



Pengusaha premis penginapan Bumiputra Melayu Anak Kelantan: Keupayaan merealisasikan perancangan pembangunan

Asran Alias¹, Melasutra Md Dali²

¹Fakulti Sastera dan Sains Sosial, Universiti Malaya, Kuala Lumpur, Malaysia, ²Jabatan Perancangan Bandar & Wilayah, Fakulti Alam Bina, Universiti Malaya, Kuala Lumpur, Malaysia

Correspondence: Asran Alias (email: asranlap@gmail.com)

Abstrak

Pembangunan premis penginapan pesisir pantai telah membangun dengan pesatnya di Negeri Kelantan pada awal tahun 2000 sehingga sekarang. Pelbagai jenis premis penginapan telah dibina termasuklah secara kecil-kecilan dan sederhana terutamanya oleh Bumiputra Melayu Anak Kelantan. Jabatan Perancang Bandar & Desa telah mengeluarkan satu garis panduan dalam membangunkan kawasan pantai. Namun begitu, sejauhmanakah garis panduan tersebut dipatuhi? Pematuhan ini akan mewujudkan rangkaian perancangan yang berkesan seterusnya mewujudkan kawasan pembangunan yang mampan. Penulisan memfokus kepada pematuhan dan pemakaian pengusaha premis penginapan tersebut dalam membangunkannya. Perbincangan akan melihat kepada pembangunan fizikal yang telah dibangunkan oleh pengusaha samada bangunan, infrastruktur dan kawasan lapang. Kertas kerja ini menyingkap keupayaan pengusaha premis penginapan dalam merancang pembangunan melalui pematuhan kriteria perancangan. Kajian dijalankan dengan menemuduga premis penginapan terpilih dan Pusat Hentian Setempat (OSC) Pihak Berkuasa Tempatan terlibat melalui borang kaji selidik kepada pengusaha dan pemerhatian terhadap pembangunan fizikal.

Katakunci: Bumiputra Melayu Anak Kelantan, Garis Panduan & Piawaian Perancangan Kawasan Pantai, pembangunan fizikal, pelancongan pesisir pantai, premis penginapan pesisir pantai, usahawan kecil dan menengah

Local capability in actualizing Development Planning: The case of Malay operators of accommodation premises in Kelantan

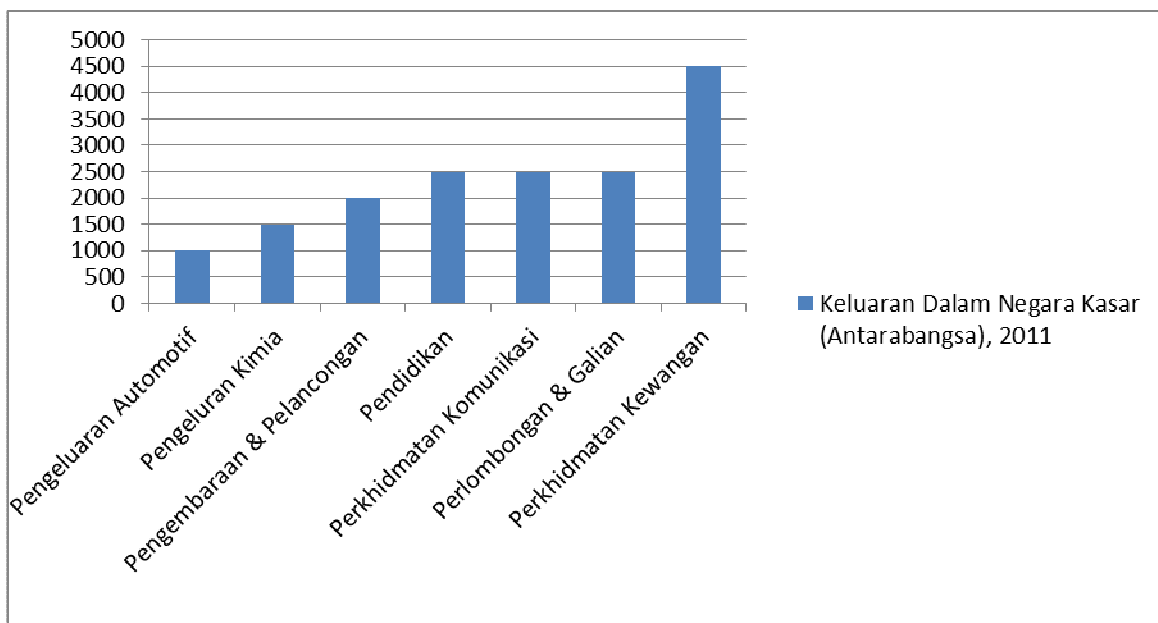
Abstract

Sustainable development of coastal tourism has a lot to do with the compliance of operators with professional and scientific guidelines issued by recognized authorities. Development of coastal accommodation premises has proceeded rapidly in Malaysia's state of Kelantan in the early 2000s to the present. Various types of accommodation including small scale and medium-sized premises were built, mainly by Kelantan Malays. The Federal Town & Country Planning Department has issued definitive guidelines in the development of such coastal tourism. The critical questions now arise are whether and to what do premise operators actually comply with the guidelines? This paper examined the nature of physical development - buildings, infrastructure and open space - which had been developed by the entrepreneurs in Kelantan. A field study was conducted by systematic and in-depth interviewing of the operation teams of 16 selected accommodation premises and the Local OSC Authority, and through field observations of the premises. It was found that the premise entrepreneurs did demonstrate their capability to comply with the physical development guidelines and criteria established by the governing authorities in developing and operating their premises.

