

11.0 PENGURUSAN DAN PELAKSANAAN

Kejayaan pelaksanaan dan pengurusan Majlis Daerah Labis amat bergantung kepada struktur organisasi yang utuh. Lanya juga melibatkan peranan agensi pelaksana dan pihak swasta yang efektif di samping pengurusan yang realistik. Berdasarkan penemuan isu dan potensi yang telah dikenal pasti, terdapat beberapa cadangan terperinci bagi melicinkan pengurusan dan pelaksanaan RTD Segamat kepada agensi pelaksana.

Antara strategi utama bagi teras urus tadbir cemerlang ini ialah:



11.1 Strategi Pembangunan 1: Pengukuhan Pentadbiran dan Pengurusan Agensi Pentadbiran Teras

a. Persempadanan Baru Kawasan MDL

Peluasan kawasan pentadbiran Majlis Daerah Labis pada tahun 2015 meningkat berbanding sempadan asal. Jumlah keluasan pentadbiran bagi Majlis Daerah Labis ialah sebanyak **145,008.00 hektar** dan **guna tanah dominan Daerah Labis** ialah guna tanah **hutan** yang berkeluasan **86,674.49 hektar** (59.77%) dan **guna tanah kedua** ialah **pertanian** yang berkeluasan **54,184.01 hektar** (37.37%) daripada guna tanah keseluruhan. Kawasan pertanian di dalam pentadbiran MDL adalah getah, kelapa sawit dan tanaman lain (sayur-sayuran, buah-buahan, tanaman ladang/kontan, tanaman industri, herba dan rempah ratus serta florikultur).

Situasi ini dijangka akan melonjakkan ekonomi Daerah Labis sehingga tahun 2030 di mana sektor pertanian dijangka mampu digunakan secara optimum dan mendapat permintaan yang tinggi. Oleh itu, sumber ini perlu dipantau dan dikawal oleh majlis. Oleh itu, bagi memperkukuhkan organisasi majlis dan pentadbiran MDL, langkah yang perlu diambil ialah:

<p>Memperkemaskan jentera pentadbiran supaya dapat mengawal dan menguruskan kawasan pentadbiran secara proaktif dan melaksanakan projek pembangunan dengan lebih efisien</p>	<p>Bagi memantapkan kedudukan MDL, jawatan di dalam organisasi sedia ada perlu disandang oleh kakitangan profesional dengan jumlah yang lebih banyak serta kakitangan sokongan bagi mengatasi masalah kekurangan penjawat awam</p>
--	--

b. Penubuhan Jabatan dan Cadangan Pengisian Jawatan Profesional dan Kakitangan Majlis Daerah Labis

MDL perlu memperkemaskan jentera pentadbiran sebagai persediaan penting yang membolehkan majlis menjadi lebih proaktif dalam melaksanakan projek pembangunan. Antara cadangan pengukuhan struktur organisasi ialah:

- **Mewujudkan Unit Pembangunan Pelancongan dan Kebudayaan Warisan untuk Sektor Pelancongan**

Bahagian Pelancongan dan Warisan adalah amat penting selaras dengan aset semula jadi Daerah Labis yang terkenal dan berpotensi tinggi untuk dieksploitasi berasaskan pembangunan pelancongan. Jabatan pelancongan dan warisan adalah bertujuan untuk memantau dan menguruskan projek pelancongan dan warisan di Daerah Labis. Daerah ini mempunyai pelbagai jenis tarikan pelancongan yang merangkumi:

- Pemuliharaan Tapak Warisan dan Bangunan Warisan Sejarah
- Kawasan Warisan Khas dan Tapak Bersejarah – Tapak Warisan Semula Jadi
- Gaya Seni Bina Bangunan Rumah Kedai Lama
- Budaya Setempat

Fungsi jabatan pelancongan perlu diperkasakan selaras dengan cadangan projek iaitu membangunkan Zoo Negeri berkonsepkan safari. Kewujudan sumber ini dilihat berpotensi untuk diperkenalkan ke peringkat global melalui *United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization* (UNESCO). Beberapa ciri-ciri Zoo Negeri berkonsepkan safari yang dilihat bertepatan dengan beberapa kriteria pemilihan tapak UNESCO. Justeru cadangan ini boleh memberi nilai positif yang akan memberi impak kepada sektor pelancongan Daerah Labis.

Rajah 11.1.1: Senarai Kriteria Pemilihan Tapak Warisan UNESCO

Kriteria vii - Mengandungi fenomena semula jadi atau kawasan semula jadi yang menakjubkan dan mengagumkan serta mempunyai kepentingan estetik;

Kriteria ix - Menjadi contoh yang cemerlang dan mewakili proses ekologi dan biologi yang sedang berlaku dalam evolusi dan pembangunan terestrial, air tawar, ekosistem persisiran pantai dan laut serta pelbagai tumbuhan dan haiwan

Kriteria x - Mempunyai kawasan semula jadi yang penting dan signifikan untuk pemuliharaan *in-situ* bagi kepelbagaian biologi yang mengandungi spesies terancam

