

BAB EMPAT

BAB EMPAT

AMALAN SEWA TANAH DI JAJAHAN TUMPAT

4.0 Pendahuluan

Sewa tanah di jajahan Tumpat diklasifikasikan kepada dua jenis yang utama iaitu sewa tanah pertanian dan sewa tapak kediaman. Sewa tanah pertanian berlaku apabila berlaku permintaan dan penawaran terhadap tanah pertanian di antara penyewa dan tuan tanah. Sewa tapak kediaman juga melibatkan proses yang sama di samping faktor kepadatan penduduk di jajahan Tumpat dan faktor geografi di kawasan tersebut yang juga turut mempengaruhi kewujudan kesewa ini.

Tanah-tanah terutamanya di kawasan tepi pantai di jajahan Tumpat mengalami perubahan yang besar akibat daripada hakisan ombak. Kebanyakan penduduk yang tinggal di tepi pantai kehilangan tanah mereka jika berlaku hakisan tanah yang teruk pada musim tengkujuh disebabkan ombak yang terlalu kuat.

4.1 Sejarah amalan sewa tanah di Kelantan.

Sejarah amalan sewa tanah di Kelantan adalah sejarah amalan sewa tanah bagi tanah pertanian yang diamalkan oleh masyarakat setempat di Kelantan dalam tahun 1980-an. Penghuraian tentang sejarah ini adalah penting untuk melihat perubahan yang berlaku di dalam kes sewa tanah di Kelantan secara umumnya dalam tempoh 20 tahun.

4.1.1 Bentuk-bentuk perjanjian sewa tanah pada tahun 1980-an.

Menurut kajian Akimi Fujimoto¹, terdapat lima jenis kontrak sewa yang diamalkan di dua buah kampung di Kelantan. Kontrak-kontrak tersebut ialah sewa padi, sewa tunai, pajak, pawah dan sewa percuma. Sewa padi ialah kontrak sewa yang melibatkan sejumlah beras yang tertentu yang dibayar sebagai sewa selepas musim menuai. Di dalam sesetengah kes, bayaran sewa padi dibayar dengan wang tunai yang bersamaan dengan nilai beras yang telah dipersetujui sebagai bayaran sewa. Kesemua kontrak sewa padi adalah sewa hidup yang mana setiap kadar bayaran yang dikenakan akan diperbincangkan semula jika hasil tuaian padi merosot.

¹ Akimi Fujimoto (1980), "Land Tenure, Rice Production and Income Sharing Among Malay Peasants : A Study of Four Villages" (Tesis Ph.D, School of Social Sciences, Flinders University of South Australia), h. 80-82.

Kontrak yang kedua ialah sewa tunai yang merujuk kepada kontrak sewa dengan bayaran wang tunai yang ditelah dipersetujui jumlahnya. Pada tahun 1980-an, kontrak jenis ini menjadi kontrak yang paling banyak diamalkan di Pantai Barat tetapi tak berapa terkenal di Pantai Timur pada waktu itu. Kebiasaannya, petani akan menjelaskan bayaran sewa selepas musim menuai. Di Kelantan, kesemua sewa tunai tidak termasuk dalam sewa hidup kerana kesemua kontrak jenis ini diamalkan oleh tuan tanah yang tinggal amat jauh dengan penyewa dan hanya datang sekali-sekala ke kampung untuk mengutip sewa.

Kontrak ketiga ialah pajak iaitu kontrak sewa jangka masa panjang yang mana tempoh perjanjian telah ditentukan dan bayaran sewa dibayar terlebih dahulu bagi tempoh perjanjian yang telah ditetapkan. Kontrak ini berbeza dengan kontrak sewa tunai kerana dalam kontrak sewa tunai, bayaran sewa dijelaskan setiap musim dan tempoh kontrak tidak ditetapkan. Pajak biasanya digunakan oleh tuan tanah yang ingin mendapatkan jumlah wang yang banyak sekaligus dan sebagai alternatif kepada gadai dan jual janji.

Kontrak keempat iaitu pawah atau sewa kongsi yang amat terkenal di Pantai Timur pada tahun 1980-an². Terdapat dua jenis pawah iaitu pawah bagi dua ; hasil dibahagikan sama rata antara tuan tanah dan penyewa ; satu bahagian daripada kos pengeluaran dibayar oleh tuan tanah. Pawah bagi-tiga, iaitu tuan tanah tidak menyumbang langsung

² Akimi Fujimoto (1994), *Malay Farmers Respond*. Tokyo : World Planning , h. 61

kepada kos pengeluaran ; penyewa mendapat dua per tiga daripada hasil penuaian.

