



TITIK PANDANG

Pembangunan JS–SEZ: Cabaran dan Penyelesaian

Oleh **Nuarrual Hilal Md. Dahlan**
Diterbitkan pada 3 Disember 2025, 09:08

A ⁺	A [−]	A [⊖]
----------------	----------------	----------------

Untuk mendapatkan maklumat terkini, ikuti kami melalui **Telegram DBPMalaysia**

Langgan Sekarang

Pengumuman mengenai Zon Ekonomi Khas Johor–Singapura (JS–SEZ) mencetuskan rasa optimis dan jangkaan yang tinggi dalam kalangan rakyat Malaysia dan Singapura. Kerjasama rentas sempadan ini menawarkan peluang ekonomi yang besar melalui penggalakan pelaburan dan pembangunan serantau.

Namun begitu, kejayaan inisiatif ini sangat bergantung pada satu faktor yang amat penting, iaitu perancangan penggunaan tanah yang berkesan. Tanpa pelan pembangunan yang kukuh, potensi JS–SEZ mungkin tidak akan dapat direalisasikan sepenuhnya.



Di Malaysia, pembangunan tanah beroperasi di bawah sistem rangka kerja dua hala yang merangkumi pelan tempatan dan pelan struktur. Pelan tempatan mengandungi garis panduan pembangunan pada peringkat daerah, manakala pelan struktur menyediakan dasar perancangan yang lebih luas pada peringkat negeri.

Kedua-dua pelan ini berfungsi sebagai panduan kepada pihak berkuasa perancang tempatan dalam mengurus penggunaan tanah, memastikan keseimbangan antara kemajuan ekonomi dengan kelestarian alam sekitar dan kesejahteraan masyarakat. Walaupun sistem ini wujud, pelaksanaan pelan pembangunan sering kali terhalang oleh cabaran undang-undang dan pentadbiran yang melemahkan keberkesanannya.

Antara cabaran utama yang mempengaruhi kejayaan pelan pembangunan termasuklah dasar pembangunan tanah yang dianggap ketinggalan zaman dan gagal menangani keperluan bandar moden. Selain itu, pelibatan awam dan pelabur yang terhad dalam proses perancangan turut memburukkan lagi keadaan kerana komuniti dan pihak berkepentingan yang terjejas oleh keputusan penggunaan tanah sering kali tidak diberikan ruang yang cukup untuk menyuarakan pandangan mereka.

Selain itu, konflik undang-undang antara Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 dan Kanun Tanah Negara (semakan 2020) juga merumitkan keadaan. Walaupun pelan pembangunan sepatutnya mengawal selia pembangunan tanah, terdapat banyak peruntukan undang-undang yang bercanggah menjadikan pihak berkuasa perancang tempatan sering terperangkap dalam kekusutan kawal selia yang rumit. Agensi teknikal seperti Jabatan Kerja Raya dan Jabatan Pengairan dan Saliran yang memainkan peranan penting untuk memastikan pembangunan yang selamat dan mampan sering menghadapi halangan seperti keterbatasan dalam perkongsian data dan kekurangan kuasa pelaksanaan yang berkesan.



Keadaan ini terserlah melalui keputusan mahkamah yang sering kali membongkar kerumitan tersebut. Kes penting seperti Perbadanan Pengurusan Sunrise Garden Kondominium dan Visamaya Sdn. Bhd. menggambarkan akibat daripada tafsiran undang-undang yang bercanggah dalam pelaksanaan pelan pembangunan. Pertikaian undang-undang yang timbul ini bukan sahaja menjejaskan kelancaran projek pembangunan, tetapi juga menyebabkan kelewatan, ketidakpastian undang-undang, serta kerugian kewangan yang besar kepada para pelabur dan komuniti.

Untuk mengatasi cabaran ini, pembaharuan dasar perlu dilaksanakan untuk memperkukuh pelan pembangunan dalam sistem perancangan negara. Memodenkan rangka kerja undang-undang ialah langkah pertama yang perlu dilakukan. Pindaan kepada Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 dan Kanun Tanah Negara (semakan 2020) perlu dibuat bagi menyelesaikan bidang kuasa yang bertindih, serta mengukuhkan peranan pelan pembangunan dalam proses pembangunan tanah.

Di samping itu, kerjasama antara agensi perlu dipertingkatkan melalui platform perkongsian data berpusat yang membolehkan pengemaskinian maklumat tanah secara masa nyata, sekali gus meningkatkan ketelusan dan keberkesanan proses perancangan.

Selain itu, penerapan polisi yang berkaitan dengan penggunaan tenaga boleh baharu dalam perancangan pembangunan tanah amat penting untuk memastikan pembangunan yang mampan dan seiring dengan Matlamat Pembangunan Mampan (SDG) negara.

IKLAN

Pelibatan pelabur dan komuniti dalam proses perancangan juga sangat perlu kerana mereka ialah pihak yang paling terkesan dengan keputusan penggunaan tanah. Oleh itu, mekanisme perundingan yang mengikat secara

Dalam konteks ini, memberikan kuasa pelaksanaan yang lebih besar kepada agensi teknikal dalam bidang kepakaran akan mempercepat kelulusan projek sambil memastikan pematuhan kepada piawaian alam sekitar dan keselamatan. Kejayaan JS–SEZ dan pembangunan serantau yang lebih luas bergantung pada pendekatan yang tersusun dan berlandaskan undang-undang dalam pembangunan tanah.

Pembuat dasar harus bertindak dengan segera untuk melaksanakan pembaharuan ini. Hanya dengan memperkukuh pelan pembangunan melalui pembaharuan undang-undang yang menyeluruh dan kerjasama yang lebih erat antara agensi yang terlibat, Malaysia dan Singapura dapat merealisasikan potensi penuh JS–SEZ. Hal ini akan membuka peluang besar bagi kemakmuran ekonomi jangka masa panjang sambil memastikan kesejahteraan komuniti dan kelestarian alam sekitar terjaga.

Profesor Dr. Nuarrual Hilal Md Dahlan ialah Pensyarah di Pusat Pengajian Undang-undang, Universiti Utara Malaysia.

Kredit Foto: Freepik

Hak cipta terpelihara © JendelaDBP. Sebarang salinan tanpa kebenaran daripada Pengarah Penerbitan Dewan Bahasa dan Pustaka (DBP) akan dikenakan tindakan undang-undang.

Buletin JendelaDBP

Inginkan berita dan artikel popular harian terus ke e-mel anda?

E-mel

Langgan

Yang Berkaitan

TITIK PANDANG



Belanjawan MADANI 2026: Disiplin Fiskal dengan Kesejahteraan Rakyat

TITIK PANDANG



Ilmu dan Muafakat: Asas Tamadun Ekonomi Rakyat