POLA GUNATANAH BANDAR KOTA KINABALU: IMPLIKASI DAN PENGARUHNYA

JUHARI AJAMAIN
JABATAN GEOGRAFI
PUSAT PENGAJIAN ILMU KEMANUSIAAN
UNIVERSITI SAINS MALAYSIA
PULAU PINANG

1986

BismiLlahir-Rahman-nir-Rahim

Demi masa
Sesungguhnya manusia di dalam kerugian
kecuali
orang-orang yang beriman dan mengerjakan
amal saleh dan nasehat menasehati supaya
mentaati kebenaran dan nasehat menasehati
supaya menetapi kesabaran.

(al-^{c}Ashr : 1-3)

untuk:

ibuku
kakak-kakakku
dan
Norizah
(bakal teman hidupku)

Kandungan	muka surat

Sekalung penghargaan i
Abstrak ii
Tajuk-tajuk jadual vii
Tajuk-tajuk peta ix
Tajuk-tajuk rajah x
Singkat kata xi

BAB SATU: PENGENALAN

1.1. PENGENALAN 1
1.2. HIPOTESIS 3
1.3. OBJEKTIF KAJIAN 3
1.4. METODOLOGI KAJIAN 4
1.5. SKOP KAJIAN 9
1.6. MASALAH KAJIAN 10
1.7. KESIMPULAN 11

BAB DUA: POLA GUNATANAH BANDAR
2.1. PENGENALAN 13
2.2. KONSEP BANDAR 13
2.3. KONSEP POLA GUNATANAH 17
2.4. KONSEP DAN MODEL GUNATANAH BANDAR 21
2.41. Model zon bulatan 22
2.42. Model sektor 24
2.43. Model pelbagai pusat 26
2.5. PRINSIP-PRINSIP ASAS GUNATANAH BANDAR 29
2.6. FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI STRUKTUR DALAMAN BANDAR 32
2.61. Faktor ekonomi 34
2.611. Nilai tanah
2.612. Sewa ekonomi dan sewa lokasi
2.613. Kemudahan pengangkutan dan perhubungan
2.62. Faktor proses sosial dan tingkahlaku 40
2.621. Proses sosial

2.622. Tingkah laku sosial
2.63. Faktor kepentingan awam 43

BAB TIGA: LATARBELAKANG KAWASAN KAJIAN
3.1. PENGENALAN 46
3.2. LATARBELAKANG FIZIKAL BANDAR KOTA KINABALU 47
3.21. Kedudukan bandar Kota Kinabalu 47
3.22. Topografi bandar Kota Kinabalu 50
3.23. Iklim 55
3.231. Suhu
3.232. Hujan
3.233. Angin
3.24. Landskap bandar dan alam sekitar fizikal 61
3.3. LATARBELAKANG SOSIO-EKONOMI KAWASAN KAJIAN 65
3.31. Petempatan awal dan kesannya ke atas alam sekitar fizikal 65
3.32. Arah aliran ekonomi bandar Kota Kinabalu 67
3.33. Sumber-sumber alam semulajadi 70
3.34. Aliran tenaga buruh 71
3.35. Pekerjaan dan ciri-ciri pengeluaran 72
3.36. Penduduk dan demografi 75

BAB EMPAT: POLA GUNATANAH BANDAR KOTA KINABALU
4.1. PENGENALAN 82
4.2. POLA GUNATANAH BANDAR KOTA KINABALU SECARA UMUM 82
4.3. GUNATANAH PERDAGANGAN 88
4.4. GUNATANAH PERUMAHAN 99
4.5. GUNATANAH PERINDUSTRIAN 111
4.6. GUNATANAH PERHUBUNGAN DAN PENGANGKUTAN 123
4.7. GUNATANAH PERTANIAN 136

4.8. GUNATANAH PENTADBIRAN 143
4.81. Pentadbiran 144
4.82. Kemudahan awam dan simpanan kerajaan 152
4.83. Keselamatan 153
4.9. GUNATANAH SOSIAL 155
4.91. Pendidikan 155
4.92. Kesihatan 161
4.93. Rekreasi dan riadah 162
4.94. Keagamaan 165
4.10. ANALISA TERHADAP POLA GUNATANAH BANDAR KOTA KINABALU 167
4.101. Kesan ke atas reruang 168
4.102. Arah aliran tekanan pembangunan di kawasan kajian 176
4.103. Isu alam sekitar 183
4.104. Isu sosial 190
4.11. KESIMPULAN 194

BAB LIMA: PENUTUP
5.1. PENGENALAN 196
5.2. BEBERAPA KRITIKAN TERHADAP POLA GUNATANAH BANDAR KOTA KINABALU DAN KAITANNYA DENGAN MODEL-MODEL POLA GUNATANAH 196
5.3. SARANAN DAN SYOR 207
5.31. Peranan MPKK dalam pengurusan dan pembangunan bandar Kota Kinabalu 207
5.32. Menyediakan peluang pekerjaan, perumahan dan kemudahan sosial yang lebih adil 209
5.33. Perancangan dan pembangunan antara keperluan fizikal dan kerohanian 211
5.4. KESIMPULAN 212

Bibliografi 214

ooooOOOOoooo

SEKALUNG PENGHARGAAN

Assalamu^{c}alaikum wm. wbt.

