

PERMASALAHAN PEMBANGUNAN TANAH PERTANIAN DI PINGGIR
BANDAR: KES KAJIAN DUSUN BUAH-BUAHAN KERAMAT PULAI,
IPOH, PERAK

CHE MUSTAPHA BIN ABDULLAH

Laporan Projek ini dikemukakan sebagai memenuhi sebahagian daripada syarat
penganugerahan Ijazah Sarjana Sains Pentadbiran Dan Pembangunan Tanah

Fakulti Kejuruteraan dan Sains Geoinformasi
Universiti Teknologi Malaysia

APRIL 2005

DEDIKASI

Kepada Isteri Dan Anak-Anak (Khasnya) Sebagai Pencetus Motivasi Usaha Menimba
Ilmu Yang Bersifat Berterusan

PENGHARGAAN

Saya bersyukur ke hadrat Allah SWT kerana dengan izinNya dapat saya menyiapkan penulisan tesis ini. Semoga usaha penulisan projek tesis ini menjadi salah satu ibadah dalam memperkayakan ilmu dan mendapat keredhaanNya.

Saya ingin merakamkan setinggi-tinggi penghargaan kepada Yang Berbahagia Prof. Madya Dr. Megat Mohd Ghazali bin Abd Rahman yang bertindak sebagai penyelia projek sarjana ini. Beliau adalah seorang yang sangat berpengalaman dalam hal-hal pengurusan penulisan tesis, oleh itu tiada hairanlah beliau sentiasa mempunyai ruang dan masa untuk duduk bersama memberi bimbingan dan nasihat di sepanjang tempoh penulisan projek sarjana ini.

Kepada pejabat Pertubuhan Peladang Negeri Perak, penghargaan khas ditujukan kepada Pengurus Besar Encik Mohd Ismail bin Mohd Nor dan kepada Pengurus Bahagian Perladangan Tn Hj Mat Isa bin Othman kerana telah memberi kebenaran, kerjasama, mengadakan bahan-bahan rujukan dan perbincangan dalam penyelidikan projek sarjana ini. Tidak lupa juga kepada semua kakitangan lain yang turut membantu secara langsung atau tidak langsung.

Penghargaan juga ditujukan kepada rakan-rakan seperjuangan yang terlibat sama ada secara langsung atau tidak langsung membantu menjayakan dalam kajian projek ini.

Akhir sekali, kepada isteri Puan Hajjah Zabidah bte Haji Mohd Isa @ BD, anak-anak dan keluarga disayangi yang sentiasa memberi pertolongan dan dorongan, semoga jasa baik sekalian dirahmati dan diberkati Allah, InsyAllah.

ABSTRAK

Kerajaan Negeri Perak telah melupuskan tanah kerajaan seluas 1,934 ekar kepada Pertubuhan Peladang Negeri Perak (PPNP) dengan beberapa syarat iaitu 50% dipegang oleh Kerajaan Negeri dan 50% lagi kepada PPNP, yang seterusnya dikehendaki membangunkan keseluruhan kawasan untuk dijadikan ladang pertanian bernama "Rancangan Tanah Berkelompok (Dusun Buah-Buahan) Keramat Pulaui. PPNP juga dikehendaki memecahkan sempadannya sebelum layak dijual tanah bergeran. Kedudukan tanah ini hanya 20km di selatan Bandaraya Ipoh menjadikan ia sebagai pembangunan pertanian di pinggir bandar. PPNP juga dikehendaki membangun tanah supaya mempunyai lebih nilai, jadi proses pembangunan tanah perlulah melalui dan mematuhi prosidur seperti kerja ukur, memperolehi susunatur yang diperakukan, menjaga persekitaran dan alam semula jadi, membayar premium tanah bagi pengeluaran surat hakmilik. Memandangkan kerajaan telah meluluskan tanah projek ini semenjak tahun 1999 dan semasa penulisan kajian ini pembangunan projek masih berjalan maka menjadi perhatian dan kepentingan kajian untuk mengenalpasti permasalahan dalam pembangunan projek ini seperti wujudnya kelewatan. Semua jabatan dan agensi kerajaan dan juga pihak kontraktor (sektor swasta) yang terlibat akan dibuat kajian sewajarnya. PPNP dalam membenarkan penulisan kajian ini mengklasifikasikan sebagai terhad. Dengan itu sumber data dan maklumat datangnya dari data sekunder yang dibekalkan oleh PPNP sendiri. Di akhir penulisan permasalahan dalam pembangunan ini dikenalpasti dan dianalisis sesuai dengan keperluan objektif kajian. Penulis juga mencadangkan penulisan selanjutnya berasaskan potensi yang ada mengenai kedudukan projek PPNP ini yang berpinggirkan kawasan perbandaran Bandaraya Ipoh yang sudah tentu mempunyai banyak kelebihan pada masa akan datang.