Sumber : whc.unesco.org/archive/opguide12-en.pdf

Jadual 11.1.1: Senarai Cadangan Penambahan Kakitangan MDL, 2017-2030

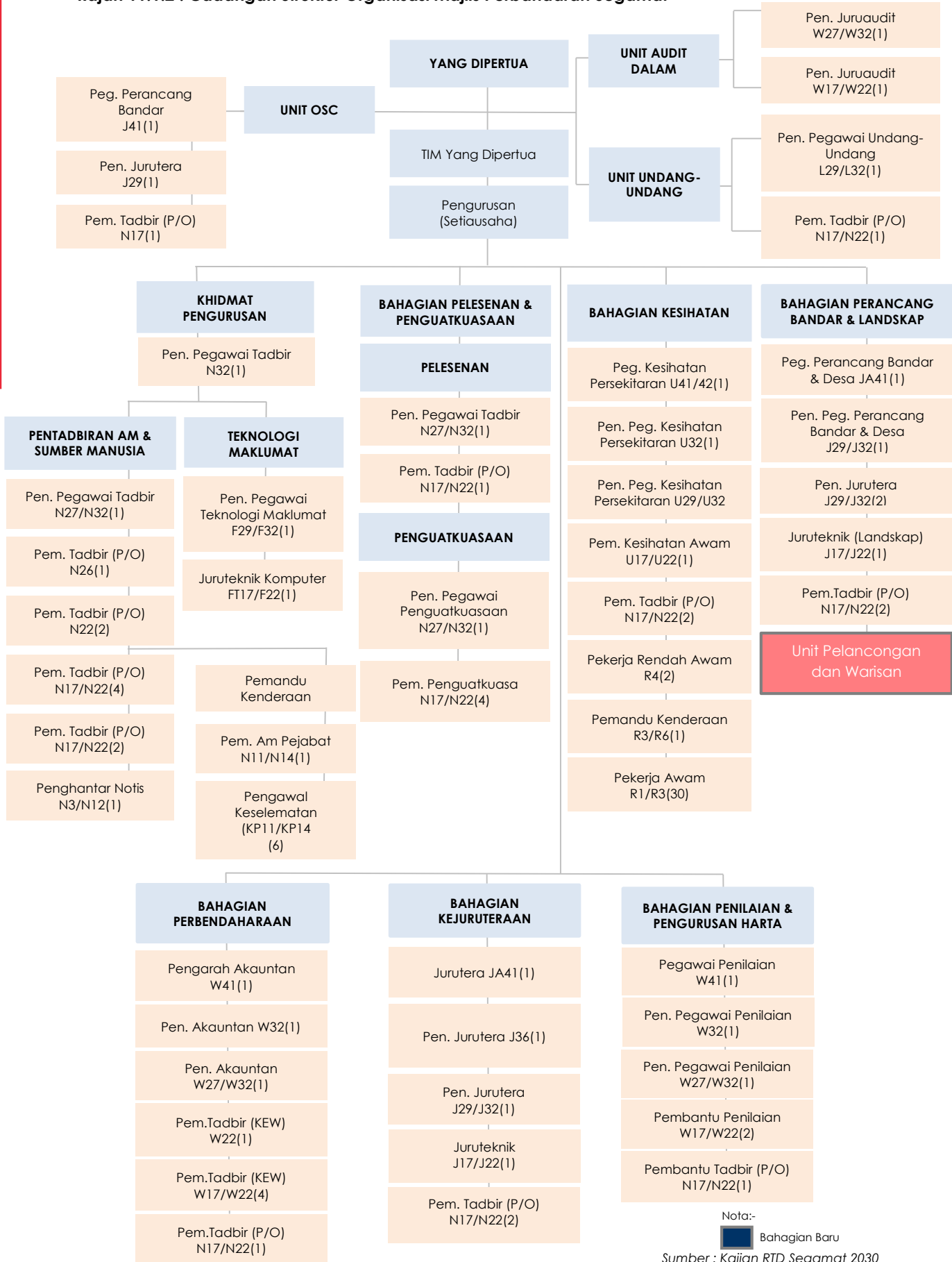
JABATAN/ BAHAGIAN	JAWATAN	SEDIA ADA	BARU
Unit Pusat Setempat (OSC)	Peg. Perancang Bandar J41	1	
	Pen. Jurutera J29	1	
	Pem. Tadbir N17	1	
Unit Audit Dalam	Pen. Juruaudit W27/ W32	1	
	Pen. Juruaudit W17/ W22	-	1
Unit Undang-undang	Pen. Pegawai Undang-Undang L29/L32	1	
	Pem. Tadbir N19/N22	1	
Bahagian Khidmat Pengurusan i) Pentadbiran Am & Sumber Manusia ii) Teknologi Maklumat	Pen. Pegawai Tadbir N32/ N32	1	
	Pem. Tadbir N26	1	
	Pem. Tadbir N22	2	
	Pem. Tadbir N17/ N22	4	
	Pen. Pegawai Teknologi Maklumat F29/ F32	2	
	Juruteknik Komputer F19/ F22	-	
	Penghantar Notis N3/ N12	1	
	Pem. Am Pejabat N11/ N14	1	
	Pemandu Kenderaan R3/R6	5	
	Pengawal Keselamatan KP11/ KP14	6	
Bahagian Pelesenan dan Penguatkuasaan	Pen. Pegawai Tadbir N29/ N32	-	
	Pem. Tadbir N19/ N22	1	
	Pen. Pegawai Penguatkuasaan N27/ N32	1	
	Pem. Penguatkuasa N17/ N22	5	
Bahagian Kesihatan	Peg. Kesihatan Persekitaran U41/42	-	
	Pen. Peg. Kesihatan Persekitaran U32	1	
	Pen. Peg. Kesihatan Persekitaran U29/ U32	-	1
	Pem. Kesihatan Awam U19/ U22	-	
	Pem. Tadbir N19 N22	1	
	Pekerja Rendah Awam R4	2	
	Pemandu Kenderaan R3/R6	1	
Pekerja Awam R1/R3	28		
Bahagian Perbendaharaan	Pengarah Akauntan W41	-	
	Pen. Akauntan W32	1	
	Pen. Akauntan W29/ W32		1
	Pem. Tadbir W22	-	
	Pem. Tadbir W19/ W22	4	
Bahagian Penilaian dan Pengurusan Harta	Pegawai Penilaian W41	-	1
	Pen. Pegawai Penilaian W32	-	
	Pen. Pegawai Penilaian W27/ W32	1	



Sambungan...

JABATAN/ BAHAGIAN	JAWATAN	SEDIA ADA	BARU
	Pem. Penilaian W17/ W22	1	1
	Pembantu Tadbir N17/ N22	1	
Bahagian Perancang Bandar dan Desa	Peg. Perancang Bandar J41	-	
	Pen. Peg. Perancang Bandar J29/ J36	1	
CADANGAN PENAMBAHAN UNIT BARU (Pembangunan Pelancongan Dan Kebudayaan Warisan)	Pen. Jurutera J29/ J32	-	
	Pen. Pegawai Landskap JL29		1
	Pem. Tadbir N19/ N22	1	
	Pegawai Perhubungan Awam	-	3
Bahagian Kejuruteraan	Jurutera JA41	-	1
	Pen. Jurutera J36	1	
	Pen. Jurutera J29/ J32	1	1
	Juruteknik J17/ J22	-	
	Pem. Tadbir N19/ N22	2	
	Jumlah	84	6

Sumber : Kajian RTD Segamat 2030

Rajah 11.1.2 : Cadangan Struktur Organisasi Majlis Perbandaran Segamat

 11.0 TERAS 6
 PENGURUSAN DAN PELAKSANAAN

c. Meningkatkan Mutu Perkhidmatan dan Pelaksanaan yang Efektif dan Produktif

Pemantauan mutu perkhidmatan dalam menghasilkan kualiti kerja baik memberi impak yang besar terhadap majlis. Hal ini amat penting dalam mengukuhkan dan memantapkan peranan Majlis Daerah Labis ke arah pembangunan yang kukuh. Strategi yang berterusan amat penting bagi mewujudkan budaya kerja yang memberangsangkan dan membentuk integriti para pekerja. Malah ianya akan meningkatkan prestasi kerja, pencapaian dan penambahbaikan organisasi yang berpanjangan.

