

PELAKSANAAN PROJEK PENEMPATAN DALAM KAWASAN LUAR BANDAR
BERKONSEPKAN PROJEK RANCANGAN PERKAMPUNGAN TERSUSUN DI
NEGERI PERAK

NUR ASHQRUN BINTI SAMSURI

Laporan projek ini dikemukakan
sebagai memenuhi sebahagian daripada syarat
penganugerahan Ijazah Sarjana Sains (Pentadbiran dan Pembangunan Tanah)

Fakulti Geoinformasi dan Harta Tanah
Universiti Teknologi Malaysia

JUN 2016

*Ditujukan khas buat Abah, Encik Samsuri bin A. Rahaman, Mak, Puan Fauziah binti
Anwari serta adik-adik yang disayangi
Terima kasih di atas segala nasihat, kasih sayang, masa dan pengorbanan yang
dicurahkan tanpa henti*

*Buat teman dan sahabat seperjuangan yang dikasihi
Terima kasih di atas segala persahabatan, komitmen, sokongan, dan bantuan yang
selalu diberikan tanpa mengira masa dan ketika*

*Terima kasih atas segalanya,
Hanya Allah sahaja yang dapat membalas segala jasa kalian*

PENGHARGAAN

Dipanjatkan rasa syukur dan ucapan Alhamdulillah ke hadrat Ilahi, atas junjungan kasih dan limpah kurnia, serta izin-Nya, maka penulis dapat jua menyiapkan penulisan ini.

Jutaan terima kasih yang tidak terhingga, dan setinggi-tinggi penghargaan diucapkan kepada penyelia tesis ini, iaitu Prof. SR Dr. Megat Mohamed Ghazali Bin Megat Abd Rahman atas segala bimbingan dan khidmat nasihat, komitmen, bantuan serta dorongan yang telah diberikan pada sepanjang tempoh penyediaan dan penyelidikan tesis ini.

Sekalung penghargaan diucapkan kepada Pegawai Daerah Kampar serta Warga Pegawai dan Kakitangan di Pejabat Daerah dan Tanah Kampar di atas kerjasama yang telah diberikan pada sepanjang proses penyelidikan berlangsung. Terima kasih juga diucapkan kepada penduduk-penduduk di Daerah Kampar atas segala maklumbalas yang telah diberikan. Segala jasa dan komitmen yang telah diberikan amatlah dihargai oleh penulis.

Penulis juga ingin mengucapkan terima kasih kepada Dr. Salfarina Bt Samsudin serta semua pensyarah, sahabat seperjuangan, serta rakan-rakan sekerja atas segala bantuan dan nasihat yang telah diberikan. Terima kasih kerana amat memahami penulis dan tidak jemu memberikan kata-kata semangat dan motivasi kepada penulis.

Tidak lupa, kepada semua pihak yang telah terlibat samada secara langsung atau tidak langsung dalam penghasilan projek penyelidikan ini. Terima kasih yang tidak terhingga diucapkan, ikhlas dari penulis.

Sekian, Terima Kasih.

ABSTRAK

Kajian ini disediakan bagi mengkaji pelaksanaan projek penempatan dalam kawasan luar bandar yang berkonsepkan projek Rancangan Perkampungan Tersusun di Negeri Perak. Kajian ini bermatlamat untuk membincangkan kaedah dan prosedur pelaksanaan projek Rancangan Perkampungan Tersusun, serta mengupas isu dan permasalahan, serta cadangan penambahbaikan terhadap pelaksanaan projek ini. Daerah Kampar di Negeri Perak telah dipilih sebagai kawasan kajian. Bagi tujuan pengumpulan data, beberapa sesi temubual telah dilaksanakan melibatkan 30 orang responden yang terdiri daripada pegawai dan kakitangan di Pejabat Daerah dan Tanah Kampar meliputi Penlong Pegawai Daerah, Pegawai Penempatan, Penolong Jurutera dan Ketua Pembantu Tadbir. Responden lain yang turut ditemubual adalah wakil jabatan-jabatan teknikal yang berkaitan, Pemaju, Juruukur Berlesen, Ketua Kampung dan Penduduk Tempatan. Antara isu dan masalah utama yang telah dikenalpasti adalah melibatkan isu kemampuan kewangan peserta, isu penyediaan infrastruktur di dalam kawasan Rancangan Perkampungan Tersusun dan isu kekurangan serta jualbeli lot yang berleluasa. Pada akhir kajian, cadangan penambahbaikan secara keseluruhan berasaskan kepada contoh amalan terbaik telah dicadangkan bagi mengatasi semua permasalahan yang timbul iaitu melalui penambahbaikan dalam Perjanjian antara Kerajaan Negeri dan Pemaju. Cadangan ini adalah bersifat realiti dan jika dilaksanakan, dipercayai dapat membantu menambahbaik proses pelaksanaan projek Rancangan Perkampungan Tersusun di Daerah Kampar.

ABSTRACT

This research is prepared to study the implementation of settlement project in the rural area of Perak State with the concept of organised settlement project. This study targeted to discuss on the method and implementation procedure, to analyse the issue and the problem, as well as to propose the improvement proposal towards the project implementation. Kampar District are chosen as the study area. For the purposed of data collection, a few interview session are arranged involved 30 respondents consisting of an officer and staff from Kampar District Office namely Assistant District Officer, Settlement Officer, Assistant Engineer and Chief Clerk. Other respondents are representative from technical agencies, deveopers, license surveyor, head of the village and local residents. Amongst the problems identified are financial capability issue within the applicants, lack of infrastructure provision, and the shortage of offered plot, as well as the rampant sale and purchase of the plot among the land owner. At the end of the study, the overall improvement proposal that is based on the best practice in the field are proposed to resolve all of the problem which arose which is an improvement of an Agreement within State Government and Developer. If the State Government agreed to carry out the improvement proposal, it is believed are able to help on the improvement of the implementation procedure of organised settlement project in Kampar District.

