

## **Potensi Harta Tanah Komersial dan Eko- Pelancongan di Pekan Parit Sulong, Batu Pahat, Johor**

**Nur Fadzila Mohd Hamami<sup>1</sup> & Indera Syahrul Mat  
Radzuan<sup>1,2\*</sup>**

<sup>1</sup>Jabatan Pengurusan Harta Tanah, Fakulti Pengurusan Teknologi dan Perniagaan,  
Universiti Tun Hussein Onn Malaysia, 86400 Parit Raja, Batu Pahat, Johor,  
MALAYSIA

<sup>2</sup>Institut Harta Tanah Malaysia (MyREI),  
Universiti Tun Hussein Onn Malaysia, 86400 Parit Raja, Batu Pahat, Johor,  
MALAYSIA

\* Corresponding Author Designation

DOI: <https://doi.org/10.30880/rmtb.2023.04.01.106>

Received 31 March 2023; Accepted 30 April 2023; Available online 1 June 2023

**Abstrak:** Kewujudan bangunan bersejarah memberikan banyak manfaat kepada negara, terutamanya dari segi pendapatan dan ekonomi negara. Pengekalan dan transformasi pembangunan warisan sejarah penting bagi memberi peluang dan potensi yang besar kepada sesebuah kawasan untuk kekal maju dan berkembang dalam mendatangkan hasil kepada ekonomi negara terutamanya dari sektor harta tanah komersial dan juga pelancongan. Namun, terdapat juga sesetengah kawasan bersejarah yang tidak lagi diambil berat akan pengekalan dan sejarah tempat tersebut terutamanya di kawasan luar bandar seperti pekan kecil atau tempat-tempat yang kurang popular di kalangan penduduk termasuklah di kawasan pekan kecil Parit Sulong. Oleh yang demikian, kajian ini bertujuan untuk mengenalpasti potensi pekan Parit Sulong dalam aspek harta tanah komersial dan eko-pelancongan. Objektif kajian ini adalah untuk mengkaji inisiatif pihak kerajaan dan komuniti dalam menjadikan pekan Parit Sulong sebagai kawasan pelancongan baru di Batu Pahat. Pendekatan yang akan digunakan dalam kajian ini adalah melalui kaedah temu bual yang terdiri daripada penduduk setempat dan juga ketua kampung atau ketua kawasan di pekan tersebut. Hasil kajian ini mendapati bahawa pekan Parit Sulong mempunyai potensi yang tinggi di dalam aspek pelancongan, namun potensi harta tanah komersial adalah sederhana. Hasil kajian juga mendapati bahawa pelbagai inisiatif baru boleh dilakukan untuk memajukan pekan ini ke arah pelancongan.

**Kata Kunci:** Bangunan Bersejarah, Pelancongan, Transformasi Luar Bandar, Eko-Pelancongan

**Abstract:** The existence of historical buildings provides many benefits to the country, especially in terms of income and economy of the country. The preservation and transformation of historical heritage development is critical to providing great opportunities and potential for an area to remain developed and grow in bringing results to the national economy, particularly from the commercial real estate sector and tourism. However, there are also some historical areas that are no longer considered for the preservation and history of the place, especially in rural areas such as small town of Parit Sulong. Therefore, the purpose of this research is to identify the potential of Parit Sulong town in terms of commercial real estate and eco-tourism. The objective of this study is to examine the initiatives of the government and community to make Parit Sulong a new tourist area in Batu Pahat. The interview method will be used in this study, with local residents as well as the head of the village or the head of the area in town participating. According to the findings of this study, the town of Parit Sulong has a high potential for tourism, but a moderate potential for commercial real estate.

**Keywords:** Historical Buildings, Tourism, Rural Transformation, Eco-Tourism

## 1. Pengenalan

Secara asasnya, eko-pelancongan didefinisikan sebagai pelancongan yang berunsurkan alam semula jadi. Eko-pelancongan merupakan salah satu inisiatif pelancongan yang dipraktikkan pada masa kini. Bagi meminimumkan impak ke atas alam sekitar, sumber eko-pelancongan ini perlu dibangunkan secara terjaga bagi memastikan keindahan alam semula jadi terus terpelihara. Justeru, aktiviti eko-pelancongan akan memberi peluang kepada pelancong untuk melawat tempat-tempat yang baru lagi dimajukan untuk menyemai dan membangkitkan semangat penghargaan, penyertaan dan kepekaan penduduk tempatan khususnya dan juga kepada pelancong.

Kini, terdapat banyak destinasi eko-pelancongan yang telah diwujudkan di Malaysia bertujuan untuk memberi pengalaman kepada pelancong sama ada dari dalam dan luar negara menikmati dan melihat keindahan semula jadi. Pengetahuan sejarah tentang sesebuah kawasan juga merupakan perancangan pelancongan yang penting kerana sejarah mengajar kita untuk menilai ekonomi, pertahanan, pentadbiran dan juga keagamaan.