Antara penambahbaikan untuk meningkatkan mutu perkhidmatan ialah:

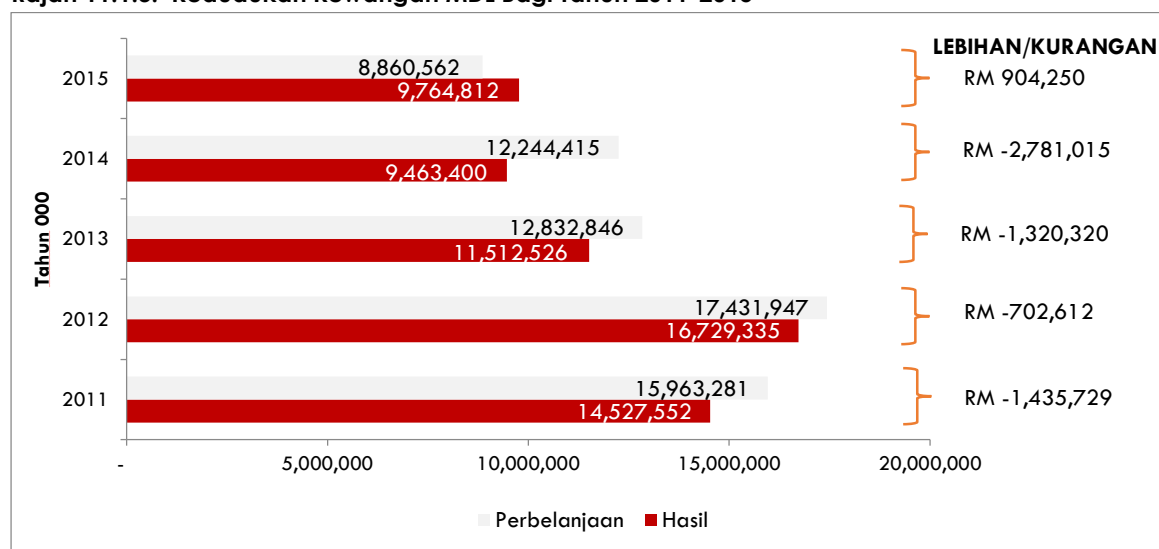
- Sistem penilaian produktiviti pekerja yang konsisten dan dilakukan secara berkala dan dimaklumkan kepada pekerja oleh pihak pengurusan dari semasa ke semasa
- Pendedahan yang berterusan melalui kursus, latihan dan program untuk meningkatkan pengetahuan
- Pelaksanaan penguatkuasaan undang-undang sepenuhnya
- Mengoptimumkan penggunaan sistem teknologi maklumat (IT)
- Pengurusan berdasarkan MS ISO 9002

11.2 Strategi Pembangunan 2: Memperkukuhkan Kewangan MDL

a. Cadangan Meningkatkan Hasil Pendapatan dan Sumber Kewangan

Sumber kewangan di Majlis Daerah Labis berada pada kedudukan yang tidak stabil dan kurang memberangsangkan. Tahun 2011 sehingga 2014 mencatatkan perbelanjaan melebihi pendapatan. Hal ini menunjukkan bahawa Majlis Daerah Labis perlu mengambil langkah untuk mengawal perbelanjaan dan mengukuhkan sumber kewangan.

Rajah 11.1.3: Kedudukan Kewangan MDL Bagi Tahun 2011-2015



Sumber : Kajian RTD Segamat 2030

Jadual 11.1.2: Strategi bagi Meningkatkan dan Mengukuhkan Sumber Kewangan MDL

STRATEGI	TINDAKAN
Pungutan cukai taksiran tertunggak	<ul style="list-style-type: none"> • Cukai taksiran merupakan sumber pendapatan utama MDL • Cukai taksiran yang tertunggak perlu dipungut untuk mempertingkatkan pendapatan MDL • Mempelbagaikan kaedah pembayaran seperti melalui aplikasi <i>online</i> dan bank • Tindakan yang lebih tegas perlu dikenakan kepada pemilik cukai tertunggak seperti menyita harta melalui notis amaran dan notis bayaran • Penilaian semula ke atas kesemua pegangan di dalam kawasan majlis dan penguatkuasaan kadar nilai baharu <div style="border: 1px solid #ccc; background-color: #e6f2ff; padding: 10px; margin-top: 10px;"> Taksiran atau dikenali sebagai cukai pintu dikenakan ke atas harta-harta atau pegangan dalam kawasan MDL: <ul style="list-style-type: none"> • Rumah kediaman • Harta perniagaan/ perusahaan • <i>Homestay</i> • Lesen Penjaja </div>
Pemutihan Industri Tanpa Kebenaran	<ul style="list-style-type: none"> • MDL perlu melaksanakan program pemutihan industri tanpa kebenaran melalui pengezonan kawasan tersebut sebagai industri • Industri ini mestilah mendapatkan lesen/ permohonan tukar syarat (sekiranya berkaitan) untuk meningkatkan hasil kutipan bayaran
Keperluan untuk memiliki aset tetap/ pembangunan hartanah	MDL perlu memiliki aset tetap seperti tanah yang boleh dibangunkan dengan cadangan pembangunan yang melibatkan projek pembangunan dan mampu memberi pulangan kepada majlis
Menubuhkan Perbadanaan	<ul style="list-style-type: none"> • Merujuk kepada Seksyen 41, Akta 172 di mana Pihak Berkuasa Perancang Tempatan (PBPT) boleh menubuhkan perbadanan untuk menjalankan dan memegang tanggungjawab dan pengurusan projek untuk memajukan sesuatu kawasan pemajuan • Membantu PBT mempertingkatkan kemampuan dan meningkatkan hasil pendapatan
Peningkatan penglibatan sektor swasta dalam pembangunan Labis	<ul style="list-style-type: none"> • Mewujudkan usahasama dengan pihak swasta dalam membangunkan tanah • MDL perlu mengenalpasti tanah/ projek pembangunan yang berpotensi dilaksana secara penswastaaan • Proses kelulusan perancangan hendaklah dipermudahkan dan dipercepatkan untuk menjadi lebih efisien • Insentif kepada pihak swasta untuk menyumbang kepada pembangunan kemudahan bandar • Harta dan kemudahan yang dimiliki oleh PBT boleh dipajakkan kepada sektor swasta bagi tempoh tertentu. Pihak PBT boleh mengenakan bayaran sewa dan ini akan membantu meningkatkan sumber pendapatan majlis

Sumber : Kajian RTD Segamat 2030

b. Penguatkuasaan Akta dan Undang-Undang Kecil

Penguatkuasaan bahagian tertentu di dalam akta yang telah diwartakan, Akta 172 Bahagian IV hingga IX bagi meningkatkan pendapatan majlis.