KANDUNGAN

BAB	PERKARA	MUKASURAT
	JUDUL TESIS	i
	PENGAKUAN	ii
	DEDIKASI	iii
	PENGHARGAAN	iv
	ABSTRAK	v
	ABSTRACT	vi
	KANDUNGAN	vii
	SENARAI JADUAL	xii
	SENARAI RAJAH	xiii
	SENARAI SINGKATAN	xiv
	SENARAI LAMPIRAN	xv
1	PENDAHULUAN	1
	1.1 Pengenalan	1
	1.2 Isu dan Penyataan Masalah	3
	1.3 Matlamat Kajian	8
	1.4 Objektif Kajian	8
	1.5 Skop Kajian	9
	1.6 Kepentingan Kajian	10
	1.6.1 Kerajaan Negeri Perak	11
	1.6.2 Pemaju	11
	1.6.3 Pemilik Tanah	12
	1.7 Metodologi Kajian	13

	1.7.1	Peringkat Kajian Awalan	13
	1.7.2	Peringkat Kajian Literatur	14
	1.7.3	Peringkat Kajian Lapangan	14
	1.7.4	Peringkat Analisis Data	15
	1.7.5	Peringkat Penemuan Kajian	15
	1.8	Susunatur Bab	15
	1.9	Kesimpulan	16
2		RANCANGAN PERKAMPUNGAN TERSUSUN	19
	2.1	Pengenalan	19
	2.2	Definisi Luar Bandar	20
	2.3	Definisi Kampung	21
	2.4	Pentadbiran Kampung di Negeri Perak	22
	2.4.1	Pengenalan Kepada JKKK	22
	2.5	Objektif Pewujudan Rancangan Perkampungan Tersusun	23
	2.6	Punca Kuasa	23
	2.7	Konsep Pemberimilikan Bagi Projek Rancangan Perkampungan Tersusun	24
	2.7.1	Pengertian Pemberimilikan	24
	2.7.2	Proses Penganugerahan Lot Tanah	26
	2.7.3	Jenis Pegangan Pemberimilikan	27
	2.7.4	Syarat-Syarat Pemilikan Tanah Rancangan Perkampungan Tersusun	28
	2.8	Proses dan Prosedur Pelaksanaan Rancangan Perkampungan Tersusun	29
	2.8.1	Pengenalpastian Tapak Rancangan Perkampungan Tersusun	30
	2.8.2	Aplikasi Prosedur Pemberimilikan Tanah	32
	2.8.3	Pelantikan Pemaju	34
	2.8.4	Proses Pemilihan Peserta Rancangan Perkampungan Tersusun	35
	2.8.5	Pengeluaran Hakmilik	37
	2.9	Kesimpulan	41

3	KAWASAN KAJIAN :	43
	PROJEK RANCANGAN PERKAMPUNGAN TERSUSUN (RPT) DI DAERAH KAMPAR, NEGERI PERAK	
	3.1 Pengenalan	43
	3.2 Pecahan Daerah-Daerah di Negeri Perak	44
	3.3 Daerah Kampar	46
	3.4 Komposisi dan Pecahan Penduduk	46
	3.5 Gunatanah dan Pembangunan Penempatan di Daerah Kampar	49
	3.6 Hakmilik Berdaftar di Daerah Kampar	51
	3.7 Pentadbiran Daerah Kampar	52
	3.7.1 Carta Organisasi Pegawai	52
	3.7.2 Visi	53
	3.7.3 Misi	54
	3.7.4 Moto	54
	3.8 Projek-Projek Rancangan Perkampungan Tersusun di Daerah Kampar	54
	3.8.1 Projek-Projek Rancangan Perkampungan Tersusun di Mukim Teja Daerah Kampar	56
	3.8.2 Projek-Projek Rancangan Perkampungan Tersusun di Mukim Kampar Daerah Kampar	57
	3.9 Kesimpulan	58
4	ANALISIS KAJIAN	60
	4.1 Pengenalan	60
	4.2 Kaedah Kajian	61
	4.3 Kaedah Pengumpulan Data	61
	4.3.1 Temubual	62
	4.4 Responden	64
	4.4.1 Kerajaan Negeri	64
	4.4.2 Jabatan Teknikal	65
	4.4.3 Pemaju	66

	4.4.4	Juruukur Berlesen	67
	4.4.5	Ketua Kampung	68
	4.4.6	Penduduk Tempatan	68
	4.5	Pembentukan Borang Temubual	69
	4.6	Analisis Kajian	72
	4.6.1	Pengetahuan Berkaitan Prosedur Kerja	72
	4.6.2	Isu dan Permasalahan Pelaksanaan Projek	75
	4.6.3	Isu Kemampuan Kewangan Peserta Rancangan Perkampungan Tersusun	77
	4.6.4	Isu Penyediaan Infrastruktur	83
	4.6.5	Isu Penyediaan / Jualbeli Lot di Sesebuah Projek Rancangan Perkampungan Tersusun	88
	4.6.6	Isu-Isu Lain	92
	4.7	Kesimpulan	93
5		RUMUSAN DAN CADANGAN	94
	5.1	Pengenalan	94
	5.2	Rumusan Penemuan Kajian	95
	5.2.1	Rumusan Penemuan Objektif 1	95
	5.2.2	Rumusan Penemuan Objektif 2	96
	5.2.3	Rumusan Penemuan Objektif 3	97
	5.3	Cadangan Kajian	98
	5.3.1	Penambahbaikan Kepada Perjanjian Pembangunan Rancangan Perkampungan Tersusun Antara Kerajaan Negeri dan Pemaju	98
	5.3.2	Pendidikan dan Kesedaran	104
	5.4	Limitasi Kajian	105
	5.5	Cadangan Kajian Lanjutan	106
	5.6	Kesimpulan	107

