

**HAKMILIK TANAH GSA FELDA DAN ISU KELEWATAN
PENGELUARANNYA. KAJIAN KES: TANAH RANCANGAN FELDA DI
NEGERI JOHOR**

LOW SIONG KHIM

**Laporan Projek Sarjana Ini Dikemukakan Sebagai Memenuhi Sebahagian
Daripada Syarat Penganugerahan Ijazah Sarjana Sains Pentadbiran Dan
Pembangunan Tanah**

**Fakulti Kejuruteraan dan Sains Geoinformasi
Universiti Teknologi Malaysia**

April 2007

DEDIKASI

Khas buat Keluarga Tercinta.....

Teristimewa buat isteri dan anak-anak

Kau sumber Inspirasiku.....

PENGHARGAAN

Terlebih dahulu, penulis ingin mengucapkan penghargaan yang tidak terhingga kepada penyelia tesis iaitu Prof. Madya Dr. Ismail bin Omar atas sokongan, bimbingan dan tunjuk ajar yang beliau berikan selama ini. Beliau telah memberi banyak cadangan, pandangan dan maklumat yang berguna untuk menghasilkan kajian ini.

Selain itu juga, penulis merakamkan jutaan terima kasih kepada pihak yang terlibat secara langsung atau tidak langsung seperti kakitangan Pengurusan FELDA, Pejabat Pentadbir Tanah Daerah yang terlibat, Pejabat Pengarah Tanah dan Galian Negeri Johor, Jabatan Ukur dan Pemetaan Negeri Johor dan Jurukur berlesen yang terlibat dalam memberikan maklumat-maklumat yang berguna dalam penghasilan kajian ini.

Akhir sekali, penulis ingin memberi setinggi-tinggi penghargaan kepada keluarga tercinta yang banyak memberi sokongan dalam penulisan ini.

ABSTRAK

Hakmilik tanah adalah menunjukkan bukti kepunyaan seseorang yang mendakwa sebidang tanah itu miliknya dan tercatat namanya di dalam hakmilik tersebut. Dokumen hakmilik ini akan tercatat sama ada tanah tersebut Tanah Rizab Melayu, Tanah GSA dan sebagainya. FELDA ditubuhkan bertujuan membuka tanah hutan untuk dijadikan tanah pertanian untuk meningkatkan taraf sosio-ekonomi masyarakat di kawasan luar bandar dengan memberi jaminan kepada peneroka yang tidak bertanah memperoleh tanah. Proses pengeluaran hakmilik tanah GSA ini melibatkan pelbagai prosedur dilalui sebelum kelulusan oleh Kerajaan Negeri. Proses ini juga melibatkan pelbagai pihak seperti peneroka, pengurusan FELDA, Pejabat Pentadbir Tanah Daerah, Pejabat Pengarah Tanah dan Galian, JUPEM dan jurukur berlesen yang dilantik. Justeru, kajian ini membincangkan berkenaan isu kelewatan pengeluaran hakmilik tanah GSA yang berlaku dengan mengkhususkan tanah rancangan FELDA di Negeri Johor. Data berkenaan isu kelewatan pengeluaran hakmilik tanah GSA dikumpulkan menggunakan kaedah temubual dengan pihak pengurusan FELDA, PTD, PTG, JUPEM dan jurukur berlesen. Analisis dijalankan secara kualitatif dengan menghurai setiap pandangan responden terhadap isu kelewatan tersebut. Analisis data akan dipaparkan dalam beberapa kaedah, antaranya termasuklah jadual dan carta pai. Hasil analisis telah menunjukkan bahawa isu kelewatan pengeluaran hakmilik tanah GSA wujud pada setiap pihak yang terlibat dalam proses tersebut memandangkan banyak peringkat perlu dilalui dan semakan teliti sebelum kelulusan diperoleh. Bagi mengatasi isu kelewatan pengeluaran hakmilik tanah GSA, beberapa alternatif seperti penyediaan maklumat yang lengkap dan tepat, penambahan jumlah kakitangan khas di pejabat tanah, hubungan kerjasama yang baik antara semua pihak, hapuskan birokrasi, pindaan proses pewartaan, penerapan konsep *field to finish* dan penggunaan SPTB dicadangkan.

ABSTRACT

Legal ownership of land confers a sense of pride and achievement on rural people who were previously landless. The title deed confers a sense of security and is a proof of land ownership. Federal Land Development Authority or FELDA was established under the Land Development Ordinance 1956 with the aim of clearing up jungle land and developing into agricultural land for the settlement of rural people. It aims to raise the social economic status of the settlers and promise to give land to the landless. The settlers were initially accepted into the FELDA scheme as settlers occupying rural settlement holdings in expectation of titles, they wait with anxiety to receive the titles on completion of their loan obligation. The process of issuance of titles to settler involves various authorities, who have to verify and validate relevant material facts before the State Government officially confers the legal title to the settler. The parties involved include the settlers themselves, FELDA management, the respective District Land Office, Director of Land and Mines Department, Survey and Mapping Department and also Licensed Land Surveyors appointed to carry out the survey of the lots allocated. This study is an attempt at elucidating the reasons for the delay in the processing of the application for the granting of title deed under the Land (Group Settlement Area) Act 1960, with special reference to the land schemes in the State of Johore, Malaysia. Data concerning the delay in the processing and registration of titles was summarized and evaluated at every pertinent level and the Government Departments concerned as well as the Land surveyors concerned. Information and data were compiled through detailed survey proformas as well as questionnaires and direct discussions with FELDA Authorities, relevant officers in all Government departments concerned and the Licensed Land Surveyors responsible for the surveying of the respective lots. Qualitative analysis was carried out establishing timelines as well as having detailed discussions on specific cases with all parties involved. All respondents' perspective on the causes for the delay was also sought. The collated data was analyzed, tabulated and presented as tables and pie-charts for ease of comprehension. It is concluded that the causes for the delay are multifarious, commencing from the initial submission to the various levels of checking and verification before approval is given. In order to speed up the issuance of land title to the settler, various alternative were suggested including submission of accurate data of settler after close scrutiny by the FELDA management, increase in staff strength in district land office where many FELDA schemes are located, close coordination and cooperation between the parties involved, removal of bureaucracy, amendment to the process of gazetting under GSA, incorporation of the concept of field to finish in land survey and enhancement of computer registration of land titles.