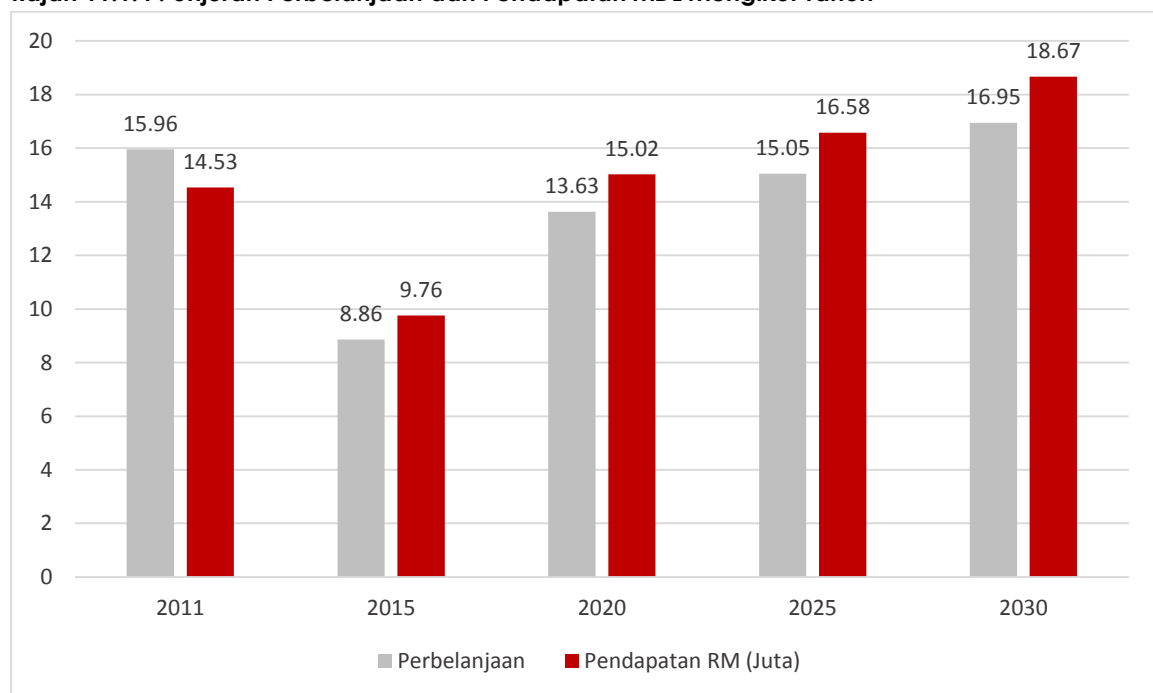
Jadual 11.1.3: Tahap Pelaksanaan dan Penguatkuasaan Perkara Berkaitan di MDL

BIL.	PERKARA	PELAKSANAAN DAN PENGUATKUASAAN
1	Bayaran Pemajuan (<i>Development Charge</i>) - Seksyen 32, Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976)	Masih tidak diguna pakai
2	Notis Permintaan dan Notis Beli	Tidak diguna pakai
3	Wang Kumpulan Kemajuan (<i>Infrastructure Service Fund/ ISF</i>)	Diguna pakai sepenuhnya
4	Pengisytiharan Kawasan Pemajuan kepada Kawasan Perancangan/ Kawasan Khas termasuk Kawasan Pemuliharaan (<i>Conservation Area</i>)	Peruntukan kawasan pemajuan belum pernah diguna pakai
5	Akta/ Undang-Undang Kecil – Akta Kerajaan Tempatan 1976 (Akta 171) dan Akta Parit, alan dan Bangunan 1974 (Akta 133)	Diguna pakai bagi tujuan penguatkuasaan

Sumber : Kajian RTD Segamat 2030

c. Unjuran Perbelanjaan dan Pendapatan Majlis sehingga Tahun 2030

Rajah 11.1.4 : Unjuran Perbelanjaan dan Pendapatan MDL Mengikut Tahun



Sumber : Kajian RTD Segamat 2030

Nota: KPPT = 2%, Unjuran yang dibuat merupakan anggaran kasar.

Rajah 11.1.4 menunjukkan unjuran pendapatan dan perbelanjaan bagi Majlis Daerah Labis sehingga tahun 2030. Pendapatan MDL dijangka meningkat sehingga RM 18.67 juta pada tahun 2030 berbanding tahun 2015 iaitu RM 9.76 juta. Peningkatan pendapatan ini berikutan daripada potensi Daerah Labis yang mampu mengoptimumkan sumber semula jadi yang mampu merangsang pertumbuhan ekonomi sehingga tahun 2030.

Rajah 11.1.5 : Perubahan-perubahan dalam Sektor Ekonomi yang Dijangka Sehingga Tahun 2030

Pengukuhan aktiviti industri berasaskan konsep kluster	Sektor perniagaan yang bakal meningkat fungsi bagi menyokong kedatangan pelancong dan pengunjung	Sektor perkhidmatan yang bakal berkembang maju di Bandar Labis	Sumberjaya pelancongan yang menarik menyumbang kepada kedatangan pengunjung
Sektor pertanian dijangka mampu menjana pendapatan. Projek sektor pertanian yang mampu menjana ekonomi adalah TKPM Jabi dan program pemulihan tanaman di samping sektor perikanan dan penternakan	Cadangan perumahan untuk menampung jumlah penduduk	Sektor perkhidmatan yang bakal berkembang maju di Bandar Labis	

Sumber : Kajian RTD Segamat 2030

11.3 Strategi Pembangunan 3: Program dan Projek Pembangunan MDL

a. MDL sebagai Agensi Teras dalam Pelaksanaan RTD

MDL berperanan sebagai agensi pelaksana bagi menjayakan projek-projek yang dicadangkan di dalam pembangunan RTD. Pelaksanaan projek-projek selain daripada projek-projek berunsur infrastruktur dan sosial perlu kepada projek ekonomi melalui:

Pembangunan Perniagaan

- Penglibatan dalam aktiviti ekonomi secara radikal – MDL menubuhkan syarikat milik penuh/ Perbadanan (dengan kelulusan Kerajaan Negeri) yang melabur atau menjalankan perniagaan bagi sektor yang mampu meningkatkan sumber kewangan MDL
- Syarikat MDL/ Perbadanan ini boleh menjalankan usahasama dalam perniagaan berskala sederhana dan besar dengan risiko sederhana dengan GLC (Syarikat Milik Kerajaan) seperti FELDA, Petronas, Khazanah Nasional dan lain-lain
- Perniagaan boleh dalam bentuk pembangunan perniagaan, pertanian, peruncitan dan perkhidmatan

Pembangunan Hartanah

- Pembelian Aset Hartanah – Pembelian/ pengambilan aset di pasaran boleh memberi pulangan dalam bentuk pendapatan sewa and apresiasi nilai modal dalam masa panjang

Pendekatan melalui Penswastaan

- Penyertaan sektor swasta amat penting bagi mempercepatkan pembangunan selain dapat meringankan beban kewangan MDL dari segi pembiayaan kos projek dan risiko tanggungan kewangan

Pendekatan Pelaksanaan adalah seperti berikut:

i. Pembangunan Harta Tanah Milik MDL

Tanah milik MDL atau tanah kerajaan yang dikurnia atau serah boleh dibangunkan dari sumber kewangan sendiri melalui geran pembangunan/pinjaman/secara usahasama dengan sektor swasta yang melibatkan perkara-perkara berikut:

- Garis panduan terperinci pembangunan mengambil kira keperluan MDL dan dasar perancangan. Garis panduan ini disediakan oleh MDL
- Cadangan pembangunan dari pihak swasta perlu melalui proses penelitian pihak MDL dari aspek sosial dan fizikal, nilai modal atau entiti MDL, balasan dari segi tunai atau pemberian dan jangka masa diterima serta risiko merealisasikan, keperluan kajian teknikal yang perlu disediakan oleh pihak swasta, keupayaan pemaju swasta melaksanakan pembangunan dan MDL melantik panel penasihat sama ada dari personel pentadbiran, agensi kerajaan atau perunding bebas.