ABSTRACT

In 1999, Perak State Government (State) has appointed Pertubuhan Peladang Negeri Perak (PPNP) to become sole developer to develop an area of 1,934 acres of state land with a proviso of 50% being held by the state and another 50% be given to PPNP under alienation exercise by the state. The development is called “Rancangan Tanah Berkelompok (Dusun Buah-Buahan) Keramat Pulai” whereby PPNP has to plant orchard trees and the land must be subdivided into one acre portion each with a title attached and ready to be sold. The land is located in Keramat Pulai which is about 20km to the south of Ipoh City. It is unique by itself being located on the fringe of Ipoh township thus carrying the benefits of fringe town agriculture development. PPNP in discharging its role has to be agreeable with terms and conditions set out by the state, one of which is to develop the land from “scratch” to become economic viable. Being a developer PPNP has to undergo various stages of implementation from surveying the site, application of planning permissions, planting of orchard trees, conservation of environment to delivering of land titles. Since the government has alienated the land in 1999 and the project is still on going during this write up, therefore it is the main concern of this thesis to identify and discuss problems associated with development . All relevant government departments and agencies as well as private contractors involved in the project will be studied. This writing is classified by PPNP as restricted therefore all input of various data and information is derived internally i.e secondary data is used throughout. At the end of writing, problems associated with project implementation are identified and discussed to fulfill the objectives of this thesis. The writer also attempts to suggest future writing base on this thesis finding bearing in mind that this is a fringe town development which has vast potential ahead.

KANDUNGAN

BAB	PERKARA	MUKASURAT
	PENGESAHAN STATUS TESIS	
	SURAT PENGESAHAN STATUS TESIS	
	PENGESAHAN PENYELIA	
	HALAMAN JUDUL	i
	PENGAKUAN	ii
	DEDIKASI	iii
	PENGHARGAAN	iv
	ABSTRAK	v
	ABSTRACT	vi
	ISI KANDUNGAN	vii
	SENARAI JADUAL	xiii
	SENARAI RAJAH	xiv
	SENARAI PETA	xv
	SENARAI SINGKATAN	xvi
	SENARAI LAMPIRAN	xvii

BAB 1 PENDAHULUAN

1.1	Pengenalan	1
1.2	Pernyataan Masalah	4
1.3	Matlamat Kajian	6
1.4	Objektif Kajian	6
1.5	Metodologi Kajian	6
	1.5.1 Perbincangan	7
	1.5.2 Rujukan Dokumen Rasmi PPNP	7
	1.5.3 Mesyuarat Projek PPNP	7
1.6	Skop Kajian	8
1.7	Kepentingan Kajian	8
	1.7.1 Sosio-politik Kawasan Kajian	9
	1.7.2 Amalan Proses Pelupusan Tanah oleh Kerajaan Negeri	10
	1.7.3 Pemangkin Ekonomi Setempat	11
	1.7.4 Kerjasama Agensi Kerajaan	11
	1.7.5 “Out Source”	11
1.8	Susunan Bab	12
1.9	Kesimpulan	14

BAB 2 PEMBANGUNAN PERTANIAN DI LUAR BANDAR

2.1	Pengenalan	15
2.2	Pembangunan Tanah	16
2.3	Rancangan Malaysia Lima (5) Tahun	19
2.4	Perolehan Tanah Mengikut KTN	20
2.5	Perjanjian Pembangunan Pertanian Berkelompok (Pokok Buah-buahan) bertarikh 3.5.2000 antara	