SENARAI KANDUNGAN

PERKARA	MUKA SURAT
PENGESAHAN STATUS TESIS	
PENGESAHAN PENYELIA	
JUDUL	i
PENGAKUAN PENULIS	ii
DEDIKASI	iii
PENGHARGAAN	iv
ABSTRAK	v
ABSTRACT	vi
SENARAI KANDUNGAN	vii
SENARAI JADUAL	xi
SENARAI RAJAH	xii
SENARAI SINGKATAN	xiv
SENARAI LAMPIRAN	xvi
BAB SATU: PENDAHULUAN	
1.1 Pengenalan	1
1.2 Kenyataan Masalah	3
1.3 Matlamat Kajian	5
1.4 Objektif Kajian	5
1.5 Skop Kajian	5
1.6 Kepentingan Kajian	7
1.7 Metodologi Kajian	8
1.8 Susunatur Bab	10

BAB DUA: HAKMILIK TANAH RANCANGAN FELDA

2.1	Pengenalan	11
2.2	Definisi Hakmilik Tanah	12
	2.2.1 Hakmilik di Pejabat Pendaftar	14
	2.2.2 Hakmilik di Pejabat Tanah (PT)	14
2.3	Jenis-jenis Hakmilik	15
	2.3.1 Hakmilik Sementara	15
	2.3.2 Hakmilik Tetap	16
2.4	Hakmilik Tanah Peneroka	16
2.5	Sekatan Kepentingan	21
2.6	Sistem Hakmilik FELDA	23
	2.6.1 Sistem Hakmilik Secara Lot	25
	2.6.2 Sistem Hakmilik Secara Kumpulan	26
	2.6.3 Sistem Saham Tanpa Hakmilik	27
2.7	Hakmilik Bersama Tanah Peneroka	27
	2.7.1 Belum Terima Hakmilik	29
	2.7.2 Selepas Menerima Hakmilik	29
2.8	Dasar Bayaran Kembali	30
2.9	Kesimpulan	32

BAB TIGA: PERMOHONAN HAKMILIK TANAH RANCANGAN FELDA

KAJIAN KES: TANAH RANCANGAN DI NEGERI JOHOR

3.1	Pengenalan	33
3.2	Permohonan Hakmilik Peneroka	34
	3.2.1 Proses Kerja Aktiviti Pengeluaran Hakmilik Peneroka	35
	3.2.1.1 Semakan Senarai Peneroka Habis Bayaran Kembali	35

3.2.1.2	Penyediaan Surat Hakmilik Sementara (Borang 11B)	36
3.2.1.3	Menguruskan Bayaran Yang Berkaitan Dengan Permohonan atau Pendaftaran Hakmilik	37
3.2.2	Proses Kerja Ukur Oleh JUPEM	39
3.2.3	Proses Penyediaan Pelan Hakmilik Oleh JUPEM	40
3.2.4	Proses Penyediaan Pelan Warta oleh JUPEM	43
3.2.5	Proses Kerja Ukur Oleh Jurukur Berlesen (JUBL)	45
3.2.5.1	Kerja Ukur Lot Rumah	45
3.2.5.2	Kerja Ukur Lot Kebun	46
3.2.6	Proses Semakan Kerja Jurukur Berlesen(Hakmilik)	49
3.2.7	Proses Penyediaan Ringkasan Mesyuarat oleh PTG	49
3.2.8	Proses Kerja Bayaran CAC	53
3.2.8.1	Penyediaan Baucer Bayaran	53
3.2.8.2	Urusan Pembayaran	53
3.2.9	Proses Kerja Aktiviti Permohonan Pewartaan GSA	54
3.2.9.1	Mengemukakan Permohonan Warta	55
3.2.9.2	Susulan dan Rekod Warta	55
3.2.9.3	Susulan Kepada PTD	56
3.2.10	Proses Pewartaan Rizab Melayu	56
3.3	Kajian Kes: Tanah Rancangan FELDA Di Negeri Johor	58
3.4	Pengeluaran Hakmilik Tanah Rancangan FELDA di Negeri Johor	62
3.5	Kesimpulan	64

