

ISU PEMILIKAN HARTANAH OLEH ORANG-ORANG PULAU DI KAWASAN DARAT MERSING: KAJIAN KES DI KAMPUNG SRI BAHAGIA, MERSING JOHOR

(Issues of Land Ownership among Islanders on the Mainland Of Mersing: A Case Study On
Kampung Seri Bahagia, Mersing, Johor)

Azima Abdul Manaf, Suhana Saad & Mohd Samsudin

ABSTRAK

Penghijrahan masyarakat pulau ke kawasan darat Mersing dikatakan lebih terdorong untuk mencari kehidupan yang lebih terbuka di samping berusaha mendapatkan peluang pendidikan yang lebih baik terhadap anak-anak mereka. Kajian telah dijalankan dikalangan orang-orang pulau yang tinggal di Kampung Sri Bahagia Mersing. Penelitian telah dijalankan dengan menggunakan kaedah kualitatif dengan menggunakan teknik temubual secara mendalam dengan orang-orang pulau yang terlibat dengan penyewaan tanah atau rumah di Kampung Sri Bahagia. Analisis mendapati majoriti mereka merupakan penyewa tanah mahupun penyewa rumah di kawasan kajian. Justeru itu, fokus kajian lebih menumpu kepada isu yang dihadapi oleh penduduk pulau dalam usaha untuk memiliki hartanah di kawasan darat Mersing. Hasil kajian mendapati orang-orang pulau di kawasan darat berdepan dengan beberapa isu pemilikan hartanah. Antara isu yang dihadapi oleh penduduk pulau termasuklah perjanjian dalam bentuk kontrak yang kurang jelas antara pemilik dan penyewa serta pemilik tidak mempunyai surat hakmilik yang jelas setelah tanah dibeli. Fenomena ini jika dibiarkan berlanjutan akan memberi kesan terhadap proses pembangunan pada masa depan. Sehubungan itu, artikel ini juga turut mencadangkan beberapa langkah yang boleh diambil oleh pihak yang bertanggungjawab di kawasan kajian. Antaranya termasuklah pemantauan terhadap proses jual beli dan syarat perjanjian penyewaan tanah atau rumah di kampung Sri Bahagia.

Kata kunci: *hak milik tanah, penyewa tanah dan penyewa rumah*

ABSTRACT

Migration of island community to the mainland of Mersing was motivated by the desire to find better economic and educational opportunities for their children. A study was conducted to investigate what has been the situation regarding land ownership among the people who upon migration are presently living in the village of Sri Bahagia Mersing. The study was carry out using qualitative methods through in-depth interviews with the people who have either owned or are renting land or houses in Kampung Sri Bahagia. Results show that the majority are facing several problems relating to land ownership. Among the problems are vague/unclear contract between the owner and tenant and the absence of valid land title after land purchase on the part of land owners. This phenomenon, if allowed to continue, will affect the process of development in the future. This article also suggests some steps that can be taken by relevant individuals responsible for the affected areas under study. Some of these steps include monitoring of the process of sale or rental of land or houses at Kampung Sri Bahagia.

Keyword: *land ownership, land tenant and tenant*

PENGENALAN

Artikel ini bertujuan untuk meneliti pemilikan orang pulau terhadap tanah di kawasan darat mersing. Penghijrahan masyarakat pulau ke kawasan darat Mersing telah memberi impak yang besar terhadap usaha mereka untuk memiliki tanah. Penghijrahan orang-orang pulau ke kawasan darat Mersing juga telah memberi implikasi yang besar terhadap tanah-tanah mereka di pulau.

Majoriti responden yang ditemui mengakui kebanyakan tanah mereka di pulau telah ditinggalkan tanpa diusahakan. Situasi ini lama-kelamaan akan mewujudkan masalah tanah terbiar di kawasan pulau.

Namun dalam masa yang sama, orang pulau di kawasan darat Mersing, hidup sebagai penyewa tanah dan penyewa rumah di kawasan darat Mersing. Namun demikian ada dikalangan responden yang ditemui menjelaskan bahawa mereka sudahpun memiliki tanah di kawasan darat. Hal ini jelas melalui kenyataan daripada responden A yang telah lebih 5 tahun tinggal di kampung Sri Bahagia;

”tapak rumah yang kami duduk ni dah dibeli daripada tuan tanah”

Persoalan ini menimbulkan tanda tanya sejauhmana aspek yang berkaitan dengan pemilikan tanah orang pulau di kawasan darat berjalan dengan lancar tanpa masalah. Sehubungan itu pendekatan institusi ekonomi telah dijadikan sebagai kerangka konseptual bagi membincangkan proses pemilikan tanah oleh orang-orang pulau di kawasan darat Mersing. Pendekatan institusi bukan sahaja melibatkan perbincangan pembentukan institusi tetapi juga memberikan perhatian terhadap perubahan hubungan antara ekonomi yang juga melibatkan sistem kepercayaan dan kesan perubahan ke atas institusi.