Jadual 11.1.4 : Kaedah Pelaksanaan Projek Pembangunan oleh Agensi Kerajaan (Pembangunan & Tanah Dikenal Pasti) Tanah Rizab/ Agensi

	Menentukan Keperluan Pembangunan	Sumber Kewangan	Kaedah
Tanah Rizab Kerajaan/ Agensi	Penentuan Belanjawan	Mohon Belanjawan <ul style="list-style-type: none"> • Geran Pembangunan Kerajaan • Pinjaman • Peruntukan Negeri/ Persekutuan 	<ul style="list-style-type: none"> • Tender terbuka/ terpilih • Penswastaan • Reka bentuk dan bina
Tanah Berstatus Tanah Negeri	Penentuan Belanjawan – Permohonan Tanah daripada Kerajaan Negeri	Mohon Belanjawan <ul style="list-style-type: none"> • Geran Pembangunan Kerajaan • Pinjaman Peruntukan Negeri	<ul style="list-style-type: none"> • Tender terbuka/ terpilih • Penswastaan Reka bentuk dan bina
Tanah Swasta	Penentuan Belanjawan	Mohon Belanjawan <ul style="list-style-type: none"> • Geran Pembangunan Kerajaan • Pinjaman Peruntukan Negeri/ Persekutuan	<ul style="list-style-type: none"> • Pembelian • Pengambilan secara wajib • Tanah diperolehi melalui serahan (berdasarkan rizab dalam pembangunan swasta) • Tanah diperolehi melalui usahasama

Sumber : Kajian RTD Segamat 2030

- Bentuk balasan yang boleh dimanfaatkan oleh MDL ialah:

Jadual 11.1.5 : Pendekatan Penswastaan dan Bentuk Balasan yang Boleh Dimanfaatkan oleh MDL

PENDEKATAN/ BENTUK BALASAN	PENERANGAN
Berasaskan ekuiti minoriti dalam syarikat pembangunan	Tidak digalakkan
Berasaskan pembahagian tetap hasil kewangan kasar pembangunan	Asas ini baik tetapi risiko yang tinggi kepada pemaju bagi projek yang kurang berdaya maju atau komersial
Berasaskan pembahagian fizikal projek yang disediakan. Contohnya sebahagian unit atau ruang lantai	Asas ini baik tetapi aspek pengurusan/ tanggungan mesti jelas
Mekanisma 'Build-Operate-Transfer' iaitu pemaju membina dan menjalankan operasi untuk jangka masa tertentu dan selepas tamat tempoh, seluruh pembangunan diserahkan kepada MDL	Sesuai untuk pembangunan yang kurang berdaya maju atau jenis perniagaan berisiko sederhana tinggi di mana jangka hayat pembangunan perlu dititikberatkan
Mekanisma 'Build-Lease-Manage-Transfer'	Sesuai untuk pembangunan yang kurang berdaya maju atau jenis perniagaan berisiko sederhana tinggi di mana jangka hayat pembangunan dan 'payback period' perlu dititikberatkan. Dalam kaedah ini pemilik/ pelabur akan memajak semula pembangunan kepada pemaju
Mekanisma Reka dan Bentuk	Pembelian pembangunan siap daripada pemaju/kontraktor dengan keputusan reka bentuk binaan dan ruang tertakluk kepada pembeli. Urusan pembelian/pengambilan balik tanah dan menender pembinaan tidak perlu dijalankan

Sumber : Kajian RTD Segamat 2030

ii. Pembangunan Tanah Kerajaan dan Rizab Berpotensi Ekonomi

MDL perlu proaktif dengan kerjasama Unit Perancang Negeri Johor (UPEN) untuk mengenal pasti kawasan tanah yang boleh dipohon daripada kerajaan untuk pembangunan ekonomi yang boleh memanfaatkan kedudukan kewangan MDL. Pembangunan bukan sahaja bercorak binaan tetapi meliputi projek pertanian. Pendekatan usahasama dengan pihak swasta yang memerlukan pembiayaan yang tinggi boleh dikongsi tanggungannya.

iii. Pengurusan Harta Perniagaan atau Kemudahan yang Dimiliki atau Khidmat Pengurusan Harta dan Fasiliti

Harta dan kemudahan awam yang dimiliki oleh MDL boleh diswastakan untuk mengurangkan perbelanjaan operasi atau pengurusan. Ini melibatkan perkara-perkara seperti berikut:

- Laporan aspek penyewaan dan fizikal
- Pengurusan penyewaan atau pajakan
- Keputusan pengurusan dalaman atau yang diswastakan bergantung kepada skala pembangunan
- Pembahagian hasil boleh berdasarkan kadar yang ditetapkan atau peratusan keuntungan kasar
- MDL juga perlu meneliti dari aspek pelaburan tambahan atau pembangunan semula
- Pengurusan perkhidmatan kepada pihak swasta perlu memastikan bahawa kos tidak melebihi dari kos perkhidmatan dalaman

Alternatifnya, Unit Pengurusan Harta yang baharu ditubuhkan di MDL perlu diperkukuhkan dari segi organisasi dan fungsi. Perancangan ke hadapan unit ini ialah di mana unit ini boleh menawarkan khidmat pengurusan harta dan fasiliti bukan sahaja kepada pihak awam malah pihak swasta yang dapat menjana sumber pendapatan baharu kepada MDL.

iv. Pendekatan Melalui Pengambilan Tanah Secara Wajib

Memperolehi tanah untuk pembangunan memerlukan pengambilan tanah secara wajib ke atas tanah bermilik (*alienated lands*) sekiranya tidak dapat dibeli di pasaran, atau mendapat tanah yang dirizabkan.

Kaedah pengambilan balik tanah ini adalah tertakluk di bawah Akta Pengambilan Tanah 1960. Kuasa pengambilan tanah terletak pada Pihak Berkuasa Negeri, menurut peruntukan di bawah Butiran 2(d), Senarai Negeri dalam Jadual Kesembilan, Perlembangan Persekutuan. Pihak Berkuasa Negeri (PBN) mungkin bertindak bagi pihaknya sendiri dalam urusan pengambilan tanah ataupun sebagai wakil bagi individu atau badan-badan yang lain bagi beberapa maksud dan tujuan tertentu. Tujuan pengambilan tanah ini diperuntukkan di bawah Seksyen 3(1), Akta Pengambilan Tanah 1960:-

Pihak Berkuasa Negeri bolehlah mengambil balik tanah yang dikehendaki:

- Bagi apa-apa maksud awam
- Oleh mana-mana orang atau perbadanan bagi apa-apa maksud yang pada pendapat PBN adalah benifisial untuk kemajuan ekonomi Malaysia atau mana-mana bahagian dari itu atau kepada orang ramai secara am
- Atau mana-mana kelas orang ramai atau bagi maksud perlombongan atau untuk maksud kediaman, pertanian, perdagangan, perindustrian atau rekreasi atau mana-mana kombinasi tersebut

Sebagai balasan ke atas pengambilan balik tanah, pemilik tanah berkepentingan berdaftar akan menerima pampasan. Selain daripada nilai pasaran untuk tanah yang diambil, beberapa perkara lain juga diberikan pampasan atau diambil kira akibat daripada pengambilan balik tanah iaitu (rujuk **Rajah 10.1.6**).