### 1.1 Latar Belakang Kajian

Menurut sejarah, Parit Sulong merupakan sebuah pekan kecil di daerah Batu Pahat yang memiliki peristiwa hitam dalam sejarah peta Malaysia. Peristiwa terkenal Bukit Kepong dan tragedi pembunuhan beramai-ramai anggota Tentera Berikat, yang kebanyakannya dari Australia, di kawasan jambatan yang dikenali sebagai 'Parit Sulong Massacre'. Jambatan itu menjadi sebuah lokasi penting kerana mempunyai laluan air iaitu sungai yang menghubungkan banyak laluan penting seperti Muar, Batu Pahat dan Johor Bahru selain menjadi laluan tongkang bagi mengangkut bijih besi, selain boleh dilalui oleh kenderaan berat termasuk kereta kebal. Selain itu, terdapat juga sebuah Tugu Peringatan yang dibina pada tahun 2007 oleh pihak tentera Australia di tebing sungai Parit Sulong.

Pekan bersejarah ini mula berkembang pesat dan membangun mengikut peredaran masa dengan pelbagai pembangunan dan perindustrian kecil kepada penduduk sekitarnya. Pada asasnya, pembangunan bandar-bandar kecil bersejarah seperti pekan Parit Sulong ini sedikit sebanyak berkait dengan isu pembangunan tarikan eko-pelancongan. Kegiatan penduduk dalam sektor pertanian dan perniagaan secara kecil-kecilan semakin berkembang dan melalui fasa perubahan peningkatan ekonomi semasa.

### 1.2 Penyataan Masalah

Perkembangan pekan kecil Parit Sulong ini telah berlaku sejak dari sekitar tahun 1890-an, di

mana dengan pembukaan pekan tersebut telah membawa kepada pelbagai pembangunan baru seperti kemasukan penduduk dari Indonesia terutamanya masyarakat Jawa untuk membuka kebun pertanian di pekan itu. Merujuk kepada pelbagai pembangunan di kawasan pekan Parit Sulong ini, jelas menunjukkan bahawa kawasan ini dilihat mempunyai potensi yang baik untuk menuju kepada peningkatan kualiti hidup masyarakat dari semasa ke semasa dan memberi implikasi kepada perubahan pembangunan ekonomi sebagai suatu tarikan eko-pelancongan baru di kawasan Batu Pahat. Tambahan itu, beberapa tarikan bersejarah seperti Jambatan konkrit Parit Sulong, Balai Berek Polis lama dan juga Tugu Peringatan menjadi tarikan utama pengunjung dari luar Johor berkunjung melawati tempat-tempat bersejarah tersebut bagi memperingati dan mengekalkan sejarah peristiwa yang berlaku.

Dengan berkembangnya pusat perindustrian di kawasan tersebut, masalah berkaitan pengurusan bandar, pembinaan kemudahan asas, jalanraya dan komunikasi moden juga perlu dititikberatkan sejajar dengan kemajuan di kawasan itu. Menurut seorang pelajar Orang Asli cemerlang Sijil Tinggi Pelajaran Malaysia (STPM) 2020, Intan Nurhidayah Lim berkata, dia bersyukur dengan pembangunan baru yang diterima di perkampungannya di Parit Sulong, namun bagi pembangunan dari segi capaian Internet menjadi salah satu masalah bagi pelajar sekiranya mereka ingin mengakses talian Internet sehingga terpaksa belajar di bawah pokok untuk mendapatkan sambungan Internet.

### 1.3 Persoalan Kajian

- (i) Sejauh manakah pekan Parit Sulong berpotensi untuk menjadi sebuah tarikan pelancongan baru di sekitar Batu Pahat?
- (ii) Apakah langkah-langkah dan inisiatif yang dilakukan oleh kerajaan dan komuniti untuk menjadikan pekan Parit Sulong sebagai kawasan pelancongan di Batu Pahat?

### 1.4 Objektif Kajian

- (i) Mengenalpasti potensi pekan Parit Sulong dalam aspek harta tanah komersial dan eko-pelancongan.
- (ii) Mengkaji inisiatif pihak kerajaan dan komuniti dalam menjadikan pekan Parit Sulong sebagai kawasan pelancongan baru di Batu Pahat.

### 1.5 Skop Kajian

Kajian ini dijalankan di sebuah pekan kecil Parit Sulong di daerah Batu Pahat. Pengkaji memfokuskan kepada penduduk tempatan sekitar supaya kajian ini lebih relevan serta mencapai objektif kajian. Kajian akan menggunakan kaedah data temu bual bersama beberapa orang penduduk seperti ketua kampung dan penduduk sekitar pekan Parit Sulong.