Kerajaan Negeri dan Perbadanan Pertanian Negeri Perak (Perjanjian)	21
2.5.1 Penyediaan Laporan EIA	22
2.5.2 Penyediaan Pelan Susunatur dan Pelan Pra-Hitungan	23
2.5.3 Pemilikan Tanah Pertanian oleh PPNP	25
2.5.4 Pelaksanaan Projek Pertanian Secara Usahasama	25
2.5.5 Penerokaan Haram	26
2.6 Peneroka dan Peningkatan Pendapatan	26
2.6.1 Industri Perlancongan	26
2.6.2 Pemantauan Aktiviti	28
2.7 Aktiviti Pertubuhan Peladang Negeri Perak	29
2.7.1 Aktiviti Mengusaha Tanaman Kelapa Sawit	29
2.7.2 Aktiviti Memajukan dan Menguruskan Rancangan Pertanian Berkelompok di atas Tanah Kerajaan	31
2.8 Petunjuk Prestasi Kewangan	32
2.9 Kesimpulan	33

BAB 3 KAJIAN KES

3.1 Pengenalan	34
3.2 Latar Belakang Tapak	36
3.3 Penyediaan Tapak	37
3.3.1 Kerja Pembangunan Fizikal Tanah	38
3.3.2 Mengenal Pasti Kawasan Melalui Kerja Ukur	41
3.3.3 Menebang Pokok Kecil dan Besar yang	

	Sesuai Dijual Sebagai Kayu Balak	45
3.3.4	Membersih Kawasan	46
3.3.5	Mewujudkan Teres di Kawasan Lereng Bukit	48
3.4	Masalah Kewujudan Peneroka Sedia Ada atau Haram	49
3.5	Proses Memohon Kelulusan Pelan Susunatur	50
3.6	PPNP dalam Meningkatkan Hasil (Income)	51
3.6.1	Penjualan Bahan Kayu Kayan	51
3.6.2	Penyediaan Pelan Susunatur Oleh JTB	52
3.6.3	Penjualan Lot-Lot Pertanian	53
3.7	PPNP Sebagai Agensi Pelaksana Kepada Kerajaan Negeri Dalam Pelupusan Tanah Kerajaan	54
3.8	Ringkasan	56
3.8.1	PPNP Selaku Pengurus Projek	56
3.8.2	Pemberimilikan Tanah Secara Jualan	57
3.8.3	Pembangunan Yang Berpotensi	57
3.8.4	Penyediaan Tapak oleh Kontraktor Kerja	58
3.8.5	Penyediaan Susunatur oleh JTB	58
3.8.6	Birokrasi Jabatan Kerajaan	59
3.8.7	Penyediaan EIA oleh Pemaju	60
3.9	Kesimpulan	60

BAB 4 ANALISIS KAJIAN

4.1	Pengenalan	62
4.2	Pemilihan Kawasan Kajian	64
4.3	Pelaksanaan Kajian	64
4.3.1	Kaedah Pengumpulan Data daripada	

	Mesyuarat	65
4.3.2	Kaedah Pemerhatian	66
4.3.3	Kaedah Temubual	67
4.4	Analisis Data	68
4.4.1	Pengenalan	68
4.4.2	Maklum Balas Responden Kepada Perkara yang Dipohon Kelulusan	69
4.4.2.1	Kelulusan Susunatur	70
4.4.2.2	Jalan Masuk ke Blok-Blok Ladang Keramat Pulai	72
4.4.2.3	Permohonan Kelulusan Laporan EIA	72
4.4.3	Kelulusan Permohonan Membeli Tanah Pertanian oleh Para Peserta	73
4.4.4	Analisis Punca Berlakunya Kelewatan Memperoleh Kelulusan Pelbagai Perkara Yang Berkaitan Dengan Permohonan untuk Setiap Pembangunan	74
4.4.4.1	PTG dan Pejabat Tanah	74
4.5	Penemuan Terhadap Masalah-Masalah	76
4.5.1	Masalah yang Dihadapi oleh Kontraktor Kerja	77
4.5.2	JTB dan Masalah dalam Penyediaan Pelan Susunatur	77
4.5.3	JTB dan Masalah Mengukur Ukuran Muktamad	78
4.5.4	Masalah yang Dihadapi oleh PPNP	79
4.6	Kesimpulan	81

