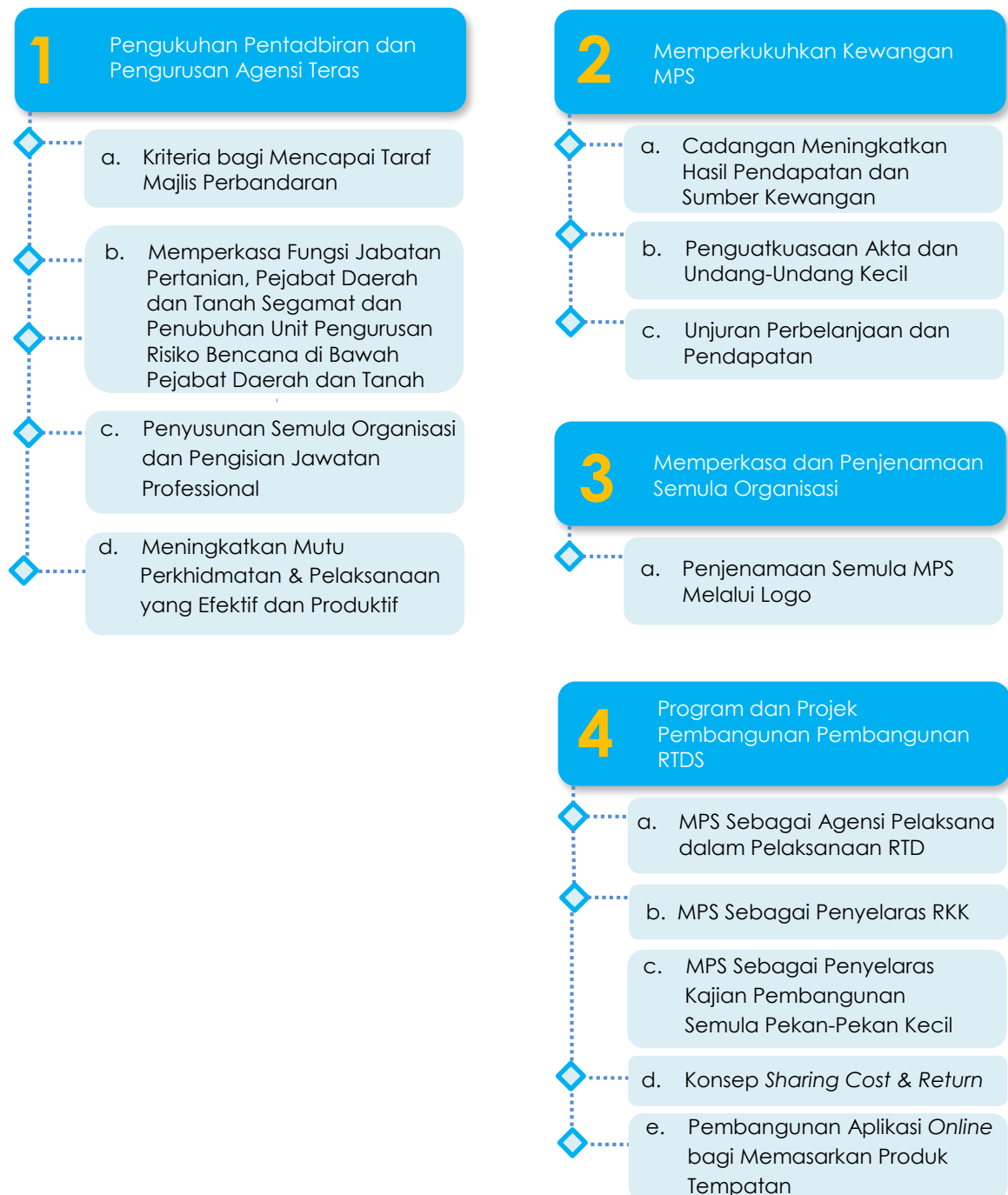


11.0 URUS TADBIR CEMERLANG DAN BERDAYA LAKSANA

11.1 PENGURUSAN DAN PELAKSANAAN

Kejayaan pelaksanaan dan pengurusan Majlis Perbandaran Segamat amat bergantung kepada struktur organisasi yang utuh. Ianya juga melibatkan peranan agensi pelaksana dan pihak swasta yang efektif di samping pengurusan yang realistik. Berdasarkan penemuan isu dan potensi yang telah dikenalpasti, 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: Penguatan Pentadbiran dan Pengurusan Agensi Teras

a. Penguatan Jentera Pentadbiran ke Arah Majlis Perbandaran

MPS perlu memperkemaskan jentera pentadbiran sebagai persediaan penting yang membolehkan majlis menjadi lebih proaktif dalam melaksanakan projek pembangunan. Oleh itu, bagi memantapkan kedudukan sebagai Majlis Perbandaran Segamat, organisasi sedia ada perlu dijalankan dengan penambahan unit/ jabatan baru yang meliputi cadangan seperti berikut:

i. Bahagian Pelancongan dan Warisan untuk Sektor Pelancongan

Cadangan jabatan pelancongan dan warisan adalah bertujuan untuk memantau dan menguruskan projek pelancongan dan warisan di Daerah Segamat. 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