## 2. Kajian Literatur

Bab ini membincangkan berkaitan perkembangan pembangunan di sebuah pekan mempengaruhi potensi untuk menjadi satu tarikan pelancong berdasarkan bahan-bahan rujukan seperti buku, jurnal, artikel, surat khabar, internet dan bahan-bahan yang boleh dijadikan sebagai rujukan kajian.

### 2.1 Definisi Harta Tanah Komersial

Harta tanah merujuk kepada apa-apa jenis harta tanah yang mampu untuk menjana pendapatan (Hamson, 2016). Ini bermakna, harta tanah komersial digunakan sebagai sumber pendapatan kepada mana-mana pihak atau individu yang memilikinya. Harta tanah atau bangunan komersial seperti hotel, ruang pejabat dan lot kedai seperti kafe atau restoran mampu untuk menjana pendapatan yang lumayan di sesetengah kawasan, terutamanya di kawasan bandar.

## 2.2 Faktor Mempengaruhi Harta Tanah Komersial

### (a) Lokasi yang Strategik

Bagi pembangunan komersial, lokasi yang strategik menjamin kemudahsampaian pelanggan ke premis tersebut dan memenuhi keperluan dan kehendak pasaran. Selain itu, dari segi memenuhi keperluan dan kehendak pasaran, lokasi yang mempunyai saiz populasi yang besar lebih berpotensi untuk berkembang maju kerana mempunyai pasaran yang lebih luas.

### (b) Reka Bentuk

Faktor fizikal harta tanah komersial memainkan peranan yang besar dalam menarik pelanggan untuk berurusan dalam jual beli. Reka bentuk bangunan adalah penting bagi menarik pelanggan dan pengunjung di samping ruang dalaman bangunan yang lebih praktikal.

### (c) Kemudahan Infrastruktur dan Prasarana

Kemudahan prasarana atau kemudahan infrastruktur seperti balai polis, bank, masjid, pejabat pos dan stesen minyak akan melonjakkan nilai harta tanah komersial di sesebuah lokasi. Hal ini kerana, jumlah populasi sekitar kawasan tersebut akan meluaskan pasaran.

## 2.3 Definisi Pelancongan

Pelancongan bermaksud satu kegiatan multidimensi dan pelbagai yang menyentuh dalam aspek kehidupan dan juga aktiviti ekonomi. Menurut Hunziker, beliau mendefinisikan pelancongan sebagai satu fenomena yang mempunyai hubungan dengan perjalanan seseorang yang tidak kekal dan terlibat dengan aktiviti atau kegiatan yang produktif.

Kerajaan Malaysia telah membangunkan sebagai sebuah industri pelancongan bagi memenuhi beberapa objektif. Industri pelancongan dapat mempertingkatkan pendapatan negara terutamanya dari segi pertukaran mata wang asing. Selain itu, ia juga dapat meningkatkan peluang pekerjaan dalam kalangan rakyat tempatan, menggalakkan pembangunan sesebuah kawasan, memperbanyakkan aktiviti ekonomi setempat dan juga untuk menaikkan hasil kerajaan. Mengikut sistem pelancongan, aspek pasaran dan pembekalan memainkan peranan yang sangat penting dalam menentukan perkembangan dan kemajuan industri pelancongan.

Antara sektor penting dalam ekonomi negara selain sektor pertanian, pembuatan, pembinaan, perkhidmatan termasuklah industri pelancongan. Menurut laporan penyelidikan tahunan The World Travel and Tourism Council (WTTC) bersama Oxford Economics, Travel and Tourism's pada tahun 2013, laporan ini mendedahkan bahawa pelancongan membolehkan pekerjaan baru diwujudkan (Zuliskandar Ramli, 2017). Selain itu, pelancongan juga menjadi salah satu aspek terpenting di negara ini kerana ia mempunyai potensi dalam memajukan negara serta mampu memberi keuntungan ekonomi kepada negara.

## 2.4 Definisi dan Sejarah Kewujudan Eko-Pelancongan

### (a) Definisi Eko-Pelancongan

Eko-pelancongan merupakan aktiviti seperti lawatan ke suatu tempat yang mempunyai keindahan alam semula jadi seperti flora, fauna, pantai, tasik, sungai dan lain-lain. Kepelbagaian program daripada eko-pelancongan ini dapat menyediakan dana dan pemuliharaan tapak semula jadi sesebuah kawasan.