BAB EMPAT: ANALISIS KAJIAN

4.1	Pengenalan	65
4.2	Kaedah Pengutipan Data	65
4.3	Kaedah Analisis Kajian	66
4.4	Analisis Data	67
4.4.1	Pandangan Pengurus Rancangan Felda, Pegawai Pejabat Wilayah Felda, Jabatan Tanah FELDA Terhadap Isu Kelewatan Proses Pengeluaran Hakmilik Peneroka	67
4.4.2	Pandangan Pegawai Pejabat Pentadbir Tanah Daerah dan Pejabat Pengarah Tanah dan Galian Negeri Johor Terhadap Isu Kelewatan Proses Pengeluaran Hakmilik Peneroka	78
4.4.3	Pandangan Pihak Jurukur yang Terlibat Dalam Proses Ukur Lot Kebun dan Lot Rumah terhadap Isu Kelewatan Pengeluaran Hakmilik Peneroka	85
4.5	Kesimpulan	92

BAB LIMA: RUMUSAN DAN CADANGAN

5.1	Pengenalan	94
5.2	Penemuan Kajian	94
5.3	Rumusan Kajian	99
5.4	Limitasi Kajian	101
5.5	Permasalahan Kajian	102
5.6	Cadangan Mengatasi Isu Kelewatan Proses Pengeluaran Hakmilik Peneroka	102
5.7	Cadangan Lanjutan	108
5.8	Kesimpulan	109

BIBLIOGRAFI

SENARAI JADUAL

NO JADUAL	TAJUK	MUKA SURAT
2.1	Penempatan Peneroka Mengikut Negeri	19
2.2	Pengeluaran Hakmilik Peneroka Yang Telah Didaftarkan Sehingga 31 Disember 2006	20
3.1	Tanah Rancangan Negeri Johor FELDA Wilayah Segamat	60
3.2	Rancangan FELDA Wilayah Johor Bharu	61
3.3	Pengeluaran Hakmilik Peneroka Negeri Johor Yang Telah Didaftarkan (Sehingga 31.12.2006)	63
4.1	Punca-punca Kelewatan Pengeluaran Hakmilik Peneroka Menurut Pengurus Rancangan Negeri Johor	70

SENARAI RAJAH

NO RAJAH	TAJUK	MUKA SURAT
3.1	Carta Aliran Proses Permohonan Hakmilik Tanah Peneroka	38
3.2	Carta Aliran Ukuran Hakmilik (lot kebun atau rumah)	41
3.3	Carta Aliran Proses Penyediaan Pelan Hakmilik	42
3.4	Carta Aliran Proses Penyediaan Pelan Warta	44
3.5	Carta Aliran Semakan Kerja Jurukur Berlesen (Hakmilik)	48
3.6	Carta Aliran Penyediaan Kertas Ringkasan Mesyuarat	51
3.7	Carta Aliran Bayaran CAC	52
3.8	Carta Aliran Mewartakan Rancangan FELDA di Bawah Seksyen 4, 5 dan 6, Akta Tanah GSA 1960	57
3.9	Taburan Tanah Racangan FELDA di Negeri Johor	58
4.1	Tahap Kerumitan Proses Pengeluaran Hakmilik Peneroka Menurut Pandangan Pengurus Rancangan	69
4.2	Peratus Pandangan Responden Pihak Pengurusan FELDA Terhadap Punca Kelewatan Pengeluaran Hakmilik Peneroka	77
4.3	Peratus Pandangan Responden Wakil Pejabat Tanah Terhadap Punca Kelewatan Pengeluaran Hakmilik Peneroka	84

4.4	Peratus Pandangan Responden Wakil Jurukur Tanah Terhadap Punca Kelewatan Pengeluaran Hakmilik Peneroka	91
5.1	Punca Kelewatan Pengeluaran Hakmilik Peneroka	96
5.2	Bilangan Respoden Terlibat Mengikut Punca Kelewatan Pengeluaran Hakmilik Peneroka	96
5.3	Aliran Kerja <i>Field to Finish</i>	105
5.4	Cadangan Aliran Proses Pewartaan Yang Disediakan Oleh Jabatan Tanah FELDA	106

SENARAI SINGKATAN

BK	-	Bayaran Kembali
CAC	-	Bayaran tahunan yang disatukan
CPS	-	<i>Cadastral Processing System</i>
DPN	-	Dasar Pertanian Negara
FELCRA	-	Lembaga Penyatuan dan Pemulihan Tanah Persekutuan
FELDA	-	Lembaga Kemajuan Tanah Persekutuan
GSA	-	Akta Tanah (Kawasan Penempatan Berkelompok) 1960
ICT	-	Teknologi Maklumat dan Komunikasi
KADA	-	Lembaga Kemajuan Pertanian Kemubu
KETENGAH	-	Kemajuan Pembangunan Terengganu Tengah
LJT	-	Lembaga Jurukur Tanah Semenanjung Malaysia
JKKR	-	Jawatankuasa Kemajuan dan Keselamatan Rancangan
JUBL	-	Jurukur Berlesen
JUPEM	-	Jabatan Ukur dan Pemetaan Malaysia
KTN	-	Kanun Tanah Negara, 1965
LKIM	-	Lembaga Kemajuan Ikan Malaysia
MMK	-	Majlis Mesyuarat Kerajaan

