

Pola dan Proses Pemilikan Tanah oleh Orang-orang Pulau di Kawasan Darat Mersing: Kajian Kes di Kampung Sri Bahagia

Azima Abdul Manaf, Suhana Saad, Mohd Shamsudin
& Hamzah Jusoh

Pusat Pengajian Sosial, Pembangunan & Persekitaran
Fakulti Sains Sosial & Kemanusiaan
Universiti Kebangsaan Malaysia
43600, Bangi, Selangor, Malaysia

Emel:azima@ukm.my

Pengenalan

Penulisan ini bertujuan untuk meneliti pola dan proses pemilikan orang pulau terhadap tanah. Penghijrahan masyarakat pulau ke kawasan darat Mersing telah memberi impak yang besar terhadap tanah milikan mereka. Akibat penghijrahan orang pulau ke Mersing, tanah-tanah mereka kini tidak diusahakan dan keadaan ini akhirnya akan mendorong berlakunya tanah terbiar milikan di pulau. Dalam masa yang sama, orang pulau didapati hidup sebagai penyewa tanah dan penyewa rumah di kawasan darat Mersing. Persoalannya sejauh manakah aspek yang berkaitan dengan penyewaan tanah dan rumah ini memberi implikasi terhadap keperluan proses pembangunan tanah yang mahu dirancangkan kelak.

Metodologi Kajian

Kajian ini menggunakan kaedah kualitatif melibatkan teknik temu bual tidak formal dengan Penolong Pegawai Daerah, Ketua Kampung Sri Bahagia, Pengumpulan data kualitatif bertujuan untuk mengenal pasti pola pemilikan tanah orang pulau dan cabaran yang perlu mereka hadapi sebaik sahaja berhijrah ke kawasan darat Mersing. Selain daripada kaedah kualitatif, seramai 30 penduduk Kampung Sri Bahagia telah dipilih menggunakan kaedah persampelan bertujuan bagi membantu mendapatkan maklumat ringkas tentang pola pemilikan tanah sebelum dan selepas mereka berhijrah. Di samping itu, geran milikan tanah bagi kampung berkenaan juga telah diperolehi daripada Pejabat Tanah dalam usaha mendapatkan gambaran pola pemilikan tanah di kawasan berkenaan.

Pendekatan Proses Pembangunan Tanah

Terdapat enam pendekatan model proses pembangunan iaitu pendekatan *positivism*, *empiricism*, *humanism*, *structuralism*, *structure and agency* dan *institutionalism* (Ball, 1998; Gore dan Nicholson, 1991; van der Krabben, 1995; Healey, 1992). Pendekatan *institusi* pula menekankan perbincangan secara menyeluruh proses pembangunan tanah dengan mengambil kira aspek ekonomi, sosial, politik dan budaya. Oleh itu, daripada enam pendekatan yang diutarakan dalam proses pembangunan tanah, hanya pendekatan institusi sahaja yang membincangkan proses pembangunan tanah secara holistik sifatnya (menekankan kepelbagaian peruntukan institusi formal dan informal golongan sasaran).

Oleh kerana pembangunan tanah tidak bersifat statik tetapi dinamik, menyebabkan satu pendekatan proses pembangunan tanah yang menyeluruh sifatnya diperlukan bagi membincangkan pola dan proses pembangunan tanah. Tambahan pula, dalam membincangkan pola dan proses ini ada beberapa aspek yang berkaitan dengan formal dan informal perlu diteliti. Ini kerana proses pembangunan tanah bukan sahaja dipengaruhi oleh punca-punca formal seperti kewangan, perancangan dan undang-undang tetapi juga dipengaruhi oleh punca-punca informal seperti sikap, adat dan tradisi yang dipunyai oleh masyarakat di kawasan kajian. Ini bersesuaian dengan pandangan Healey (1992) yang menyatakan model proses pembangunan yang menggunakan pendekatan institusi adalah sesuai kerana dapat menerangkan saling kaitan antara sebab dan struktur dengan lebih luas lagi. Tambahan pula, pendekatan institusi bukan sahaja melibatkan perbincangan pembentukan institusi, perubahan hubungan antara ekonomi dan sistem perundangan serta hubungan antara kuasa tetapi juga melibatkan sistem kepercayaan dan kesan perubahan ke atas institusi.