### (b) Sejarah Kewujudan Eko-Pelancongan

Idea eko-pelancongan ini mempunyai asal-usul seangkatan dengan pergerakan alam sekitar pada

tahun 1970-an. Penubuhan Perbadanan Pelancongan Malaysia (TDC) pada Ogos 1972, sebagai sebuah badan berkanun yang dipertanggungjawabkan untuk memajukan sektor pelancongan dan rekreasi negara serta Persidangan Kesatuan Pelancongan Kawasan Pasifik (PATA) di Kuala Lumpur pada tahun yang sama, telah membuka laluan yang lebih meluas kepada industri pelancongan yang lebih terancang di negara ini.

## 2.5 Pelancongan dari Aspek Sejarah dan Warisan

Dalam istilah pelancongan, ia boleh dibahagikan kepada beberapa kategori yang biasa juga didengari iaitu pelancongan etnik, pelancongan budaya, pelancongan sejarah, pelancongan persekitaran dan pelancongan rekreasi. Antara kebanyakan tempat-tempat yang menjadi tumpuan utama pelancongan dan eko-pelancongan semestinya suatu destinasi yang mempunyai warisan bersejarah yang perlu dikekalkan sehingga ke akhir zaman kelak. Unsur-unsur seperti ini penting bagi pelancong yang mempunyai minat terhadap kepentingan warisan sejarah selain segala elemen dan keunikan serta nilai sejarah itu sendiri yang tidak boleh ditukar ganti menjadi asas tarikan sebagai produk pelancongan sebuah negara.

## 2.6 Definisi Pembangunan dan Pemuliharaan

### (a) Definisi Pembangunan

Pembangunan ditakrifkan merujuk kepada usaha-usaha mengubah masyarakat atau negara daripada keadaan yang mundur kepada perubahan kemajuan. Perubahan yang dimaksudkan meliputi pelbagai aspek kehidupan manusia seperti ekonomi, politik, sosial, pendidikan, psikologi dan sebagainya. Pembangunan bukan sahaja bermaksud pertambahan dari segi ekonomi, tetapi juga diiringi oleh perubahan sikap sosial dan adat yang selama ini menghalang kemajuan ekonomi. Kesimpulannya, di dalam konteks sesebuah masyarakat, tindakan merancang pembangunan ini menjadi satu tanggungjawab tunjang kepada setiap lapisan masyarakat.

### (b) Definisi Pemuliharaan

Pemuliharaan didefinisikan sebagai kerja menjaga dan memulihara dalam bentuk yang sedia wujud. Menurut Chandler, I. (1991), pemuliharaan merupakan kaedah terbaik bagi memastikan sesebuah bangunan warisan itu terus terpelihara dan dapat digunakan untuk satu tempoh jangka masa yang panjang. Pemuliharaan bertujuan untuk mengekalkan dan mengembalikan semula sesuatu bangunan atau monumen ke tahap yang paling hampir dengan binaan asal.

## 2.7 Konsep dan Proses Pemuliharaan

Garis panduan Pemuliharaan Bangunan Warisan menyatakan bahawa terdapat beberapa peringkat pemuliharaan bangunan yang terbahagi kepada penyiasatan, membuat keputusan dan tindakan yang akan diambil. Bagi mencapai matlamat pemuliharaan ini, proses kerja yang dilakukan adalah berpandukan prinsip pemuliharaan yang diaplikasi dalam kerja-kerja pemuliharaan di Malaysia mengikut Akta Warisan Kebangsaan 2005 (Akta 645) dan juga merujuk kepada prinsip pemuliharaan bangunan warisan sebagaimana yang telah terkandung dalam piagam dan garisan panduan antarabangsa seperti UNESCO dan ICOMOS.

## 2.8. Kepentingan Pembangunan dan Pemuliharaan

### (a) Penambahbaikan Kualiti Hidup

Peluang pekerjaan yang wujud di kalangan masyarakat semasa proses pembangunan dijalankan membantu rakyat menambahbaik tingkat kehidupan yang lebih terjamin untuk masa akan datang. Hal ini demikian kerana, pembangunan serta pertumbuhan ekonomi dianggap sebagai satu kaedah yang paling berkesan untuk mengurangkan tahap kemiskinan dan dapat membantu mengubah taraf kehidupan masyarakat.

*(b) Pertumbuhan Ekonomi*

Todaro menyatakan bahawa keberhasilan pembangunan dan pertumbuhan ekonomi dicapai dengan adanya tiga unsur utama iaitu kemampuan masyarakat yang dapat berkembang dalam memenuhi keperluan hidupnya, adanya peningkatan rasa harga diri masyarakat, dan juga kemampuan masyarakat yang meningkat untuk memilih.

*(c) Kemajuan Sejagat*

Kemajuan sejagat yang pesat dapat dimanfaatkan dengan wujudnya pembangunan di sesebuah kawasan setempat. Pembangunan sesebuah kawasan yang dahulunya tiada nilai ekonomi kini menjadi sebuah tempat pertumbuhan beberapa sektor baru yang berkembang maju dari pelbagai aspek.

