 37 orang waris berdaftar (Berita Harian, 6 Feb. 1991:17). Tetapi berbeza dengan pemilikan tanah di Kampung Dato' Keramat, tanahnya hanya dimiliki oleh generasi kedua dan ketiga sahaja. Oleh itu adalah dijangkakan sekiranya bayaran pampasan hendak dibuat untuk pembangunan semula di kawasan ini adalah lebih rendah jika dibandingkan dengan

perumahan di kawasan TRM yang lain yang terdapat di sekitar Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur seperti Sungai Penchala, Selayang dan sebagainya. Walau bagaimanapun, penekanan yang lebih berat hendaklah diberikan kepada program perumahan yang boleh menempatkan pelbagai skim perumahan untuk kaum Bumiputera.

6.2 Cadangan Pembangunan Perumahan Di Kawasan Tanah Rizab Melayu

Kajian ini seterusnya melihat bahawa pembangunan perumahan di kawasan TRM khasnya di Kampung Dato' Keramat bukanlah suatu perkara yang tidak boleh dilakukan. Tetapi apa yang boleh dikatakan ialah belum ada usaha yang bersungguh-sungguh dilakukan untuk pembangunan perumahan di kawasan ini. Pihak DBKL sendiri apabila ditanya berkaitan dengan pembangunan kawasan TRM ini menyatakan bahawa pembangunan di Kampung Dato' Keramat terpulang kepada permintaan daripada pemilik TRM itu sendiri. Namun apa yang dikhuatiri, desakan pembangunan yang berlaku di kawasan sekitarnya akan terus meminggirkan Kampung Dato' Keramat

pembayaran pampasan yang terpaksa ditanggung untuk pembangunan TRM Kampung Baru.

sekiranya tiada usaha-usaha pembangunan yang drastik dilakukan.

Tambahan pula Kampung Dato' Keramat terletak sangat berhampiran dengan bandaraya Metropolitan Kuala Lumpur. Dalam jangka masa panjang perancangan pembangunan bandar raya Metropolitan Kuala Lumpur adalah bertujuan untuk menjadikannya sebagai *City Centre Piece Of Vision 2020*. Oleh itu adalah diharapkan pembangunan Kuala Lumpur akan menjadi mercu tanda kejayaan Malaysia sebagai negara maju. Penekanan kepada pembangunan perindustrian dan pendidikan untuk mencapai tahap tersebut sudah pasti akan meningkatkan lagi penghijrahan dari luar bandar ke bandar. Keadaan ini sudah pasti memerlukan penelitian terhadap perancangan kepada pelbagai aspek seperti pengangkutan, perumahan, pendidikan, pembangunan tanah dan sebagainya lagi dan termasuklah pembangunan di kawasan TRM itu sendiri.

Perancangan pembangunan Bandaraya Kuala Lumpur telah meningkatkan pelaburan dari dalam dan luar negeri. Sehingga pada hari ini telah banyak syarikat gergasi dari rantau Asia Pasifik telah membuka ibu pejabat dan cawangan-cawangan pejabatnya di sekitar bandar raya Kuala Lumpur.

Ini telah menambahkan permintaan terhadap ruang pejabat berkualiti tinggi yang diutarakan sebagai intelligent office building and six star office accomodation. Pembinaan projek-projek raksasa yang telah terlaksana dan sedang dilakukan seperti Plaza Raja Chulan, Vision City, Linear City, Kuala Lumpur Sentral, Mid-Valley City dan Menara Petronas, Marinara Tower, KLCC dan sebagainya lagi adalah untuk menyahut keperluan ini. Oleh kerana itu, pelaburan hartanah di Kuala Lumpur akan memberi keuntungan besar kepada pihak swasta dan sesiapa sahaja yang berminat untuk mengambil bahagian di dalam pembangunan bandar raya Kuala Lumpur ini. Justeru itu semua bentuk perancangan ini akan memberikan kelebihan kepada pemilik TRM yang terletak berhampiran dengan kawasan-kawasan perancangan tersebut di dalam hal ini TRM di Kampung Dato' Keramat tidak terkecuali.