Keywords: accommodation premises, coastal tourism, Kelantan Malays, physical development, Small and Medium Scale Entrepreneurs, Standards & Guidelines for Coastal Area Planning

Pengenalan

Industri pelancongan merupakan satu industri yang sedang pesat membangun dan mempunyai pengaruh yang besar dalam Keluaran Dalam Negara Kasar (KDNK) di dunia. Menurut WTTC (2012), industri pelancongan telah menyumbang sebanyak USD\$ 2 Trilion yang mana lebih besar daripada industri automotif dan industri pengeluaran kimia. Sumbangan ini adalah dua kali lebih besar daripada sumbangan industri automotif dan industri pengeluaran kimia. Menurut UNWTO (2012), industri pelancongan telah menerima pendapatan melebihi USD\$ 1 trilion pada tahun 2011 dan berbeza pada tahun 2010 hanya USD\$ 928 billion.



Sumber: World Tourism & Travel Council, 2012.

Rajah 1. Indeks Keluaran Dalam Negara Kasar (Antarabangsa) mengikut industri

Malaysia juga tidak ketinggalan dalam membangunkan industri pelancongan. Industri pelancongan di Malaysia sentiasa memberi sumbangan yang besar kepada Keluaran Dalam Kasar Negera. Menurut WTTC (2012), industri pelancongan di Malaysia telah menyumbangkan sebanyak RM57.0 bilion iaitu sebanyak 6.7% daripada keseluruhan KDNK. Menjelang 2015, industri pelancongan dijangka menyumbang sebanyak RM115 bilion kepada Keluaran Dalam Negara Kasar (KDNK) dan menghasilkan sebanyak dua juta peluang pekerjaan (Bernama, 2010). Aktiviti ekonomi untuk industri pelancongan dihasilkan daripada hotel, agensi pengembaraan, kapal terbang, perkhidmatan pengangkutan (termasuklah komuter), restoran dan aktiviti rekreasi (WTTC, 2012).

Industri pelancongan di Negeri Kelantan juga berkembang dengan pesatnya berbanding dengan tahun sebelumnya. Kedatangan pelancong yang semakin meningkat dari tahun ke tahun membuktikan industri pelancongan di Kelantan mendapat sambutan daripada pelancong termasuklah pelancong antarabangsa. Pada tahun 2010, seramai 5.39 juta berbanding 4.8 juta dan 4.94 juta orang pelancong pada tahun 2008 dan 2009 (Pusat Penerangan Pelancongan Negeri Kelantan, 2012). Kedatangan pelancong ke Negeri Kelantan telah menyumbang sebanyak RM1.8 Bilion kepada ekonomi negeri (Unit Perancangan Ekonomi Negeri Kelantan, 2012). Pengistiharan tahun 2012 sebagai Tahun Melawat Kelantan telah memberi

faedah yang besar kepada industri pelancongan di Kelantan terutamanya dalam meningkatkan pendapatan peniaga setempat.

Kerangka perbincangan

Pembangunan pesisir pantai semakin mendapat perhatian dan berkembang maju sejak akhir-akhir ini. Pesisir pantai telah dijadikan sebagai tempat untuk membangunkan premis penginapan, kawasan rekreasi, kawasan ibadah, pasaraya besar dan perumahan. Pembangunan Pulau Sentosa di Singapura telah menjadikan pesisir pantai tersebut sebagai kawasan rekreasi terkenal di Singapura. Begitu juga pembangunan premis penginapan sepanjang pesisir pantai di Port Dickson telah menaikkan imej bandar Port Dickson menjadi bandar pelancongan terkenal di negara kita. Beberapa perancangan juga telah dibuat oleh Kerajaan Persekutuan untuk menaikkan imej pesisir pantai terutamanya di Pantai Timur Semenanjung melalui perancangan wilayah ECER. Terdapat dua jajahan utama di Negeri Kelantan yang terlibat dengan pembangunan pesisir pantai melalui program ECER iaitu Jajahan Pasir Puteh dan Jajahan Bachok. Perancangan pembangunan pesisir pantai perlu dilaksanakan dengan kadar segera bagi mengelakkan daripada berlaku kesan negatif sebagaimana yang dinyatakan oleh Wong (1992) iaitu masalah utama dalam pembangunan pusat peranginan pantai termasuk: kesan memudaratkan hidupan marin, dan pengubahsuaian habitat yang disebabkan pembangunan infrastruktur, terutamanya di pulau-pulau kecil.

Seksyen 2 Akta Industri Pelancongan (2007) telah mendefinisikan premis penginapan iaitu mana-mana bangunan, termasuk asrama, hotel, rumah inapan, rumah tumpangan, rumah rehat dan rumah pemalaman, yang dikemukakan oleh tuan punya, pemunya atau pengurusnya, sama ada keseluruhan atau sebahagiannya, sebagai menawarkan tempat penginapan pemalaman atau tempat tidur kepada pelancong untuk disewa atau balasan apa-apa bentuk ganjaran lain, sama ada makanan atau minuman juga disediakan atau tidak. Manakala kawasan pesisiran pantai mengikut Jabatan Pengairan dan Saliran (JPS) adalah satu kawasan pesisiran pantai sebagai gabungan empat unit landskap iaitu zon laut, zon antara air pasang dan surut, zon tepi pantai dan zon *backshore* yang meliputi kawasan bersempadan 5km ke sebelah darat (*back shore*) dan 16.1km nautika ke sebelah laut dari paras purata air pasang perbani (*shore front*). Kawasan di sebelah darat termasuk sungai dan rizab air hingga ke kawasan yang dipengaruhi oleh air masin. Keseluruhannya kawasan pesisiran pantai (*back shore*) meliputi ciri-ciri berikut:

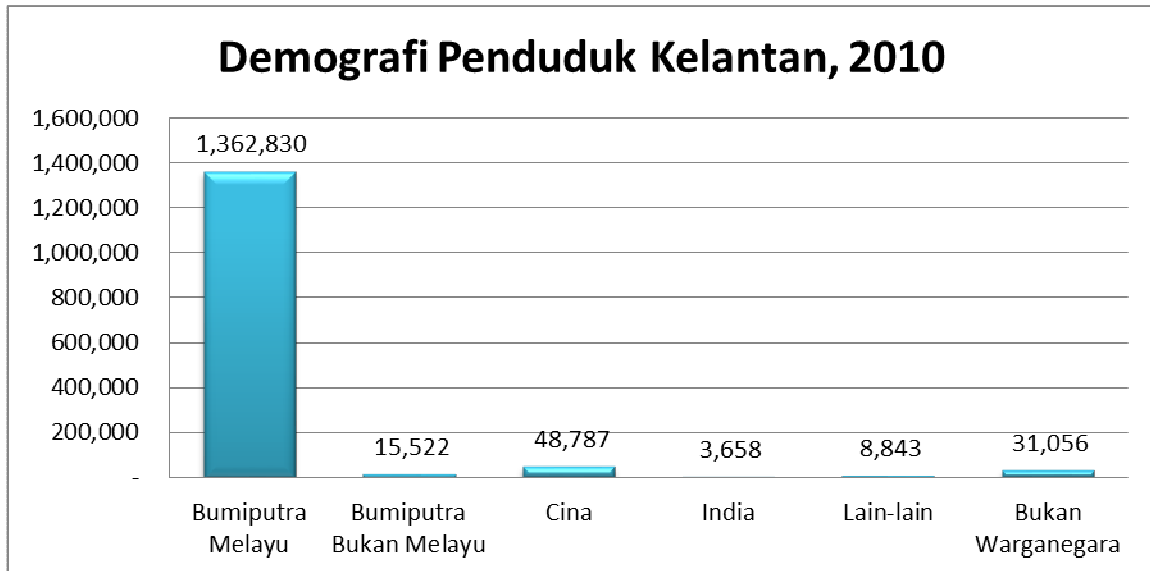
- i. Kawasan pantai landai dan berpasir
- ii. Kawasan berlumpur seperti hutan bakau dan tanah gambut (wetland)
- iii. Kawasan berbukit dan curam ($> 20^\circ$ dan tidak $> 60m$ garis kontor)
- iv. Kawasan muara sungai dan sungai (sehingga kawasan yang dipengaruhi air masin); dan
- v. Pulau-pulau

Perbincangan kajian ini hanya memfokuskan kepada persoalan kajian sebagaimana berikut iaitu (1) Sejauhmanakah pembinaan premis penginapan mematuhi Garis Panduan & Piawaian Perancangan Kawasan Pantai dan (2) Apakah syarat-syarat kelulusan yang perlu dipatuhi dalam proses Kebenaran Merancang? Pendekatan metodologi yang digunakan dalam kajian ini ialah dengan menemubual pengusaha premis penginapan dan pegawai Pusat Hentian Setempat (OSC) melalui proses menemuduga secara berstruktur. Selain itu, kaedah pemerhatian juga dilakukan terhadap setiap pengusaha terutamanya dalam melihat keberkesanan garis panduan dan piawaian perancangan kawasan pantai.

Pembangunan premis pelancongan pesisir pantai Bumiputra Melayu Anak Kelantan

Negeri Kelantan terletak di timur Semenanjung Malaysia dan bersempadan dengan Terengganu, Pahang, Perak dan Thailand. Negeri ini mempunyai keluasan 14,922 kilometer persegi dengan jumlah penduduk seramai 1.37 juta orang pada tahun 2010. Majoriti penduduk Negeri Kelantan adalah berbangsa Melayu

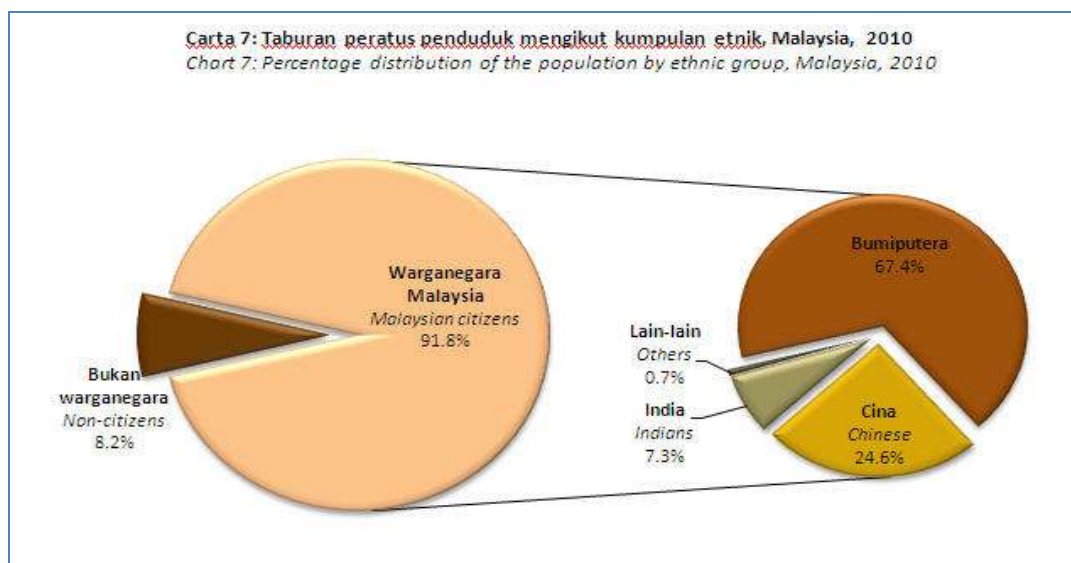
iaitu sejumlah 1,362,830 juta orang berbanding dengan populasi Kaum India iaitu 3,658 orang (Jabatan Perangkaan, 2010).