PA	-	Pelan Akui
PBN	-	Pihak Berkuasa Negeri
PERDA	-	Lembaga Kemajuan Wilayah Pulau Pinang
PPU	-	Penolong Pengarah Ukur
PTD	-	Pentadbir Tanah Daerah
PTG	-	Pengarah Tanah dan Galian
PU	-	Pengarah Ukur
RISDA	-	Pihak Berkuasa Kemajuan Pekebun Kecil Perusahaan Getah
RM	-	Ringkasan Mesyuarat
ROH	-	<i>Register of Holding</i>
SPTB	-	Sistem Pendaftaran Tanah Berkomputer
SUJK	-	Setiausaha Jawatankuasa Hasil Bumi, Kerajaan Negeri
TPU	-	Timbalan Pengarah Ukur

SENARAI LAMPIRAN

No. Lampiran	Perkara
1	- Contoh Dokumen Hakmilik Peneroka
2	- Peta Rancangan-Rancangan FELDA Di Semenanjung Malaysia
3	- Carta Aliran Permohonan Bagi Pegangan Bersama Di Bawah Seksyen 14 Akta Tanah (Kawasan Penempatan Berkelompok) (Pindaan) 2002
4	- Borang AA Permohonan Bagi Kebenaran Untuk Memindah Milik Pegangan Desa Kepada Isteri/Bekas Isteri/Waris Kadim Sebagai Pemilik Bersama
5	- (Borang 1): Borang Pengesahan Permohonan Dan Sokongan Pegangan Tanah Bagi Pegangan Bersama Di Bawah Seksyen 14 Akta Tanah (Kawasan Penempatan Berkelompok) (Pindaan) 2002
6	- Proses Pengeluaran Hakmilik Peneroka Rancangan FELDA Pejabat Tanah Daerah Kluang
7	- Senarai Semak: Permohonan Surat Hakmilik Oleh FELDA Untuk Peserta
8	- Permohonan Pengeluaran Hakmilik Tanah Peneroka FELDA Negeri Johor
9	- Contoh Surat Permohonan Hakmilik Peneroka
10	- Jadual 1 Permohonan Tanah Kerajaan
11	- Contoh Notis Cukup Masa Hasil Dibayar (Borang 5A) oleh PTD

- 12 - Senarai Semak: Penghantaran Dokumen Bayaran Ukur Hakmilik Tanah
- 13 - Surat Pihak Berkuasa Negeri
- 14 - Permohonan Untuk Mendapat Nombor Lot
- 15 - Penghantaran Dokumen Ukur Hakmilik Tanah
- 16 - Persetujuan Menerima Pembahagian Kawasan Pertanian (Ladang) Secara Individu Melalui Undi
- 17 - Permohonan Pengeluaran Hakmilik Tanah FELDA (Surat Perakuan PTD)
- 18 - Kertas Tindakan Majlis Mesyuarat Kerajaan (EXCO) Johor
- 19 - Kelulusan Permohonan Pengeluaran Hakmilik Tanah Tapak Rumah dan Ladang
- 20 - Permohonan Pembatalan Rizab Hidupan Liar (Mergastua)
- 21 - Permohonan Geran Tanah Peneroka Kaum Cina dan Kaum India Diberi Tanpa Perkataan Rizab Melayu
- 22 - Proses Pewartaan GSA Mengikut Negeri

BAB SATU

PENDAHULUAN

1.1 Pengenalan

Di bawah Ordinan (Undang-undang) Kemajuan Tanah (Akta No. 20, 1956), Lembaga Kemajuan Tanah Persekutuan yang dikenali dengan singkatan FELDA adalah sebuah Badan Berkanun yang ditubuhkan oleh Kerajaan Malaysia pada tahun 1956 bertujuan membuka tanah hutan untuk dijadikan tanah pertanian untuk menyusun semula masyarakat dan mengurangkan kadar kemiskinan masyarakat terutama di kawasan luar bandar. Melalui objektif utamanya, FELDA mahu memajukan kawasan pertanian secara produktif dan sempurna dengan mengamalkan pengurusan pertanian yang berkesan serta membentuk sebuah kelompok masyarakat peneroka yang maju, produktif dan berdisiplin bagi meningkatkan taraf hidup yang lebih sempurna. Selain itu juga, tanah rancangan FELDA diwujudkan dan dimajukan bagi meningkatkan sosio-ekonomi masyarakat.

FELDA telah membangunkan sebanyak 317 buah tanah rancangan dan berjaya menempatkan seramai 112,745 peneroka di seluruh negara (Sasaran Kerja Felda, 2007). Tanah rancangan yang dibangunkan oleh FELDA ini telah dilengkapi dengan pelbagai kemudahan asas untuk penempatan yang lebih sempurna dan selesa. FELDA juga agen pempandaran yang berperanan menyediakan kemudahan asas perkhidmatan bandar yang lebih baik daripada unit perkampungan tunggal (Sulong Mohamad, 1985). Hal ini kerana penempatan-penempatan yang dibina oleh

FELDA mempunyai saiz penduduk dan fizikal yang lebih besar iaitu sama seperti pusat bandar yang lain. Namun begitu, kegiatan ekonomi mereka masih lagi tertumpu kepada sektor pertanian dan pada masa sekarang FELDA telah memperkenalkan projek sawari untuk menambah hasil pendapatan sampingan peneroka.

