

Malaysia perlu tangani kelemahan rancangan pembangunan JS-SEZ



**NUARRUAL
HILAL
MD. DAHLAN**

RAMAI yang menganggap Zon Ekonomi Khas Johor-Singapura (JS-SEZ) sebagai satu anjakan besar dalam pembangunan ekonomi Asia Tenggara. Dengan kerjasama antara Malaysia dan Singapura, JS-SEZ dilihat mampu membuka lembaran baharu dalam perdagangan, pelaburan dan pertumbuhan ekonomi. Ada yang menyamakannya sebagai 'Shenzhen baharu' di ASEAN—satu hab di mana modal, bakat dan teknologi bertemu untuk memacu pembangunan dan ekonomi serantau.

Namun, di sebalik promosi yang gah, tersembunyi satu kebenaran yang penting: kejayaan JS-SEZ tidak hanya bergantung kepada hubungan diplomatik atau pelaburan infrastruktur. Sebaliknya, ia sangat bergantung kepada kekuatan undang-undang perancangan guna tanah, pembinaan dan ketelusan pentadbiran. Tanpa kerangka undang-undang yang kukuh dan boleh dikuatkuasakan berhubung bagaimana tanah dirancang, dibangunkan dan ditadbir, zon ini berisiko mengulangi kegagalan projek mega lampau—indah di atas kertas, tetapi gagal dilaksanakan dengan berkesan.

Secara asasnya, JS-SEZ bertujuan untuk mengurangkan geseran antara dua sistem berbeza. Ini termasuk penyelarasan prosedur kastam, memperkasa mobiliti tenaga kerja dan membina jambatan digital. JS-SEZ berhasrat mengubah Johor dan Singapura menjadi kawasan ekonomi yang rancak dan saling melengkapi. Sinerginya jelas, Singapura menawarkan modal dan jaringan global, manakala Johor menyumbang tanah, tenaga kerja serta kelebihan industri.

Namun untuk menjadikan impian ini kenyataan, Malaysia perlu menangani kelemahan yang telah lama wujud iaitu sistem perancangan guna tanah, undang-undang pembangunan tanah, bangunan yang lemah dan



ZON Ekonomi Khas Johor-Singapura (JS-SEZ) boleh berjaya sekiranya kerangka perundangan diperkukuh dan tidak menjadi penghalang pembangunan.

tidak konsisten.

Sistem perancangan di Malaysia terpecah kepada beberapa lapisan. Pihak Berkuasa Perancang Tempatan (PBPT) bertanggungjawab melaksanakan Rancangan Pembangunan bagi merangka guna tanah dan keutamaan pembangunan. Namun dalam amalan, Rancangan Pembangunan ini sering ketinggalan zaman, tidak lengkap, kurang dikuatkuasakan atau diabaikan. Penyertaan awam seperti yang diperuntukkan oleh undang-undang pula kerap kali bersifat simbolik sahaja. Agensi-agensi teknikal seperti alam sekitar, pembangunan tanah dan kelestarian pembinaan pula kurang diberi kuasa untuk menyekat pembangunan yang bermasalah.

Tambahan pula, masalah struktur dan tadbir urus memperlambatkan proses kelulusan dan penguatkuasaan. Di banyak kawasan di Johor, semakin teknikal dan keputusan kelulusan boleh mengambil masa berbulan-bulan, malah bertahun-tahun. Ini mewujudkan ketidaktentuan bagi pelabur dan pemaju. Lebih membimbangkan,

kelulusan kadangkala diberikan kepada projek-projek yang merbahaya dari segi ekologi dan alam sekitar, tidak mesra rakyat atau yang berisiko tinggi untuk terbengkalai.

Kita tidak perlu pergi jauh untuk melihat amaran ini. Projek Forest City, dibangunkan atas tanah tebus guna yang sensitif, projek ini menghadapi pelbagai isu termasuk isu dana pembangunan, ketidakcukupan prasarana asas, sambutan pasaran yang lesu serta kesan alam sekitar yang ketara.