Sumber: Jabatan Perangkaan, 2010.

Rajah 2. Demografi penduduk Kelantan

Populasi bumiputra di Kelantan melebihi populasi Bumiputra di Malaysia secara amnya iaitu kaum Melayu (95%), Cina (1.5%), India (1%), Bumiputra lain (1.5%) dan kaum lain (0.5%). Hal ini berbeza dengan populasi bumiputra di Malaysia iaitu hanya (67.4%) dan Cina (24.6%), India (7.3%) dan lain-lain (0.7%) sahaja. Terdapat bumiputra di Negeri Kelantan menetap di sepanjang pesisir pantai bermula di Jajahan Pasir Putih sehinggalah ke Jajahan Tumpat. Sebahagian besar adalah nelayan dan petani manakala terdapat juga mereka yang mengusahakan premis penginapan. Premis penginapan ini telah dibina sepanjang pesisir pantai oleh bumiputra melayu anak Kelantan. Jajahan Bachok merupakan jajahan yang mempunyai bilangan premis penginapan paling banyak.



Sumber: Jabatan Perangkaan, 2010

Rajah 3. Taburan peratus penduduk mengikut kumpulan etnik, Malaysia

Kelantan lebih dikenali sebagai sebuah negeri pertanian berbanding dengan negeri berasaskan industri. Majoriti penduduknya terlibat dalam aktiviti pertanian seperti penanam padi, pekebun getah dan pengusaha tanaman tembakau. Aktiviti pelancongan mula mendapat tempat dikalangan penduduk Kelantan terutama penduduk yang menetap di sepanjang pantai (Pusat Penerangan Pelancongan Negeri Kelantan, 2010). Selain dari faktor budaya, keunikan negeri ini berkisar kepada kegiatan perniagaan kecil dan sederhana yang diusahakan terutamanya oleh kaum wanita. Kerajaan Negeri Kelantan telah mengiktiraf pengusaha wanita negeri ini dengan menamakan Pasar Besar dengan nama Pasar besar Siti Khadijah (Majlis Perbandaran Kota Bharu, 2012) Negeri Kelantan tersenarai sebagai salah sebuah negeri termiskin di Malaysia dengan purata Keluaran Dalam Negara Kasar (KDNK) per kapita RM6,012 yang menyumbang kepada 1.7% KDNK negara (Jabatan Perangkaan, 2010).

Namun begitu, sumbangan KDNK yang kecil kepada Negara tidak menghalang Bumiputra Melayu Anak Kelantan untuk menjalankan aktiviti pengusahaan terutama sekali pengusahaan premis penginapan. Terdapat enam belas (16) premis penginapan yang terdapat dalam kajian ini. Premis penginapan ini adalah premis penginapan yang terletak di sepanjang pesisir pantai Negeri Kelantan. Premis penginapan ini dimiliki sepenuhnya oleh Bumiputra Melayu Anak Kelantan.

Pembangunan premis penginapan bukan sahaja terdapat di pesisir pantai di Kelantan sahaja malah juga terdapat di pesisir pantai pulau-pulau peranginan seperti Pulau Tioman dan Pulau Langkawi. AB Motel di Pulau Langkawi telah membuktikan kejayaannya sebagai pengusaha premis penginapan yang berdaya saing. Selain itu, Honeymoon Backpackers di Pulau Tioman juga telah berjaya membuktikan kesungguhan pengusaha Bumiputra dalam menyediakan premis penginapan kepada pelancong yang hadir. Dua (2) contoh ini telah menunjukkan kesungguhan bumiputra dalam mengusahakan premis penginapan seterusnya mencorak kepada kepelbagaian pengusahaan, aktiviti dan infrastruktur kepada pengunjung.

Garis panduan & piawaian perancangan kawasan pantai

Malaysia merupakan sebuah negara yang setiap negerinya mempunyai kawasan pantai kecuali Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur. Pembangunan kawasan pantai telah mewujudkan kawasan pantai peranginan & rekreasi, bandar baru, pelabuhan, perumahan dan eko-pelancongan. Terdapat beberapa negeri yang telah menjadikan kawasan pantai sebagai pusat pembangunan utama seperti Port Dickson, George Town, Johor Bharu dan Kuala Terengganu. Sehubungan dengan itu Garis panduan & piawaian perancangan kawasan pantai telah disediakan bagi membantu pihak berkuasa negeri, pihak berkuasa tempatan dan pemaju dalam menjalankan aktiviti pembangunan, susun atur dan kepadatan dalam aktiviti pemajuan tanah secara komprehensif dan mampan tanpa menimbulkan sebarang kesan negatif. Garis panduan ini adalah sebagai pelengkap kepada Garis Panduan Perancangan Kawasan Pesisiran Pantai Bil JPBD 6/97.