Di dalam ruangan ini penulis ingin mengucapkan ribuan terima kasih kepada sahabat-sahabat seperjuangan yang telah memberikan kerjasama dan semangat untuk terus gigih dan sabar sepanjang kajian ini mula dibuat sehinggalah selesai. Tidak lupa juga kepada Majlis Perbandaraan Kota Kinabalu, Jabatan Perancangan Bandar dan Wliayah dan semua agensi-agensi kerajaan yang telah sudi memberikan kerjasama untuk mendapatkan maklumat dan data-data penting untuk melengkapkan laporan kajian ini dengan lebih baik.

Pensyarah-pensyarah di Jabatan Geografi, Pusat Ilmu Kemanusiaan, Universiti Sains Malaysia, penulis ingin merakamkan jutaan terima kasih kerana telah memberi kuliah-kuliah teoritikal dan praktikal sebagai persiapan awal untuk melakukan kajian luar dan seterusnya menulis laporan kajian. Terutama sekali kepada Encik Morsidi Sirat, selaku penyelia penulis semasa membuat kajian ini, yang telah banyak memberi nasihat, pandangan dan teguran untuk membuat kajian ini dan seterusnya menyiapkan laporan kajian.

Adalah tidak wajar untuk melupai kerjasama yang diberikan oleh penduduk bandar Kota Kinabalu yang sama-sama mahu melibatkan diri di dalam memberi maklumat kepada penulis. Oleh itu, saya ingin mengucapkan berbanyak-banyak terima kasih di atas kesudian

anda sekalian untuk memberi kerjasama dan membantu penulis sehingga berjaya menyaipkan laporan mengenai kajian ini.

Semoga ALlah s.w.t. memberikan hidayahNya dan merahmati hidup kita di dunia dan akhirat, insya'ALlahu ta^{c}ala.

Wassalamu^{c}alaikum wa rahmatuLlah.

ABSTRAK

Walaupun bandar sering dianggap sebagai lambang pembangunan dan kemajuan suatu masyarakat, tetapi wujud juga fenomena-fenomena negatif di dalam masyarakat bandar telah mendorong penulis untuk membuat kajian mengenai punca sebenar wujudnya keadaan ini dari sudut pandangan geografi.

Di dalam kajian ini bandar Kota Kinabalu dijadikan sebagai tapak kajian untuk menguji hipotesis, iaitu, sejauhmanakah sahihnya faktor ekonomi pasaran bebas mempengaruhi pola gunatanah bandar ini. Apakah faktor ini merupakan faktor utama dan tersendiri di dalam menentukan pola gunatanah? Matlamat ini cuba dicapai dengan membuat pembacaan, kajian luar dan melawat ke pejabat dan agensi kerajaan serta temubual dengan penghuni bandar ini serta pegawai kerajaan untuk mendapatkan maklumat dan data-data. Kemudian, penganalisaan dibuat dan dicatatkan hasilnya dalam laporan kajian.

Hasil daripada kajian menunjukkan bahawa peranan kerajaan, sejarah dan bentuk muka bumi adalah faktor-faktor yang menentukan pola gunatanah bandar Kota Kinabalu. Kerajaan adalah sumber kewangan dan bertanggongjawab untuk meluluskan sebarang permohonan pembangunan bandar ini. Di samping itu, permatang-permatang yang terletak berhampiran dengan pantai, kawasan tanah rendah yang terhad dan susunan bangunan

sejak pembangunan semula bandar ini selepas Perang Dunia ke II telah juga mempengaruhi perancangan bandar ini. Ini bererti faktor ekonomi pasaran bebas hanyalah menjadi salah satu faktor dalam menentukan pola guna-tanah bandar ini.

Di samping itu, kewujudan masalah alam sekitar dan sosial di dalam bandar ini berpunca daripada tidak adanya perseimbangan antara pembangunan fizikal dengan pembangunan manusia. Apa yang berlaku kini ialah perancangan yang hanya memenuhi hawa nafsu manusia dan bukannya keperluan fitrah manusia.

Oleh itu, perancangan bandar sepatutnya mencari titik perseimbangan di antara pembangunan fizikal dengan pembangunan manusia dan alam sekitar. Maka adalah penting untuk mengadakan kajian semula ke atas dasar pembangunan manusia supaya erti pembangunan dan kemajuan itu digunakan dengan betul dan tepat.

ABSTRACT

Eventhough a city is often referred to as a symbol of development and progress of a society, the subsequent negative phenomena that arises in the urban society has motivated the writer to investegate the main cause of this phenomena from the geographical point of view.

Kota Kinabalu is chosen in order to test the validity of the influence of free market forces as the dominant that determine the land uses of this town. This is to be achieved through literature survey, feild work, visits to the variuos goverment offices and agencies , and interviews with the urban residents and goverment officers. The information and data collected are then analysed and reported.

From the research it is found that the role of the goverment, history and landform are the factors which determined the land use patterns of Kota Kinabalu. The goverment is the main source of finance and is responsible for the approval of any development application in the town. On the other hand, nearby coastal ridges, limited low laying land and the building structure after the World War II also influenced the town planning carried out in the town.

More over, the enviromental and social problems in the city are the results of unbalanced physical development with the development of human

spirit. Development planning at present is biased towards the fulfilment of human desire only and no effort was made to fulfil the human spritiual needs.

Thus, the city planner must try to strike a balance between the human (spiritual) development and physical development. Further research on ways of reconciling city development nedds should be looked into. In so doing, development and progress will be use meanningfully.