Selain itu perancangan bandaraya Kuala Lumpur juga bertujuan untuk menjadikannya pusat membeli-belah diperingkat kebangsaan dan wilayah (*National and Regional Shopping Centre*). Permohonan untuk memajukan tanah-tanah untuk dijadikan pusat membeli-belah yang besar terus meningkat. Pada hari ini Kuala Lumpur makin terkenal

sebagai pusat membeli-belah (*shopping paradise*) seperti Sogo, Lot 10, The Mall, Phoenix, Sungai Wang Plaza, Suria KLCC dan banyak lagi. Selain daripada itu, Kuala Lumpur akan juga menjadi Bandar Raya Utama Pelancongan (A Tourist City). Kejayaan kempen Tahun Melawat Malaysia menjadikan Kuala Lumpur sebagai destinasi utama pelancongan. Kira-kira 80% daripada pelancong luar negeri singgah ke Malaysia melalui Kuala Lumpur (Noordin Abd.Razak, 1996:47)

Kuala Lumpur juga dirancang untuk menjadi sebagai sebuah bandar untuk membina kehidupan *Liveable City and City To Live In*. Pembinaan rumah yang pelbagai corak seperti kondominium bertaraf tinggi, pangsapuri, rumah teres berangkai dan rumah pangsa, dirancang sedemikian rupa dengan kawasan hijau, tanaman pokok dan kawasan lapang untuk berekreasi. Di samping itu, mode pengangkutan awam dipermodenkan seperti keretapi elektronik, sistem transit laju ringan (LRT), monorail, pengangkutan bas dan teksi, ruang pejalan kaki dan sebagainya. Mode pengangkutan ini sentiasa diperbaiki untuk memberi kemudahan bergerak yang selesa dan pantas. Pemodenan sistem pengangkutan dan jalanraya ini bukan sahaja memberi kebaikan kepada ekonomi

dan nilai harta tanah malah di dalam jangka masa panjang dapat mengatasi kesesakan dalam bandar.

Semuauraian ini menunjukkan sekiranya tanpa langkah-langkah untuk memajukan Kampung Dato' Keramat yang terletak di kawasan yang boleh dikatakan sebagai *in the heart of the Kuala Lumpur City Centre* sudah pasti kawasan ini akan terus tenggelam dikelilingi kawasan pembangunan di sekitarnya. Sanggupkah kawasan ini dibiarkan dan menjadi sebahagian daripada identiti bandaraya Kuala Lumpur menjelang tahun 2020 nanti?. Berdasarkan kepada hujah ini, nampaknya pembangunan di kawasan TRM tanpa mengira samada pembangunan perumahan atau pembangunan komersil yang lain perlulah dimulakan daripada sekarang.

Usaha yang bersungguh-sungguh hendaklah disemarakkan. Semua pihak yang terlibat dengan pembangunan TRM harus disedarkan. Pemilik TRM pertamanya hendaklah diperingatkan bahawa TRM pada hari ini bukanlah lagi melambangkan ketuanan bangsa Melayu yang perlu dilindungi selama-lamanya. Mereka juga seharusnya akur bahawa keuntungan yang lebih besar boleh diperolehi sekiranya tanah mereka dibangunkan sama ada dengan projek komersil atau pun lain-

lain projek pembangunan yang sesuai. Sekiranya mereka takut kehilangan harta dalam bentuk tanah, mereka perlu disedarkan bahawa sekiranya tanah mereka diambil mereka masih boleh mempunyai harta dalam bentuk baru seperti melalui pemilikan saham, ruang niaga dan sebagainya yang boleh diperolehi sebagai bayaran pampasan pembangunan semula TRM.

Walau bagaimanapun, sikap sesetengah pemilik TRM yang sering tidak berminat memiliki harta sedemikian juga akan mempengaruhi sebarang bentuk pembangunan di kawasan TRM ini. Kekurangan pengetahuan tentang rentak pembangunan pada masa hadapan dan kesukaran sikap untuk berubah di kalangan pemilik TRM di Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur khasnya pemilik TRM di kampung ini harus ditangani dengan bijak. Mereka sepatutnya disedarkan bahawa kekuatan yang sedia ada pada mereka berkaitan dengan isu ini ialah faktor tanah yang dari segi sumbernya adalah sangat terhad terutamanya tanah-tanah yang terletak di lokasi-lokasi yang strategik. Justeru itu pembangunan dan penggunaan TRM hendaklah dirancang dengan rapi bagi mendapatkan pulangan yang paling optima kepada bangsa Melayu. Isu-isu yang dianggap remeh seperti bayaran pampasan yang keterlaluan dan sebagainya