Foto: Jambatan Kereta Api di Segamat

Tanggungjawab Jabatan Pelancongan dan Warisan Majlis Perbandaran Segamat:-

- ❖ Pemantauan secara efektif oleh Pihak Berkuasa Tempatan dengan kerjasama agensi swasta
- ❖ Mengadakan produk-produk pelancongan dan menyediakan perkhidmatan sokongan, memperhebatkan promosi pelancongan
- ❖ Memperhebatkan promosi pelancongan melalui media sosial sama ada peringkat tempatan atau antarabangsa
- ❖ Memberi galakan, bantuan dan sokongan kepada pengusaha-pengusaha yang terlibat dalam perniagaan yang berkaitan dengan pelancongan
- ❖ Mengkaji kedatangan pelancong asing, perbelanjaan serta maklumbalas terhadap aktiviti-aktiviti yang telah dijalankan

b. Memperkasakan Fungsi Jabatan Pertanian, Jabatan Penternakan dan Penubuhan Unit Pengurusan Risiko Bencana Di Bawah Pejabat Daerah dan Tanah Segamat

Guna tanah utama bagi Daerah Segamat pada tahun 2017 adalah guna tanah pertanian iaitu sebanyak 59.88% daripada keluasan daerah. Hal ini menyokong polisi kerajaan negeri untuk menjadikan Segamat sebagai *Agriculture Powerhouse*. Pertanian utama Daerah Segamat merupakan tanaman komoditi seperti tanaman getah dan kelapa sawit. Oleh itu, Bahagian Pertanian akan dikendalikan oleh Penolong Pegawai Pertanian di mana skop tugas memberi khidmat nasihat mengenai aspek pertanian, melakukan penyeliaan dan pengawasan kerja-kerja pertanian yang dijalankan. Jawatan *desk officer* juga dicadangkan untuk memantapkan organisasi Jabatan Pertanian di mana menjalankan tugas memantau pelanggan pelaburan pertanian di Daerah Segamat. Selain itu, Pejabat Daerah dan Pejabat Tanah bagi Daerah Segamat perlu menubuhkan satu unit khas untuk memperkasakan pengurusan pembangunan *Agriculture Powerhouse*. Jabatan penternakan juga perlu menambah pegawai bagi meningkatkan urus tadbir untuk sektor penternakan di Segamat. Unit pembangunan pertanian Majlis Perbandaran Segamat mesti diwakili oleh setiap jabatan sama ada pertanian, penternakan, perikanan dan sebagainya.

Antara cadangan jabatan di bawah Unit Pembangunan Pertanian MPS ialah:

- FELCRA
- MARDI
- MOA
- Jabatan Veterinar
- Lembaga Kemajuan Ikan Malaysia (LKIM)
- Lembaga Kemajuan Pertanian Muda (MADA)

Di samping itu, faktor topografi Daerah Segamat mempengaruhi situasi banjir di mana kedudukan sebahagian besar Daerah Segamat adalah rendah. Walaubagaimanapun, faktor utama banjir Daerah Segamat adalah disebabkan kadar purata hujan yang melebihi kemampuan tampungan saliran. Oleh itu, pemantapan unit ini bertujuan untuk menangani masalah banjir ini secara responsif dan bersifat *ad-hoc* bersama-sama agensi teknikal. Unit Pengurusan Risiko Bencana di bawah organisasi Pejabat Daerah dan Tanah Segamat boleh membantu dalam menguruskan risiko bencana.

c. Penyusunan Semula Organisasi dan Pengisian Jawatan Professional

Penyusunan semula organisasi Majlis Perbandaran Segamat adalah satu langkah ke arah keutuhan pengurusan sebagai Majlis Perbandaran. Ianya bertujuan untuk meningkatkan kerjasama, berganding bahu, meningkatkan prestasi kerja dan penghasilan kualiti kerja mantap. Sehubungan itu, penambahan kakitangan diperlukan selaras dengan kewujudan unit/ bahagian baru (**Rujuk Rajah 11.1.1**). Cadangan unit baru adalah Jabatan Perancang dan Landskap (bahagian Pelancongan dan Warisan) iaitu cadangan jawatan Pegawai Perhubungan Awam.