## 2.9 Isu dan Cabaran dalam Sebuah Pembangunan Pelancongan

*(a) Masalah Keselamatan dan Sosial*

Kajian yang dijalankan di Bali, Indonesia oleh Udayana State University (1975), dan beberapa kajian di Thailand oleh Smith (1992), Tridech (1993), dan Wiseschinda & Sukasaem (1995) mendapati bahawa di samping impak positif daripada pembangunan pelancongan ini, terdapat juga impak negatif yang berlaku terutamanya daripada segi sosial dan persekitaran umpamanya seperti penyakit berkaitan dadah dan jenayah serta perubahan daya hidup masyarakat di sekitar pantai Patong di Phuket, Thailand.

*(b) Mengorbankan Alam Semulajadi*

Impak negatif terhadap persekitaran fizikal seperti masalah pencemaran, hakisan tanah kebiasaannya didengari apabila berlakunya pembangunan. Dengan pembangunan, berlakulah aktiviti penebangan pokok dan mengubahsuai tanah secara lebih meluas. Pokok yang menjadi sumber utama kepada kelangsungan lestari alam sekitar kini terpaksa dikorbankan.

*(c) Ketidakstabilan Politik*

Selain daripada itu, ketidakstabilan politik di negara ini juga merupakan salah satu cabaran yang perlu dihadapi kerana faktor ini boleh menjadi punca imej negara terjejas secara ketara dan industri pelancongan juga turut menjadi tempas.

## 2.10 Pembangunan berpotensi di Pekan Parit Sulong

*(a) Perkembangan dan Pembangunan Landskap Fizikal*

Menurut data asas Rancangan Tempatan Daerah Batu Pahat 2020, blok perancangan RTD Batu Pahat, YP4-Parit Sulong mempunyai keluasan seluas 568.05 hektar. Dengan peruntukan yang telah diluluskan oleh kerajaan negeri sebanyak RM59 juta pada tahun 2017 bagi tujuan pembangunan di Parlimen Parit Sulong, kini pelbagai pembangunan termasuklah dari aspek kemudahan asas, jalanraya, komunikasi moden serta pembangunan pesat lain menjadikan pekan tersebut berkembang positif terutamanya dari segi sosio-ekonomi. Selain itu, peruntukan sebanyak RM500,000 bagi menaik taraf kiosk dan gerai-gerai di sekitar pekan Parit Sulong. Ini memberi peluang kepada penduduk setempat untuk menjalankan perniagaan khususnya dalam perindustrian kecil dan sederhana (IKS) untuk menambah pendapatan dan menaik taraf kehidupan.

*(b) Guna Tanah Industri*

Selain pihak PKNJ yang mendirikan kawasan perindustrian ini, terdapat juga pihak swasta terlibat dalam mendirikan kawasan perindustrian Parit Sulong, Wawasan Kota Murni, Damai Plus, Emas Jaya dan Ringan Beroleh. Bagi kawasan perindustrian pekan Parit Sulong, terdapat empat jenis perindustrian yang wujud antaranya industri tekstil dan pakaian, industri perniagaan, industri berkaitan pemprosesan makanan atau kedai-kedai dan industri lain-lain sekitar kawasan perindustrian pekan Parit Sulong.

*(c) Guna Tanah Institusi dan Kemudahan Masyarakat*

Kemudahan masyarakat disediakan mengikut keperluan dan permintaan semasa dan akan datang bagi mewujudkan kehidupan masyarakat yang selamat dan juga selesa. Beberapa kemudahan asas masyarakat adalah seperti tadika, sekolah rendah dan menengah, masjid dan surau, tapak perkuburan, balai raya, dewan orang ramai, klinik kesihatan, stesen minyak dan juga balai polis.

*(d) Guna Tanah Infrastruktur dan Utiliti*

Pihak MDYP memperuntukan kemudahan infrastruktur dan juga utiliti untuk menjaga kebajikan dan kemudahan tambahan penduduk di kawasan pekan Parit Sulong. Secara keseluruhannya, infrastruktur dan utiliti merangkumi beberapa elemen seperti bekalan air, elektrik, sistem telekomunikasi, pengairan dan saliran, pelupusan sisa pepejal, dan pembentungan.

### 3. Metodologi Kajian

Bahagian ini membahaskan metodologi atau kaedah yang digunakan oleh pengkaji dalam menjayakan kajian ini. Ia bertujuan untuk membantu pengkaji memahami dengan lebih terperinci bagaimana kajian dijalankan, info dan maklumat diperolehi dan dianalisis bagi mendapatkan maklumat yang tepat. Antara perkara yang dibincangkan di dalam bab ini adalah kaedah kajian, instrumen kajian, penganalisan data dan dapatan kajian.