✚ Kerugian Pecah Pisah (*severence loss*)

Kerugian pecah pisah ialah kerugian yang dialami oleh pemilik ke atas tanahnya yang lain (bahagian lain atau lot berdampingan di bawah pemilikan yang sama) disebabkan pengambilan di atas tanah terjadual di ambil; kerugian dialami disebabkan pemisahan tanah, menghalang perhubungan, tanah tertinggal menjadi kurang atau tidak ekonomik, tanah sukar diuruskan secara keseluruhan dan kesannya ialah penurunan nilai tanah tertinggal yang dijangkakan

✚ Kerugian Penjejasan Terbabat (*injurious affection loss*)

Kerugian tanah lain disebabkan kesan negatif daripada kegunaan tanah yang diambil; contoh kegunaan yang tidak bersesuaian seperti loji kumbahan sedangkan tanah tertinggal digunakan untuk kediaman; kesan kemudaratan ini menurunkan nilai tanah tertinggal dan kerugian ini boleh dituntut dan diberi pampasan; kerugian dialami bukan saja semasa pengambilan tetapi adalah berterusan kemudaratan berlaku

✚ Kos Perpindahan

Sekiranya terpaksa berpindah dari tempat tinggal dan berniaga disebabkan pengambilan, apa-apa kos berkenaan boleh dituntut; kos memindah perabot, peralatan, perkakas; kos lekapan pada bangunan baharu dan kos sampingan lain

✚ Kerja-kerja Pembinaan Semula (Kerja Akomodasi)

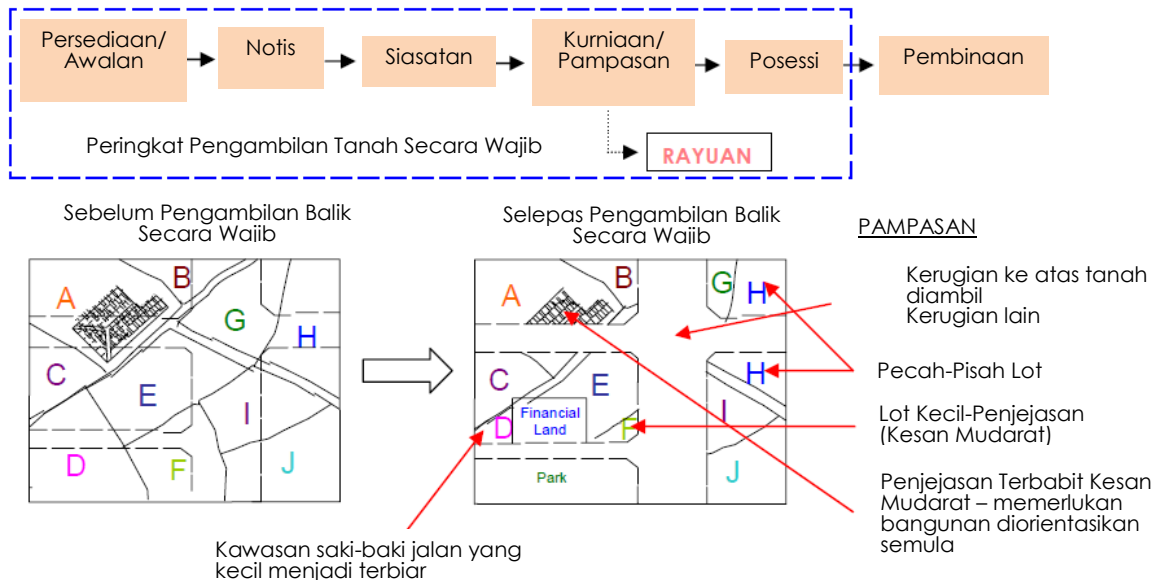
Kos kerja-kerja pindaan untuk mengambil kira perubahan disebabkan pengambilan boleh dituntut; alternatifnya pihak yang mengambil tanah menjalankan kerja-kerja tersebut dan perkara ini tidak boleh dituntut sekiranya sedemikian

✚ Naik Nilai (*betterment*) Tanah Lain Disebabkan Penggunaan Tanah yang Diambil

Kesan ini berlaku kepada tanah tertinggal dengan menaikkan nilai tanah tertinggal disebabkan kegunaan maksud pengambilan bagi tanah yang diambil; kesan kenaikan ini mestilah ditolak (*set off*) dari amaun pampasan; kaedah yang digunakan ialah kaedah sebelum dan selepas; dan ianya hanya boleh digunakan jika ada bukti sesuai tentang kenaikan nilai

Pihak berkepentingan di bawah statut yang boleh menerima pampasan ialah sehingga penyewa bulanan. Penyewa sukareal (penyewa tanah/ bangunan yang menduduki dengan kerelaan pemilik tetapi tidak membayar) atau setinggian tidak berhak menuntut pampasan di bawah statut. Bagaimanapun, terdapat polisi kerajaan Negeri Johor memberi pampasan perpindahan dan penempatan semula dalam bentuk pampasan ehsan (*ex gratia*).

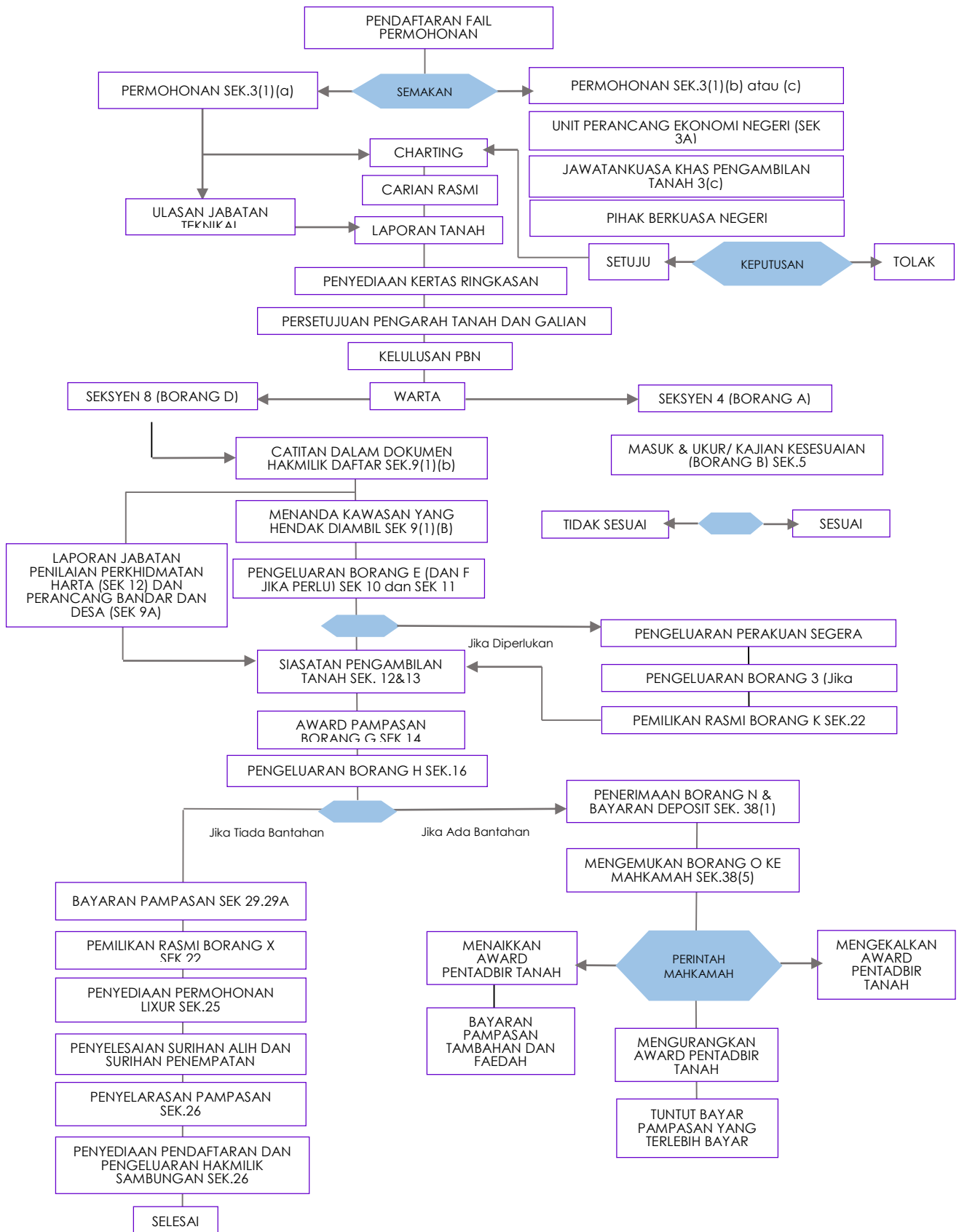
Rajah 11.1.6 : Prinsip-Prinsip Pampasan dalam Pengambilan Tanah