Kontrak kelima ialah sewa percuma atau dalam lain perkataan ialah suatu perjanjian yang menjelaskan bahawa tidak perlu membayar sewa kepada tuan tanah sama ada dalam bentuk wang tunai atau hasil padi. Perjanjian ini biasanya berlaku di kalangan ahli keluarga terdekat contohnya antara anak dengan bapa atau menantu dengan mertua.

4.1.2 Sebab berlaku sewa tanah di Kelantan pada tahun 1980-an.

Dua faktor utama yang mendorong tuan tanah untuk menyewakan tanah mereka ialah faktor usia dan kewajipan untuk menolong ahli keluarga dan sanak saudara. Kebanyakan daripada tuan tanah sudah berusia dan telah bersara daripada menjadi petani dan tidak ada generasi pelapis yang sanggup mengusahakan tanah mereka. Petani-petani yang berusia ini juga menyewakan tanah untuk membantu sanak saudara yang masih memerlukan tanah untuk diusahakan.

Di antara faktor-faktor lain pula ialah lokasi tanah yang terlalu jauh, kewajipan untuk menolong penduduk kampung yang miskin, tidak mempunyai masa yang mencukupi untuk mengusahakan tanah,

memerlukan wang dan mempunyai tanah yang melebihi keperluan keluarga.³

Faktor-faktor ini saling berkait antara satu sama lain. Kebanyakan daripada tuan tanah yang menjadi responden kepada kajian Akimi Fujimoto memberi lebih daripada satu faktor yang menyebabkan mereka menyewakan tanah masing-masing.

4.2 Jenis-jenis sewa

Hasil daripada kajian yang dibuat oleh penulis mendapati bahawa terdapat dua jenis sewa yang dijalankan oleh penduduk di jajahan Tumpat iaitu sewa tanah pertanian dan sewa tapak kediaman.

4.2.1 Sewa tanah pertanian

Sewa tanah pertanian adalah kontrak sewa yang biasa dijalankan. Kontrak sewa ini melibatkan tuan tanah dan petani sama ada yang mengusahakan sawah padi, kebun buah-buahan, sayur-sayuran dan sebagainya. Kontrak ini adalah kontrak sewa biasa yang diamalkan oleh masyarakat.

Kontrak sewa ini biasanya melibatkan tuan tanah yang dah berusia yang tidak mampu untuk mengusahakan tanah milik mereka. Petani-petani

³ Akimi Fujimoto (1980), *op.cit.*, h. 92.

yang menyewa tanah mereka ini biasanya terdiri daripada rakan sekampung dan sanak saudara. Responden bagi kes ini tidak tertumpu di satu kawasan tertentu di jajahan Tumpat. Jenis kontrak sewa tanah pertanian telah berubah di Kelantan daripada sistem pawah kepada kontrak sewa tunai⁴. Kontrak ini yang menjadi amalan hampir kesemua petani di jajahan Tumpat pada hari ini.

4.2.2 Sewa tapak kediaman

Kontrak sewa yang melibatkan tapak kediaman adalah satu kes yang agak unik dan jarang dibincangkan dalam kajian-kajian mengenai sewa tanah sebelum ini. Kajian mengenai kontrak sewa ini dijalankan di daerah Tumpat yang mempunyai kepadatan penduduk yang agak tinggi berbanding daerah-daerah lain di jajahan Tumpat.

Kampung-kampung yang terlibat dalam kajian mengenai kes ini ialah Kampung Besut, Kampung Pak Jah, Kampung Dalam Rhu dan di bandar Tumpat. Kesemua kampung-kampung tersebut terletak hanya lebih kurang 1 hingga 2 km daripada bandar Tumpat.

Kontrak sewa tapak kediaman adalah kontrak yang berlaku di antara tuan tanah dan penyewa (pemilik rumah). Dalam kesemua temubual

⁴ Eldon D. Smith (1965), "Tenancy Among Padi Cultivators In Malaysia : A Study of Tenancy Conditions and Laws Affecting Landlord-Tenant Relations" (Tesis PhD, University of Kentucky), h. 26.

yang dibuat, penduduk hanya menyewa tapak rumah atau tanah dan membina rumah mereka sendiri di tapak yang telah disewa. Bayaran sewa dibuat sekali setahun mengikut perjanjian asal yang telah dibuat. Kebanyakan daripada tuan tanah dalam kes ini terdiri daripada orang-orang China yang menjadi tauke besar di jajahan Tumpat satu ketika dulu seperti Datuk Kaya Budi, Phillip dan sebagainya.