Forest City kekal sebagai pengajaran paling nyata yang perundangan, penguatkuasaan dan tadbir urus adalah lebih penting daripada sekadar visi yang hebat.

Kejadian sebegini seharusnya menjadi peringatan kepada pembuat dasar dan pelaksana bahawa pembangunan tidak boleh bergantung kepada pelaburan dan binaan fizikal semata-mata. Undang-undang yang lemah bukan sahaja membuka ruang kepada penyalahgunaan dan pembangunan yang tidak mampan, tetapi juga menjejaskan keyakinan pelabur serta kepercayaan rakyat.

PERKUKUH UNDANG-UNDANG

Untuk memastikan JS-SEZ berjaya, Malaysia mesti memperkukuh kerangka perundangan sedia ada. Ini termasuk mengemas kini Rancangan Pembangunan secara berkala, menjadikan proses penyertaan awam lebih telus dan bermakna, serta memastikan semua cadangan pembangunan tertakluk kepada semakan bebas berasaskan data, isu dan keperluan alam sekitar, ekonomi, sosial dan kebijakan rakyat.

Malaysia juga perlu menyelaraskan dasar dan prosedur antara PBPT di kawasan JS-SEZ—seperti Majlis Bandaraya Johor Bahru, Majlis Bandaraya Iskandar Puteri, Majlis Bandaraya Pasir Gudang, serta Majlis Perbandaran Pontian, Kulai dan Pengerang.

Tanpa penyelarasan undang-undang dan pentadbiran, setiap pihak berkuasa mungkin akan menafsir dan melaksanakan dasar secara berbeza, mewujudkan ketidakconsistenan dan kelewatan yang membebaskan pelabur dan penduduk setempat.

Selain itu, Pihak Berkuasa Pembangunan Wilayah

Iskandar (IRDA) harus diberi peranan yang lebih jelas dan berkuasa untuk menyelaraskan pembangunan merentasi sempadan pentadbiran.

IRDA boleh memainkan peranan sebagai perantara antara pihak berkuasa tempatan, piha berkuasa perancang tempatan dan kerajaan pusat bagi memastikan pelaksanaan dasar tidak tersasar daripada matlamat asal JS-SEZ, iaitu memakmurkan negeri, negara dan rakyat.

Satu lagi aspek penting ialah ketelusan dan akauntabiliti. Malaysia mesti menginstitusikan mekanisme pemantauan dan audit bebas terhadap semua projek pembangunan dalam zon ini. Ini akan menjamin pelaburan yang lebih bertanggungjawab dan memastikan pembangunan tidak menjejaskan hak dan kepentingan masyarakat setempat, termasuk dari segi pemilihan tanah, kejesejahteraan alam sekitar atau keadilan sosial.

Lebih penting lagi, pembaharuan ini perlu berlaku sebelum momentum pembangunan JS-SEZ meningkat. Jika kita menunggu sehingga pelaburan besar telah mengalir masuk, maka pembaharuan struktur akan menjadi lebih sukar dan mahal untuk dilaksanakan.

Seperti yang dikatakan pepatah, 'mencegah lebih baik daripada merawat' dan dalam konteks pembangunan bandar, undang-undang yang baik adalah bentuk pencegahan terbaik.

JS-SEZ ialah peluang sekali dalam satu generasi. Ia boleh menjadi pemangkin pertumbuhan yang mampan dan inovatif bagi seluruh rantau selatan Johor dan Singapura. Tetapi hanya jika kita mengukui yang undang-undang bukan penghalang pembangunan, sebaliknya ia adalah asasnya.

Tanpa undang-undang yang kukuh, semua pelaburan dan infrastruktur tidak akan mampu menjamin kemakmuran jangka panjang.

PROFESOR Dr. Nuarrual Hilal Md. Dahlan ialah pensyarah di Pusat Pengajian Undang-Undang, Universiti Utara Malaysia (UUM) dan exco Kongres Persatuan Akademik Malaysia (MAAC).