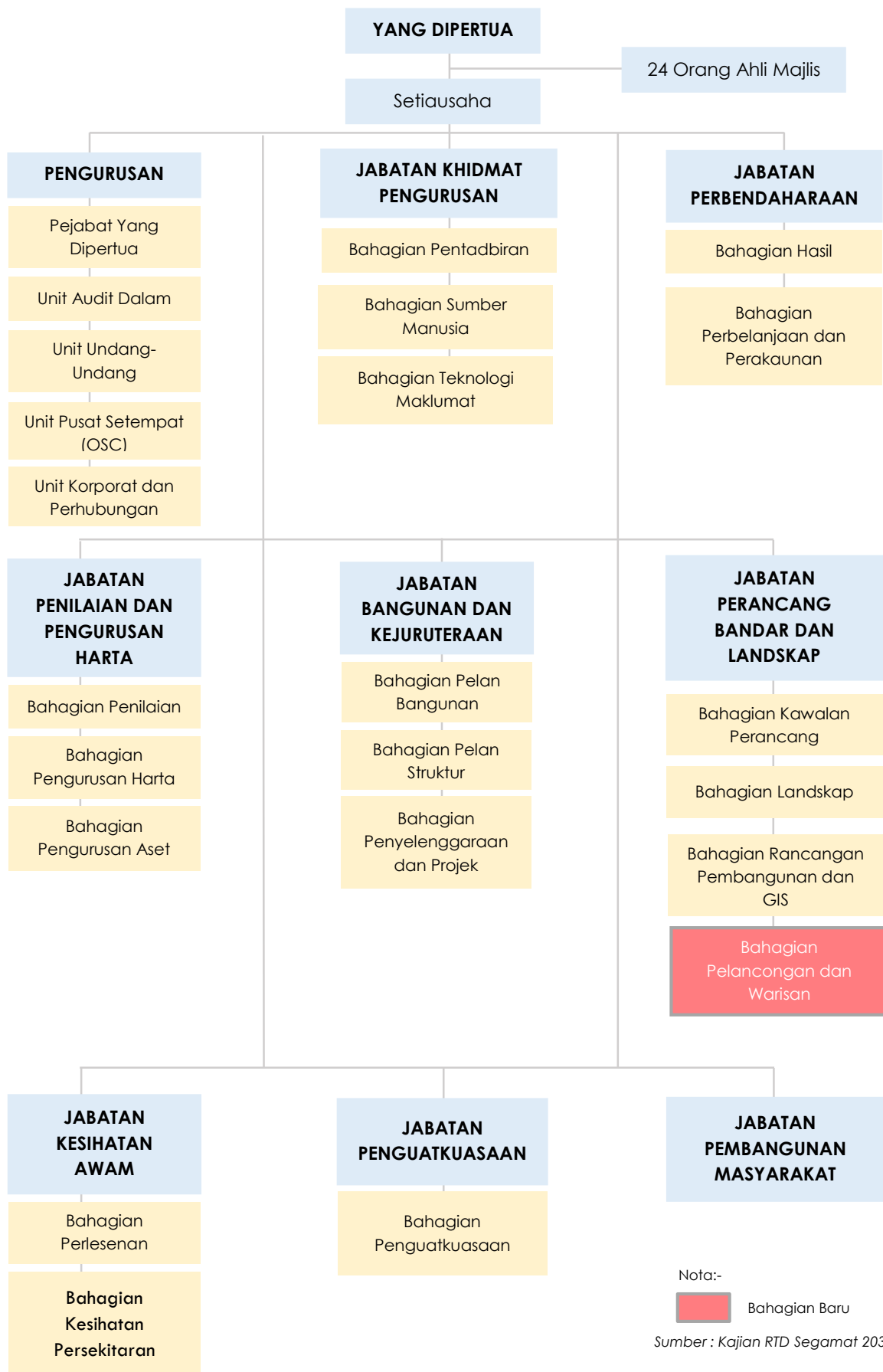
d. Meningkatkan Mutu Perkhidmatan dan Pelaksanaan yang Efektif dan Produktif

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

Antara penambahbaikan untuk meningkatkan mutu perkhidmatan ialah:

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

Rajah 11.1.1 : Cadangan Struktur Organisasi Majlis Perbandaran Segamat

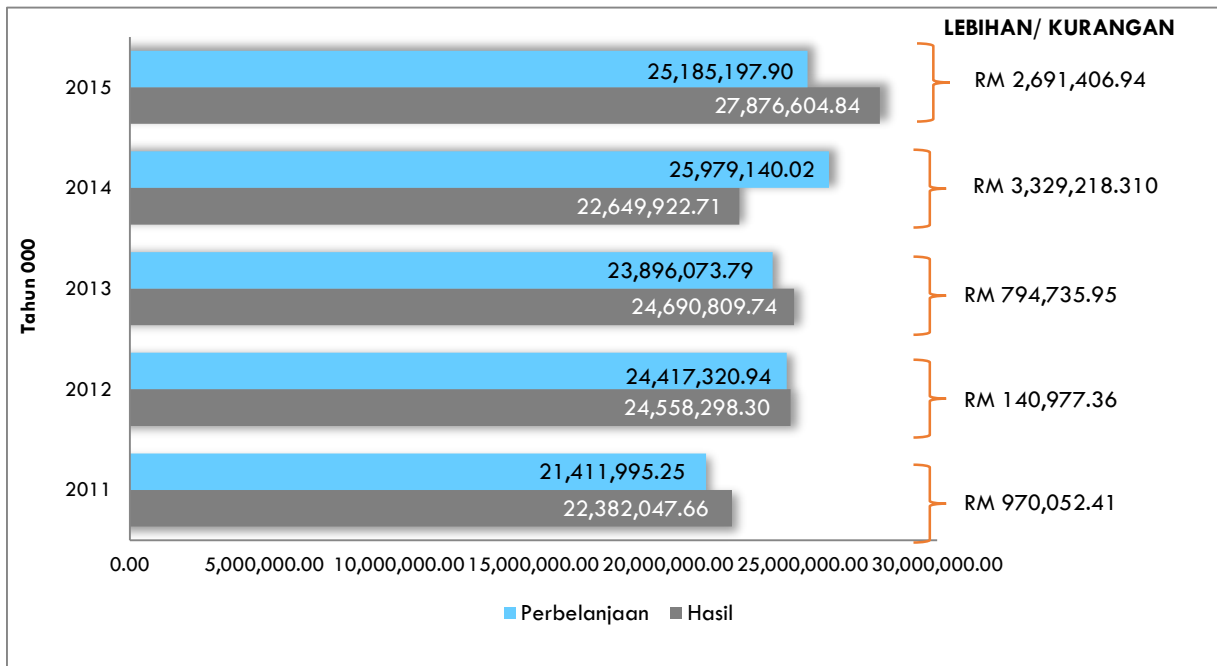


11.2 Strategi Pembangunan 2: Memperkukuhkan Kewangan MPS

a. Cadangan Meningkatkan Hasil Pendapatan dan Sumber Kewangan

Tahun 2015 mencatatkan peningkatan yang memberangsangkan bagi hasil pendapatan Majlis Perbandaran Segamat iaitu sebanyak RM 27,876,604.84 berbanding tahun sebelumnya. Secara umumnya, kewangan MPS berada pada keadaan stabil. Walau bagaimanapun, sumber pendapatan perlu dirancang dengan lebih teratur untuk melonjakkan nilai pendapatan.

Rajah 11.1.2 : Kedudukan Kewangan MPS bagi Tahun 2011-2015



Sumber: Kajian RTD Segamat 2030

Hasil pendapatan MPS dijangka meningkat berdasarkan perancangan projek-projek cadangan akan datang. Oleh itu, cukai taksiran MPS akan bertambah memandangkan pertambahan bilangan unit rumah dan ruang lantai perdagangan. Manakala, bagi meningkatkan pendapatan majlis dalam jangka pendek dan sederhana, penekanan kaedah pengutipan hasil, cukai, denda dan kompaun adalah amat efektif.

Jadual 11.1.1 : Strategi bagi meningkatkan dan mengukuhkan sumber kewangan MPS

STRATEGI	TINDAKAN
Pungutan cukai taksiran tertunggak	<ul style="list-style-type: none"> Cukai taksiran merupakan sumber pendapatan utama MPS Cukai taksiran yang tertunggak perlu dipungut untuk mempertingkatkan pendapatan MPS Mempelbagaikan kaedah pembayaran seperti melalui aplikasi <i>online</i> dan bank Mengenalpasti maklumat-maklumat premis yang boleh mendatangkan hasil melalui pungutan cukai dikemaskini 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 baru <p>Taksiran atau dikenali sebagai cukai pintu dikenakan ke atas harta-harta atau pegangan dalam kawasan majlis:</p> <ul style="list-style-type: none"> Rumah kediaman Harta perniagaan/ perusahaan Homestay Lesen Penjaja
Pemutihan Industri Tanpa Kebenaran	<ul style="list-style-type: none"> MPS 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	MPS perlu memiliki aset tetap seperti tanah yang boleh dibangunkan dengan cadangan pembangunan yang melibatkan projek pembangunan dan mampu memberi pulangan kepada majlis
Menubuhkan perbadanan	<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 Segamat	<ul style="list-style-type: none"> Mewujudkan usahasama dengan pihak swasta dalam membangunkan tanah MPS perlu mengenalpasti tanah/ projek pembangunan yang berpotensi dilaksana secara penswastan 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
Pungutan hasil bukan cukai	Hasil pendapatan MPS boleh ditingkatkan dengan peluasan kutipan bayaran tempat letak kereta, tandas awam dan lain-lain perkhidmatan yang bersesuaian
Peruntukan kewangan dari kerajaan	Usaha bagi mendapatkan kuota peruntukan kewangan yang lebih tinggi dari kerajaan pusat dan kerajaan negeri perlu dipertingkatkan bagi menampung keperluan luar jangka

Sumber: Kajian RTD Segamat 2030

b. Penguatkuasaan Akta dan Undang-Undang Kecil

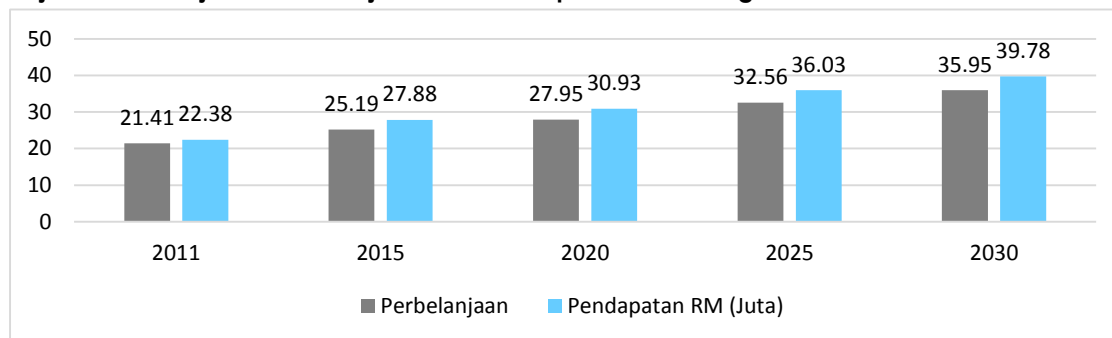
Penguatkuasaan bahagian tertentu di dalam akta yang telah diwartakan, Akta 172 Bahagian IV hingga IX bagi meningkatkan pendapatan majlis.