Jadinya, pendekatan institusi yang melibatkan perbincangan mengenai pembentukan institusi, perubahan hubungan antara ekonomi dan sistem perundangan dapat dijadikan sebagai kerangka konseptual dalam membincangkan pola dan proses pembangunan tanah di Kampung Sri Bahagia.

Kawasan Kajian

Kampung Sri Bahagia merupakan salah sebuah kampung yang terletak dalam mukim Mersing di daerah Mersing. Mukim Mersing terdiri daripada 12 buah kampung termasuklah sebuah kampung yang dikenali sebagai Kampung Air Merah (<http://www.mdmersing.gov.my>). Kampung Air Merah sebelum Januari 2009, merupakan kampung induk kepada dua buah kampung rangkaian iaitu Kampung Bahagia dan Kampung Sri Lumpur. Pada Januari 2009 kedua kampung rangkaian ini telah dipisahkan dengan Kampung Air Merah dan dikenali sebagai Kampung Sri Bahagia.

Dinamika Pemilikan Tanah Kampung Sri Lumpur dan Kampung Bahagia di Mukim Mersing

Dinamika pola dan proses pemilikan tanah oleh orang pulau di kawasan darat Mersing berlakunya apabila mereka berhijrah. Temu bual dengan beberapa orang responden menjelaskan bahawa penghijrahan berlaku sejak tahun 1970-an. Tujuan penghijrahan orang

POLA DAN PROSES PEMILIKAN TANAH OLEH ORANG-ORANG PULAU DI KAWASAN DARAT
MERSING: KAJIAN KES DI KAMPUNG SRI BAHAGIA

pulau pada awal tahun 1970-an adalah untuk mendapatkan peluang pendidikan yang lebih baik untuk anak-anak mereka. Hal tidak dapat dapat dinafikan kerana sehingga kini Pulau Tinggi dan pulau-pulau sekitarnya tidak mempunyai sekolah menengah. Keadaan ini memaksa mereka berhijrah demi pendidikan anak-anak. Temu bual dengan pegawai Penolong Pegawai Daerah Mersing beliau menjelaskan bahawa penghijrahan yang berlaku dianggap sebagai suatu fenomena yang sukar dikawal dan dianggap berlaku secara 'natural'.

Dalam pada itu, penghijrahan juga bertujuan untuk mencari kehidupan yang lebih baik di kawasan darat. Hal ini semakin jelas sebaik sahaja keadaan kehidupan orang pulau yang semakin terhimpit sebaik sahaja Pulau Tinggi dan kawasan sekitarnya diisytiharkan sebagai kawasan rezab taman laut. Kesukaran untuk mencari rezeki secara bebas akibat sekatan tertentu menyebabkan semakin ramai penduduk pulau yang mahu mencuba nasib mencari rezeki di kawasan darat Mersing.

Melalui kaji selidik dan temu bual mendapati kebanyakan penduduk yang tinggal di Kg. Sri Lumpur ialah penduduk yang berhijrah dari Terengganu dan Kelantan. Manakala orang pulau pula kebanyakannya tinggal di kawasan Kg. Bahagia iaitu kampung bersebelahan Kg. Sri Lumpur. Pemerhatian di dua buah kampung berkenaan mendapati susun atur perumahan terutamanya di Kampung Sri Lumpur kelihatannya seolah-olah perkampungan setinggian di tengah-tengah bandar Mersing. Majoriti responden yang ditemubual menjelaskan bahawa mereka kebanyakkan menyewa tanah serta rumah di kawasan berkenaan.