apabila sesuatu cadangan pembangunan perumahan hendak dijalankan di kawasan TRM hendaklah diketepikan. Sekiranya perubahan sikap ini tidak berlaku ianya boleh melalaikan ke arah usaha murni kerajaan untuk mewujudkan masyarakat Melayu yang kental dari segi ekonomi, sosial dan politik. Para pemilik TRM khasnya dikawasan yang telah dikenal pasti potensi pembangunan perumahannya perlulah mempunyai sifat berkerjasama dan bertolak ansur untuk menjamin pembangunan perumahan di kawasan TRM dapat direalisasikan. Di samping itu, faktor persekitaran seperti keadaan ekonomi dan politik negara yang mantap pada hari ini seharusnya dieksplotasi dengan sebaiknya kerana jika dibiarkan tanah-tanah milik Melayu ini akan terus kekal dalam corak pembangunan yang lempab.

Budaya memiliki tanah semata-mata tetapi terbiar dari arus pembangunan adalah merupakan budaya pemilikan harta bagi orang Melayu yang telah usang dan tidak sesuai dengan bentuk pembangunan pada alaf ini. Hakikatnya amalan sedemikian tidak boleh membantu meningkatkan keuntungan ekonomi orang Melayu yang selalu mengharapkan kekayaan dalam masa yang singkat. Senario ekonomi pada masa kini menjanjikan kepada sesiapa yang memiliki harta di dalam

bentuk saham dan sebagainya yang akan menjaga ketuanan Melayu pada masa hadapan.

Dari sudut yang lain pula, pemilik TRM juga jarang diberi keutamaan dalam banyak perkara. Jika mereka ingin memajukan tanah mereka misalnya ingin mengubah syarat daripada tanah pertanian kepada tanah perumahan atau industri, proses birokrasi yang terpaksa mereka tempuh adalah lama. Disamping itu, mereka juga merasakan terlalu banyak masa yang terbuang untuk mendapatkan kelulusan dan permit dan kedaan ini sudah pasti turut menyumbang kepada beban kewangan yang terpaksa mereka tanggung. Persoalannya di manakah letaknya keistimewaan dan kelebihan tanah ini kepada pemiliknya. Tidakkah syarat yang sama juga terpaksa diikuti untuk menukar status tanah yang lainnya. Dari satu segi memang pemilik TRM tidak mendapat sebarang kelebihan atau keistimewaan. Dari aspek lain pula, setelah pemilik TRM tersebut memajukan tanah mereka misalnya dengan membuat renovasi terhadap rumah, membina rumah kedai, rumah pangsa dan sebagainya, dari segi pasarananya pula nilai dan keadaan pasaran di kawasan TRM adalah kurang berbanding dengan pasaran harta lain kerana masalah perundangan TRM itu sendiri.

Pemilik TRM di negara kita rata-rata beragama Islam. Di dalam undang-undang tanah Islam ada kelonggaran kepada pemilik tanah misalnya dari segi pembayaran cukai supaya dikecualikan daripada membayar cukai jika pada satu musim itu tanaman tidak menjadi disebabkan perkara-perkara di luar jangkaan seperti cuaca buruk, amat panas atau tanaman diserang tikus serangga dan sebagainya. Kelonggaran seumpama itu memang tidak terdapat kepada pemilik TRM pada hari ini. Mungkin keadaan ini boleh difikirkan kerasionallannya demi untuk membantu pengusaha di kalangan Bumiputera untuk membangunkan TRM yang masih mempunyai gunatanah pertanian di kawasan luar bandar pada amnya (Salleh Buang, 1995:219).