Peneroka yang terlibat akan diberikan hakmilik tanah yang tertakluk kepada Akta Tanah (GSA) 1960 yang mampu menjamin pemilikannya. Setiap peneroka akan diberikan tanah seluas 10 ekar yang merangkumi tanah ladang dan suku ekar hingga setengah ekar tapak rumah untuk didirikan rumah kediaman. Namun begitu, hakmilik ini akan diberikan setelah peneroka berjaya melunaskan hutang bayaran kembali kepada pihak FELDA dalam tempoh 15 tahun atau lebih (Lee Boon Thong and Tengku Samsul Bahrin, 2006). Komitmen FELDA adalah memastikan kesemua peneroka menerima hakmilik tanah dalam jangka masa dua tahun setelah hutang kepada pihak pengurusan FELDA telah selesai. Walau bagaimanapun, kelewatan proses permohonan hakmilik telah mengakibatkan peneroka perlu menunggu beberapa tahun sebelum mereka menerima hakmilik yang dijanjikan. Kelewatan peneroka menerima hakmilik adalah kerana proses permohonan hakmilik melibatkan pelbagai pihak iaitu pengurusan FELDA, pentabiran tanah negeri (PTD dan PTG), Kerajaan Negeri dan jurukur dalam menyediakan pelan akui dan pelan hakmilik peneroka.

FELDA telah menyambut ulang tahun ke 50 pada Julai 2006. Dalam tempoh itu, FELDA juga telah berjaya mencapai matlamat dan dasarnya memberi pemilikan tanah kepada peneroka yang tidak memiliki tanah. Sehingga tahun 2004 sahaja, seramai 71,034 peneroka telah menerima hakmilik dan seramai 6,544 peneroka lagi masih menunggu proses pengeluaran hakmilik dari kelulusan Kerajaan Negeri (Lee Boon Thong and Tengku Samsul Bahrin, 2006). Sehingga 31 Disember 2006 seramai 83,130 peneroka telah menyelesaikan bayaran kembali kepada FELDA dan sebanyak 73,262 hakmilik telah dikeluarkan kepada peneroka yang terbabit (Sumber : Jabatan Tanah FELDA, 2007). Dalam masa dua tahun

bilangan peneroka yang menyelesaikan bayaran kembali telah bertambah 5,552 peneroka tetapi bilangan peneroka yang menerima hakmilik hanya bertambah 2,228 peneroka. Oleh yang demikian, berdasarkan fakta tersebut penulis ingin mengkaji berkaitan isu kelewatan pengeluaran hakmilik peneroka yang menyebabkan peneroka terpaksa menunggu dua hingga lima tahun bagi memperoleh dokumen hakmilik tersebut.

1.2 Kenyataan Masalah

Antara matlamat FELDA memberikan tanah kepada para peneroka yang tidak memiliki tanah tercapai apabila hakmilik dikeluarkan oleh Pihak Berkuasa Negeri selain daripada meningkatkan sosio-ekonomi masyarakat peneroka FELDA. Hakmilik yang dikeluarkan merupakan hakmilik pajakan 99 tahun dan dikeluarkan setelah peneroka menjelaskan bayaran kembali kepada pihak pengurusan yang merangkumi kos pembangunan tanah rancangan tersebut.

Namun begitu, masalah yang dialami oleh peneroka adalah kelewatan memperoleh hakmilik walaupun segala bayaran telah diselesaikan sehingga peneroka perlu menunggu beberapa tahun untuk memilikinya. Pihak pengurusan FELDA menjadi mangsa tuduhan terhadap isu kelewatan pengeluaran hakmilik ini seolah-olah sengaja melewatkan pemberian dokumen hakmilik kepada mereka. Isu kelewatan ini sering dibangkitkan oleh pembangkang apabila proses pilihanraya umum dijalankan. Kelewatan ini sering berlaku di pejabat tanah dan memperoleh kelulusan daripada Kerajaan Negeri walaupun permohonan telah diusulkan ke pejabat tanah oleh pengurus rancangan lebih awal selepas bayaran kembali dijelaskan.

Pengeluaran dokumen hakmilik tanah GSA perlu melalui pelbagai proses yang melibatkan beberapa agensi kerajaan. Sebelum dokumen hakmilik diserahkan

kepada peneroka, lot pertanian dan lot rumah peneroka perlu menjalani proses pengukuran bagi menyediakan pelan akui yang diluluskan oleh Pengarah Ukur dan Pemetaan Negeri seperti kehendak Kanun Tanah Negara (1965). Semasa proses pengukuran dijalankan terdapat masalah yang dikemukakan oleh peneroka yang akan melewati kerja-kerja pengukuran disempurnakan lebih awal. Selain itu, terdapat bantahan daripada peneroka berkaitan dengan bentuk lot yang disediakan. Terdapat juga kesilapan atau butiran yang tidak lengkap dalam pelan yang disediakan menyebabkan proses permohonan dan kelulusan pelan tertangguh.

Setelah kerja-kerja pengukuran selesai, proses semakan perlu dilaksanakan dengan teliti sebelum pelan akui diluluskan oleh Pengarah Ukur dan Pemetaan Negeri yang akan melibatkan tempoh semakan yang lama kerana beban kerja yang banyak perlu diselesaikan oleh petugas jabatan tersebut. Selain itu juga, urusan yang melibatkan pendaftaran hakmilik juga mengambil masa untuk didaftarkan. Hal ini kerana surat hakmilik yang dikeluarkan tidak boleh diubah atau dihilangkan seperti yang tertakluk dalam seksyen 340 (1) Kanun Tanah Negara, 1965. Dengan isu ini dipandang serius oleh peneroka FELDA kerana mereka berhak memiliki tanah tersebut mengikut perjanjian yang telah ditandatangani bagi menjamin pemilikan tanah tersebut.