Jadual 11.1.2: Tahap Pelaksanaan dan Penguatkuasaan Perkara Berkaitan di MPS

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, Jalan dan Bangunan 1974 (Akta 133)	Diguna pakai bagi tujuan penguatkuasaan

Sumber: Kajian RTD Segamat 2030

Undang-undang kecil yang telah diwartakan dan diguna pakai bagi tujuan penguatkuasaan di peringkat MPS. Tindakan undang-undang boleh dikenakan ke atas sesiapa sahaja yang mengingkari undang-undang yang termaktub di dalam akta tersebut dan usaha ini dapat meningkatkan pendapatan bagi Majlis Perbandaran Segamat.

c. Unjuran Perbelanjaan Pendapatan Majlis sehingga Tahun 2030
Rajah 11.1.3 : Unjuran Perbelanjaan dan Pendapatan MPS Mengikut Tahun


Sumber: Kajian RTD Segamat 2030

Nota: KPPT = 2-3%, Unjuran yang dibuat meruopakan anggaran kasar.

Rajah 11.1.3 menunjukkan unjuran pendapatan dan perbelanjaan bagi Majlis Perbandaran sehingga tahun 2030. Unjuran pendapatan MPS menjangka bahawa pendapatan meningkat sehingga RM 39.78 juta pada tahun 2030. Situasi ini menunjukkan ekonomi Daerah Segamat berkembang maju dan mampu menjana semula hasil pendapatan bagi majlis. Sektor perindustrian yang berkonsepkan kluster dijangka memberi impak yang positif kepada pembangunan ekonomi daerah. Antaranya adalah Hub Industri Eco Halal Park. Di samping itu, konsep terbaru yang cuba diterapkan di dalam pembangunan industri bagi daerah Segamat ialah 'Gated & Guarded' dan 'Clean & Green' yang mampu menarik lebih banyak pelabur tempatan dan antarabangsa.

Sektor perniagaan juga turut mendapat berpotensi tinggi untuk lebih maju dengan tarikan pasaraya baru yang akan memenuhi keperluan penduduk dan mengembalikan imej Bandar Segamat sebagai bandar tekstil (pameran, *fashion show*, *Saturday textile market sales*). Hal ini secara tidak langsung menyumbang kepada peningkatan jumlah pelancong ke daerah Segamat.

11.3 Strategi Pembangunan 3: Memperkasa Dan Penjenamaan Semula Majlis Daerah Segamat

a. Penjenamaan Semula MPS melalui Logo

Seiring dengan penarafan Majlis Perbandaran, ianya perlu diberi penjenamaan semula untuk meningkatkan imej yang lebih kreatif dan berdaya saing. Oleh itu, MPS dicadangkan supaya menukar logo bagi pembaharuan. Penjenamaan semula melalui logo ini dilakukan supaya ia lebih menarik dan lebih dikenali. Pemilihan logo yang terbaik boleh dibuat melalui:-

- Pertandingan mencipta logo bagi Majlis Perbandaran Segamat antara jabatan
- Cadangan mencipta logo untuk penyertaan umum

11.4 Strategi Pembangunan 4: Program Dan Projek Pembangunan MPS

a. MPS sebagai Agensi Teras dalam Pelaksanaan RTD

MPS 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 – MPS menubuhkan syarikat milik penuh/ Perbadanan (dengan kelulusan Kerajaan Negeri) yang melabur atau menjalankan perniagaan bagi sektor yang mampu meningkatkan sumber kewangan MPS
- Syarikat MPS/ 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 MDS dari segi pembiayaan kos projek dan risiko tanggungan kewangan

Pendekatan Pelaksanaan adalah seperti berikut:

i. Pembangunan Harta Tanah Milik MPS

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

Jadual 11.1.3 : Kaedah Pelaksanaan Projek Pembangunan oleh Agensi Kerajaan (Pembangunan & Tanah Dikenalpati) 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 • Peruntukkan 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 • Peruntukkan 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 • Peruntukkan 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 MPS ialah:

Jadual 11.1.4 : Pendekatan Penswastaan dan Bentuk Balasan yang boleh dimanfaatkan oleh MPS

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 komersil
Berasaskan pembahagian fizikal projek yang disiapkan. 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 MPS	Sesuai untuk pembangunan yang kurang berdaya maju atau jenis perniagaan berisiko sederhana tinggi di mana jangka hayat pembangunan perlu dititikberatkan
Mekanisma 'Build-Lease-Management-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

MPS perlu proaktif dengan kerjasama Unit Perancang Negeri Johor (UPEN) untuk mengenalpasti kawasan tanah yang boleh dipohon daripada kerajaan untuk pembangunan ekonomi yang boleh memanfaatkan kedudukan kewangan MPS. 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 MPS 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
- MPS 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 ditubuhkan di MPS 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 baru kepada MPS.