Sebelum dijelaskan pola pemilikan tanah orang pulau di dua kampung ini elok kiranya jika diteliti berkenaan dengan pola pemilikan tanah oleh penduduk di dua kampung berkenaan. Hasil penelitian melalui semakan geran milikan tanah di Pejabat Tanah mendapati pola pemilikan tanah di dua kampung berkenaan merupakan tanah rezab Melayu, keluasan tanah kurang 2 ekar, kegunaan tanah adalah tanah pertanian dan jumlah pemilikan yang ramai iaitu lebih daripada 1 orang. Rajah 1.1 dan 1.2 menjelaskan pemilikan tanah di dua kampung yang diteliti.

RAJAH 1.1: Pemilikan Tanah di Kampung Seri Lumpur, Mukim Mersing

*Keluasan tanah	Taraf pegangan	Kawasan rezab	Kategori kegunaan tanah	Syarat nyata	Sekatan ke atas tanah	Jumlah pemilik
< 1 ekar 4 orang	selama-lamanya 10 orang	Rezab Melayu 9 orang	Tanah Pertanian 10 orang	Kelapa, buah-buahan	Tiada sekatan kepentingan	Pemilik tunggal 4 orang
1 - 2 ekar 3 orang		Bukan Rezab Melayu 1 orang				Pemilik 2 – 3 orang 3 orang
> 3 ekar 3 orang						Pemilik 4 orang dan lebih 3 orang

Catatan: *10 geran milikan tanah

Sumber: Kerja Lapangan 2009.

RAJAH 1.2: Pemilikan Tanah di Kampung Seri Bahagia, Mukim Mersing

*Keluasan tanah	Taraf pegangan	Kawasan rezab	Kategori kegunaan tanah	Syarat nyata	Sekatan ke atas tanah	Jumlah pemilik
< 1 ekar 26 org	selama-lamanya 43 orang	Rezab Melayu 41 orang	Tanah Pertanian 43 orang	Kelapa, getah, dan 1/5 boleh dibuat bangunan 43 orang	Tiada sekatan kepentingan 41 orang	Pemilik tunggal 17 orang
1 - 2 ekar 9 orang	99 tahun 1 orang	Bukan Rezab Melayu 2 orang			Ada sekatan Tidak boleh jual, cagar, pajak dan pindah milik 2 orang	Pemilik 2 – 3 orang 7 orang
> 3 ekar 8 orang						Pemilik 4 orang dan lebih 19 orang

Catatan: *43 geran milikan tanah

Sumber: Kerja Lapangan 2009

Hasil temu bual dengan penduduk berkenaan mendapati bahawa kebanyakan penduduk asal tanah tersebut telah berpindah ke tempat lain. Ada juga di kalangan pemilik tanah berkenaan yang masih menetap di tanah yang sama dengan penyewa. Hal ini tidak mustahil bagi mereka yang mempunyai saiz tanah yang luas lebih dari 3 ekar. Dalam pada itu, apabila generasi pertama iaitu pemilik pertama meninggal, urusan penyewaan tanah mahupun rumah kepada penyewa diteruskan oleh waris. Namun yang menariknya mereka masih lagi tidak mempunyai surat perjanjian yang sah untuk aktiviti penyewaan rumah mahupun tanah. Hal ini dibimbangi akan memberi implikasi kepada proses pembangunan tanah kelak. Ini kerana tanah di dua kampung berkenaan terletak paling hampir dengan pekan Mersing. Sudah pasti sekiranya berlakunya limpahan pembangunan kelak, kawasan ini berkemungkinan akan diambil alih bagi tujuan pembangunan. Ketidakpastian dalam konteks syarat perjanjian penyewaan mahupun pajakan akan merumitkan proses pengambilalihan kelak.