BAB 5 KESIMPULAN DAN CADANGAN

5.1	Pengenalan	83
5.2	Penemuan Kajian Dan Ulasan	83
5.2.1	PPNP Sebagai Pemaju	84
5.2.2	Pejabat Tanah dan PTG Sebagai Agensi Kerajaan Penting	88
5.2.3	MARDI dan Jabatan Pertanian	89
5.2.4	Jabatan Teknikal Seperti Cadangan Dari JPS, JKR, JPBD, JAS	89
5.3	Cadangan-Cadangan Bagi Meningkatkan Lagi Kemajuan Pembangunan Ladang Pertanian RTB Keramat Pulau	90
5.3.1	Pembangunan Kawasan	92
5.3.1.1	Pemilihan Kontraktor Kerja	92
5.3.1.2	Pemilihan Syarikat Jurukur Tanah Bertauliah dan Berlesen (JTB)	93
5.3.1.3	Kakitangan Mengurus Projek RTB	93
5.4	Rumusan dan Kesimpulan: Pandangan Penulis Terhadap Projek PPNP	93
5.5	Masalah Dalam Kajian	95
5.6	Cadangan Kajian Lanjutan	96
5.7	Penutup	97

SENARAI JADUAL

NO. JADUAL	TAJUK	HALAMAN
1.1	Perancangan Kerja Pembangunan Ladang Peladang Di Tanah Pertanian Keramat Pulai, Simpang Pulai, Perak Untuk Projek Dusun Buah-buahan Seluas 1,934 Ekar	4
2.1	Kelulusan Kebenaran Merancang	24
3.1	Sebahagian Jadual Kerja Pembangunan Ladang Peladang di Tanah Pertanian Keramat Pulai, Simpang Pulai, Perak untuk Projek Dusun Buah-buahan seluas 1,934 ekar	40
3.2	Kemajuan Kerja-kerja Pembangunan Ladang Keramat Pulai Bagi Tempoh Antara 31.12.2003 hingga 31.03.2004	47
3.3	Pengagihan Lot	53
4.1	Prestasi Kerja Menanam Tanda Sempadan Lot sehingga 31.12.2004	79

SENARAI RAJAH

NO. RAJAH	TAJUK	HALAMAN
2.1	Prestasi Kewangan PPN Perak	32
3.1	Struktur Organisasi Pentadbiran Projek	54
3.2	Pengurusan Ladang	55

SENARAI PETA

NO. PETA	TAJUK	HALAMAN
2.1	Sempadan Pentadbiran Majlis Bandaraya Ipoh/Daerah Kinta Dan Tapak Projek PPNP	17
3.1	Infrastruktur Jalan Raya Awam Dan Kedudukan Tapak Projek PPNP	35
3.2	Kedudukan Blok-Blok Dalam Projek PPNP Di Simpang Pulai	39

SENARAI SINGKATAN

DPN	-	Dasar Pertanian Negara
EIA	-	Environment Impact Analysis
J/K	-	Jawatankuasa
JPBD	-	Jabatan Perancang Bandar dan Desa Negeri Perak
JTB	-	Jurukur Tanah Berlesen
JUPEM Perak	-	Jabatan Ukur dan Pemetaan Perak
KK	-	Kontraktor Kerja
KTN	-	Kanun Tanah Negara, 1965
Mk	-	Mukim
MKT	-	Memelihara Kawasan Tanaman
MMK	-	Majlis Mesyuarat Kerajaan
ms	-	muka surat
P.U	-	Permohonan Ukur
PBN	-	Pihak Berkuasa Negeri
Perjanjian	-	Perjanjian Pembangunan Perkauman Berkelompok (Pokok Buah-buahan) bertarikh 3.5.2000 antara Kerajaan Negeri dan Perbadanan Pertanian Negeri Perak
PLB	-	Pembangunan Luar Bandar
PLUS	-	Perhubungan Lebuhraya Utara Selatan
PPNP	-	Pertubuhan Peladang Negeri Perak
PTG	-	Pengarah Tanah dan Galian Negeri Perak
RM6	-	Rancangan Malaysia ke-6
RM7	-	Rancangan Malaysia ke-7
RM8	-	Rancangan Malaysia ke-8
RTB	-	Rancangan Tanah Berkelompok
TV3	-	Stesen Televisyen ke-3

SENARAI LAMPIRAN

- 1 Cadangan Rancangan Tanah Pertanian Berkelompok (Pokok Buah-buahan) Di Atas Tanah Kerajaan Seluas Lebih Kurang 2,500 Ekar Di Keramat Pulau Dalam Mukim Sungai Raia Daerah Kinta Di Bawah Seksyen 42(1)(a) Kanun Tanah Negara, Akta 56 Tahun 1965