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 benefisial 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 10.1.4*)

✚ 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 baru dan kos sampingan lain

✚ Kerja-kerja Pembinaan Semula (Kerja Akomodasi)

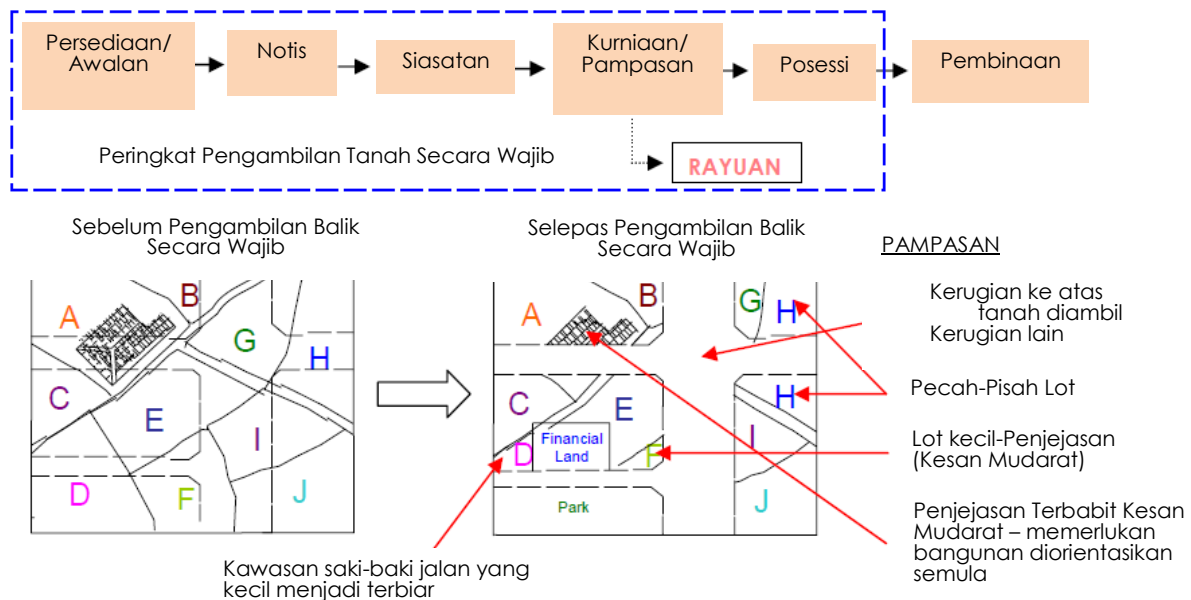
Kos kerja-kerja pindaan untuk mengambil kira perubahan disebabkan pengambilan boleh dituntut; alternatifnya pihak yang mengambil tanah menjalankan kerja-kerja tersebut dan perkara ini tidak boleh dituntut sekiranya sedemikian