Pola Pemilikan Hartanah Orang Pulau di Mersing

Bahagian ini akan memberikan fokus terhadap pola pemilikan hartanah orang pulau di Pulau Tinggi dan pulau-pulau sekitarnya.

a. Saiz tanah milik responden di pulau

Analisis ke atas pemilikan tanah yang melibatkan 35 orang responden mendapati hampir separuh daripada mereka mempunyai tanah di kampung halaman masing-masing. Namun demikian saiz tanah yang paling banyak dimiliki oleh mereka adalah antara 1 ekar hingga 2 ekar, dimana hampir 50 daripada mereka mempunyai tanah di pulau (Rujuk Jadual 1.3). Saiz tanah yang kecil ini ada kaitan dengan ciri-ciri pemilikan tanah tersebut yang diperoleh secara warisan/pusaka. Selain itu, jumlah pemilikan yang ramai di atas sebidang tanah juga mendorong pemilik mempunyai saiz tanah yang kecil.

Hasil temubual dengan responden mereka mengakui mereka mempunyai geran tanah yang sah. Hal ini jelas apabila tanah-tanah dipulau telah digezatkan di bawah kawasan rezab melayu pulau-pulau No gezat 280 bertarikh 23.3.1978.

JADUAL 1.3: Saiz Pemilikan Tanah (ekar) di Kampung Halaman

Saiz tanah	Bilangan (peratus responden)
Tiada tanah	11 (32.4)
Kurang 1 ekar	3 (8.8)
1 ekar hingga 2 ekar	14 (49.9)
Lebih 3 ekar	6 (17.7)
Jumlah	35 (100)

Sumber: Kerja Lapangan 2009

b. Pola penggunaan tanah di pulau

Penghijrahan orang pulau untuk mencuba nasib di kawasan darat Mersing menyebabkan tanah-tanah pulau tidak digunakan dengan optimum. Analisis mendapati hampir 48 peratus (11 orang) yang telah meninggalkan tanah mereka tanpa diusahakan. Keadaan ini akan mendorong fenomena tanah terbiar di kawasan pulau. Jika hal ini dibiarkan berlanjutan sudah pasti akan merugikan kerana tanah merupakan aset yang penting untuk tujuan pembangunan. Jika tanah-tanah dipulau ini dapat dibangunkan sudah pasti penduduk pulau akan mendapat manfaat daripadanya. Tambahan pula hampir 18 peratus daripada tanah milikan tersebut telah ditanami dengan tanaman saka seperti durian (Rujuk Jadual 1.4). Tanah dusun ini boleh dijadikan tarikan untuk mengalakkan pengunjung untuk berkunjung.

Bagi responden yang baru berhijrah, pada kebiasaannya tanah mereka masih lagi didiami oleh ahli keluarga (isteri dan anak mereka). Pada kebiasaannya hanya mereka datang bersendirian dahulu tanpa membawa keluarga bersama-sama. Setelah keadaan stabil barulah mereka balik untuk membawa anak dan isteri untuk tinggal bersama di Mersing. Dalam pada itu hanya 8.7 peratus (2 orang) daripada responden mengakui tanah mereka masih lagi didiami oleh orang tua mereka. Bagi mereka yang tanahnya didiami oleh orang tua, mereka akan balik ke pulau pada masa-masa seperti musim perayaan, kenduri dan sebagainya. Selain itu, terdapat juga fenomena penyewaan tanah kepada orang luar. Hal ini dilihat akan memberi implikasi terhadap isu pemilikan tanah

JADUAL 1.4: Pola Penggunaan Tanah Berpemilik di Pulau Tinggi dan Pulau-pulau Sekitarnya

Aktiviti	Bilangan (peratus)
Tanah terbiar/ditinggalkan begitu sahaja	11 (31.4)
Masih didiami oleh orang tua	2 (8.7)
Disewakan oleh orang luar/kampung	4 (17.4)
Ada dusun di atasnya	4 (17.4)
Didiami keluarga	2 (8.7)
Jumlah	35 (100)