Selain daripada itu, di pihak kerajaan sendiri, belum ada badan khas yang boleh dirujuk untuk memajukan pembangunan di kawasan TRM. Oleh itu adalah dicadangkan supaya sebuah agensi kerajaan yang khusus dibentuk di peringkat Persekutuan untuk menangani dan menyelaraskan pembangunan perumahan di kawasan TRM dengan keutamaan terhadap TRM yang terdapat di dalam kawasan bandar. Kajian yang akan dijalankan hendaklah mengambil kira potensi pembangunan kawasan TRM sebagai kawasan perumahan moden terutamanya di

kawasan-kawasan TRM yang sedia mempunyai perkampungan orang Melayu. Diharap melalui usaha ini pembangunan di kawasan TRM dapat direalisasikan, dan seterusnya meletakkan nilai TRM setanding dengan pembangunan tanah di persekitarannya.

Sebuah Majlis yang boleh menguruskan tentang harta tanah milik orang Melayu juga hendaklah segera ditubuhkan selain daripada agensi untuk menyelaraskan pembangunan perumahan di tanah milik orang Melayu ini. Majlis yang hendak ditubuhkan boleh menyerupai sebuah perbadanan seperti MARA, UDA atau PKEN yang telah ditubuhkan melalui Akta Parlimen. Fungsi Majlis yang boleh dinamakan sebagai Majlis Pembangunan TRM ini, ialah untuk membeli hartanah yang dikhaskan sebagai kouta Bumiputra tetapi kouta berkenaan tidak diambil oleh Bumiputera. Oleh yang demikian majlis yang akan ditubuhkan ini akan memegang harta berkenaan dan apabila ada permohonan daripada Bumiputra harta berkenaan boleh dijual atau disewakan. Dengan adanya Majlis ini sudah tentu urusan pembangunan perumahan di kawasan TRM boleh dijalankan dengan lebih sistematik.

Pembangunan perumahan di kawasan TRM berkait juga dengan faktor pemilikan TRM yang hanya terhad dari segi

urusniaganya hanya kepada orang Melayu sahaja. Namun untuk masa depan orang Melayu, TRM dari segi pemilikannya hendaklah dikekalkan kepada orang Melayu. Tetapi pemilikan tidak bermakna jika nilai ekonomi tanah tersebut tidak ditingkatkan. Peningkatan nilai ekonomi TRM boleh dilakukan melalui pindaan terhadap enakmen-enakmen TRM terutamanya yang menyentuh perkara-perkara seperti sekatan gadaian, pajakan dan sebagainya. Sekiranya keadaan ini dibenarkan urusan pembangunan perumahan di kawasan TRM lebih mudah mendapat bantuan kewangan. Dengan adanya kelonggaran ini TRM misalnya boleh digadaikan kepada orang bukan Melayu untuk melaksanakan projek pembangunan tanpa perlu mendapat kelulusan daripada mana-mana pihak.

Untuk menyatukan TRM dan tanah-tanah milik yang lain dan untuk membangunkan kawasan TRM yang sesuai dengan projek perumahan dan sebagainya, satu akta yang diberi nama Land Readjustment Act (Akta Penyusunan Semula Tanah) perlu digubal untuk membolehkan lot-lot kecil disatukan secara paksa jika tuan tanah tidak bersetuju secara sukarela. Akta seumpama ini telah berjaya diamalkan di negara Taiwan, Korea dan Jepun untuk membangunkan tanah di negara tersebut. Kaedah yang serupa juga mungkin boleh

dipraktikkan di negara kita (Nik Mohd. Zain Nik Yusof, 1993:36).

Alternatif lain ialah dengan menubuhkan sebuah Bank Tanah. Tujuan penubuhan Bank Tanah ini ialah untuk membeli Tanah-TRM yang hendak dijual. Diharapkan melalui penubuhan bank seumpama ini data-data yang berkaitan TRM terutamanya dari segi pemilikan, jumlah keluasan TRM, bilangan lot, jenis gunatanah, kesesuaian pembangunan dan sebagainya boleh dikumpulkan. Keadaan ini boleh membantu melahirkan suatu sistem pentadbiran TRM yang lebih cekap, licin dan teratur untuk tujuan perancangan dan pembangunan TRM selanjutnya. Penubuhan bank tanah ini juga akan memudahkan kerjasama dengan institusi-institusi kewangan dan pembangunan dari segi praktiknya. Dengan kewujudan bank tanah ini, proses menyimpan atau menawarkan tanah-tanah kepada pengusaha-pengusaha bumiputera yang ingin memajukan TRM kepada projek-projek perumahan dan sebagainya akan menjadi lebih mudah dan terurus. Keadaan ini juga boleh membantu untuk pembangunan projek-projek lain seperti pembangunan bangunan-bangunan pejabat dan sebagainya di kawasan TRM.