Terdapat enam pendekatan model proses pembangunan iaitu pendekatan *positivism, empiricism, humanism, structuralism, structure and agency dan institutionalism* (Ball 1998; Gore dan Nicholson 1991; van der Krabben 1995; Healey 1992). Jadinya, daripada enam pendekatan yang diutarakan dalam proses pembangunan tanah, hanya pendekatan institusi sahaja yang membincangkan proses pembangunan tanah secara holistik sifatnya. Oleh kerana pembangunan tanah tidak bersifat statik tetapi dinamik, jadinya satu pendekatan proses pembangunan tanah yang menyeluruh sifatnya diperlukan bagi membincangkan proses pembangunan tanah di kawasan kajian. Pendekatan institusi ekonomi menekankan perbincangan secara menyeluruh proses pembangunan tanah dengan mengambilkira aspek ekonomi, sosial, politik dan budaya.

METODOLOGI KAJIAN

Data kajian diperoleh daripada kerja lapangan melalui kaedah kualitatif dengan menggunakan teknik temubual secara mendalam dan pemerhatian. Sesi kerja lapangan telah dijalankan dalam bulan November 2008 di Kampung Sri Bahagia Mersing, Johor. Dalam sesi kerja lapangan ini, maklumat telah dikumpulkan dengan menemubual para informan dalam kalangan orang pulau dan pemimpin setempat. Antara mereka ini termasuklah ketua kampung, ahli jawatankuasa pentadbiran kampung, orang tua-tua kampung, nelayan dan operator bot pelancong, termasuk kakitangan awam seperti polis, guru sekolah, dan kakitangan Jabatan Taman Laut yang dulu pernah menetap di pulau-pulau sekitar Mersing.

Bagi memastikan maklumat berkaitan hak pemilikan ke atas tanah yang mereka diami, maka rujukan silang dengan pejabat tanah telah dilakukan. Tujuannya adalah untuk meneliti kesasihan maklumat yang telah diperoleh daripada responden berkait dengan hak milik tanah.

KAWASAN KAJIAN

Kampung Sri Bahagia atau kampung Sri Lumpur bukanlah asal nama sebenar. Pada tahun 1950-an kampung ini telah dipanggil dengan nama Kampung Sungai Derhaka. Dalam tahun 1970-an sehingga 1990-an bermulalah era kedatangan penduduk dari pulau-pulau yang berdekatan untuk bermastautin tetap di kampung ini. Mereka menyewa tanah yang ada ataupun membeli tanah di

kampung ini. Dahulunya kampung ini di bawah pentadbiran JKKK Kampung Air Merah tetapi pada tahun 2009 kampung ini telah dijadikan di bawah satu pentadbiran baru yang dikenali sebagai Kampung Sri Bahagia (Profail Kampung Sri Bahagia 2009).

Kedudukan Kampung Sri Bahagia yang paling hampir dengan kawasan bandar Mersing memberikan kelebihan lokasi kepada kampung ini untuk terus didiami oleh penduduk setempat. Pemerhatian di kawasan kajian mendapati keadaan di kampung ini sama seperti perkampungan setinggan. Namun penduduk kampung ini bukanlah setinggan sebaliknya mereka adalah penyewa sama ada rumah ataupun tanah dan hanya sebilangan kecil sahaja yang memiliki tanah dan rumah sendiri.

HASIL KAJIAN DAN PERBINCANGAN

i. Pemilikan Tanah oleh orang pulau di Kampung Sri Bahagia, Mersing

Pemilikan tanah oleh orang pulau di kawasan darat Mersing berlakunya apabila mereka berhijrah. Temubual dengan beberapa orang responden menjelaskan bahawa penghijrahan berlaku sejak tahun 1970-an. Tujuan penghijrahan orang pulau pada awal tahun 1970-an adalah untuk mendapatkan peluang pendidikan yang lebih baik untuk anak-anak mereka. Hal tidak dapat dapat dinafikan kerana hasil pemerhatian pengkaji di Pulau Tinggi dan pulau-pulau sekitarnya mendapati pulau-pulau ini tidak disediakan dengan kemudahan sekolah menengah. Keadaan ini memaksa mereka berhijrah demi pendidikan anak-anak. Temubual dengan pegawai ADO Mersing juga menjelaskan bahawa;

”penghijrahan yang berlaku dianggap sebagai suatu fenomena yang sukar dikawal dan ianya dianggap berlaku secara semulajadi”.