#### 3.1 Kaedah Kajian

Kaedah kajian ini menggunakan teknik kualitatif iaitu aktiviti daripada temu bual bersama beberapa orang responden di kawasan sekitar pekan Parit Sulong bagi mengumpul data dan maklumat untuk mencapai matlamat kajian.

#### 3.2 Instrumen Kajian

Instrumen kajian digunakan sebagai asas bagi memperoleh data sepertimana yang dikehendaki oleh pengkaji untuk mencapai objektif kajian. Dalam kajian ini, soalan temu bual dibentuk dengan teliti supaya dapat menjawab segala persoalan dan objektif kajian. Temu bual dikategorikan kepada tiga jenis, iaitu temu bual berstruktur, temu bual struktur dan temu bual tidak berstruktur (Chua Yan Piaw, 2014). Bagi kajian ini, kaedah temu bual semi struktur digunakan oleh pengkaji dalam mendapatkan data dan maklumat secara lebih terperinci daripada responden.

#### 3.3 Analisis Data dan Dapatan Kajian

Data-data yang dikumpul menggunakan kaedah kualitatif iaitu kaedah temu bual yang dilakukan di sekitar kawasan kajian iaitu pekan Parit Sulong, Batu Pahat. Melalui kajian ini, pengkaji menggunakan kaedah analisis tematik dalam penggunaan kaedah kualitatif untuk mendapatkan maklumat sepanjang kajian.

*(a) Temubual Semi-Struktur*

Format kaedah temu bual ini terletak antara temu bual berstruktur dan juga temu bual semi-struktur. Melalui format ini, pengkaji menyoal soalan formal yang dirangka tetapi penemubual iaitu pengkaji sendiri mempunyai kebebasan untuk menyoal dengan lebih terperinci mengenai hasil info dan data daripada responden yang telah ditanya secara formal.

*(b) Kaedah Analisis Tematik*

Analisis ini menitikberatkan pada suatu tema tertentu yang bertujuan untuk mengetahui secara lebih terperinci serta dapat membuktikan suatu hal yang berkaitan dengan tema tertentu. Oleh demikian, tujuan analisis tematik adalah untuk menghasilkan suatu penemuan yang berdasarkan pada tema.

#### 4. Analisis Kajian

Beberapa orang responden iaitu ketua kampung pekan Parit Sulong dan beberapa penduduk telah menjawab beberapa soalan bagi memastikan objektif potensi pekan Parit Sulong dalam aspek harta tanah komersial dan eko-pelancongan dapat dicapai. Seterusnya, mereka ditemu bual berkaitan inisiatif yang dilakukan oleh pihak kerajaan dan komuniti dalam menjadikan pekan Parit Sulong sebagai kawasan pelancongan baru di Batu Pahat.

##### 4.1 Pengumpulan Data

Bagi memperoleh segala data dan maklumat yang diperlukan, pengkaji telah menemu bual tiga orang responden. Antaranya adalah seorang ketua kampung sempadan pekan Parit Sulong-Kangkar Merlimau, dan seorang lagi juga merupakan ketua kampung di pekan Parit Sulong. Manakala, seorang lagi responden merupakan seorang penduduk tempatan di pekan tersebut.

##### 4.2 Potensi Harta Tanah Komersial dan Eko-Pelancongan

Hasil kajian mendapati bahawa kesemua responden menekankan bahawa pekan Parit Sulong mempunyai potensi dari aspek harta tanah komersial dan pelancongan berdasarkan nilai dan kisah sejarahnya tersendiri. Dengan keunikan reka bentuk bangunan lama dan sejarah tapak peperangan dunia kedua, serta beberapa produk daripada Industri Kecil dan Sederhana (IKS) yang terkenal membantu lagi meningkatkan potensi di pekan tersebut.

###### *(a) Kemudahan Infrastruktur dan Kemudahan Awam*

Kemudahan infrastruktur bertujuan untuk memenuhi keperluan ekonomi dan sosial masyarakat di sesebuah kawasan. Menurut hasil temu bual, kemudahan infrastruktur dan kemudahan awam seperti perkhidmatan pengangkutan bas awam sudah tiada dan diberhentikan akibat daripada kekerapan penggunaannya yang semakin berkurangan. Namun kemudahan lain seperti tandas awam masih disediakan di pekan ini dan masih ada beberapa kemudahan lain lagi yang perlu ditambahbaik untuk memberi keselesaan kepada pengunjung.