RUJUKAN

108

Lampiran A-C

109 - 117

SENARAI JADUAL

NO. JADUAL	TAJUK	MUKASURAT
3.1	Bilangan Penduduk Dan Purata Kadar Pertumbuhan Penduduk Tahunan (Peratus) Mengikut Negeri Dan Daerah Pentadbiran, Bagi Tahun 1991, 2000 Dan 2010	47
3.2	Bilangan Tempat Kediaman dan Isi Rumah Mengikut Negeri Dan Daerah Pentadbiran, Bagi Tahun 1991, 2000 dan 2010	50
3.3	Senarai Projek Rancangan Perkampungan Tersusun di Mukim Teja Daerah Kampar	56
3.4	Senarai Projek Rancangan Perkampungan Tersusun di Mukim Kampar Daerah Kampar	57
4.1	Senarai Responden Yang Telah Ditemubual	63
4.2	Isu-Isu Yang Telah Dikenalpasti Dari Kaedah Temubual	75
5.1	Rumusan Penambahbaikan Terhadap Projek Rancangan Perkampungan Tersusun	103

SENARAI RAJAH

NO. RAJAH	TAJUK	MUKASURAT
1.1	Statistik Pendapatan Isi Rumah Bulanan Purata Mengikut Strata, Malaysia Bagi Tahun 2009 Dan 2012	5
2.1	Carta Alir Permohonan Dan Pemberimilikan Bagi Projek Rancangan Perkampungan Tersusun (RPT) Di Negeri Perak	38
3.1	Peta Negeri Perak	45
3.2	Pecahan Penduduk Mengikut Kaum di Daerah Kampar	48
3.3	Carta Organisasi Pegawai di Pejabat Daerah dan Tanah Kampar	53

SENARAI SINGKATAN

RPT	Rancangan Perkampungan Tersusun
PBN	Pihak Berkuasa Negeri
MMK	Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri Perak
PTG	Pejabat Pengarah Tanah dan Galian Negeri Perak
PPD	Pusat Pertumbuhan Desa
JKKK	Jawatankuasa Kemajuan dan Keselamatan Kampung
ICU	Unit Penyelarasan Pelaksanaan
PIA	Penyelenggaraan Infrastruktur Awam
PIAS	Penyelenggaraan Infrastruktur Asas
PDT	Pejabat Daerah dan Tanah
JPBD	Jabatan Perancang Bandar dan Desa
JUPEM	Jabatan Ukur dan Pemetaan Malaysia

SENARAI LAMPIRAN

LAMPIRAN	TAJUK	MUKASURAT
A	Jadual 1 Kanun Tanah Negara (Peraturan 2) Permohonan Tanah	109
B	Borang 5A Kanun Tanah Negara (Seksyen 81 dan 82) Notis Genap Masa Hasil Tanah Dibayar	111
C	Borang Temubual	112

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Pengenalan

Kehidupan seseorang manusia sememangnya banyak bergantung kepada keperluan dan keinginan. Keperluan asas adalah menjadi suatu tunggak kepada kehidupan seseorang. Perumahan atau rumah kediaman adalah merupakan salah satu daripada keperluan asas, samada kepada seseorang individu mahupun kepada sesebuah isirumah dan institusi kekeluargaan.

Terdapat pelbagai konsep perumahan yang telah dibangunkan di Malaysia khususnya, dan di negeri Perak amnya. Antaranya adalah projek perumahan yang dibangunkan oleh Kerajaan Negeri Perak adalah seperti Projek Perumahan Rakyat (PPR), Projek Pembangunan Rakyat Termiskin (PPRT), Projek Penempatan Rakyat Setempat (PPMS), Program Perumahan 1Malaysia (PR1MA), dan projek penempatan di kawasan luar bandar yang berkonsepkan Projek Rancangan Perkampungan Tersusun (RPT).

Kebanyakan projek-projek perumahan yang dinyatakan ini dibangunkan di kawasan luar bandar. Ini adalah bertujuan untuk menyeimbangkan pembangunan

yang pesat di kawasan bandar, dengan pembangunan di kawasan luar bandar. Tidak seperti di kawasan bandar yang pesat dibangunkan dengan pelbagai skim perumahan pelbagai konsep, kawasan luar bandar dilihat masih mengekalkan pembangunan berkonsepkan perumahan tradisional, desa dan perkampungan. Antara salah satu konsep perkampungan yang masih diamalkan di kawasan luar bandar bagi tujuan penempatan adalah penempatan berkonsepkan program Rancangan Perkampungan Tersusun.

Projek Rancangan Perkampungan Tersusun (RPT) adalah berkonsepkan pembukaan sebuah kawasan penempatan secara berkelompok di sesebuah tempat, kawasan atau kampung, khususnya yang berada di kawasan luar bandar. Kebiasaannya, ia bertujuan untuk membina satu penempatan baru tanpa perlu menambah bilangan perkampungan yang baru atau melibatkan pembentukan Jawatankuasa Kemajuan dan Keselamatan Kampung (JKKK) yang baru.

Menurut Nur Atiqah Aziz (2013), pembangunan di kawasan luar bandar adalah merupakan salah satu agenda oleh kerajaan di dalam membangunkan serta memajukan sesebuah kawasan di luar bandar agar masalah kemunduran dan juga masalah kemiskinan di kawasan luar bandar dapat ditangani. Secara realitinya, masyarakat desa sinonim dilabelkan dengan masalah kemiskinan. Malahan, pembangunan di kawasan luar bandar sinonim dilabel pula dengan masalah kemunduran.

Permasalahan inilah yang sedang ditambahbaik oleh pihak Kerajaan Malaysia samada melalui fungsi di Peringkat Kerajaan Persekutuan mahupun di Peringkat Kerajaan Negeri di setiap daerah-daerah. Pihak Berkuasa Tempatan juga turut memainkan peranannya yang tersendiri dalam merancang pembangunan di setiap daerah dan di seluruh negeri ke arah mencapai pembangunan yang sihat dan seimbang di kawasan luar bandar.