- Pecah-pisah dan penjejasan terbabit boleh dituntut oleh A, D, F & H
- Nilai tanah yang lebih tinggi untuk C, D & F boleh dipotong

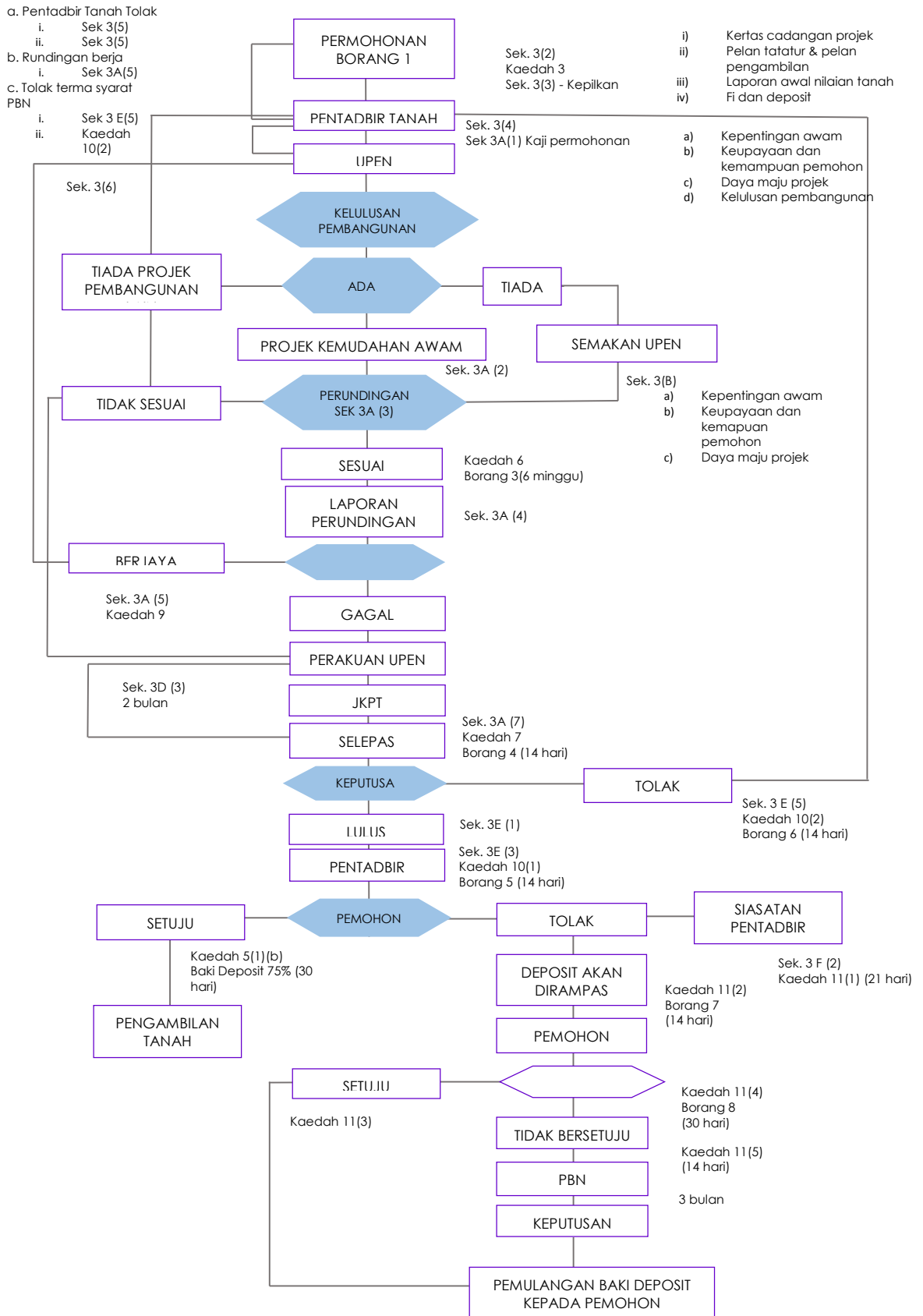
v. Pendekatan Melalui Notis Beli (Seksyen 37) Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976

- Pemilik tanah boleh menggunakan notis beli disebabkan perancangan negatif
- Ditolak Kebenaran Merancang (KM) disebabkan tanah dizonkan untuk maksud awam dan tidak boleh digunakan dengan berfaedah
- Pematuhan Notis Permintaan (Seksyen 30)
- Kemukakan Notis Beli dengan sokongan fakta serta pendapat Pihak Berkuasa Perancangan Tempatan (PBPT)
- PBPT mengemukakan kepada Pihak Berkuasa Negeri (PBN)
- PBN boleh menolak Notis Beli sekiranya bersetuju mengarahkan PBPT untuk mengambil tanah berkenaan melalui pengambilan tanah secara wajib di bawah Seksyen 3(b) Akta Pengambilan Tanah 1960
- Pampasan kepada tanah dengan tidak mengambil kira perancangan negatif berkenaan

Rajah 11.1.7 : Carta Alir Pengambilan Tanah Secara Wajib

 11.0 TERAS 6
 PENGURUSAN DAN PELAKSANAAN



Rajah 11.1.8 : Carta Alir Kerja Proses Pengambilan Tanah di Bawah Seksyen 3(1)(b) atau 3(1)(c), Akta Pengambilan Tanah 1960 (Pindaan 1997)



b. MDL sebagai Penyelaras Rancangan Kawasan Khas (RKK)

Rancangan Kawasan Khas (RKK) merupakan suatu rancangan pemajuan yang terperinci untuk tujuan pelaksanaan. Penyediaannya dan kuatkuasanya sama seperti mana Rancangan Tempatan. Jawatankuasa Perancang Negeri yang akan meluluskan Rancangan Kawasan Khas ini.