###### *(b) Perancangan Jangka Masa Panjang*

Pada masa kini, menurut hasil kajian, pihak berkenaan di pekan tersebut sedang bergabung dengan pihak Universiti Tun Hussein Onn Malaysia (UTHM) dalam membuat satu pembaharuan jangka masa panjang dari aspek pelancongan dengan menubuhkan projek perkhidmatan bot daripada sungai di Batu Pahat menuju ke Parit Sulong, dan Parit Sulong menuju ke Sri Medan. Perancangan ini dikukuhkan lagi dengan maklum balas daripada responden ketiga, yang menyatakan bahawa projek pembinaan jeti di tepian persisiran sungai Parit Sulong juga akan dibina bagi menambah lagi keunikan dan menarik minat pengunjung hadir ke pekan tersebut pada masa akan datang.

###### *(c) Faktor Harta Tanah Komersial*

Faktor yang mempengaruhi harta tanah komersial di pekan itu adalah lokasi kawasan hartanah itu sendiri di mana lokasi kedudukan strategik yang berada di antara laluan yang menghubungkan Muar dan Batu Pahat. Selain itu, reka bentuk harta tanah komersial yang berkonsepkan tradisi dan kiosk gerai-gerai makan dengan pelbagai tarikan juga merupakan salah satu faktor harta tanah komersial yang berpotensi di pekan tersebut.

##### 4.3 Cabaran dan Masalah dalam Aspek Harta Tanah Komersial dan Pelancongan

Hasil kajian daripada menemu bual ketiga-tiga orang responden, terdapat beberapa cabaran dan masalah yang perlu diberi perhatian.

###### *(a) Kekurangan Sokongan Masyarakat*

Faktor kemodenan kini menjadi satu kebiasaan kepada masyarakat dan generasi baru menyebabkan kurangnya minat dan sikap ambil tahu tentang pengetahuan am mengenai sejarah sesebuah kawasan seperti pekan sejarah Parit Sulong. Selain itu, kebanyakan veteran lama telah keluar



merantau atau berpindah tempat tinggal menyebabkan ketiadaan sumber penceritaan dari orang terdahulu yang melalui zaman berperangan dan mempunyai pengalaman untuk diceritakan kepada penduduk tempatan dan juga golongan generasi baru di pekan tersebut.

*(b) Kekurangan Penunjuk Arah dan Pengurus Aktiviti Komersial*

Salah satu faktor pengunjung datang ke pekan Parit Sulong adalah untuk menikmati pemandangan semula jadi dengan melakukan aktiviti mendaki bukit sekitar pekan tersebut. Ketiadaan penunjuk arah tempatan yang berpengetahuan dan mempunyai lesen pemandu pendakian yang sah menjadi satu halangan bagi menarik lagi minat pengunjung dari aspek pelancongan. Tambahan itu, kekangan dan kekurangan pengurus yang boleh menguruskan pelbagai aktiviti menarik di pekan ini juga menjadi satu cabaran bagi penduduk tempatan.

#### 4.4 Langkah dan Inisiatif dalam Menjadikan Pekan Parit Sulong Satu Kawasan Pelancongan Baru di Batu Pahat

Hasil kajian mendapati bahawa untuk mencapai sebuah pekan bandar yang berkembang maju ke arah sektor pelancongan, beberapa langkah dan inisiatif baru perlu dirancang dan dilaksanakan mengikut peredaran waktu di zaman moden ini. Oleh itu, pengkaji telah menemu bual kesemua responden untuk mendapatkan pandangan mereka berkaitan inisiatif yang perlu dilakukan dalam menjadikan pekan Parit Sulong satu kawasan pelancongan baru.

*(a) Aktiviti dan Program Tahunan*

Dengan mengadakan satu program komuniti sebagai aktiviti tahunan secara menyeluruh kepada semua bangsa dan peringkat umur dapat meningkatkan potensi minat penduduk tempatan dan masyarakat dalam menyokong aktiviti-aktiviti lain berkaitan sejarah yang bakal dilaksanakan pada masa akan datang.

Selain itu, dalam cadangan pembangunan berkonsepkan reka bentuk 'Laman Sejarah Parit Sulong' yang diusulkan oleh Majlis Pengurusan Komuniti Kampung (MPKK) Parit Sulong, satu kawasan riadah di sepanjang persisiran sungai awam akan dibangunkan dan projek jeti rekreasi air ini akan mendapat satu sambutan hangat bukan sahaja di kalangan masyarakat setempat, malah menjadi satu tarikan baru kepada pelancong yang datang berkunjung ke pekan ini.

Seterusnya, pihak pengurusan komuniti juga boleh mengadakan semula panggung wayang Radin secara teratur dan rapi, iaitu pada hujung minggu setiap bulan bagi menggalakkan penduduk tempatan berkumpul dan mengetahui serba sedikit tentang sejarah.