Selain daripada itu isu pembangunan perumahan di kawasan TRM juga berkait dengan isu kurangnya perhatian oleh pihak kerajaan Negeri. Walaupun, kebelakangan ini ada usaha di pihak kerajaan Negeri untuk membantu pemilik TRM membangunkan tanah mereka, sering kali usaha tersebut tidak dilaksanakan dengan sepenuhnya. Kerajaan Negeri Selangor misalnya pernah menawarkan potongan sebanyak 50% kepada nilai premium TRM sebagai insentif kepada pemilik TRM membangunkan tanah mereka. Insentif yang diberikan ini adalah selaras dengan peruntukan Seksyen 124, 124a dan Seksyen 147 dan Seksyen 197 yang dibaca bersama Seksyen 204A Kanun Tanah Negara (New Straits Times, 5 Disember 1995). Namun tindakan ini hanya merupakan catatan di atas kertas sahaja. Tidak banyak tindakan susulan dibuat untuk menjayakan langkah tersebut.

Usaha lain yang boleh dilakukan juga ialah dengan menubuhkan Unit Pembangunan TRM di seluruh Semenanjung Malaysia. Melalui penubuhan Unit Pembangunan TRM ini langkah-langkah yang lebih drastik boleh diambil oleh pihak kerajaan untuk mencari formula bagi pembangunan TRM terutamanya yang terletak di kawasan bandar. Pakar-pakar pembangunan dari dalam dan luar negeri boleh dilantik oleh

pihak kerajaan untuk menyelidik, mengkaji, mengesan, menyusun dan menguji potensi pembangunan TRM. Justeru itu, pelan pembangunan TRM akan menjadi lebih komprehensif. Tindakan ini hendaklah disusuli pula dengan penguatkuasaan Seksyen 37 Akta Perancangan Bandar dan Desa, iaitu pemilik TRM yang terlibat dengan kawasan yang telah dizonkan sebagai kawasan pembangunan hendaklah membangunkan tanahnya mengikut pelan, atau jika sekiranya beliau tidak berdaya berbuat demikian, beliau hendaklah memberi notis pembelian wajib (*compulsory purchase notice*) kepada Pihak Berkuasa Negeri (PBN). Pihak Berkuasa Negeri kemudiannya berhak untuk membangunkan tanah tersebut mengikut kesesuaian yang mereka ada. Tindakan ini secara tidak langsung membantu usaha untuk membangunkan TRM.

Selain daripada itu, pembangunan TRM dikawasan bandar hendaknya janganlah pula mengenepikan pembangunan TRM yang terdapat di kawasan pendalaman. Satu dasar menyeluruh berkaitan pembangunan TRM di seluruh Semenanjung Malaysia hendaklah dikaji dan dirangka agar perancangan ini tidak diganggu oleh mana-mana pihak lain yang tidak berkenaan. Kerajaan-kerajaan negeri juga perlu mengambil dayausaha utama bukan sahaja untuk menjamin kemajuan TRM tetapi juga

untuk mempastikan TRM tidak tergadai dan dikuasai oleh orang-orang lain kerana desakan pembangunan.

Kepada ahli undang-undang pula, pengetahuan mereka berkait dengan ilmu undang-undang juga seharusnya digunakan. Pembangunan TRM bukan sahaja memerlukan kerjasama pemilik tanah dan kerajaan semata-mata. Ia juga memerlukan kepakaran ahli perancang bandar dan juga ahli ekonomi dan perlu melibatkan kerjasama yang berterusan daripada pelbagai pihak. Daripada pengamal undang-undang sehingga kepada pakar motivasi dan sebagainya. Namun sehingga ke hari ini pengabungan ilmu untuk tujuan pembangunan TRM demi untuk memartabatkan bangsa Melayu melalui pemilikan harta tanah ini kurang diadakan. Jika ada sekali pun, penggabungan ilmu tersebut tidak disertai dengan penguatkuasaan di kalangan pihak-pihak yang terlibat. Akibatnya, lankah-langkah yang dicadangkan hanya mampu tinggal sebagai catatan sahaja.