- 2 Memohon Kebenaran Dan Kerjasama Mengenai Cadangan Penulisan Thesis Yang Berkaitan Dengan “Pembangunan Tanah Pertanian” Oleh PPNP Perak Kerana Keperluan Yang Disyaratkan Berikutan Pembelajaran Peringkat Sarjana Di Universiti Teknologi Malaysia (UTM), Skudai Johor

- 3 Perlantikan Untuk Menjalankan Kerja Ukur Topografi Dan Pengukuran Untuk Penyediaan Hakmilik Bagi Projek dusun Buah-buahan di Keramat Pulau seluas 1972 Ekar Mukim Sungai Raia Derah Kinta, Perak Darul Ridzuan

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Pengenalan

Manusia memerlukan ruang untuk menjalankan aktiviti harian. Aktiviti tersebut dilakukan untuk memberi pulangan ekonomi bagi menyara kehidupan. Penyediaan dan pengujudan kepada ruang-ruang berkenaan perlulah dirancang dengan teliti dan bijak serta mengikut peraturan yang ditetapkan. Ruang yang dimaksudkan ini ialah tanah dan punca ekonominya adalah pembangunan tanah itu sendiri.

Pelbagai skop pembangunan tanah boleh dibuat melalui perindustrian, pertanian, pelancongan, perumahan atau dijadikan sebagai rizab Taman Negara dan sebagainya. Akhir-akhir ini sektor pertanian diberi penekanan yang tinggi oleh kerajaan supaya menjadi pemangkin utama kepada ekonomi negara (New Straits Times, Mac 13, 2004).

Pelbagai cara dan kaedah telah diguna pakai dalam merealisasikan hasrat pembangunan ekonomi melalui pertanian ini. Kementerian pertanian dan agensi-agensinya di bawahnya merupakan jentera utama dalam merealisasikan hasrat tersebut. Selaras itu, salah satu agensi di negeri Perak iaitu Pertubuhan Peladang Negeri Perak (PPNP) turut memainkan peranan dalam

sektor pertanian moden. Bertepatan dengan ini, sebuah kajian perlu dilakukan untuk mengkaji konsep pertanian yang dijalankan oleh PPNP.

PPNP adalah sebuah pertubuhan perbadanan yang didaftarkan di bawah Akta Pertubuhan Peladang 1973 (Akta 109), yang beralamat di No 1, Jalan Taman Baru Utara, Off Jalan Kuala Kangsar, 30990 Ipoh, Perak Darul Ridzuan.

Kerajaan Negeri Perak telah melupuskan tanah kerajaan di bawah kategori pertanian seluas 1934 ekar bertempat di Keramat Pulau, Mukim Sungai Raia Daerah Kinta kepada PPNP dan badan ini telah diberi mandat sebagai pemaju kepada proses pembangunan tanah berkenaan. Tanah tersebut hendaklah dipecahkan kepada lot-lot kecil seluas minima satu ekar setiap lot dan boleh dijual kepada para peserta peladang dan orang ramai yang layak mengikut peruntukan pembahagian penjualan iaitu lima puluh peratus dimiliki oleh PPNP manakala lima puluh peratus lagi dimiliki oleh Kerajaan Negeri. Sila rujuk **Lampiran 1**- surat kelulusan tanah.

PPNP diberi kepercayaan oleh Kerajaan Negeri untuk menguruskan pembangunan ini kerana ianya adalah sebuah organisasi peladang yang berdaya maju dan berdaya saing yang sentiasa berusaha meningkatkan punca pendapatan. Melalui projek ini, PPNP dijangka akan mendapat pulangan yang baik dan menguntungkan serta pada masa yang sama memberi kepuasan kepada para pelanggan. Pelanggannya terdiri daripada pemilik-pemilik tanah itu sendiri.

PPNP menamakan projek pertanian ini sebagai pembangunan tanah untuk rancangan tanah pertanian berkelompok (Pokok Buah-Buahan) Keramat Pulau. Dalam konteks penulisan kajian ini penulis akan turut menggunakan nama-nama berikut tetapi masih membawa maksud yang sama: “ projek PPNP ini, rancangan pertanian berkelompok (RTB) pokok buah-buahan Keramat Pulau, tapak projek PPNP, projek ladang pertanian ini, ladang RTB, projek RTB ladang pertanian

Keramat Pulai, pembangunan tanah dusun, projek PPNP di Keramat Pulai dan rancangan pertanian berkelompok”.