Dalam kajian ini, isu yang akan dibincangkan adalah berkaitan kelewatan hakmilik didaftarkan dan punca-puncanya yang tidak hanya tertumpu kepada kelewatan daripada pihak pengurusan FELDA sahaja, malah daripada agensi-agensi yang terlibat dalam menyediakan surat hakmilik peneroka FELDA yang telah berjaya menyelesaikan segala bayaran kembali kepada FELDA. Antara punca kelewatan yang dikenalpasti adalah seperti permohonan yang tidak lengkap dimajukan ke pejabat tanah, kekurangan kakitangan atau petugas khas yang mahir dalam pengeluaran hakmilik tanah GSA, kelewatanewartakan tanah rancangan di bawah seksyen 4, 5 dan 6 Akta Tanah (GSA) 1960, masalah birokrasi di pejabat tanah dan sebagainya.

1.3 Matlamat Kajian

Matlamat kajian ini adalah mengkaji proses pengeluaran hakmilik tanah GSA peneroka FELDA setelah peneroka menyelesaikan bayaran kembali. Isu kelewatan pengeluaran surat hakmilik juga akan dikupas mengenai punca kelewatannya agar peneroka memahami proses-proses yang terlibat dengan meneliti aspek-aspek dalam penyediaan surat hakmik dan bagaimana proses-proses ini boleh dipercepatkan.

1.4 Objektif Kajian

- a. Meneliti aspek-aspek polisi yang terlibat dengan pengeluaran hakmilik tanah GSA kepada peneroka yang telah diterima memasuki Tanah Rancangan FELDA.
- b. Mengenalpasti proses-proses yang terlibat dalam urusan permohonan hakmilik sehingga hakmilik tanah GSA diserahkan kepada peneroka.
- c. Mengenalpasti isu kelewatan proses pengeluaran hakmilik oleh pihak yang terlibat dalam proses pengeluaran hakmilik tanah GSA iaitu pihak pengurusan FELDA, pihak pentadbiran tanah negeri (PTD dan PTG) dan jurukur tanah.

1.5 Skop Kajian

Kajian yang akan dijalankan adalah meneliti aspek-aspek polisi dan proses pengeluaran hakmilik tanah GSA. Selain itu, penulis juga akan mengenalpasti punca berlakunya isu kelewatan pengeluaran hakmilik tanah GSA ini. Sebelum ini, beberapa kajian telah dilakukan berkaitan dengan perkembangan dan kemajuan

tanah rancangan FELDA. Namun isu berkaitan pengeluaran hakmilik tanah GSA yang lambat diterima oleh peneroka selepas selesai membayar hutang masih belum dikaji.

Penulisan dan kajian berkaitan perkembangan dan kemajuan FELDA yang telah dilaksanakan adalah seperti pembangunan semula tanah FELDA mengenai hak dan kepentingan isteri, janda, balu, dan anak peneroka yang telah dihasilkan oleh Mohd Shes Jalil (1999). Selain itu, kajian mengenai peruntukan syarat dan sekatan kepentingan ke atas tanah FELDA merupakan penghalang kepada pembangunan harta tanah, telah dilaksanakan oleh Fadli Mamat (2000) dan kajian mengenai permasalahan hakmilik tanah FELDA yang telah ditulis oleh Norizah Ramli (2000).

Mohd Salleh Muhamad (2001), pula telah mengkaji program tanam semula kelapa sawit dalam meningkatkan aras pendapatan peneroka FELDA. Kajian mengenai keperluan perumahan generasi kedua telah dijalankan oleh Nazifah Mohd Soib (2002). Selain itu, kajian mengenai pemberimilikan tanah FELDA, isu dan permasalahan telah dilaksanakan oleh Mohd. Salleh Muhammad (2002). Julaihah Jamaludin (2003), telah mengkaji berkaitan pengurusan ladang oleh FELDA Plantations Sdn. Bhd. Pembangunan dan kemajuan FELDA telah dikaji oleh Suhana Sayuti (2006), yang mengkaji berkaitan reformasi tanah pertanian oleh FELDA. Berdasarkan kajian yang terdahulu mengenai FELDA, masih belum dilaksanakan kajian berkaitan dengan pengeluaran hakmilik tanah peneroka. Dalam kajian ini, penulis akan mengkaji berkaitan isu kelewatan pengeluaran hakmilik tanah GSA. Seperti sedia maklum, proses penyediaan surat hakmilik ini melibatkan urusan pewartaan rancangan di bawah Akta Tanah (GSA) 1960, pewartaan di bawah Rizab Melayu di bawah Undang-Undang Rizab Melayu 1936, pewartaan pembatalan kawasan hutan simpan dan rizab mergastua.

Justeru, skop kajian yang akan dilaksanakan adalah melihat kepada isu kelewatan pengeluaran hakmilik kepada peneroka di tanah rancangan FELDA di Negeri Johor walaupun bayaran kembali telah diselesaikan oleh peneroka terbabit.