Dalam pada itu, penghijrahan juga bertujuan untuk mencari kehidupan yang lebih baik di kawasan darat. Hal ini semakin jelas sebaik sahaja keadaan kehidupan orang pulau yang semakin terhimpit sebaik sahaja Pulau Tinggi dan kawasan sekitarnya diisytiharkan sebagai kawasan rezab taman laut. Kesukaran untuk mencari rezeki secara bebas akibat sekatan tertentu menyebabkan semakin ramai penduduk pulau yang mahu mencuba nasib mencari rezeki di kawasan darat Mersing. Temu bual dengan Ketua Kampung Sri Bahagia beliau menjelaskan bahawa orang pulau di kampung Sri Bahagia terdiri daripada penyewa rumah dan tapak rumah. Namun demikian dakwaan daripada orang-orang pulau yang ditemubual pula agak berbeza. Kebanyakkan daripada mereka menjelaskan;

”Kami telah membeli tapak rumah ni melalui bayaran ansuran daripada tuan tanah melalui jaminan Ketua Kampung, bila habis bayar nanti barulah nama kami akan dicatatkan pada geran tanah”

Dalam pada itu, semakan geran milikan tanah dengan Pejabat Tanah Mersing pula mendapati tidak ada berlaku proses perpindahan hakmilik tanah seperti yang didakwa oleh orang-orang pulau. Semakan terhadap geran tanah di Pejabat Tanah Mersing mendapati profail tanah di kampung ini terdiri daripada tanah rezab Melayu, keluasan tanah kurang 0.81 hektar (dua ekar), kegunaan tanah adalah tanah pertanian dan jumlah pemilikan yang ramai iaitu lebih daripada 1 orang. Jadual 1 dan 2 menjelaskan profail pemilikan tanah di Kampung Sri Bahagia (sebelum tahun 2009 kampung ini terbahagi kepada dua kampung, iaitu Kampung Seri Lumpur dan Seri Bahagia) yang diteliti.

Jadual 1: Pemilikan tanah di kampung Seri Lumpur, Mukim Mersing

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

Catatan: *10 geran milikan tanah

Jadual 2: Pemilikan tanah di kampung Seri Bahagia, Mukim Mersing

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

Catatan: *43 geran milikan tanah

Sumber : Kerja lapangan 2009

Temubual dengan orang-orang pulau yang tinggal di Kampung Sri Bahagia menjelaskan bahawa buat masa sekarang ada diantara mereka yang masih lagi menyewa tanah di kampung berkenaan. Tambahan pula dalam masa yang sama kebanyakan tuan-tuan tanah telah berpindah ke tempat lain. Selain itu ada juga dikalangan pemilik tanah yang masih menetap di tanah yang sama dengan penyewa. Hal ini tidak mustahil bagi tuan tanah yang mempunyai saiz tanah yang luas misal lebih dari 3 ekar.

ii. Pemilikan rumah oleh orang pulau di Kampung Sri Bahagia, Mersing

Analisis terhadap jenis milikan rumah yang didiami oleh responden juga mendapati majoriti mereka menyewa rumah berkenaan daripada pemilik asal. Terdapat dua cara penyewaan

rumah oleh responden iaitu sewa rumah yang sedia ada daripada tuan tanah atau menyewa tapak rumah. Bagi mereka yang menyewa tapak rumah, pada kebiasaannya akan membuat dan menanggung kos pembinaan rumah tersebut sendiri. Ini bermakna responden bukan hanya menyewa tapak rumah tetapi dalam masa yang sama juga menanggung kos pembinaan rumah yang mereka diami. Daripada 34 orang responden yang ditemui didapati 11 orang mengakui mereka menyewa tapak rumah dan baki selebihnya pula menyewa rumah daripada tuan tanah (Rujuk Jadual 3).

Jadual 3: Status rumah yang didiami oleh orang pulau

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

Temubual dengan orang-orang pulau yang menyewa tanah mahupun tapak rumah menjelaskan mereka menyewa hartanah tersebut daripada generasi pertama. Mengikut keterangan mereka setelah generasi pertama meninggal urusan penyewaan diteruskan lagi dengan anak-anak penyewa tanah tersebut. Namun yang menariknya kebanyakan mereka tidak mempunyai surat perjanjian yang sah bagi urusan penyewaan rumah mahupun tanah yang diduduki. Mengikut responden;

“Kami tidak memerlukan surat perjanjian kerana kami dah berpuluh tahun tinggal di tanah ni,tuan tanah dah lebih dari kenal”