Di bawah konsep pembangunan tanah pertanian oleh PPNP ini, tanah kerajaan ini dipecahkan kepada lot-lot pertanian seluas 1 ekar setiap satu lot tanah yang mempunyai geran hakmilik tersendiri. Lot-lot ini dijual kepada orang ramai dan ahli pertubuhan peladang ini. Susunatur dan pembangunan lot-lot tersebut menepati kehendak pihak berkuasa negeri dengan adanya kemudahan infrastruktur yang lengkap seperti jalan, kemudahan talian telefon dan bekalan tenaga elektrik.

Konsep pembangunan Rancangan Tanah Pertanian Berkelompok ini juga menggalakkan para peserta ladang tinggal dalam persekitaran dusun buah-buahan. Sekiranya menjadi kenyataan, dianggarkan seramai kira-kira lima ribu bilangan penduduk yang akan terlibat sama dalam projek kehidupan ala dusun yang menjanjikan persekitaran yang damai dan menenangkan. Kehidupan ala dusun ini bercirikan alam semulajadi dengan adanya bukit-bukau, aliran sungai yang cantik dan tanah yang subur berikutan dengan lokasinya bersebelahan dengan rizab hutan simpan.

Malah, disebabkan kawasan topografinya yang berbukit dan mempunyai latar belakang kehijauan hutan simpanan kekal, sungai dan air terjun dan adanya penempatan orang asli, maka kawasan ini dijangkakan dapat dijadikan daya tarikan kepada para pelancong.

1.2 Pernyataan Masalah

PPNP mengambil tindakan melaksanakan pembangunan projek RTB ini dengan mengambil kira beberapa perancangan pembangunan mengikut

Perancangan Kerja di Jadual 1.1

Jadual 1.1 Perancangan Kerja Pembangunan Ladang Peladang Di Tanah Pertanian Keramat Pulai, Simpang Pulai, Perak Untuk Projek Dusun Buah-buahan Seluas 1,934 Ekar

TAHUN BULAN	2002						2003										2004			
	JUL	OGOS	SEPT	OKT	NOV	DIS	JAN	FEB	MAC	APR	MEI	JUN	JUL	OGOS	SEPT	OKT	NOV	DIS	JAN- DIS	
JENIS KERJA																				
Menebas dan membersihkan																				
Membina jalan																				
Membina teres																				
Membaris																				
Membekal & memasang pembentung																				
Menanam anak benih pokok buah-buahan																				
Memelihara kawasan dan penyelenggaraan tanaman anak pokok buah-buahan																				

Sumber: Pertubuhan Peladang Negeri Perak

PPNP telah menyediakan jadual perancangan pembangunan tapak bagi tujuan membangunkannya kepada sebuah projek pertanian dusun buah-buahan yang terdiri daripada tanaman pokok buah-buahan yang terdiri daripada pokok cempedak atau ciku, rambutan, mangga *chu ka nan*, nangka, limau bali, durian, dan dokong kering.

Projek pembangunan pertanian selalunya dikaitkan dengan projek yang dijalankan dalam kawasan luar bandar tetapi dalam kes projek PPNP ini wujud keunikannya yang tersendiri. Disebabkan lokasi tapak projek berhampiran dengan Bandaraya Ipoh, maka projek ini boleh dikategorikan sebagai pembangunan pinggir bandar. Dengan ini lot-lot pertanian yang disediakan untuk dijual telah menarik permintaan yang tinggi.

PPNP telah diberi kelulusan mengguna pakai perkhidmatan syarikat Jurukur Tanah Berlesen untuk menyediakan pelan susunatur dan bukannya perkhidmatan Jururancang Bandar Bertauliah sebagaimana lazimnya apabila tanah yang hendak dipecah sempadan melebihi 5 ekar. Sebanyak 1,577 lot pertanian telah diwujudkan dan diluluskan oleh pihak berkuasa negeri Perak.

Dengan yang demikian, pelaksanaan projek pembangunan tanah pertanian secara berkelompok oleh PPNP ini telah melalui pelbagai peringkat dari peringkat penyediaan tapak projek yang terdiri daripada tanah bukit bukau dan bekas tanah lombong (timah) kepada tanah lot pertanian yang terdiri daripada pokok buah-buahan.