1.2 Isu dan Penyataan Masalah

Penempatan berkonsepkan Rancangan Perkampungan Tersusun dilaksanakan secara meluas khususnya di Negeri Perak. Penempatan ini adalah salah satu daripada tindakan proaktif yang sering diambil oleh Kerajaan Negeri Perak bagi menyelesaikan isu-isu setinggian atau isu pendudukan secara tidak sah di atas tanah Kerajaan di sesebuah tempat, iaitu dengan cara mewujudkan satu kawasan penempatan baru yang tersusun dan diiktiraf secara perundangan. Kaedah pewujudan penempatan secara Rancangan Perkampungan Tersusun ini boleh diwujudkan dalam beberapa keadaan, iaitu samada diwujudkan di atas kawasan yang telah terlibat dengan pendudukan setinggian sedia ada secara tidak sah di atas tanah Kerajaan, atau penempatan ini diwujudkan di atas satu kawasan yang baru samada di atas kawasan lapang, kawasan tanah rata, atau hutan belukar.

Terdapat pelbagai isu dan permasalahan yang telah dikenalpasti dalam pelaksanaan projek penempatan secara Rancangan Perkampungan Tersusun ini. Isu dan permasalahan inilah yang sering menjadi kekangan dan halangan kepada Pentadbir Tanah dalam melaksanakan sesebuah projek Rancangan Perkampungan Tersusun. Masalah pertama adalah berkisarkan dari segi kemampuan ekonomi dan pendapatan pemohon tanah mahupun pemilik tanah. Masyarakat yang tinggal di kawasan luar bandar amat sinonim dikaitkan dengan isu kekurangan pendapatan dan pembangunan ekonomi yang sederhana. Malahan, di peringkat Kerajaan Persekutuan, Kementerian Kemajuan Luar Bandar dan Wilayah (KKLW) telah memperkenalkan beberapa program seperti Projek Peningkatan Pendapatan dan Projek Pembasmian Kemiskinan bagi tujuan menaiktaraf ekonomi dan taraf hidup masyarakat di luar bandar.

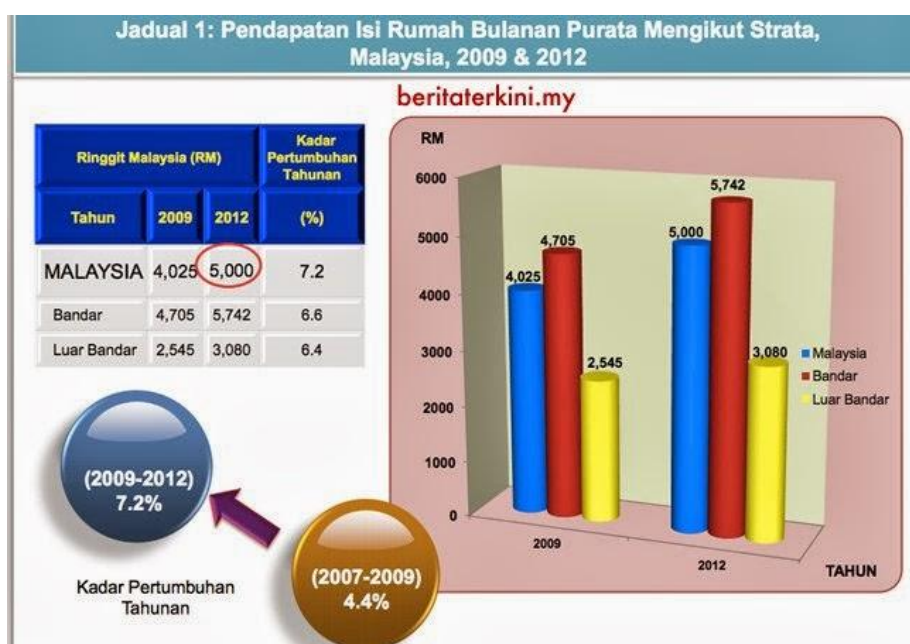
Menurut Jamilah (1992), kemiskinan adalah merupakan suatu sindrom yang melibatkan seseorang dalam situasi yang dicirikan oleh kekurangan zat makanan dan standard kesihatan yang kurang baik, berpendapatan rendah, pengangguran, perumahan yang tidak selamat, kekurangan pendidikan, ketidakupayaan untuk

memperolehi keperluan moden, pekerjaan tidak tetap, dan pandangan yang sangat negatif ke atas norma kehidupan. Berdasarkan kepada definisi kemiskinan ini, jelas dapat dilihat bahawa isu pendapatan yang rendah dan perumahan yang tidak selamat adalah ditakrifkan sebagai salah satu daripada sindrom yang menjurus kepada kemiskinan. Dasar dan program yang dilaksanakan oleh Kerajaan Negeri dan Kerajaan Persekutuan, terutamanya melalui penyelarasan di bawah Kementerian Kemajuan Luar Bandar dan Wilayah rata-ratanya menggariskan objektif ke arah peningkatan pendapatan dan ekonomi isirumah agar masalah kemiskinan ini dapat diatasi.

Konsep penempatan secara Rancangan Perkampungan Tersusun adalah merupakan satu proses penempatan berkonsepkan perancangan, dimana Kerajaan Negeri akan meluluskan sebidang tanah atau satu lot tanah kosong kepada pemohon atau penduduk tempatan. Proses selanjutnya memerlukan peserta untuk menjelaskan beberapa kos dan bayaran kepada Kerajaan Negeri, Pemaju dan Juruukur yang terlibat. Masalah kemampuan peserta-peserta yang terdiri dari kalangan masyarakat luar bandar dalam menjelaskan kos pembangunan yang telah ditetapkan, menjadi satu cabaran dan permasalahan yang besar dalam pelaksanaan projek Rancangan Perkampungan Tersusun.

Kebanyakan penduduk tempatan yang tinggal di luar bandar adalah terdiri daripada golongan masyarakat yang bekerja sendiri, bercucuk-tanam, kerja kampung, dan pesara-pesara Kerajaan. Kebanyakan daripada mereka ini tidak mempunyai pendapatan tetap pada setiap bulan. Oleh sebab itu, masalah sering timbul pada peringkat pembayaran premium tanah kepada Kerajaan Negeri, dan pembayaran kos pembangunan untuk diserahkan kepada Pemaju. Ini menyebabkan pendaftaran hakmilik tidak dapat dilaksanakan oleh Pentadbir Tanah yang menyebabkan timbulnya isu kelewatan pengeluaran hakmilik di Pejabat Tanah, selain masalah dengan Pemaju dan Juruukur Belesen yang telah dilantik.