Akhirnya, bolehlah dikatakan bahawa isu yang berkaitan dengan pembangunan kawasan TRM ini seharusnya ditangani secara waras dan bijaksana. Sebarang cadangan pembangunan yang berkaitan dengan pembangunan TRM ini kepada projek

perumahan dan sebagainya harus ditangani bukan sahaja dengan mengambil kira implikasi ekonomi malah isu-isu yang lebih kompleks yang melibatkan sikap dan sentimen orang Melayu. Bak kata pepatah bagaikan menarik rambut daripada tepung, tepung jangan berselerak dan rambut jangan putus.

Selain daripada itu, sudah sampai masa dan ketikanya kerajaan mengadakan satu formula yang jelas dan mantap bagi menangani isu pembangunan TRM ini. Soal-soal yang berkaitan dengan masalah-masalah pembangunan TRM yang berkaitan dengan bayaran pampasan atau ganti rugi harus diambil kira. Selain daripada itu, sikap pembangunan TRM dikalangan pemilik di kawasan TRM juga harus ditangani dengan sabar dan tenang. Pembangunan perumahan di kawasan TRM tidak sukar untuk dilakukan sekiranya kerajaan mempunyai sebab yang konkret dan asas pembangunan yang kuat untuk kemajuan orang-orang Melayu. Sikap pemilik TRM yang terdiri orang-orang Melayu beragama Islam masih boleh diubah. Penjelasan secara bijaksana dan berhemah pasti akan merubah perspektif mereka. Pembangunan Tanah Pertanian Melayu (M.A.S) di Kampung Baru telah pun dikenalpasti masalahnya. Kajian juga menunjukkan pembangunan di TRM Kampung Dato' Keramat tidak

serupa dengan pembangunan Tanah Rizab Melayu di Kampung Baru terutamanya dari sudut pemilikan tanah.

Selama ini selepas kegagalan usaha untuk membangunkan TRM di Kampung Baru, kerajaan tidak mempunyai dasar yang khusus untuk pembangunan TRM yang lain di Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur terutamanya untuk membangunkan TRM Melayu dengan projek perumahan. Sudah sampai masa dan ketikanya pihak kerajaan memutuskan satu dasar yang mantap yang menyentuh tentang pembangunan perumahan di kawasan Tanah Rizab Melayu Kampung Dato' Keramat dengan mengambilkira kestrategikan lokasinya yang sesuai. Diharapkan melalui dasar pembangunan perumahan di kawasan TRM ini, kawasan-kawasan TRM lain yang berpotensi untuk pembangunan perumahan boleh dikenalpasti dengan lebih terperinci. Perincian yang dimaksudkan di sini bermakna suatu sistem maklumat TRM yang lengkap yang mengambilkira bilangan pemilik, keluasan terbaru, potensi pembangunan berbanding pembangunan di persekitarannya hendaklah disediakan. Semoga dengan ada usaha seperti ini, perjalanan pembangunan di kawasan TRM terutamanya yang terletak di pusat bandar dapat direalisasikan.

Persoalannya yang harus dikemukakan sekarang ialah sampai bilakah pembangunan perumahan di kawasan TRM Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur khasnya di Kampung Dato' Keramat dan kampung-kampung TRM yang lainnya akan dimulakan. Kepada penggubal-penggubal dasar dan kepada para perancang pembangunan negara, 'tepuk dada tanya selera'. Selagi ada pihak yang tidak percaya mereka boleh melaksanakan pembangunan perumahan di kawasan TRM khasnya Kampung Dato' Keramat selagi itulah agaknya pembangunan di kawasan TRM lainnya akan bergerak pada kadar biasa. Siapa tahu pembangunan perumahan di kawasan ini boleh menjadi contoh ikutan kepada pembangunan TRM di WPKL yang lain. Mungkin ungkapan yang paling sesuai dengan kenyataan ini ialah "kalau tidak dipecahkan ruyung dimanakan dapat sagunya".