Oleh itu, satu kajian mengenai permasalahan yang dihadapi oleh PPNP selaku pemaju dalam membangunkan tanah pertanian yang terletak di pinggir Bandaraya Ipoh perlu dibuat untuk melihat isu-isu yang terdapat di sepanjang pelaksanaan projek.

1.3 Matlamat Kajian

Matlamat kajian adalah untuk melihat samada permasalahan dalam pelaksanaan projek dusun buah-buahan mempengaruhi perjalanan pembangunan sebagaimana yang telah dirancang oleh PPNP.

1.4 Objektif Kajian

- a) Untuk memahami kaedah program pelaksanaan projek yang disediakan oleh PPNP dan mandat yang diberi oleh Kerajaan Negeri Perak kepada PPNP.
- b) Untuk mengkaji permasalahan yang berkaitan secara langsung dalam pelaksanaan projek pembangunan tanah pertanian dusun buah-buahan ini.

1.5 Metodologi Kajian

Bagi menghasilkan objektif kajian, metodologi berasaskan data sekunder yang diperolehi daripada PPNP telah diguna pakai dalam kajian. Data primer adalah sedikit sahaja kerana melibatkan input secara langsung daripada mesyuarat dan perbincangan. Ia telah menghasilkan aspek teori dan latar belakang, pengumpulan data, penganalisan dan rumusan dan cadangan.

1.5.1 Perbincangan

Perbincangan dengan pegawai-pegawai PPNP yang terlibat ialah mereka yang diberi kuasa memberi keputusan dan pegawai yang terlibat secara langsung dalam memantau aktiviti kerja di tapak. Oleh itu, input kepada kajian penulisan projek ini berkait rapat dengan maklumat dalaman PPNP dalam pengolahan urusan pembangunan projek pertanian berkelompok ini.

1.5.2 Rujukan Dokumen Rasmi PPNP

Rujukan dokumen rasmi dapat dibuat dengan kebenaran bertulis sahaja. Ianya selaras dengan keputusan PPNP memberi kebenaran bersyarat kepada penulis bahawa penulisan kajian ini adalah untuk PPNP sahaja dan dikategorikan terhad seperti dalam suratnya di **Lampiran 2**. Bahan-bahan rujukan seperti dokumen perjanjian antara Kerajaan Negeri dan PPNP, kertas-kertas minit mesyuarat dan perbincangan yang berkaitan boleh diguna pakai untuk kajian penulisan projek.

Lain-lain maklumat terdiri daripada atau melalui sumber fail rasmi PPNP, risalah, laporan tahunan dan liputan akhbar mengenai PPNP akan diguna pakai dalam penulisan kajian.

1.5.3 Mesyuarat Projek PPNP

Berikutan penglibatan secara langsung penulis dalam urusan projek melalui mesyuarat-mesyuarat yang berkaitan, maka ahli-ahli mesyuarat termasuk pengerusi adalah responden kepada kajian projek ini. Justeru itu segala

perbincangan, temuramah dan pemerhatian penulis dalam urusan-urusan kerja adalah diambil kira sebagai input kepada kajian.

1.6 Skop Kajian

Dalam kajian ini, penekanan diberikan terhadap perjalanan aktiviti-aktiviti tertentu dalam melaksanakan projek PPNP ini dan melihat permasalahan yang timbul akibat pelaksanaan tersebut. Aktiviti-aktiviti tersebut meliputi kerja-kerja menyiapkan tapak projek dan aktiviti yang melibatkan lot-lot tanah pertanian itu sendiri.

Kawasan kajian tertumpu kepada kawasan tanah yang diluluskan oleh Kerajaan Negeri kepada PPNP seluas 1,934 ekar di Keramat Pulai dalam Mukim Sungai Raia, Daerah Kinta. PPNP dikehendaki membangunkan keseluruhan tanah walaupun pemilikannya hanyalah lima puluh peratus daripada keseluruhan keluasan kawasan. Tempoh masa kajian ini bermula dari peringkat awal pelaksanaan tahun 2001 (kelulusan tanah diperolehi seawal tahun 1998) sebagaimana terkandung dalam Perjanjian hingga 31 Disember 2004.