Selain daripada itu, susulan isu kemampuan pemilik tanah yang tidak setara, permasalahan yang sering membelenggu peserta projek Rancangan Perkampungan Tersusun ialah dari segi kemampuan untuk membangunkan penempatan atau rumah kediaman di atas lot tanah yang telah diluluskan kepada mereka. Keadaan ini kelak akan mengakibatkan pembangunan yang tidak seimbang di sesebuah penempatan Rancangan Perkampungan Tersusun. Rajah 1.1 berikut adalah merupakan statistik Pendapatan Isi Rumah Bulanan Purata Mengikut Strata, Malaysia bagi tahun 2009 dan 2012:-



Rajah 1.1: Statistik Pendapatan Isi Rumah Bulanan Purata Mengikut Strata, Malaysia bagi tahun 2009 dan 2012

Sumber: beritaterkini.my, (2012)

Berdasarkan kepada statistik ini, didapati jumlah pendapatan bulanan di kawasan Bandar adalah sebanyak RM5,000 pada tahun 2012 berbanding RM4,705 pada tahun 2009 dengan kadar pertumbuhan sebanyak 7.2%, manakala jumlah pendapatan bulanan di kawasan luar bandar adalah sebanyak RM3,080 pada tahun 2012 berbanding RM2,545 pada tahun 2009 dengan kadar pertumbuhan sebanyak

4.4%. Keadaan ini jelas menggambarkan perbezaan kadar pendapatan antara masyarakat yang tinggal di kawasan bandar dengan masyarakat yang tinggal di kawasan luar bandar.

Permasalahan kedua adalah berkaitan kekurangan kemudahan infrastuktur di dalam sesebuah kawasan Rancangan Perkampungan Tersusun, baik meliputi infrastruktur awam mahupun infrastruktur asas, serta manfaat pembangunan yang minima. Merujuk kepada Rancangan Fizikal Negara Kedua (RFN2), terdapat penjelasan mengenai pembangunan di kawasan luar bandar.

Fungsi Pusat-Pusat Pertumbuhan Desa di kawasan luar bandar perlu dikaji dan disemak agar perkhidmatan yang diberikan adalah selaras dengan fungsi penubuhannya, agar impak pewujudan pusat-pusat sebegini dapat dinikmati secara terus oleh rakyat dan masyarakat tempatan. Sekiranya didapati pusat-pusat ini tidak dapat memenuhi peranan dan fungsi sebenar yang digariskan semasa penubuhannya, maka tindakan pemulihan dan pembedulan perlu diambil oleh jabatan atau pihak yang berkaitan.

Selain dari itu, permasalahan yang dihadapi dalam membangunkan penempatan mahupun kawasan-kawasan di luar bandar juga adalah menjadi punca kepada kegagalan dan kurangnya keberkesanan terhadap pelaksanaan program-program luar bandar. Permasalahan inilah yang perlu dikaji agar penambahbaikan dapat dicapai.

Sehingga ke hari ini, kebanyakan kawasan-kawasan Rancangan Perkampungan Tersusun di kawasan luar bandar masih mengalami masalah dari segi penyediaan jalan utama, tiada jalan akses keluar / masuk yang sempurna, sistem pengairan dan perparitan yang tidak sempurna, serta kekurangan kemudahan awam seperti Dewan Orang Ramai, Surau dan sekolah. Lebih menyedihkan, penduduk yang merupakan peserta Rancangan Perkampungan Tersebut terpaksa menanggung

beban dan berkongsi kos penyediaan infrastruktur asas seperti penurapan jalan, pemasangan tiang elektrik untuk lampu jalan dan sebagainya.

Isu selanjutnya yang juga kritikal dan sering dikaitkan dengan pemilikan tanah di dalam Rancangan Perkampungan Tersusun adalah melibatkan isu jualan lot tanah kepada pihak luar samada individu lain, agensi, syarikat, mahupun pelabur luar samada berstatus bumiputera ataupun bukan bumiputera.

Tindakan penjualan lot tanah ini boleh menyebabkan berlakunya pertelingkahan di kalangan penduduk setempat benar-benar memerlukan kediaman di kawasan setempat tetapi gagal untuk menjadi peserta di Rancangan Perkampungan Tersusun tersebut. Ini adalah disebabkan oleh ketidakpuasan hati yang timbul terhadap pemilik tanah yang telah berjaya memperoleh tanah secara anugerah daripada Kerajaan Negeri, tetapi dilihat tidak benar-benar memerlukannya, malahan menjadikan lot tersebut sebagai aset untuk berjual-beli dengan pihak lain bagi mencapai keuntungan.

Selain daripada itu juga, Kerajaan Negeri dan Pentadbir Tanah khususnya, turut terkesan dengan tindakan ini kerana terpaksa berdepan dengan pelbagai persepsi negatif masyarakat, selain gagal untuk mencapai matlamat kumpulan sasaran di sesebuah penempatan Rancangan Perkampungan Tersusun. Isu ini juga akan dikupas dan dibincangkan dengan lebih jelas di dalam bab yang selanjutnya.

Diharapkan agar hasil kajian ini boleh dijadikan asas untuk mencadangkan langkah yang boleh dilakukan oleh pihak yang bertanggungjawab untuk menambah baik projek Rancangan Perkampungan Tersusun ini pada masa akan datang.

1.3 Matlamat Kajian

Matlamat kajian ini adalah untuk membincangkan pelaksanaan projek penempatan berkonsepkan Rancangan Perkampungan Tersusun, dan permasalahan yang dihadapi.

1.4 Objektif Kajian

Untuk mencapai matlamat kajian yang ditetapkan, beberapa objektif kajian telah dikenal pasti dan disenaraikan seperti berikut:

- i) Memahami proses pelaksanaan Projek Rancangan Perkampungan Tersusun di Negeri Perak.
- ii) Mengupas bentuk permasalahan yang wujud dalam projek pembangunan Rancangan Perkampungan Tersusun.
- iii) Mengkaji amalan terbaik yang boleh dipraktikkan dan dilaksanakan untuk mengatasi masalah dalam projek Rancangan Perkampungan Tersusun ini.