1.6 Kepentingan Kajian

Hasil kajian akan memberi faedah kepada beberapa pihak yang terlibat dengan pengeluaran hakmilik tanah GSA dan membantu mereka menghuraikan isu kelewatan pengeluaran hakmilik.

i. Agensi-agensi yang terlibat

Dengan adanya kajian seperti ini, pihak pengurusan FELDA mampu memperbaiki kelemahan sistem pengurusan pengeluaran suratan hakmilik kepada peneroka yang telah berjaya menyelesaikan bayaran kembali. Kini FELDA telah mencapai usia 50 tahun, namun masalah kelewatan pengeluaran hakmilik tanah GSA kepada peneroka masih menjadi salah satu isu yang sukar diatasi kerana pelbagai pihak terlibat dalam proses pengeluaran hakmilik seperti Pejabat Pentadbir Tanah Daerah, Pejabat Pengarah Tanah dan Galian serta Jabatan Ukur dan Pemetaan Malaysia (JUPEM), jurukur berlesen yang dilantik dan tidak hanya melibatkan pihak pengurusan FELDA.

Semestinya, kelulusan pihak berkuasa adalah diperlukan dengan menandatangani surat hakmilik tersebut. Namun, surat hakmilik yang diusulkan oleh pihak pengurusan FELDA setelah kerja-kerja pengukuran dilakukan, segala dokumen dan pelan akui yang dikeluarkan perlulah diteliti dengan terperinci oleh pejabat tanah bagi mengelakkan sebarang kesalahan sebelum memproses permohonan tersebut. Melalui kajian ini, pihak pentadbir tanah yang melibatkan PTD dan PTG mampu mencari alternatif untuk mengatasi kelemahan sistem pengurusan pengeluaran hakmilik GSA yang dipohon.

Bagi pihak yang ditugaskan menjalankan kerja-kerja pengukuran, pihak tersebut boleh melihat akibat kerja-kerja pengukuran yang dilakukan tanpa terperinci mampu menyumbangkan kepada masalah kelewatan pengeluaran surat hakmilik peneroka. Justeru, diharap agar pihak tersebut memperbaiki kelemahan yang wujud.

ii. Masyarakat Peneroka Tanah Rancangan FELDA

Hasil daripada analisis yang dilakukan berkaitan isu kelewatan pengeluaran hakmilik tanah GSA ini, peneroka dapat memahami punca-punca berlakunya kelewatan pengeluaran hakmilik tersebut dan tidak hanya menyalahkan pihak pengurusan FELDA sahaja. Masyarakat peneroka juga boleh memahami proses yang terlibat dengan pendaftaran hakmilik tanah GSA ini.

iii. Pihak-pihak lain

Memberi sumber rujukan kepada pelajar-pelajar Jabatan Pentadbiran dan Pembangunan Tanah, Fakulti Kejuruteraan dan Sains Geoinformasi dan kepada pelajar-pelajar terkemudian mengenai hakmilik tanah FELDA yang dikeluarkan kepada peneroka setelah bayaran kembali dijelaskan.

1.7 Metodologi Kajian

Kajian ini dibahagikan kepada empat peringkat iaitu peringkat awalan, peringkat pengumpulan maklumat, peringkat analisis dan peringkat cadangan.

1.7.1 Peringkat Awalan

Pada peringkat ini skop kajian dibentuk berdasarkan kepada objektif dan matlamat serta kepentingan kajian kepada pihak tertentu.

1.7.2 Peringkat Pengumpulan Maklumat

Peringkat ini melibatkan pengumpulan data yang terdiri daripada data sekunder dan primer. Data sekunder merujuk kepada sumber-sumber maklumat yang diperolehi daripada bahan-bahan bacaan seperti majalah, keretan akhbar, kertas kerja, buku-buku ilmiah dan lain-lain bahan cetak serta internet seperti laman web yang berkaitan dengan Tanah Rancangan FELDA dan maklumat yang berkaitan dengan isu kelewatan pengeluaran hakmilik tanah GSA.

Manakala data primer merujuk kepada kaedah pemerhatian, temubual bagi mendapatkan gambaran sebenar mengenai isu kelewatan pengeluaran hakmilik tanah GSA kepada peneroka yang berjaya menyelesaikan bayaran kembali. Bagi maksud kajian ini, lawatan akan dibuat ke Pejabat Pentadbir Tanah Daerah, Pejabat Pengarah Tanah dan Galian Negeri Johor, Pejabat Ukur dan Pemetaan Negeri, Pejabat Jurukur Tanah Berlesen, Jabatan Tanah FELDA, Pejabat Wilayah Felda dan Pejabat Rancangan Felda bagi tujuan seperti berikut :

- i. Pemerhatian ke atas perjalanan proses pendaftaran surat hakmilik tanah FELDA,
- ii. Temubual dengan pegawai dan kakitangan serta mendapatkan maklumat daripada laporan dan rekod-rekod yang berkaitan dari pejabat berkenaan.