1.7 Kepentingan Kajian

Pembangunan tanah pertanian oleh PPNP mempunyai kepentingan kepada pertumbuhan ekonomi dan pembangunan di sekitar kawasan Keramat Pulai. Kajian ini akan melihat tindakan yang diambil oleh PPNP, pejabat kerajaan seperti pejabat tanah dan jabatan perancang bandar dan desa, pihak swasta seperti syarikat jurukur tanah berlesen, peguam dan kontraktor kerja tanah. PPNP sebagai pemaju dan pengurus projek mengawal selia dan memantau pelaksanaan projek mengikut aktiviti kerja yang dijadualkan.

1.7.1 Sosio-Politik Kawasan Kajian

Kawasan Sungai Raia ialah kawasan yang dahulunya terkenal kerana pernah wujud aktiviti perlombongan bijih timah. Ini terbukti banyak tanah-tanah kerajaan yang sedia ada sekarang adalah tanah bekas pajakan perlombongan yang telah tamat tempoh dan kerajaan tidak menyambung pajakan. Ini termasuklah tanah projek pembangunan pertanian berkelompok yang dimajukan oleh PPNP.

Mengenai tanah bekas lombong, bersesuaian sekali jika disingkap kembali sejarah aktiviti ekonomi yang berkaitan dengan perlombongan bijih timah di negeri Perak. Bermula abad ke-16 kaum Cina telah terlibat dalam aktiviti perlombongan timah dan bilangan mereka bertambah ramai apabila pengeluaran ditingkatkan oleh pihak British dalam abad ke-18. Jalan keretapi dan jalan raya telah mula dibina semasa era kependudukan pihak British (1874-1948) untuk membawa bijih timah secara besar-besaran dari Lembah Kinta (Ipoh, Gopeng, Kampar dan Batu Gajah) ke pelabuhan Weld (Kelang). Di sinilah bermulanya tanah-tanah dilombongkan untuk mengeluarkan hasil bijih timah sehinggalah terjadi persaingan pengeluaran dengan negara pengeluar lain seperti Indonesia. Mulai tahun 1985 Malaysia tidak lagi menjadikan bijih timah ini sebagai penyumbang kepada ekonomi negara kerana kejatuhan harga dan hasil bijih ini telah merosot.

Dalam kawasan kajian di Mukim Sungai Raia, Daerah Kinta terdapat 19,094 penduduk dalam tahun 2000 yang terdiri daripada 11,011 (Melayu), 4,760 (Cina), 1,187 (India) dan selebihnya terdiri daripada kaum Bumiputra lain dan bukan warganegara. Aktiviti ekonomi di sini adalah seperti pertanian, perusahaan kuari dan perniagaan dan pelancongan.

Begitu juga dalam tahun 2000, Jabatan Perangkaan Malaysia Negeri Perak telah mencatatkan jumlah penduduk negeri Perak Darul Ridzuan seramai 1,973,368 dan mengikut anggaran pada tahun 2005 seramai 2,256,400 dan akan meningkat ke 2,393,300 pada tahun 2009. Kawasan yang paling ramai ialah Kinta iaitu dalam tahun 2005 dianggarkan terdapat seramai 800,100 dan 846,300 pada tahun 2009 berbanding dengan seramai 703,493 dalam tahun 2000.

Dengan ini kawasan dalam Mukim Sungai Raia masih mempunyai tanah-tanah kerajaan yang boleh dimajukan begitu juga terdapat penduduk tempatan yang boleh diberi peluang dalam bidang pertanian. Cara ini boleh menjadikan kawasan ini terkenal semula memandangkan sekarang ini tersedia wujud jalan raya Ipoh dan Lebuhraya Utara Selatan – Kg Raja – Cameron Highland/ Gua Musang.

1.7.2 Amalan Proses Pelupusan Tanah Oleh Kerajaan Negeri

Kerajaan Negeri dapat mengamalkan proses pelupusan tanah walaupun tidak secara terus kepada orang ramai tetapi hakikatnya proses pelupusan tanah berjalan secara teratur. Dengan itu cukai dan premium tanah dapat dikutip oleh kerajaan.

1.7.3 Pemangkin Ekonomi Setempat

Pembangunan setempat di kawasan Keramat Pulai meningkatkan lagi kegiatan penerokaan dan pembukaan tanah baru. Ini memangkinkan pertumbuhan ekonomi dan pembangunan fizikal setempat sesuai dengan lokasinya di pinggir bandaraya Ipoh dan wujudnya infrastruktur jalan raya awam baru menghubungkan