1.5 Skop Kajian

Bagi memastikan kajian ini dapat dijalankan secara berkesan, skop kajian ini akan ditentukan berasaskan kepada objektif yang telah ditetapkan. Kajian ini akan menumpukan kepada tatacara dan garis panduan pelaksanaan projek Rancangan Perkampungan Tersusun di Negeri Perak. Secara amnya, kajian ini akan menyentuh tentang prosedur-prosedur untuk mewujudkan sesebuah Rancangan Perkampungan Tersusun dari segi proses permohonan sehingga ke proses pemberimilikan.

Kajian ini adalah terhad kepada proses awalan pewujudan penempatan secara Rancangan Penempatan Tersusun, sehingga ke peringkat pengagihan lot tanah kepada peserta serta cadangan pembinaan rumah kediaman sahaja, dan tidak berkisarkan kepada pembangunan selanjutnya bagi sesebuah Rancangan Perkampungan Tersusun sedia ada.

Kajian ini akan mengupas setiap permasalahan yang timbul dalam pelbagai sudut dan proses yang berbeza, samada masalah tersebut dihadapi oleh Kerajaan Negeri, Pemaju, Juruukur, mahupun penduduk setempat. Masalah-masalah berbangkit ini akan dikenalpasti bagi membincangkan cadangan penyelesaian yang bersesuaian. Pada peringkat ini, masalah-masalah utama yang telah dikenalpasti akan diberikan penekanan yang menyeluruh dan meluas.

Kajian ini akan mengkaji pelaksanaan projek Rancangan Tersusun di negeri Perak, dengan memfokuskan kepada salah satu daripada daerah di negeri Perak, iaitu Daerah Kampar. Kawasan kajian ini telah dipilih disebabkan daerah Kampar adalah antara salah satu daerah yang masih baru di negeri Perak. Kebanyakan kawasan dalam daerah Kampar masih berstatus luar bandar, dan kini telah mula aktif dibangunkan dengan pelbagai sektor perumahan, industri dan komersil. Daerah Kampar masih mempunyai tanah kerajaan yang luas dan terdapat banyak projek Rancangan Perkampungan Tersusun di daerah Kampar ini, daripada projek yang

telah lama diwujudkan, sehinggalah kepada projek Rancangan Perkampungan Tersusun yang baru diwujudkan. Fokus permasalahan yang akan dibincangkan adalah melibatkan pembukaan penempatan baru sahaja, khususnya melibatkan peserta di kalangan penduduk setinggan.

Antara responden-responden yang akan dipilih bagi tujuan temubual kelak termasuklah masyarakat setempat dalam daerah Kampar, peserta Rancangan Perkampungan Tersusun, Juruukur Tanah Berlesen, Pemaju, serta pegawai dan kakitangan di Pejabat Daerah dan Tanah Kampar. Responden-responden yang telah dikenalpasti akan ditemubual bagi mendapatkan pandangan dan penjelasan dari perspektif pelbagai individu dan masyarakat. Pandangan ini kelak akan disesuaikan dengan model-model Rancangan Perkampungan Tersusun sedia ada di negeri Perak, yang diamalkan dan dilaksanakan di daerah-daerah lain.

1.6 Kepentingan Kajian

Tujuan kajian ini adalah untuk mengenalpasti masalah dalam pelaksanaan projek Rancangan Perkampungan Tersusun di Negeri Perak, khususnya di dalam daerah Kampar. Melalui kajian ini, tatacara dan kaedah pelaksanaan projek Rancangan Perkampungan Tersusun di dalam daerah Kampar dapat didalami dan difahami. Seterusnya, melalui kajian-kajian kes yang bakal dilaksanakan kelak, masalah-masalah yang sering mengganggu dan membantutkan perjalanan dan pelaksanaan projek Rancangan Perkampungan Tersusun di daerah Kampar dapat dikenalpasti dan seterusnya dielakkan atau ditambahbaik.

1.6.1 Kerajaan Negeri Perak

Pelaksanaan projek Rancangan Perkampungan Tersusun adalah menjadi satu aspirasi dan pendekatan yang telah diambil oleh Kerajaan Negeri Perak bukan sahaja dalam menyediakan ruang dan tempat kediaman yang selesa kepada rakyat di negeri Perak, tetapi juga ia menjadi satu projek yang diharap dapat membantu menaiktaraf keadaan penempatan di kawasan luar bandar, selain menyelesaikan masalah-masalah setingan perumahan yang tiada tempat tinggal, tiada tapak rumah milik sendiri, dan pelbagai masalah tanah yang lain.

Adalah menjadi satu aspirasi kepada Kerajaan Negeri Perak apabila membuka sesuatu kawasan untuk dijadikan sesebuah kawasan penempatan bagi tujuan Rancangan Perkampungan Tersusun, agar kawasan tersebut dapat dimajukan dan diduduki oleh masyarakat setempat, khususnya golongan belia, dan sekaligus mengurangkan kadar migrasi ke kawasan bandar. Kajian ini kelak diharap dapat menyediakan satu cadangan penyelesaian, atau satu model standard bagi projek Rancangan Perkampungan Tersusun yang boleh dilaksanakan secara meluas bukan sahaja di dalam daerah Kampar, tetapi juga di seluruh negeri Perak.

1.6.2 Pemaju

Kajian ini kelak dapat mengenalpasti isu-isu dan permasalahan yang sering berlaku dalam sesebuah Rancangan Perkampungan Tersusun, sehingga menyebabkan sesuatu projek itu tertangguh untuk satu jangkamasa yang lama dan panjang. Pemaju bagi setiap Rancangan Perkampungan Tersusun akan dilantik oleh Kerajaan Negeri pada peringkat awal sesuatu projek, atau dalam sesetengah keadaan, Pemaju dilantik sebelum sesuatu projek itu bermula.