Dalam kajian ini pengkaji juga turut mencadangkan beberapa matriks dan kesannya kepada corak pembangunan projek perumahan di kawasan TRM Kampung Dato' Keramat melalui tiga kaedah pilihan iaitu samada pembangunan perumahan dijalankan oleh pemilik tanah sendiri, syarikat korporat dan pembangunan melalui agensi Kerajaan. Penggunaan ketigatiga kaedah ini mempunyai kesan ke atas pembangunan

perumahan di kawasan TRM seperti yang boleh dilihat pada jadual di 5.6 di bawah;

Jadual 5.6: Matriks-Kesan Pembangunan Perumahan Di Kawasan Tanah Rizab Melayu Melalui Tiga Kaedah

Kaedah	Kesesuaian	Sumber Kewangan	Penglibatan Pemilik Dalam Pembangunan	Kesan ke atas Pembangunan	Faktor/ Sebab
1 Secara sendirian/ Kongsi pemilik tanah /Pemegang Amanah	-Jika lot tanah yang dimiliki agak kecil, lebih kurang 1 hektar -Pemilik lot-lot kecil berkerjasama/bertolak ansur bagi mendapatkan saiz tanah yang ekonomik	Sendiri/ perkongsian- pinjaman daripada institusi kewangan -kewangan pemaju	-100% jika sebagai pemilik atau pemaju -lebih kurang 40%-50% jika menggunakan pemaju lain	-lembap	-Perlu bergantung kepada keadaan dan kemampuan pemilik -Masa mendapatkan persetujuan ramai lambat
2 Syarikat Korporat	-tanah-tanah yang dimiliki oleh syarikat besar boleh memajukan sendiri -Syarikat Korporat membeli tanah-tanah dan seterusnya membangunkannya	-kewangan daripada syarikat (inhouse financing) -pinjaman institusi kewangan	-100% jika pemilik tanah adalah syarikat korporat sendiri	-Sederhana	-pelaburan oleh syarikat korporat bergantung kepada keadaan pasaran (sekiranya membawa keuntungan kepada syarikat)
3 Agenzi Kerajaan (Majlis Amanah Tanah)	-Tanah dibeli oleh Majlis ini melalui perundingan harga -bagi tanah-tanah yang dikenalpasti sebagai kawasan kemudahan awam diambil balik oleh kerajaan	-saham pemilik tanah -saham awam/ saham korporat pinjaman/ bantuan langsung kerjaan -keuntungan pelaburan -pinjaman daripada institusi kewangan	-penglibatan pemilik bergantung kepada saham yang dilaburkan kepada syarikat	-Cepat	-pembangunan boleh dilaksanakan dengan mudah kerana mempunyai kuasa undang-undang dan tidak bergantung semata-mata kepada untung.

Sumber: Ubahsuai daripada Ruslin Haji Hassan,
1993.

6.3 Cadangan Kajian Pada Masa Hadapan

Akhirnya kajian mengenai pembangunan TRM di Kampung Dato' Keramat ini adalah merupakan sebahagian kecil sahaja kajian yang cuba melihat perspektif pembangunan TRM di Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur melalui pengkhususan kajian kepada aspek sosio-ekonomi dan aspek perumahan. Kajian-kajian mengenai pembangunan TRM di kawasan yang lain di sekitar Wilayah Persekutuan masih lagi belum dan boleh dilakukan. Oleh itu pengkaji mencadangkan supaya pada masa hadapan kajian mengenai pembangunan TRM ini turut mengambilkira pembangunan kawasan-kawasan TRM yang lain di WPKL seperti di Kampung Sungai Penchala, Kampung Chubadak, Selayang, Gombak dan sebagainya.

Kajian ini juga turut mencadangkan supaya kajian-kajian yang berkaitan dengan pembangunan TRM di kawasan bandar dilakukan di seluruh bandar di Semenanjung Malaysia dan bukan sahaja terhad kepada pembangunan TRM di kawasan bandar di Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur sahaja. Semoga dengan adanya inisiatif-inisiatif seperti ini, kewujudan Tanah Rizab Melayu yang telah menjadi sejarah setelah peninggalan penjajah Inggeris dapat dimanfaatkan sepenuhnya

untuk kepentingan komuniti Melayu dan juga umat Islam secara amnya.