Rancangan Kawasan Khas (RKK) ini disediakan di bawah peruntukan Akta Perancangan Bandar Dan Desa 1976 (Akta 172) mengikut seksyen 16B (i), (ii) dan (iii), yang mana Pengarah JPBD / Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) bertanggungjawab untuk menyediakan Rancangan Kawasan Khas (RKK) ini. Berikut merupakan cadangan RKK di dalam kawasan pentadbiran MDL:

Jadual 11.1.6 : Cadangan Rancangan Kawasan Khas, Pelan Tindakan Khas atau Pelan Induk

CADANGAN RKK/PTK/PELAN INDUK	KEPERLUAN RKK/PTK/PELAN INDUK
PTK Segamat 'Agriculture Powerhouse' (MDL)	Keperluan kajian pembangunan ini adalah untuk menyokong hasrat kerajaan negeri yang dijangka membantu pembangunan pertanian daerah. Ini akan melibatkan pengekalan kawasan pertanian, pembangunan sepenuhnya tanah pertanian, peningkatan produktiviti, membentuk imej, pengekalan kawasan dan produktiviti tanaman serta buahan termasuk Durian Segamat sebagai penjenamaan daerah. Kajian ini juga termasuk pengeluaran industri akuakultur serta ternakan seperti ikan baung, rusa, telur ayam dan lain-lain.
PTK Pembangunan Pelancongan Segamat (MDL)	Keperluan penyediaan kajian ini adalah untuk menyokong pembangunan pelancongan di dalam Daerah Segamat. Pembangunan pelancongan yang perlu difokuskan adalah pelancongan yang berasaskan agro dan eko seperti berikut : MDL i. Taman Negara Endau-Rompin (SELAI) ii. Hutan Lipur Sungai Bantang iii. Hutan Lipur Taka Melor iv. Kolam Air Panas Labis
PTK Kawasan Bencah	Keperluan kajian ini adalah perlu bagi memelihara kepentingan kawasan bencah kepada alam sekitar dan hidupan. Selain itu, kawasan tanah bencah berfungsi sebagai tempat penahan dan penyimpanan air semasa hujan lebat. Kawasan ini berupaya membantu mengawal jumlah air dan halaju air yang mengalir ke sumber air permukaan yang berdekatan. Kawasan yang luas ini berupaya melindungi kawasan rendah daripada dilanda banjir.
Pelan Induk Zoo Negeri Berkonsepkan Safari	Keperluan kajian ini adalah bagi menyokong projek berimpak tinggi yang terdapat di dalam RSN Johor 2030 bagi mewujudkan sebuah zoo negeri yang berhampiran dengan Taman Negara Endau-Rompin. Kajian ini akan mengkaji secara terperinci kemudahan sokongan dan kriteria-kriteria bagi sebuah zoo yang berkonsepkan safari.
PTK KSAS Taman Negara Endau-Rompin (SELAI) dan sekitar	Taman Negara Endau-Rompin (SELAI) telah tersenarai sebagai ASEAN <i>Heritage Park (AHP)</i> di peringkat Asia Tenggara. Oleh itu, kajian RKK ini adalah untuk mengukuhkan dan menyokong Taman Negara Endau-Rompin (SELAI) sebagai sebuah <i>Asean Heritage Park (AHP)</i> yang terdapat hanya di beberapa kawasan di dalam Malaysia.
RKK Pekan Bekok	Keperluan penyediaan rancangan kawasan khas (RKK) di Pekan Bekok adalah perlu bagi menyokong aktiviti ekopelancongan yang memerlukan pelan terperinci pembangunan dan pengurusan bagi meningkatkan imej ekopelancongan di dalam kawasan pentadbiran Majlis Daerah Labis (MDL).
RKK Pekan Labis	Tekanan pembangunan terhadap Pekan Labis terhadap kawasan Kampung Baru Cina ini memerlukan perancangan pembangunan terperinci. Selain itu, Pekan Labis juga mempunyai stesen kereta api yang menjadi satu pengangkutan utama suatu ketika dahulu.

c. MDL sebagai Penyelaras Kajian Pembangunan Semula Pekan-pekan Kecil

Pembangunan semula pekan-pekan kecil adalah bertujuan untuk meningkatkan pembangunan sosioekonomi yang seimbang bagi semua kawasan di Daerah Segamat dan menambah pemilikan hartanah komersial bumiputera luar bandar. Kajian ini adalah penting bagi mencapai matlamat dan sasaran perancangan pembangunan di pekan-pekan kecil untuk mengukuhkan taraf sosio-ekonomi rakyat tempatan. Oleh itu, pekan-pekan kecil yang mempunyai kekuatan ekonomi dari segi pertanian, pelancongan, potensi perusahaan kecil dan sederhana (PKS) ataupun industri yang berasaskan sumber asli dilihat berpotensi menjadi pemangkin kepada pertumbuhan ekonomi setempat.

Antara komponen yang dicadangkan dalam kajian pembangunan semula ini adalah pembinaan kedai desa, gerai dan kemudahan mengikut kesesuaian kawasan. Kajian ini memerlukan kerjasama antara Majlis Daerah Labis, Jabatan Perancang Bandar dan Wilayah, Perbadanan Kemajuan Ekonomi Negeri Johor, perunding dan juga agensi teknikal yang berkaitan.

Antara cadangan pembangunan semula pekan-pekan kecil ialah:-

- Labis
- Ayer Panas
- Bekok
- Chaah
- Tenang Stesen

d. Konsep *Sharing Cost and Return* Antara Pemaju dan Tenaga Nasional Berhad

Konsep *sharing cost and return* di dalam pembangunan industri di Segamat boleh diaplikasikan kepada permohonan kawasan perindustrian atau apa-apa pembangunan yang dicadangkan dalam Daerah Segamat. Konsep ini membawa maksud kos pembinaan Pencawang Masuk Utama (PMU) akan ditanggung oleh pihak Tenaga Nasional Berhad (TNB).

Sebagai contoh, apabila terdapat kawasan pembangunan yang dilaksanakan, akan dikenakan caj penyambungan daripada PMU ke pencawang elektrik (PE) kawasan pembangunan tersebut mengikut keperluan MVA yang diperlukan oleh pembangunan tersebut. Pihak pemaju akan membayar semula kos tersebut kepada TNB apabila kawasan tersebut telah maju.

e. Pembangunan Aplikasi *Online* bagi Memasarkan Produk Tempatan

Pemasaran produk tempatan bagi Daerah Segamat boleh dipergiatkan melalui aplikasi *online* secara interaktif. Hal ini bertujuan untuk mempromosikan dan memperkukuhkan produk tempatan dan memudahkan pengguna untuk mengakses produk tersebut. Antara produk yang boleh diketengahkan ialah produk ukiran kayu, makanan tempatan dan produk pertanian.