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

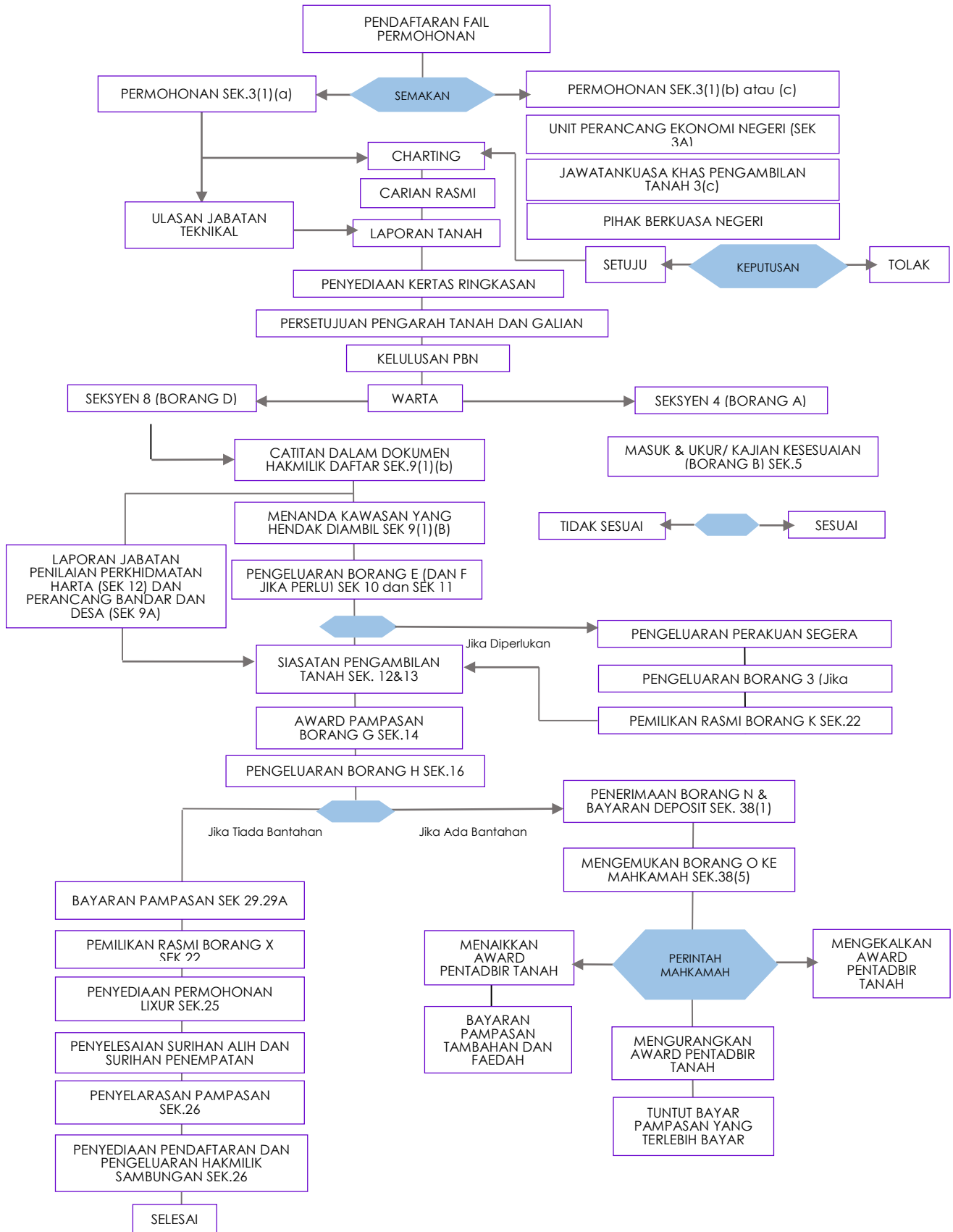
Rajah 11.1.4 : Prinsip-Prinsip Pampasan dalam Pengambilan Tanah



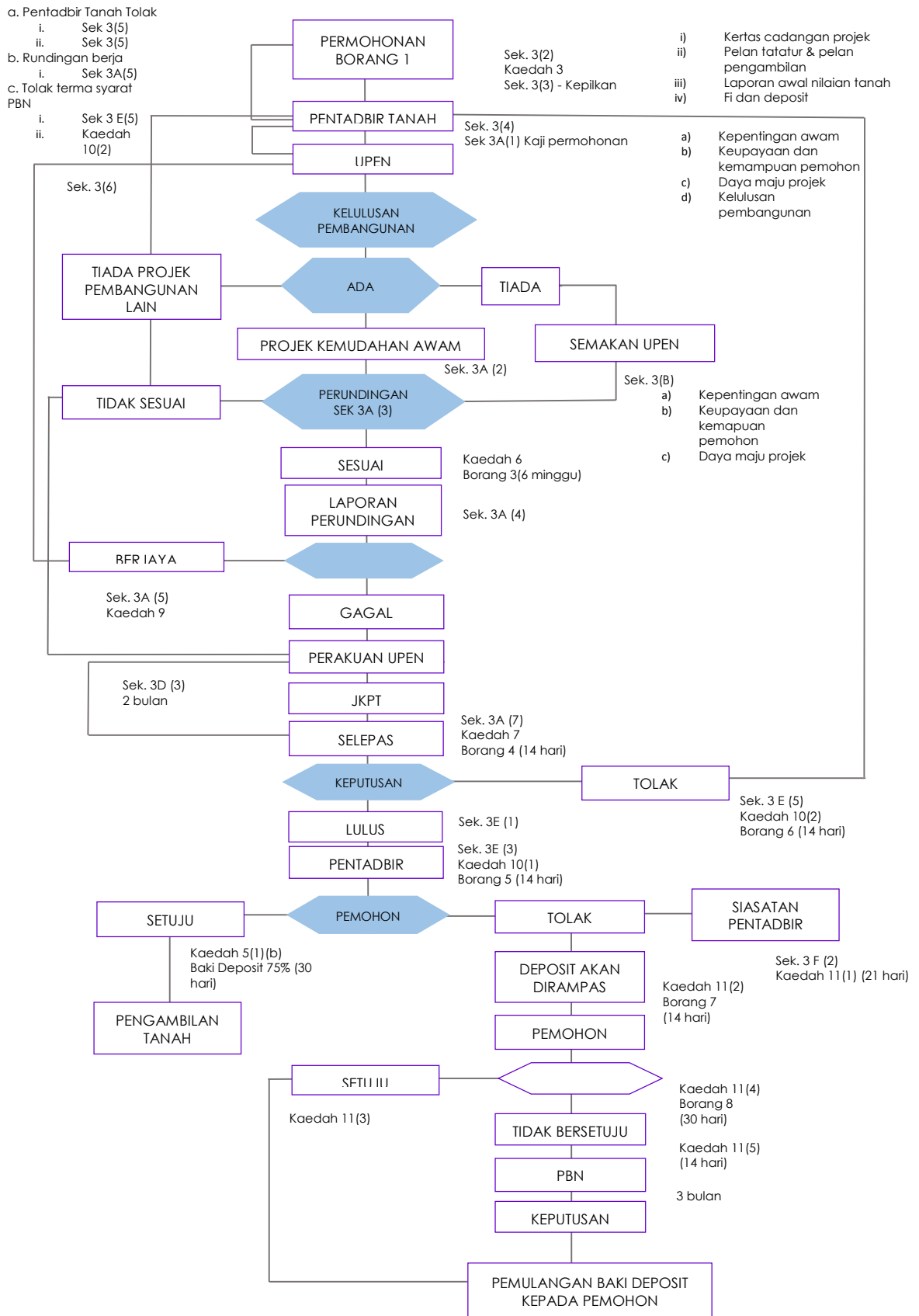
- Nilai tanah yang lebih tinggi untuk C,D & F boleh dipotong