Sumber: Kerja Lapangan 2009

dalam jangka masa panjang. Keadaan akan bertambah rumit jika sekiranya tanah-tanah tersebut tidak mengikuti syarat perjanjian yang sah sewaktu disewakan.

c. Aktiviti jual beli tanah di pulau

Penghijrahan keluar orang-orang pulau ke kawasan darat pula mendapati tidak berlaku penjualan secara besar-besaran terhadap tanah mereka di pulau. Hal ini jelas bahawa hampir 83 peratus (19 orang) responden yang ditemui menyatakan bahawa mereka tidak menjual tanah (Rujuk Jadual 1.5). Hal ini ada kaitan dengan cara tersebut diperoleh iaitu melalui sistem warisan ataupun pusaka daripada nenek moyang mereka. Bagi mereka tanah pusaka tersebut perlu dipertahankan untuk diwariskan kepada generasi seterusnya.

Namun demikian tidak dapat dinafikan ada juga di kalangan orang pulau yang menjual tanah yang mereka miliki. Analisis mendapati 17.4 peratus (4 orang) yang pernah menjual tanah mereka (Rujuk Jadual 1.5). Tujuan penjualan tersebut adalah untuk dijadikan modal bagi menampung kehidupan di tempat yang baru. Temu bual dengan responden yang pernah menjual tanah menjelaskan bahawa wang tersebut telah digunakan sebagai modal untuk mereka memulakan perniagaan dengan membeli bot, membuat chalet dan sebagainya. Pada kebiasaannya mereka melaburkan wang untuk terlibat dalam perniagaan antaranya bot, chalet dan sebagainya di Pulau Tioman. Hal ini diakui sendiri oleh responden yang ditemui apabila mereka menyatakan bahawa 'kebanyakan orang pulau tinggal di Kg. Bahagia (hampir 90%) mempunyai aset di pulau dan bahkan menambah aset dengan membeli tanah di darat'. Situasi ini ada kaitan dengan peluang penduduk pulau yang tertutup di tempat sendiri apabila Pulau Tinggi dan kawasan sekitarnya telah digezatkan sebagai taman laut.

JADUAL 1.5: Aktiviti Jual Beli Tanah di Pulau

Pernah menjual tanah	Bilangan (Peratus)
Ya	4 (11.4)
Tidak	19 (82.6)
Jumlah	23 (100)

Sumber: Kerja Lapangan 2009

d. Status rumah yang didiami oleh orang pulau kini

Analisis mendapati rumah yang didiami oleh responden adalah disewa daripada pemilik asal. Terdapat dua cara penyewaan rumah oleh responden iaitu sewa rumah yang sedia ada daripada tuan tanah atau menyewa tapak rumah. Bagi mereka yang menyewa tapak rumah, mereka pada kebiasaannya akan membuat rumah tersebut sendiri. Ini bermakna mereka hanya menyewa tapak sedangkan urusan kos pembinaan diuruskan oleh mereka. Daripada 34 orang responden yang ditemui 11 orang mengakui mereka menyewa tapak rumah dan baki selebihnya pula menyewa rumah daripada tuan tanah (Rujuk Jadual 1.6).

JADUAL 1.6: Status Rumah yang Didiami oleh Orang Pulau Kini

Status rumah yang didiami	Bilangan (peratus)
Sewa tapak rumah	11 (32.3)
Sewa rumah daripada tuan tanah	23 (67)
Jumlah	34 (100)

Senario pola pemilikan hartanah di kalangan orang pulau ini menjelaskan bahawa mereka yang berhijrah ke kawasan darat Mersing ini mempunyai harta yang ditinggalkan di pulau. Namun demikian, untuk kelangsungan hidup ada antara mereka yang telah mula menjual tanah mereka di pulau. Hal ini jika tidak dibendung akan memberi impak terhadap tanah pulau. Selain itu, kecenderungan orang pulau untuk berhijrah telah membawa fenomena tanah pulau yang terbiar, ini akan memberi implikasi jangka masa panjang terhadap perancangan pihak kerajaan terhadap pulau-pulau yang berpenghuni ini. Penghijrahan mereka ke kawasan darat juga akhirnya membawa kepada beberapa persoalan sosial yang berkaitan dengan pemilikan hartanah sama ada pemilikan tanah mahupun rumah.