Kebanyakan kementerian, agensi pelaksana dan jabatan-jabatan kerajaan mula melihat potensi pelancongan dalam mempelbagaikan lagi sumber pendapatan jabatan tersebut contohnya Jabatan Taman Laut Malaysia (JTLM) telah ditubuhkan untuk melindungi dan memulihara pelbagai habitat dan hidupan marin akuatik. Selain itu JTLM juga telah menyediakan kemudahan rumah dan chalet Pusat Taman Laut untuk disewa seperti di Pulau Tioman. Hal ini secara tidak langsung telah menyuburkan industri pelancongan yang ada terutamanya di Malaysia. Penglibatan pelbagai agensi ini memerlukan kepada Garis Panduan dan Piawaian Perancangan Kawasan Pantai secara khusus bagi menjalankan aktiviti pembangunan termasuklah premis penginapan.

Prinsip perancangan

Perancangan dan pembangunan kawasan pesisiran pantai perlu diteraskan kepada prinsip-prinsip perancangan dan pembangunan sejagat yang antara lain menitikberatkan elemen-elemen seperti berikut:

- a. Ihsan
 - Semua keputusan dan tindakan perancangan dan pembangunan mempertimbangkan kesan tindakan sama ada kepada individu, masyarakat dan alam sekitar termasuk kawasan pesisiran pantai serta flora dan faunanya.
- b. Keselamatan
 - Perancangan dan pembangunan kawasan pesisiran pantai mestilah menghindarkan unsur-unsur yang mendatangkan ancaman kerosakan/bahaya kepada kawasan tersebut. Ini adalah untuk menjadikan kawasan tersebut lebih selamat, "liveable", mampan dan lebih produktif.
- c. Kebersihan
 - Memastikan kawasan pesisiran pantai berada dalam keadaan bersih, indah dan teratur dengan penyediaan segala kemudahan asas dan awam yang mencukupi seperti sistem lalulintas dan pengangkutan yang berkesan dan selesa.
 - Mengambil langkah-langkah untuk menggalakkan orang awam supaya menghargai kebersihan dan menanam kesedaran dalaman
 - Mengintegrasikan ciri-ciri kebudayaan dan seni bina warisan tempatan dalam rekabentuk bangunan kawasan berdekatan dengan pesisiran pantai
 - Rekabentuk yang berkualiti serta yang menggunakan nilai-nilai estetika, pandangan yang sihat dan bersih
- d. Pemeliharaan alam sekitar dan pemuliharaan sumberjaya asli yang mampan
 - Memelihara kawasan semulajadi seperti kawasan pesisiran dan pantai yang sensitif dan kawasan yang mempunyai peranan ekologinya seperti hutan paya bakau yang perlu dikekalkan untuk kepentingan umum
 - Pengekalan alam semulajadi bagi kawasan yang sensitif di mana perubahan-perubahan yang berlaku terhadap kawasan tersebut diminimumkan sama ada pada manusia atau pada habitat sedia ada.

Syarat-syarat kelulusan pembangunan dan agensi yang meluluskan

Jadual 1. Perbandingan kelulusan dan agensi yang terlibat

Syarat Kelulusan	Agensi Yang Meluluskan	Aktiviti
EIA (Penilaian Alam Sekitar / <i>Environmental Impact Assesment</i>)	Jabatan Alam Sekitar	Pembangunan perumahan meliputi kawasan seluas 50 ha dan lebih termasuk resort, hotel, 'spa', dan lain-lain. Jambatan, jeti, kabel, terowong talian paip, gudang, tapak simpanan tangki (<i>tank farm & tank storage</i>).
SIA (Impak Sosial / <i>Social Impact Assessment</i>) dan/atau RA (Penilaian Risiko/ <i>Environmental Risk Assessment</i>)	Kementerian Perpaduan Negara dan Pembangunan Masyarakat Kerajaan Negeri	

Syarat Kelulusan	Agensi Yang Meluluskan	Aktiviti
SI (Penyiasatan Tanah / <i>Soil Investigation</i>)	JKR/IKRAM	Pembangunan perumahan di atas kawasan cerun curam melebihi 20°. Jambatan, jeti, kabel, terowong talian paip, gudang, tapak simpanan tangki (<i>tank farm & tank storage</i>).
Model Hidraulik (Fizikal dan/atau model berkomputer)	Unit Kejuruteraan Pantai (JPS)	Struktur perlindungan pantai, dinding daud, kekubah (<i>groins</i>), lapis lindung (<i>revetment</i>), struktur pemecah ombak. Struktur lain: Jeti, marina, jawatankuasa Salur Keluar/limpahan marin (<i>marine outfall</i>)* Janakuasa yang melepaskan effluen air panas ke laut Pengorekan Pembuangan lepas pantai (<i>offshore spoil dumping</i>) Penambakan

Sumber: Garis Panduan Perancangan kawasan pesisiran pantai bil JPBD/6/97

* Sistem kumbahan hendaklah berada tidak kurang daripada 1.5 meter dari paras terendah aliran air bawah tanah bagi memastikan sumber air bersih/minuman tidak tercemar.

Kualiti pelepasan air sisa terawat mestilah mematuhi piawai A dan B (Peraturan Kualiti Air Kumbahan Domestik Dan Air Sisa Perindustrian 1979, Jabatan Alam Sekitar).