Pemaju akan memajukan tapak tersebut mengikut spesifikasi kerja yang telah dipersetujui bersama Kerajaan Negeri sebelum sebarang pemilihan peserta Rancangan Perkampungan Tersusun dibuat. Sehubungan dengan itu, Pemaju pada kebiasaannya akan mengeluarkan satu modal yang besar dan melaburkan modal tersebut bagi membangunkan sesebuah projek Rancangan Perkampungan Tersusun yang telah diluluskan oleh Kerajaan Negeri.

Namun, masalah kemampuan peserta dalam menjelaskan bayaran kos pembangunan kepada Pemaju, dan lain-lain masalah teknikal yang berbangkit semasa pelaksanaan sesuatu projek Rancangan Perkampungan Tersusun, akan menyebabkan Pemaju turut terbeban dengan kesan dan akibat kelewatan tersebut. Kajian ini kelak dapat mencadangkan penyelesaian yang terbaik bagi setiap permasalahan ini, dimana faedah tersebut kelak akan turut dinikmati oleh pihak Pemaju.

1.6.3 Pemilik Tanah

Kajian berkaitan pelaksanaan projek Rancangan Perkampungan Tersusun ini kelak akan mengenalpasti kaedah penyelesaian terbaik dalam mengurangkan beban para peserta selaku pemilik tanah, dan sekaligus mendapatkan satu kaedah terbaik yang boleh diamalkan dalam menghindari masalah yang sering membelenggu para peserta Rancangan Perkampungan Tersusun selaku pemilik tanah. Melalui prosedur ini juga, kumpulan sasar yang benar-benar layak untuk memiliki lot tanah dan menjadi peserta Rancangan Perkampungan Tersusun ini akan dapat dikenalpasti, dan sekaligus mengelakkan daripada berlakunya jual-beli tanah kepada pihak luar.

1.7 Metodologi Kajian

Metodologi kajian yang akan dilaksanakan bagi tujuan kajian ini mengandungi beberapa peringkat seperti berikut:

1.7.1 Peringkat Kajian Awalan

Pada peringkat awalan, pembacaan dan pemahaman tentang tajuk dan topik kajian akan dilaksanakan dalam memahami dan mengkaji konsep pewujudan Rancangan Perkampungan Tersusun di negeri Perak dari segi garispanduan dan kaedah permohonan dan pemberimilikan tanah, pengenalpastian tapak, jenis dan kosep Rancangan Perkampungan Tersusun, punca kuasa dan penurunan kuasa, pemilihan peserta dan pengeluaran hakmilik.

Undang-undang tanah yang berkuatkuasa seperti Kanun Tanah Negara dan Peraturan Tanah Perak akan turut menjadi sumber rujukan utama. Selain daripada itu, sumber bahan bacaan utama seperti manual, minit-minit mesyuarat, buku rujukan, internet, jurnal dan bahan bacaan lain dijadikan sebagai rujukan.

Berdasarkan kepada semua pembacaan ini, kajian akan dapat difahami dan diperincikan secara lebih menyeluruh, tepat dan padat. Melalui pemahaman kepada isu dan permasalahan kajian, maka objektif-objektif kajian dapat dikenalpasti secara lebih spesifik. Setiap objektif yang dikenalpasti perlulah selaras dengan fokus serta isu dan permasalahan kajian. Seterusnya, bagi tujuan memfokuskan kajian kepada skop yang lebih terperinci, skop kajian telah ditentukan. Kepentingan kajian turut dikenalpasti, selaras dengan skop dan objektif kajian.

1.7.2 Peringkat Kajian Literatur

Mengkaji dan meneliti kajian-kajian lepas dan jurnal-jurnal akademik yang berkaitan dengan sistem penempatan luar bandar, masalah infrastruktur luar bandar, masalah kemajuan dan kemiskinan di luar bandar, serta projek Rancangan Perkampungan Tersusun itu sendiri secara menyeluruh.

Data-data yang dikumpul ini juga termasuklah data yang diperolehi daripada sumber media masa dan cetak seperti buku-buku, majalah, jurnal, internet, keratan akhbar, artikel, surat arahan, pekeliling dan laporan tahunan. Data-data ini digunakan untuk mengukuhkan setiap maklumat, hasil dan interpretasi daripada keputusan yang diperolehi.

1.7.3 Peringkat Kajian Lapangan

Secara amnya, pengumpulan data pada peringkat kajian lapangan ini akan diperoleh melalui kaedah pemerhatian dan rujukan dokumen-dokumen sedia ada termasuklah garis panduan dan prosedur sedia ada, serta kaedah temubual. Melalui kaedah temubual, beberapa responden yang telah dikenalpasti akan ditemubual terdiri dari kalangan pegawai dan kakitangan Kerajaan Negeri iaitu warga kerja Pejabat Daerah dan Tanah Kampar, penduduk tempatan di sekitar daerah Kampar serta peserta Rancangan Perkampungan Tersusun sedia ada, termasuklah Pemaju yang berkaitan.

1.7.4 Peringkat Analisis Data

Di peringkat ini, setiap maklumat yang diperolehi akan dianalisa secara terperinci bagi mendapatkan hasil yang selaras dengan objektif kajian.

1.7.5 Peringkat Penemuan Kajian

Pada peringkat ini, hasil penemuan bagi kajian yang telah dianalisa akan dikupas dan dirumuskan berdasarkan kepada contoh dan amalan terbaik yang sedia ada. Penemuan kajian akan membincangkan secara terperinci hasil kajian yang telah diperolehi semasa analisis kajian dilakukan. Seterusnya cadangan dan jalan penyelesaian yang bersesuaian akan dicadangkan untuk tujuan penambahbaikan. Pada peringkat ini, pandangan dan cadangan lanjut daripada hasil kajian akan diberi supaya dapat memberi kesinambungan untuk kajian pada masa akan datang, sekiranya berkaitan kelak.

1.8 Susunatur Bab

Bab 1 adalah pengenalan kepada kajian yang akan dijalankan dan di dalam bab ini pengkaji akan menerangkan pernyataan masalah, matlamat kajian serta objektif kajian yang akan dikaji. Sebagai tambahan, penerangan terperinci diterangkan di dalam skop kajian, kepentingan kajian dan metodologi kajian berkenaan kajian yang akan dijalankan.