*(b) Sektor Pertanian*

Pertanian dapat dijadikan satu perniagaan apabila konsep agro-pelancongan diterapkan. Konsep ini boleh dijadikan satu tarikan kepada pelancong yang datang ke pekan Parit Sulong dengan menjalankan aktiviti seperti lawatan ke dusun buah-buahan dan ladang ternakan, penyelidikan, *homestay* dan sebagainya.

## 5. Kesimpulan

Kesimpulannya, pekan Parit Sulong sememangnya mempunyai potensi yang tinggi terutama dalam aspek pelancongan. Pekan yang mempunyai sejarah perlu diiktiraf sebagai satu kawasan pelancongan baru agar keunikan dan pengetahuan tentang sejarah tempat tersebut tidak akan lupus ditelan zaman pada masa akan datang. Hasil kajian juga mendapati bahawa terdapat pelbagai langkah dan inisiatif yang dikenalpasti dan boleh dicapai dalam menjadikan pekan tersebut lebih bergerak maju ke arah sektor pelancongan. Cadangan kajian kepada pihak pengurusan adalah pihak pengurusan terutamanya Majlis Pengurusan Komuniti Kampung (MPKK) perlu menekankan lagi dan melantik beberapa jawatankuasa yang berkelayakan dan bertanggungjawab dalam menguruskan aktiviti riadah dan aktiviti santai bersama komuniti di pekan Parit Sulong bagi menarik minat penduduk dan juga pengunjung dari luar untuk berkunjung ke pekan tersebut. Cadangan seterusnya adalah pihak yang bertanggungjawab

perlu memajukan kawasan bangunan harta tanah komersial dengan membina banyak lagi cawangan kedai dan produk yang digemari ramai.

## Penghargaan

Pengkaji ingin mengucapkan terima kasih kepada Fakulti Pengurusan Teknologi dan Perniagaan, Universiti Tun Hussein Onn Malaysia dengan sokongan yang diberikan.

## Rujukan

- [1] *Commercial Buildings: Definition, Types and Tips*. (2021, April 20). Indeed. <https://www.indeed.com/career-advice/career-development/what-is-commercial-building>
- [2] Data Terbuka Malaysia. (2020). Kedudukan Malaysia mengikut jumlah ketibaan pelancongan asing berdasarkan dari UNWTO. *Kedudukan Malaysia Mengikut Jumlah Ketibaan Pelanconga Asing Berdasarkan Dari UNWTO*
- [3] Berita Harian (2017) <https://www.bharian.com.my/taxonomy/term/3877>. (2017, Autumn). RM59 juta diluluskan bagi pembangunan Parlimen Parit Sulong. *BH Online*. <https://bhjb@bh.com.my>
- [4] *Metodologi: Pendekatan Kuantitatif vs Kualitatif*. (2019, November 15). Pascasiswazah. <https://www.pascasiswazah.com/metodologi-pendekatan-kuantitatif-vs-kualitatif/>
- [5] Osman, M. A. (2022, February 25). *Orang Asli Parit Sulong puas hati pembangunan dibawa BN dahulu*. MalaysiaGazette. <https://malaysiagazette.com/2022/02/25/orang-asli-parit-sulong-puas-hati-pembangunan-dibawa-bn-dahulu/>
- [6] Parit Sulong. (2018, December 23). Portal Rasmi Majlis Daerah Yong Peng (MDYP). <https://www.mdyongpeng.gov.my/ms/pelawat/destinasi-menarik/parit-sulong>
- [7] Sejarah Parit Sulong Kekal Dalam Ingatan. (2020, September 17). Malaysia Aktif. <https://malaysiaaktif.my/79547>
- [8] Weaver, D. (2001). Ecotourism as mass tourism: contradiction or reality? *The Cornell Hotel and Restaurant Administration Quarterly*, 42(2), 104–112. [https://doi.org/10.1016/s0010-8804\(01\)80022-7](https://doi.org/10.1016/s0010-8804(01)80022-7)
- [9] Yuszaidy Mohd Yusoff; Dollah, Hanapi; Ab Samad Kechot. (2013). Perlindungan harta warisan: Keberkesanan usaha pemuliharaan dan pemeliharaan dalam pembangunan negara (National development and the protection of heritage property: An appraisal of the Malaysian experience). *Perlindungan Harta Warisan: Keberkesanan Usaha Pemuliharaan Dan Pemeliharaan Dalam Pembangunan Negara (National Development and the Protection of Heritage Property: An Appraisal of the Malaysian Experience)*, 9(2).
- [10] Zuliskandar ramli. (2017). Heritage Tourism in Malaysia: Potential and Challenges. *Heritage Tourism in Malaysia: Potential and Challenges*, 12(3), 431–440. <https://doi.org/10.36478/sscience.2017.431.440>.