Persoalan Sosial dan Pemilikan Hartanah Orang Pulau di Mersing

Penghijrahan orang pulau ke kawasan darat Mersing telah memberi implikasi terhadap persoalan sosial khususnya dalam perolehan dan pemilikan hartanah seperti tanah dan rumah. Penelitian pengkaji di dua kampung yang dihuni oleh orang pulau mendapati majoriti mereka merupakan penyewa tanah dan rumah di kawasan berkenaan. Temu bual dengan beberapa orang responden di dua kampung mendapati wujudnya beberapa fenomena berhubung dengan penyewaan tanah mahupun rumah di kawasan ini. Antara fenomena yang diperoleh termasuklah;

a. Fenomena penjualan tanah yang tidak melalui saluran rasmi

Fenomena penjualan tanah secara 'perjanjian mulut' atau perjanjian lisan antara penjual dengan pembeli. Penelitian mendapati terdapat beberapa responden yang masih lagi dalam proses membayar secara berperingkat untuk mendapatkan tanah yang dikatakan dibeli daripada pemilik tanah. Majoriti responden yang ditemui mengakui bahawa proses pemilikan

tanah di kampung ini dilakukan dengan perjanjian lisan yang dibuat dengan jaminan orang-orang penting di kawasan ini. Penjualan tanah dengan bersaksi dan jaminan orang-orang penting telah menjadi suatu fenomena biasa bagi penduduk kampung. Senario ini menjelaskan bahawa mereka masih lagi berpegang kuat terhadap amalan ciri-ciri masyarakat tradisional yang berpegang teguh dengan rasa kepercayaan yang tinggi antara mereka. Beberapa orang responden yang ditemui mengakui bahawa mereka telah membeli tanah di kawasan berkenaan tetapi masih belum mendapat geran milikan yang sah. Ini kerana mereka masih belum habis membayar jumlah harga tanah yang dibeli. Hal ini jelas apabila ada di antara responden yang mengakui bahawa mereka baru sahaja membayar sebahagian daripada jumlah harga tanah yang ditawarkan kepada mereka. Mereka menjelaskan nama mereka akan dicatatkan dalam geran tanah setelah semua urusan berkaitannya diselesaikan. Hasil penelitian geran milikan tanah dengan Pejabat Tanah Mersing mendapati hanya terdapat satu geran sahaja yang mencatatkan nama pemilik yang beralamat di Pulau Tinggi. Sedangkan sewaktu kerja lapangan dilakukan ramai di kalangan responden yang mengakui bahawa mereka telah memiliki tanah di kampung berkenaan.

b. Selain itu wujud juga fenomena sewa atas sewa

Fenomena penyewaan sewa atas sewa ke atas tanah dan rumah juga berlaku di kawasan ini. Pada kebiasaannya mereka menyewa pada kadar RM80 setahun. Proses penyewaan sewa atas sewa ini berlaku apabila penyewa asal yang telah lama menyewa, menyewakan pula rumah atau tanah kepada penyewa yang lain. Proses penyewaan yang bersifat sewa atas sewa ini pada kebiasaannya hanya diketahui oleh penyewa sebelum penyewa kedua. Hal ini berlaku kerana kebanyakan pemilik tanah yang asal tidak tinggal di dalam kampung tersebut. Ada antara pemilik yang telah meninggal dunia dan yang tinggal hanya waris yang sebahagian besarnya tinggal di luar Mersing. Dalam hal sewa atas sewa ini menunjukkan mereka berpegang kepada perjanjian mulut antara pemilik dan pembeli. Majoriti mengaku perjanjian mulut ini lebih mudah dan menjimatkan kos berbanding dengan perjanjian yang mengikut saluran yang betul. Tambahan pula, mereka percaya cara yang lakukan lebih berkesan kerana mereka saling mengenali. Hal ini menjelaskan bahawa masyarakat di sini masih berpegang terhadap sifat kepercayaan yang terbina dalam masyarakat Melayu.