Rekabentuk parit perkhidmatan, parit keluar, parit monsun dan pembentungan mestilah berpandukan *Urban Drainage Design Procedure No.1* terbitan JPS.

Semua struktur parit keluar, parit utama dan parit monsun yang mempunyai kedalaman melebihi 1 meter mestilah dibina dari konkrit terulang dan ditutup dengan r.c slab atau dibina pagar keselamatan ditepinya.

Pendekatan kajian

Kajian ini menggunakan teknik kualitatif sahaja iaitu dengan menemuduga pengusaha premis penginapan pesisir pantai bumiputra sahaja dan pegawai OSC di kawasan terlibat. Pada masa yang sama, teknik pemerhatian juga dibuat terutamanya pemerhatian berskala. Pada peringkat awal, kajian awalan dilakukan bagi mengenalpasti premis penginapan yang berada ditepi pantai dan dimiliki / diusahakan oleh pengusaha Bumiputra Melayu Anak Kelantan. Proses menemuduga dapat membantu penyelidik meneroka maklumat dengan lebih lengkap dengan secara rasmi manakala proses pemerhatian membantu penyelidik mengenalpasti perlakuan sebenar di lapangan tetapi secara tidak rasmi. Melalui pemerhatian penyelidik berada dalam komuniti penginap tanpa disedari oleh pemilik dan pengusaha premis penginapan.

Sehubungan dengan itu, sejumlah enam belas (16) premis penginapan telah dipilih dalam kajian ini. Pemilihan premis penginapan dibuat berdasarkan kepada dua kriteria utama iaitu dimiliki oleh pengusaha bumiputra melayu anak kelantan dan lokasinya berada di pesisir pantai. Semua premis penginapan tersebut kebanyakan terletak di Jajahan Pasir Puteh dan Jajahan Bachok. Manakala di Jajahan Kota Bharu dan Tumpat tidak ada premis penginapan yang memenuhi kriteria yang ditetapkan. Sehubungan dengan itu, temuduga dengan pegawai OSC hanya dibuat di Majlis Daerah Pasir Puteh dan Majlis Daerah Bachok

sahaja. Tujuan menemuduga pegawai OSC adalah untuk melihat sama ada proses permohonan Kebenaran Merancang dibuat seterusnya akan dapat menilai sejauhmanakah pematuhan terhadap Garis Panduan & Piawaian Perancangan Kawasan Pantai dipatuhi.

Analisis dan dapatan

Premis penginapan pesisir pantai kebanyakannya dimiliki oleh Bumiputra Melayu Anak Kelantan. Sejumlah enam belas (16) premis penginapan telah dikenalpasti yang mana terletak di Jajahan Pasir Puteh dan Bachok sebagaimana berikut:-

- | | |
|--------------------------|--------------------------------|
| 1. Anak Rhu Chalet | 9. Pantai Sri Telong Chalet |
| 2. Gelora Beach Resort | 10. Permai 2 |
| 3. Bali Beach Village | 11. Permai Resort & Rest House |
| 4. D'muara Chalet | 12. Redzwan Beach Resort |
| 5. D'terusan Chalet | 13. Seri Nipah Resort |
| 6. Damai Melawi Chalet | 14. Sri Aur Chalet |
| 7. Helmi Chalet | 15. Sri Muara Resort |
| 8. Pantai Perkasa Sg Dua | 16. Sri Pantai Resort |

Terdapat pelbagai latar belakang bagi setiap pemilik premis penginapan. Berikut merupakan ringkasan latar belakang pengusaha dan pemilik premis penginapan yang terdapat di dalam kawasan kajian:-

Jadual 2. Senarai pengusaha premis

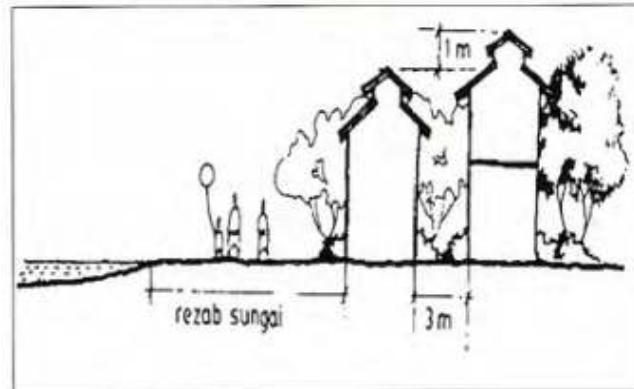
Premis Penginapan	Pendidikan / Pekerjaan	Pendapatan Tahunan	Kemudahan Infrastruktur	Pendapatan	Status Tanah
Anak Rhu Chalet	Diploma / Pesara Kerajaan	RM25,000.00 - RM30,000.00	-Bilik berhawa dingin -Kawasan BBQ -Dapur memasak -Kawasan lapang -Tandas awam -Tapak perkhemahan -Ruang parker kenderaan	Merosot	Pertanian
Gelora Beach Resort	Menengah / Suri rumah	RM95,000.00 - RM100,000.00	-Bilik berhawa dingin -Kawasan BBQ -Dapur memasak -Kawasan lapang -Tandas awam -Tapak perkhemahan -Ruang parker kenderaan -Surau -Peralatan siaraya -Kedai runcit	Meningkat	Pertanian / Pusaka
Bali Beach Village	Ijazah / Pesara Kerajaan	RM180,000.00 - RM200,000.00	-Bilik berhawa dingin -kawasan BBQ -Kawasan lapang -Padang permainan -Dewan -Asrama (Dorm) -Tapak perkhemahan -Ruang parker kenderaan	Merosot	Pertanian