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 mengambilkira perancangan negatif berkenaan

Rajah 11.1.5 : Carta Alir Pengambilan Tanah Secara Wajib

 11.0 TERAS 5
 PENGURUSAN DAN PELAKSANAAN

Rajah 11.1.6 : Carta Alir Kerja Proses Pengambilan Tanah di Bawah Seksyen 3(1)(b) atau 3(1)(c), Akta Pengambilan Tanah 1960 (Pindaan 1997)



b. MPS 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 MPS:

Jadual 11.1.5 : Cadangan Rancangan Kawasan Khas, Pelan Tindakan Khas atau Pelan Induk

CADANGAN RKK/PTK/PELAN INDUK	KEPERLUAN RKK/PTK/PELAN INDUK
PTK Segamat 'Agriculture Powerhouse' (MPS)	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 (MPS)	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: MPS i. Gunung Ledang ii. Ladang Kelulut iii. Dusun Durian Kampung Bumbun iv. Jeram Tinggi Jementah v. Pusat Konservasi Hidupan Liar
Pelan Induk Pelancongan Wilayah Utara Johor	Kajian ini perlulah mempunyai denai/jejak ke Gunung Ledang, <i>nature trail</i> , <i>gateway</i> ke Gunung Ledang dan lain-lain. Selain itu, kajian pembangunan ini perlu diintegrasikan bersama daerah utara Johor lain seperti Tangkak dan Muar.
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.

Sambungan...

CADANGAN RKK/PTK/PELAN INDUK	KEPERLUAN RKK/PTK/PELAN INDUK
RKK Bandar Segamat (Bandar atas dan Bawah)	Penyediaan pelan pengurusan kepada warisan dan pemeliharaan Bandar serta peningkatan aktiviti yang boleh menghidupkan suasana Bandar Lama Segamat yang mampu menarik kedatangan pelancong ke Bandar Segamat. Selain itu, kaedah reka bentuk bandar seperti pembaharuan bandar (<i>urban renewal</i>), pembangunan semula bandar (<i>urban redevelopment</i>), penjanaaan semula bandar (<i>urban regeneration</i>), pemulihan bandar (<i>urban recovery</i>), revitalisasi bandar (<i>urban revitalization</i>), dan lain-lain kaedah perlu digunakan mengikut kesesuaian. Fokus utama kajian RKK ini adalah lebih kepada pemeliharaan warisan bandar Segamat.
RKK Sungai Segamat	Keperluan kajian terperinci Sungai Segamat bertujuan untuk meningkatkan pengindahan landskap Sungai Segamat dan infrastruktur. Kajian ini juga bertujuan untuk mengatasi masalah banjir yang berpunca daripada limpahan air Sungai Segamat. Selain itu, kajian ini juga adalah untuk mengukuhkan dan mempertingkatkan tarikan pelancongan, pengkajian sejarah dan lain-lain yang berkaitan.
RKK Kampung Abdullah-Kampung Jawa	Penyediaan pelan tindakan akibat daripada tekanan pembangunan kawasan perbandaran kepada Kampung Baru Cina ini memerlukan kawasan ini dirancang dan dimajukan dengan kesesuaian keadaan semasa kawasan tersebut. Selain itu, kawasan perkampungan tradisi yang menerima tekanan perbandaran yang memerlukan kajian terperinci bagi memelihara kawasan kampung tradisi tersebut.
PTK Kawasan Perindustrian Segamat (SIP dan Sekitar)	Kajian ini akan mengkaji sekitar kawasan Segamat <i>Inland Port</i> (SIP) bagi meningkatkan fungsi pelabuhan darat digunakan sepenuhnya oleh pihak industri. Selain itu, ianya juga mengkaji mengenai kemudahan sokongan, infrastruktur dan laluan yang perlu ada bagi menyokong pembangunan SIP serta sekitarnya.

c. MPS sebagai Penyelaras Kajian Pembangunan Semula Pekan-Pekan Kecil

Pembangunan semula pekan-pekan kecil adalah bertujuan untuk meningkatkan pembangunan sosio-ekonomi 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 Perbandaran Segamat, 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:-

- Gemas Baharu
- Pekan Jementah
- Buloh Kasap
- Batu Anam

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.