4.3 Latarbelakang responden

Responden terdiri daripada penduduk di sekitar jajahan Tumpat yang terlibat dengan amalan sewa tanah sama ada yang melibatkan tanah pertanian atau tapak kediaman. Responden yang terlibat sama ada tuan tanah ataupun penyewa. Sila rujuk Jadual 4.1.

Jadual 4.1 : Bilangan Dan Status Responden Mengikut Bentuk Sewa Tanah Di Jajahan Tumpat.

Bentuk sewa	Bil. Responden	
	Tuan Tanah	Penyewa
Sewa tanah pertanian	10	16
Sewa tapak kediaman	-	36
Jumlah Keseluruhan	-	62

Sumber : Kajiselidik Ogos 2003.

4.3.1 Sewa tanah pertanian

Responden bagi sewa tanah pertanian pula terdiri daripada penduduk yang dipilih secara rawak di beberapa kampung dan daerah yang berlainan.⁴ Jumlah responden bagi kesewa tanah pertanian adalah seramai 26 orang yang terdiri daripada 10 orang tuan tanah dan 16 orang penyewa.

Kesemua responden ini adalah tuan tanah atau penyewa yang terlibat dengan sewa tanah yang lokasinya terletak di daerah Sungai Pinang, Wakaf Bharu, Tumpat, Kebakat dan Pengkalan Kubor. Penulis tidak mendapatkan responden dari dua daerah sahaja iaitu daerah Jal Besar dan Terbak.

Kebanyakannya daripada penduduk di daerah Jal Besar adalah terlibat dalam penanaman padi secara estet di bawah kelolaan Lembaga Kemajuan Pertanian Kemubu (KADA). Projek ini dinamakan sebagai Ladang Merdeka Kampung Ana yang melibatkan 366 orang peserta dengan tanah sawah seluas 108.84 ha⁵. Peserta-peserta projek ini adalah terdiri daripada tuan-tuan tanah sawah di beberapa kampung sekitar daerah Jal Besar. Manakala penduduk kampung di daerah Terbak pula kebanyakannya terdiri daripada penduduk berbangsa Siam yang mengusahakan penanaman sayur-sayuran dan padi di beberapa kawasan tanaman padi di daerah tersebut.

Responden daripada daerah Sungai Pinang adalah seramai 10 orang (38%), daerah Tumpat seramai 4 orang (15%), daerah Pengkalan Kubor seramai 2 orang (8%), daerah Kebakat seramai 6 orang (24%) dan daerah Wakaf Bharu seramai 4 orang (15%). Daripada 26 orang responden yang terlibat, hanya 3 orang responden sahaja terdiri daripada kaum wanita dan kesemuanya adalah tuan tanah.

4.3.2 Sewa tapak kediaman

Bilangan responden bagi sewa tapak kediaman adalah seramai 36 orang. Kesemua responden yang terlibat adalah dari kalangan penyewa. Penulis tidak berjaya mencari tuan tanah yang terlibat dalam sewa ini kerana kebanyakannya daripada mereka tinggal di tempat yang jauh ataupun sudah tidak dapat dikesan pewarisnya oleh penyewa sendiri.

Kesemua responden bagi kes ini tinggal di kampung-kampung sekitar bandar Tumpat iaitu Kampung Pak Jah seramai 22 orang (61%), Kampung Dalam Rhu seramai 5 orang (14%), Kampung Besut 2 orang (6%), Kampung Tanjung Kuala seramai 3 orang (8%), kawasan Bandar Tumpat seramai 3 orang (8%) dan seorang responden (3%) yang tinggal di Kampung Bendang Kerian yang terletak lebih kurang 5 km daripada bandar Tumpat.

⁵ Lembaga Kemajuan Pertanian Kemubu (KADA), *Laporan Projek Ladang Merdeka*, Kota Bharu : Lembaga Kemajuan Pertanian Kemubu (KADA), h.4

4.4 Faktor-faktor terjadi amalan sewa tanah

Faktor-faktor penyebab bagi setiap jenis amalan sewa tanah adalah berlainan mengikut keperluan dan situasi yang berbeza. Tuan tanah mempunyai sebab-sebab yang tersendiri kenapa mereka menyewakan tanah masing-masing dan begitu juga keadaanya dengan penyewa.