Premis Penginapan	Pendidikan / Pekerjaan	Pendapatan Tahunan	Kemudahan Infrastruktur	Pendapatan	Status Tanah
D'muara Chalet	Ijazah / Kakitangan Kerajaan	RM100,000.00 - RM120,000.00	-Bilik berhawa dingin -Kawasan BBQ -Kawasan lapang -Dewan terbuka -Dewan tertutup -Ruang parkir kenderaan -Asrama -Tapak perkhemahan	Meningkat	Pertanian
Damai Melawi Chalet	Menengah / Petani	RM25,000.00 - RM30,000.00	-Bilik berhawa dingin -Tapak perkhemahan -Ruang parker kenderaan -Kawasan BBQ -Dewan terbuka	Meningkat	Pertanian
Helmi Chalet	Menengah / Petani	RM7,000.00 – RM9,000.00	-Ruang parkir kereta -Kawasan BBQ	Merosot	Pertanian
Pantai Perkasa Sg Dua	Rendah / Petani	RM150,000.00 - RM180,000.00	-Bilik berhawa dingin -Tandas awam berbayar -Surau -Kawasan lapang -Dewan terbuka -Dewan tertutup -Sistem pembesar suara (siaraya) -Kawasan BBQ -Tapak perkhemahan -Peralatan rekreasi	Meningkat	Pertanian
Pantai Sri Telong Chalet	Rendah / Nelayan	RM45,000.00 – RM50,000.00	-Tapak perkhemahan -Dewan terbuka -Kawasan parkir -Bilik mandi awam -Peralatan rekreasi	Meningkat	Pertanian / Tanah Kerajaan
Permai 2	Menengah Kakitangan Kerajaan	RM30,000.00 - RM40,000.00	-Bilik berhawa dingin -Kawasan parkir kenderaan -Peralatan BBQ	Meningkat	Pertanian
Permai Resort & Rest House	Ijazah / Kakitangan Kerajaan	RM230,000.00 - RM250,000.00	-Bilik berhawa dingin -Tandas awam berbayar -Surau -Kawasan lapang -Dewan terbuka -Dewan tertutup -Sistem pembesar suara (siaraya) -Kawasan BBQ -Tapak perkhemahan -Kedai runcit	Meningkat	Pertanian
Seri Nipah Resort	Ijazah / Perbankan	RM80,000.00 - RM90,000.00	-Bilik berhawa dingin -Kawasan lapang -Dewan terbuka -Kawasan BBQ -Tapak perkhemahan	Merosot	Pertanian

Premis Penginapan	Pendidikan / Pekerjaan	Pendapatan Tahunan	Kemudahan Infrastruktur	Pendapatan	Status Tanah
Sri Aur Chalet	Diploma / Pesara Kerajaan	RM70,000.00 - RM85,000.00	-Bilik berhawa dingin -Kawasan lapang -Dewan terbuka -Dewan tertutup -Kawasan BBQ -Tapak perkhemahan -Dapur memasak	Meningkat	Pertanian
Sri Muara Resort	Ijazah / Pesara Kerajaan	RM90,000.00 - RM100,000.00	-Bilik berhawa dingin -Tandas awam -Surau -Kawasan lapang -Dewan terbuka -Dewan tertutup -Kawasan BBQ -Tapak perkhemahan	Merosot	Pertanian
Sri Pantai Resort	Menengah / Pesara Kerajaan	RM230,000.00 - RM250,000.00	-Bilik berhawa dingin -Tandas awam berbayar -Surau -Kawasan lapang -Dewan terbuka -Dewan tertutup -Sistem pembesar suara (siaraya) -Kawasan BBQ -Tapak perkhemahan -Kedai runcit	Meningkat	Pertanian
Redzwan Beach Resort	Diploma / Kakitangan Kerajaan	RM120,000.00 - RM150,000.00	-Bilik berhawa dingin -Tandas awam berbayar -Surau -Kawasan lapang -Dewan terbuka -Dewan tertutup -Sistem pembesar suara (siaraya) -Kawasan BBQ -Tapak perkhemahan	Meningkat	Pertanian

Daripada rumusan temuduga di atas menunjukkan semua premis penginapan yang beroperasi di pesisir pantai kawasan kajian tidak pernah melalui proses kebenaran merancang. Bukti jelas menunjukkan status tanah yang dibina premis penginapan masih lagi Tanah Pertanian. Pada masa yang sama, terdapat juga status tanah yang masih lagi Tanah Kerajaan yang mana telah diduduki secara haram iaitu di Chalet Pantai Sri Telong.

Pemiliknya menyatakan yang mana tanah ini pada asalnya adalah Kuala / Muara sungai yang telah tertutup akibat daripada mendapan pasir pada musim tengkujuh. Beliau telah menggunakannya tanpa membuat permohonan kepada pihak Pejabat Tanah & Jajahan Bachok. Hal ini telah bercanggah dengan Kanun Tanah Negara seterusnya tidak mematuhi Garis Panduan & Piawai Perancangan Kawasan Pantai. Mengikut Piawai Pembangunan Muara Sungai dan Sungai, dinyatakan bahawa chalet hanya boleh dibina selepas rizab sungai, seperti yang dimuatkan dalam Rajah 4.