Implikasi persoalan sosial pemilikan tanah yang berkaitan dengan fenomena penjualan tanah yang tidak melalui saluran rasmi dan fenomena sewa atas sewa. Aspek-aspek ini secara tidak langsung akan berkait langsung dengan pola pemilikan hartanah mereka pada masa depan. Majoriti tanah di sini adalah tanah milikan yang pelbagai. Jumlah pemilik tanah yang ramai ini suatu masa nanti akan menimbulkan pertikaian antara pemilik. Tambahan pula majoriti antara mereka tidak mempunyai perjanjian yang jelas kecuali perjanjian mulut antara beberapa orang sahaja. Keadaan akan bertambah rumit jika sekiranya perjanjian awal yang dibuat secara tidak formal ini tidak melibatkan persetujuan penama lain dalam geran tanah tersebut. Hal ini jelas melalui analisis ke atas geran milikan tanah di kampung majoritinya mencatatkan jumlah pemilik yang lebih daripada satu. Situasi akan bertambah rumit jika sekiranya, hal penyewaan atau penjualan secara perjanjian mulut ini tidak dijelaskan kepada pemilik yang lain.

Cadangan untuk Mengatasi Persoalan Sosial Pemilikan Hartanah

Terdapat beberapa langkah yang boleh diambil bagi mengatasi persoalan sosial berkaitan dengan pemilikan hartanah oleh responden. Antaranya;

a. Menyediakan projek-projek perumahan yang lebih tersusun

Penyediaan rumah tersusun ini khususnya pada penduduk yang tinggal di Kg Tanjung Lumpur. Keadaan di kampung ini sama seperti perkampungan setinggian tetapi penduduk kampung ini bukanlah setinggian sebaliknya mereka adalah penyewa sama ada rumah ataupun tanah dan sebilangan kecil sahaja yang memiliki tanah dan rumah sendiri. Masih ramai penduduk tinggal di rumah papan dan jarak dari sebuah rumah ke sebuah rumah yang lain sangat dekat. Jarak antara rumah yang berdekatan pula dipisahkan dengan jambatan kayu yang menghubungkan antara rumah berkenaan. Dalam pada itu, penduduk di kawasan berkenaan menghadapi masalah apabila setiap malam rumah mereka dinaiki air. Semasa kajian ini dilakukan, musim monsun hampir berakhir tetapi setiap pukul 12.00 malam paras air masih boleh naik hingga ke lantai rumah. Pemandangan fizikal seperti ini boleh memberi implikasi kepada pembangunan bandar Mersing itu sendiri. Kewujudan rumah setinggian ditengah-tengah bandar Mersing sudah pasti akan mencacatkan pemandangan Mersing yang ingin muncul sebagai destinasi pelancongan utama. Temu bual dengan beberapa penduduk kampung ini menjelaskan bahawa mereka sanggup untuk dipindahkan ke kawasan perumahan yang lebih baik dan selamat. Mereka menjelaskan bahawa 'kami tidak sanggup lagi untuk tinggal di rumah yang seringkali dinaiki air setiap kali air pasang'. Hal ini jelas melalui pemerhatian pengkaji apabila menjelang tengah malam sebahagian besar rumah-rumah ini dinaiki air sehingga ke paras buku lali. Bagi mereka keadaan ini telah berpuluh tahun mereka lalui. Walaupun ada aduan dibuat pada kebiasaannya tidak ada tindakan yang dibuat. Tiada usaha penempatan semula kerana ketiadaan tapak perumahan yang bersaiz besar (sesuai) untuk menempatkan keseluruhan penduduk di kawasan ini kerana jumlah rumah yang banyak iaitu kira-kira 500 buah.