4.4.1 Sewa tanah pertanian

Faktor-faktor penyebab bagi kes amalan sewa tanah pertanian di jajahan Tumpat perlu dibahagikan mengikut dua perspektif yang berbeza iaitu perspektif tuan tanah dan penyewa.

i. Tuan tanah

Beberapa sebab yang diberikan oleh tuan tanah untuk menyewakan tanah mereka ialah faktor usia, lokasi, faktor keuzuran dan mempunyai pekerjaan yang lain. Faktor-faktor ini adalah saling berkait antara satu sama lain.

Kebanyakan daripada tuan tanah yang ditemubual adalah terdiri daripada bekas petani yang telah lanjut usia. Sebelum ini, mereka sendiri yang mengusahakan tanah tersebut tetapi terpaksa disewakan bila usia sudah lanjut dan telah uzur. Kebanyakan

daripada anak-anak petani tersebut tidak mewarisi pekerjaan lama bapa mereka sebagai seorang petani.

Tujuh puluh peratus daripada responden memberikan sebab usia dan keuzuran sebagai alasan mereka. Menurut mereka, mereka memilih untuk menyewakan tanah mereka untuk mengelakkan tanah tersebut daripada terbiar dan tidak terurus.

Tiga orang responden lagi mempunyai pekerjaan lain dan tidak pernah melibatkan diri dalam bidang pertanian. Tanah-tanah tersebut adalah tanah yang diwarisi oleh mereka melalui pusaka peninggalan ibu bapa mereka. Di samping itu, mereka tinggal agak jauh daripada kawasan tanah tersebut.

ii. Penyewa

Kesemua responden yang ditemubual memberikan sebab-sebab berikut iaitu tidak mempunyai tanah sendiri, tanah yang dimiliki tidak sesuai untuk tujuan pertanian dan untuk menambahkan keluasan tanah yang diusahakan.

Sepuluh orang daripada responden yang terdiri daripada petani daripada daerah Sungai Pinang memberikan sebab untuk menambahkan keluasan tanah yang diusahakan sebagai alasan utama mereka menyewa tanah. Mereka melakukan penanaman

padi secara besar-besaran dengan keluasan purata tanah yang disewa ialah seluas 2 hektar.

Seorang daripada penyewa yang ditemubual memberikan alasan bahawa tanah yang dimiliki tidak sesuai untuk jenis tanaman yang diusahakan. Jadi, responden tersebut terpaksa menyewa tanah daripada jirannya untuk melaksanakan projek tanaman sayur-sayurannya. Lima orang responden lagi menyatakan bahawa mereka tidak mempunyai tanah sendiri dan terpaksa menyewa tanah untuk mencari nafkah melalui penanaman padi, tebu dan tembakau.

4.4.2 Sewa tapak kediaman

Tidak mempunyai tanah sendiri adalah alasan atau sebab yang diberikan oleh kesemua responden untuk menyewa tapak kediaman dan mereka telah menetap di situ secara puratanya selama hampir dua generasi. Hampir kesemua penduduk di Kampung Pak Jah contohnya adalah penyewa bagi tanah yang dimiliki oleh Datuk Kaya Budi dan kebanyakannya daripada mereka telah tinggal di tanah tersebut melebihi 20 tahun. Penyewa-penyewa di Kampung Dalam Rhu pula adalah terdiri daripada penyewa kepada tanah Philip yang juga telah menginap di situ secara puratanya hampir 20 tahun semenjak daripada nenek moyang mereka lagi.

4.5 Hubungan antara penyewa dan tuan tanah

Penulis mengkategorikan empat hubungan antara tuan tanah dengan penyewa di dalam soalan kajiselidik yang diedarkan. Kategori-kategori tersebut ialah keluarga, kawan, rakan sekampung dan lain-lain. Sila rujuk Jadual 4.2.

Jadual 4.2 : Hubungan Di Antara Penyewa dan Tuan Tanah Di Jajahan Tumpat.

	Sewa tanah pertanian	Sewa tapak kediaman
Keluarga	-	-
Kawan	2 orang (6%)	-
Rakan sekampung	19 orang (74%)	3 orang (8%)
Lain-lain*	5 orang (20%)	33 orang (92%)

Sumber : Kajiselidik Ogos 2003.

4.5.1 Sewa tanah pertanian

Seramai 19 orang responden bagi kes sewa tanah pertanian adalah mempunyai hubungan sebagai rakan sekampung atau jiran. Lima orang responden yang ditemui menyewa tanah dari saudara jauh. Ini adalah berkaitan dengan kes tuan tanah yang tinggal jauh daripada lokasi yang disewakan. Biasanya, bagi tuan tanah yang tinggal jauh dari lokasi tanah yang disewakan, seorang wakil akan menguruskan tanah tersebut seperti mengutip sewa. Dua orang responden lagi mempunyai hubungan sebagai kawan.