Ketiadaan surat perjanjian sewa beli yang jelas dibimbangi akan memberi implikasi terhadap proses pembangunan tanah pada masa depan. Memandang tanah di kampung ini terletak paling hampir dengan pekan Mersing maka tidak mustahil berlakunya limpahan pembangunan di kawasan pinggiran. Jika sekiranya berlakunya limpahan pembangunan di kawasan pinggiran sudah pasti akan berlakunya proses pengambilalihan pembangunan tanah bagi tujuan pembangunan. Sehubungan itu, ketidakpastian dalam konteks syarat perjanjian penyewaan mahupun pajakan akan merumitkan proses pengambilalihan kelak. Keadaan ini seterusnya membawa kepada beberapa persoalan sosial yang berkait dengan isu pemilikan hartanah orang pulau di kawasan darat Mersing. Justeru penjelasan seterusnya bertujuan untuk menjejaki isu sosial yang dihadapi oleh orang-orang pulau

iii. Isu sosial berkait dengan pemilikan hartanah orang pulau di Mersing

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

- a) Fenomena penjualan tanah yang tidak melalui saluran rasmi

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

b) Fenomena sewa atas sewa

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

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

iv. Cadangan untuk mengatasi isu sosial di kalangan orang-orang pulau di kawasan darat Mersing

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

a) Menyediakan projek-projek perumahan yang lebih tersusun

Penyediaan rumah tersusun ini khususnya pada penduduk yang tinggal di Kg Tanjung Lumpur. Keadaan di kampung ini sama seperti perkampungan setinggan tetapi penduduk kampung ini bukanlah setinggan sebaliknya mereka adalah penyewa sama ada rumah ataupun tanah dan sebilangan kecil sahaja yang memiliki tanah dan rumah sendiri. Temubual dengan beberapa penduduk kampung ini menjelaskan bahawa mereka sanggup untuk dipindahkan ke kawasan perumahan yang lebih baik dan selamat. Mereka menjelaskan bahawa;

”kami tidak sanggup lagi untuk tinggal di rumah yang seringkali dinaiki air setiap kali air pasang”.

Hal ini jelas melalui pemerhatian pengkaji apabila menjelang tengah malam sebahagian besar rumah-rumah ini dinaiki air sehingga ke paras buku lali. Bagi mereka keadaan ini telah berpuluh tahun mereka lalui. Walaupun ada aduan dibuat pada kebiasaannya tidak ada tindakan yang dibuat. Tiada usaha penempatan semula kerana ketiadaan tapak perumahan yang bersaiz besar (sesuai) untuk menempatkan keseluruhan penduduk di kawasan ini kerana jumlah rumah yang banyak iaitu kira-kira 500 buah.

b) Penubuhan koperasi pemilik-pemilik tanah

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

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

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

bertanggungjawab dengan organisasi pentadbiran peringkat kampung perlu ditingkatkan keberkesanan kerjasama mereka.

KESIMPULAN

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

RUJUKAN

- Azima Abdul Manaf, Mohd Samsuddin & Mustaffa Omar. 2011. Kesan Pewartaan Taman Laut Ke Atas Penduduk Pulau Tinggi, Mersing, Johor. *Journal of Tropical Marine Ecosystem*. 1(1): 35-43.
- Azima Abdul Manaf, Mohd Samsuddin dan Mustafa Omar. Pewartaan Taman Laut : Peluang Atau Kesusahan Penduduk Pulau. Kertas kerja Seminar Penyelidikan Di Pantai Timur Johor 2009: Mersing warisan terpelihara. Hotel Sri Malaysia, Mersing Johor. 27-29 Mac 2009 (Tidak diterbitkan)
- Azima Manaf dan Ismail Omar. 2005. Improving Idle Land Management in Malaysia – An Institutional Framework for Analysis, 1st. Real Estate Educators and Researchers Conference, Universiti Teknologi Malaysia, Kuala Lumpur, 26-27th. September. (Tidak diterbitkan)
- Ball M. Lizieri C. MacGregor B.D. 1998. *The economics of commercial property marker*. London:Routledge Gore and Nicholson, D.J. 1991. Model of the land development process:a critical review. *Enviroment and Planning*. 22: 705 – 730.
- Healey P. 1992. The reorganisation of state and market in planning. *Journal Urban Studies*. Vol 29 (3 and 4): 411 – 434.
- Hodgson, G. M. 1998. The approach of institutional economic. *Journal of Economic Literature*, Vol. 36(2): 166-192.
- Mustaffa Omar, Marsitah Mohd Radzi, Mohd Nasir Selamat, Azima Abdul Manaf, Mohd. Shamsudin & Nor Jana Saim.2011. Faktor Penentu dan Implikasi Fenomena Depopulasi Komuniti. *Journal of Tropical Marine Ecosystem*. 1(1): 22-34.

Van der Krabben, Erwin. 1995. Urban dynamic: A real estate perspective: an institutional analysis of production of the build environment. Center for economic Research, Tilburg University.

Wiltshaw D.G. 1988. Pedagogic Comment and the Supply of Land for a particular user. *Journal Urban Studies*. Vol. 25(3): 439-447.

Azima Abdul Manaf, Suhana Saad dan Mohd Samsudin
Fakulti Sains Sosial dan Kemanusiaan
Email:azima@ukm.my,
suhana@ukm.my,
moss@ukm.my