b. Penubuhan koperasi pemilik-pemilik tanah

Tanah-tanah di kawasan ini adalah milik individu dan kebanyakannya daripada pemiliknya telah lama berhijrah keluar daripada kampung tersebut. Oleh yang demikian pihak yang bertanggungjawab di kawasan ini boleh memanggil pemilik tanah yang terlibat untuk menubuhkan koperasi bagi membolehkan proses pembangunan semula tanah dijalankan di kawasan ini. Proses pembangunan semula tanah dengan pembinaan unit-unit yang lebih selesa ini boleh melibatkan tuan-tuan tanah yang tanahnya sentiasa dinaiki air. Dengan proses pembangunan semula, beberapa unit kos rendah boleh dibangunkan dan akhirnya disewakan semula kepada penghuni yang selama ini menyewa tanah, tapak rumah mahupun rumah di kawasan berkenaan. Hal ini perlu diberi perhatian oleh pihak yang bertanggungjawab kerana dibimbangi lama-kelamaan tuan tanah tidak akan dapat dikesan lagi. Masalah tuan tanah yang tidak dapat dikesan merupakan antara punca tanah-tanah tidak dapat dibangunkan. Sehubungan itu, pihak agensi yang

bertanggungjawab perlu mengambil tindakan yang proaktif bagi mengelakkan masalah yang berkaitan dengan kesukaran mengesan tuan tanah seperti kes di Kampung Baru Kuala Lumpur. Ini kerana tanah di kawasan ini adalah berstatus tanah pertanian yang kedudukannya paling hampir dengan dengan Pekan Mersing. Tambahan pula dengan perkembangan terbaru berkaitan dengan Koridor Ekonomi Selatan (ECER), tidak mustahil Mersing akan dibangunkan di masa hadapan.

c. Pemantauan berhubung dengan aspek informal dalam konteks penjualan, sewaan hartanah

Pemantauan terhadap aktiviti penjualan dan sewaan hartanah di kawasan ini secara perjanjian mulut harus dipantau oleh pihak-pihak tertentu. Penduduk kampung harus disedarkan tentang keperluan mengikut lunas-lunas perundangan yang jelas bagi menjamin hak mereka. Walau aktiviti penjualan atau penyewaan secara perjanjian mulut ini tidak salah tetapi ianya akan menimbulkan pelbagai kekeliruan dan pertikaian di masa depan. Terutama sekali apabila generasi yang pertama yang memiliki tanah ini telah tiada. Kerjasama antara agensi yang bertanggungjawab dengan organisasi pentadbiran peringkat kampung perlu ditingkatkan keberkesanan kerjasama mereka.

Rumusan

Pola dan proses pemilikan tanah orang pulau di kawasan darat perlu diberikan perhatian sewajarnya. Hal ini perlu bagi mengelakkan persoalan sosial pemilikan tidak memberi implikasi yang negatif terhadap penduduk setempat. Penelitian yang dibuat dengan menggunakan pendekatan institusi ekonomi mendapati persoalan sosial pemilikan hartanah disini dipengaruhi oleh punca formal dan informal masyarakat setempat. Keperluan mengambilkira punca formal dan informal ini akan membolehkan kita memahami persoalan pola dan proses tanah di Kampung Sri Lumpur dan Bahagia.

Rujukan

- Ball, M. Lizieri, C. MacGregor, B.D. 1998. *The economics of commercial property market*: London: Routledge.
- Gore and Nicholson, D.J. 1991. Model of the land development process: a critical review. *Environment and Planning*. 22. pp. 705-730.
- Healey, P. 1992. The reorganisation of state and market in planning. *Jurnal Urban Studies*. Vol. 29, No. 3 and 4, pp. 411-434.
- Van der Krabben, Erwin. 1995. Urban dynamic: A real estate perspective: an institutional analysis of production of the build environment. Center for economic Research, Tilburg University.