Sumber: Garis Panduan & Piawaian Perancangan Pesisir Pantai

Rajah 4. Antara syarat kelulusan perancangan

Oleh itu, pemerhatian telah dijalankan bagi melihat kepatuhan pengusaha secara tidak langsung terhadap syarat-syarat dalam garis panduan khusus perancangan kawasan pantai. Terdapat 68.8% pengusaha mematuhi garis panduan ini berbanding yang tidak mematuhi hanya 31.2% sahaja. Namun begitu, permohonan untuk kelulusan melalui proses kebenaran merancang tidak dibuat.

Menurut pemilik Permai Resort & Rest House, beliau menyatakan “*Kita tidak perlu memohon untuk kelulusan kebenaran merancang seterusnya mematuhi piawaian perancangan. Setiap permohonan untuk kelulusan kebenaran merancang perlu melalui proses masa untuk diluluskan, kos yang mahal untuk bayaran perunding dan karenah birokrasi Jabatan terlibat*”.

Selain itu, pemilik Pantai Perkasa Sg. Dua pula menyatakan “*Setiap permohonan kelulusan perancangan pembangunan akan membabitkan kos kewangan yang mahal seperti melantik jurutera, arkitek, perancang Bandar dan penyiasatan tanah. Pada masa yang sama, pembangunan yang dibuat adalah dengan menggunakan wang sendiri. Oleh itu, wang pendahuluan untuk pembangunan premis penginapan akan digunakan kepada proses permohonan kebenaran merancang dan kawalan bangunan seterusnya akan habis apabila untuk digunakan untuk pembinaan bangunan*”.

Selain itu, pemilik Helmi Chalet pula menyatakan “*Kami akan kehilangan premis penginapan sekiranya permohonan dibuat kerana kami terpaksa menyediakan jalan untuk kegunaan awam, kami juga perlu bayar cukai tanah yang mahal sekiranya syarat kegunaan tanah ditukar daripada tanah pertanian kepada syarat bangunan*”.



Rajah 5. Peratusan pematuhan syarat pembangunan oleh pengusaha

Kesimpulan

Kesimpulannya, premis penginapan pesisir pantai perlu dirancang dan dibangunkan dengan sempurna bagi mengelakkan berlakunya kesan-kesan negatif. Kebanyakan pemilik premis penginapan bumiputra disepanjang pesisir pantai tidak mematuhi Garis Panduan & Piawaian Perancangan Kawasan Pantai. Hal ini berlaku apabila semakin dibuat melalui status tanah yang masih lagi Tanah Pertanian dan tidak terdapat syarat bangunan dalam geran hak milik tanah. Hal ini jelas menunjukkan proses permohonan kebenaran merancang, pecah sempadan dan kawalan bangunan tidak pernah dilakukan berdasarkan kepada beberapa faktor seperti masalah kewangan, proses birokrasi jabatan kerajaan dan proses kelulusan yang mengambil masa yang panjang. Namun begitu, pemerhatian telah dibuat dan menunjukkan terdapat beberapa syarat dan garis panduan telah dipenuhi seperti plot ratio, anjakan bangunan, ketinggian bangunan dan penyediaan kawasan lapang.

Akhir sekali, pihak berkuasa tempatan perlu mengadakan perbincangan dengan pemilik premis penginapan bagi menyelesaikan masalah di atas. Peningkatan hasil pendapatan pihak berkuasa tempatan juga akan meningkat sekiranya pemilik premis penginapan mematuhi segala garis panduan yang ditetapkan. Pada masa yang sama, penyediaan perkhidmatan juga boleh ditambah seperti penyediaan bekalan elektrik, air bersih dan jalan raya. Kewujudan premis penginapan dan kawalan oleh pihak berkuasa tempatan bukan satu bentuk penekanan malah mampu menaikkan imej sesuatu kawasan pelancongan kea rah yang lebih baik.

Rujukan

Bernama (2010) Majukan industri pelancongan untuk pasaran istimewa tertentu - Najib, *Bernama*. Available from: http://www.bernama.com/bernama/state_news/bm/news.php?id=507270&cat=sl.

- Jabatan Perangkaan Malaysia (2010) *Taburan penduduk dan ciri-ciri asas demografi*. Available from: http://www.statistics.gov.my/portal/download_Population/files/census2010/Taburan_Penduduk_dan_Ciri-ciri_Asas_Demografi.pdf.
- Kementerian Perumahan & Kerajaan Tempatan (1997) *Garis Panduan & Piawaian Perancangan Kawasan Pantai*.
- Kementerian Sumber Asli & Alam Sekitar (1987) *Panduan EIA bagi Projek Penambakan Pantai*.
- Lembaga Penyelidikan Undang-Undang (2007) *Akta Industri Pelancongan 1992 (Akta 482) dan Peraturan-Peraturan & Akta Lembaga Penggalakan Pelancongan Malaysia 1992 (Akta 481)*. International Law Book Services.
- Majlis Perbandaran Kota Bharu (ed) (2006) *Pelan Induk Kota Bharu Bandaraya Islam 2006-2015*.
- Pusat Penerangan Pelancongan Negeri Kelantan (2012).
- Unit Perancangan Ekonomi Negeri Kelantan (2012).
- UNWTO World Tourism Barometer (2012) [cited September 2012]. Available from: <http://mkt.unwto.org/en/barometer>.
- Wong PP (1992) Impact of a sea level rise on the coast of Singapore: Preliminary observations. *Journal of Southeast Asian Earth Sciences* 7, 65-70.
- World Tourism & Travel Council (WTTC) [cited September 2012]. Available from: <http://www.wttc.org/research/economic-impact-research/>.