BIBLIOGRAFI

Buku Rujukan

- Bahrin and Lee (1988). "FELDA 3 Decades of Evolution". Wisma FELDA, Kuala Lumpur.
- Chamhuri Siwar (1976). "Kehendak dan Bentuk Reformasi Tanah di Malaysia". Dewan Bahasa dan Pustaka. Kuala Lumpur.
- Chamhuri Siwar, Abd Malik Ismail dan Abdul Hamid Jaafar (1988). "Reformasi Pertanian Malaysia ke Arah Wawasan 2020". Penerbit Universiti Kebangsaan Malaysia, Bangi. Selangor Darul Ehsan.
- Lee Boon Thong and Tengku Shamsul Bahrin (2006). "Felda's Fifty Years: Land Pioneer to Investor". Wisma FELDA, Kuala Lumpur.
- Lim Sow Chin (1976). "Land Development Schemes In Peninsular Malaysia". Rubber Research Institute of Malaysia, Kuala Lumpur.
- Malaysia: Kementerian Pertanian (1993). "Dasar Pertanian Negara (1992-2010)". Kementerian Pertanian Malaysia.
- Mohd Shukri Haji Abdullah (1992). "Perancangan Pembangunan Pertanian di Malaysia". Dewan Bahasa dan Pustaka. Kuala Lumpur.
- Nik Hashim Nik Mustapha (1996). "Perancangan Pembangunan Pertanian di Malaysia". Dewan Bahasa dan Pustaka. Kuala Lumpur.
- Sulong Ahmad (1985). "Petempatan FELDA, Perspektif Perancangan Bandar dan Desa". Dewan Bahasa dan Pustaka. Kuala Lumpur.

Tengku Samsul Bahrin (1992). “Kemajuan Tanah dan Penempatan Semula di Malaysia”. Dewan Bahasa dan Pustaka. Kuala Lumpur.

Penulisan Disertasi

Balkis Saleh (1982). “Peranan Felda Dalam Pembangunan Negeri Kedah”. Tesis Sarjana Muda Perancangan Bandar dan Wilayah, Fakulti Alam Bina, Universiti Teknologi Malaysia.

Julaihah Jamaludin (2003). “Pengurusan Ladang Oleh Felda Plantations Sdn. Bhd. Kajian Kes: Ladang Kelapa Sawit, Gugusan Selancar, Wilayah Johor”. Tesis Sarjana Muda Pentadbiran dan Pembangunan Tanah, Fakulti Kejuruteraan dan Sains Geoinformasi, Universiti Teknologi Malaysia.

Low Siong Khim (1979). “ FELDA Schemes: With Special Reference to The Roles of Land Surveyor”. Tesis Sarjana Muda Ukur Tanah, Fakulti Ukur, Universiti Teknologi Malaysia.

Mohd Salleh Muhammad (2001). “Kajian Terhadap Program Tanam Semula Kelapa Sawit Dalam Meningkatkan Aras Pendapatan Peneroka FELDA. Kajian Kes: Felda Ulu Jempol, Maran”. Tesis Sarjana Muda Pentadbiran dan Pembangunan Tanah, Fakulti Kejuruteraan dan Sains Geoinformasi, Universiti Teknologi Malaysia.

Norizah Ramlee (2000). “ Halangan-Halangan Pembangunan Tanah. Kajian Kes: Tanah Rancangan FELDA Bukit Cerakah, Sg. Buloh Selangor”. Tesis Sarjana Muda Pentadbiran dan Pembangunan Tanah, Fakulti Kejuruteraan dan Sains Geoinformasi, Universiti Teknologi Malaysia.

Suhana Sayuti (2006). “Reformasi Tanah Pertanian Oleh FELDA”. Tesis Sarjana Muda Pentadbiran dan Pembangunan Tanah, Fakulti Kejuruteraan dan Sains Geoinformasi, Universiti Teknologi Malaysia.

Teks Ucapan Syarahan dan Seminar

Nurwati Badrulzaman dan Fatimah Hassan (2005). “Feldajaya As A Sustainable City For FELDA Settlers: Will It Work? An Exploratory Study. Universiti Sains Malaysia.

Sharifah Zaleha Hassan dan Mohd Dahlan Hj. Aman (1975). “Syarahan FELDA: Satu Pengenalan Ringkas Terhadap Masyarakat Desa Dari Segi Struktur Organisasi dan Masalah”. Universiti Kebangsaan Malaysia.

Laman Web

1. felda.net.my/holding/about/default.asp
2. felda.net.my/holding/corp/bod.htm
3. felda.net.my/prsb/about/about.htm
4. felda.net.my
5. Utusanonline.com.my

Laporan / Majalah

Felda’s Achievements & Contributions, Wisma FELDA, Kuala Lumpur.

Future, Buletin Syarikat Kumpulan FELDA, Bil. 2/2006

Kursus Sistem Blok, Bahagian Latihan FELDA

Majalah Bulanan Untuk Petugas Kumpulan FELDA, Jilid 13 bil.03/2005

Majalah ICT JELAS, Jabatan Penerangan Ibu Pejabat FELDA, Wisma FELDA, Kuala Lumpur.

Manual Pengurusan Rancangan (1991). Wisma FELDA, Kuala Lumpur

Pekeliling Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan Bil 2/2003

Sasaran Kerja FELDA 2007, “Modal Insan Teras Kejayaan”. Wisma FELDA, Kuala Lumpur.

Keratan Akhbar

1. Berita Harian. “FELDA Menjadi Rujukan Dunia: Pak Lah” (8 Julai 2005).
2. Berita Minggu. “Wawasan FELDA Menjelang 50 Tahun” (13 Oktober 2002).
3. Utusan Online. “FELDA Langsai Hutang RM2.29b 12 Bulan Awal” (15 Ogos 2005).
4. Utusan Online. “RM24 j Setahun Untuk Pembangunan Tanah Rancangan FELDA” (20 April 2005).