Bab 2 akan membincangkan mengenai kajian literatur dan pengenalan mengenai segala maklumat yang berkaitan dengan kajian yang akan dijalankan. Maklumat-maklumat di dalam bab ini adalah diperolehi daripada pelbagai sumber yang berkaitan dengan kepentingan dengan kajian yang akan dijalankan. Ianya akan membincangkan mengenai konsep dan prosedur serta tatacara pelaksanaan Rancangan Perkampungan Tersusun di Negeri Perak.

Bab 3 akan menerangkan tentang kajian kes iaitu pelaksanaan Rancangan Perkampungan Tersusun di daerah Kampar dari segi pengenalan kawasan kajian, pelaksanaan Rancangan Perkampungan Tersusun di daerah Kampar.

Bab 4 pula akan mengupas setiap permasalahan yang timbul, dimana setiap isu akan dianalisa dikaji dari segi punca dan kesan setiap permasalahan tersebut terhadap pelaksanaan Rancangan Perkampungan Tersusun di dalam daerah Kampar. Setiap data yang diperolehi daripada proses pemerhatian dan temubual akan dibentangkan dan dibincangkan secara terperinci.

Bab 5 adalah merupakan bab cadangan dan hasil kajian. Setiap penemuan kajian akan dibincangkan dan kaedah penyelesaian atau penambahbaikan berdasarkan model sedia terbaik yang terdapat di negeri Perak akan dicadangkan untuk tujuan penambahbaikan. Akhir sekali, kesimpulan mengenai kajian yang telah dijalankan akan dibuat berdasarkan kepada penemuan menyeluruh kajian.

1.9 Kesimpulan

Adalah menjadi satu aspirasi kepada Kerajaan Negeri Perak dalam menaiktaraf pembangunan di luar bandar terutamanya dari segi penempatan dan

tempat tinggal masyarakat di kawasan luar bandar. Pelaksanaan projek-projek penempatan di luar bandar seperti projek Rancangan Perkampungan Tersusun adalah merupakan salah satu daripada modus operandi dan langkah proaktif yang telah diambil oleh Kerajaan Negeri dalam memastikan semua penduduk tempatan dan ahli masyarakat setempat memiliki tempat kediaman yang memuaskan dengan konsep pembangunan yang lebih tersusun dan sistematik.

Sesuatu petempatan dan pembangunan yang dirancang akan mempengaruhi corak sosio-ekonomi penduduk dan ia akan menentukan samada ia memberikan kesan yang positif ataupun negatif kepada penerimaan masyarakat setempat. Pelbagai permasalahan telah timbul dalam proses pelaksanaan Rancangan Perkampungan Tersusun ini yang berpunca dari pelbagai pihak dan keadaan. Sekiranya semua permasalahan ini dibiarkan berlarutan, dikhuatiri ia memberikan imej yang tidak baik kepada pentadbiran Kerajaan Negeri Perak. Sehubungan itu, kajian ini dilaksanakan bagi mengenalpasti pihak-pihak yang berkaitan secara langsung dan tidak langsung dalam proses dan prosedur pelaksanaan projek Rancangan Perkampungan Tersusun di negeri Perak, khususnya di daerah Kampar. Seterusnya, melalui hasil kajian, kaedah dan pendekatan serta amalan model Rancangan Perkampungan Tersusun yang terbaik akan dicadangkan untuk tujuan penambahbaikan.

Kelancaran proses pelaksanaan Rancangan Perkampungan Tersusun di negeri Perak ini dilihat mampu membantu membangunkan kawasan luar bandar dari segi penempatan dan penambahan komposisi penduduk. Penyediaan tempat kediaman yang sistematik dapat menarik minat penduduk tempatan dan golongan belia untuk bermastautin disesebuah tempat dan kawasan di luar bandar dalam tempoh jangka panjang. Malahan, pemilik-pemilik tanah akan menikmati kepuasan dalam memiliki rumah dan tapak kediaman, serta berkemampuan untuk membangunkan rumah kediaman yang diinginkan di atas lot masing-masing.

Pemaju dan Juruujur Tanah Berlesen yang terlibat dapat memberikan komitmen dengan lebih sistematik dan kompeten sekiranya setiap ruang dan asas penglibatan mereka dikaji dan ditambahbaik dari pelbagai aspek. Malahan, kualiti perkhidmatan yang dibekalkan oleh Pemaju terutamanya, dalam sesebuah projek Rancangan Perkampungan Tersusun dapat ditambahbaik, dan ini seterusnya dapat meningkatkan kepuasan hati penduduk tempatan dan tuan tanah serta peserta Rancangan Perkampungan Tersusun bukan sahaja kepada Pemaju yang berkaitan, tetapi juga kepada Kerajaan Negeri Perak secara amnya.

RUJUKAN

- Afzan binti Md. Amin (1998), *Pendekatan Kajian Perkampungan Tersusun Dari Aspek Sosio-Ekonomi di RPT Batu 6, Tambun Ipoh*, UITM.
- Anuar bin Amir (2004), *Merentasi Dikotomi Bandar / Desa : Ke Arah Pewilayahan Petempatan Luar Bandar Yang Mengalami Tekanan Limpahan Pemandaran*, Jurnal Alam Bina, Jilid 6, No.2
- Nur Atiqah binti Aziz (1988), *Penubuhan Pusat Transformasi Luar Bandar Sebagai Pemangkin Ekonomi Penduduk Luar Bandar Kajian Kes : Pusat Transformasi Luar Bandar, Kelantan*, Universiti Teknologi Malaysia
- ILBS Kanun Tanah Negara 1965 (Akta 56/1965), International Law Book Services
- ILBS Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172), International Law Book Services
- Dasar Perumahan Negara (2011) , Jabatan Perumahan Negara
- Dasar Perbandaran Negara (2006), Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Malaysia
- Kaedah-kaedah Tanah Perak (1966), Percetakan Nasional Malaysia Berhad
- Banci Penduduk dan Perumahan Malaysia (2010), Jabatan Perangkaan Malaysia