4.5.2 Sewa tapak kediaman

Bagi kes sewa tapak kediaman, sebanyak 3 orang responden menyewa dengan rakan sekampung yang terdiri daripada responden dari Kampung Besut, Kampung Bendang Kerian dan seorang lagi daripada bandar Tumpat. Dua daripada kawasan ini iaitu Kampung Besut dan bandar Tumpat mempunyai populasi penduduk yang padat. Sementara itu, 22 orang responden menyewa tanah dengan Datuk Kaya Budi yang terdiri daripada penduduk Kampung Pak Jah.

Seramai 3 orang responden yang terdiri daripada penduduk Kampung Tanjung Kuala menyewa ‘tanah Raja’. Tanah Raja mengikut temubual yang dibuat dengan seorang penduduk kampung bermaksud tanah yang dimiliki oleh kerabat diraja Kelantan. Lima orang responden dari Kampung Dalam Rhu menyewa tanah Phillip, seorang tauke berbangsa China yang mempunyai tanah yang luas di daerah Tumpat dan Pengkalan Kubor. Selebihnya, 3 orang responden dari kawasan bandar Tumpat menyewa tanah milik orang perseorangan yang tinggal agak jauh dan tidak mempunyai sebarang pertalian keluarga dengan mereka.

4.6 Bentuk sewa, ciri-ciri penentuan kadar sewa dan jumlah bayaran sewa

4.6.1 Sewa tanah pertanian

Kesemua kontrak sewa bagi kes sewa tanah pertanian adalah berbentuk sewa tunai. Pembayaran sewa dilakukan oleh penyewa dengan wang tunai yang telah dipersetujui jumlahnya selepas musim menuai padi.

4.6.1.1 Ciri-ciri penentuan kadar sewa

Ciri-ciri penentuan bagi kadar sewa tanah pertanian di jajahan Tumpat berdasarkan kajian yang dilakukan adalah berdasarkan tiga ciri utama iaitu keputusan tuan tanah, berdasarkan hasil pertanian yang diperolehi dan jenis tanah. Sila rujuk Jadual 4.3.

Jadual 4.3 : Ciri-Ciri Penentuan Kadar Sewa Bagi Tanah Pertanian Di Jajahan Tumpat.

Ciri-ciri	Bil.	(%)
Keputusan tuan tanah	3	12
Hasil Tuaian	18	69
Jenis Tanah	5	19
Jumlah	26	100

Sumber : Kajiselidik Ogos 2003.

Tuan tanah yang bertanggungjawab menetapkan kadar sewa yang perlu dibayar oleh penyewa dalam tiga kes sewa tanah pertanian yang dikaji. Walau bagaimanapun, jumlah bayaran yang ditetapkan oleh tuan tanah ini berdasarkan kepada keadaan setempat. Jumlah yang dikenakan

adalah berdasarkan jumlah sewa yang dikenakan oleh majoriti penduduk lain di kawasan tersebut.

Bayaran sewa tanah pertanian dijelaskan selepas musim menuai. Jika hasil tuaian padi tidak menjadi seperti musim banjir atau kemarau teruk, jumlah bayaran sewa akan dikurangkan atau penyewa tidak perlu membayar sewa bagi musim tersebut. Keputusan ini dibuat mengikut budi bicara dan perbincangan di antara tuan tanah dan penyewa.

Jenis tanah yang meliputi faktor kesuburan dan kemudahan-kemudahan lain yang menjadi nilai ditambah bagi sekeping tanah seperti pengairan juga memainkan peranan dalam penentuan kadar sewa. Tanah yang terletak agak jauh dari sumber air dan kemudahan pengairan seperti talair dikenakan sewa yang murah. Hasil tuaian adalah faktor utama bagi penentuan kadar sewa di jajahan ini iaitu melibatkan sebanyak 18 kes. Jenis tanah ialah ciri yang ditetapkan oleh 5 orang responden dalam menentukan sewa tanah dan keputusan tuan tanah adalah ciri yang mewakili minoriti responden iaitu sebanyak 3 orang.

4.6.1.2 Pihak yang menetapkan kadar sewa

Pihak penyewa lebih mempunyai kuasa dalam menetapkan kadar sewa di jajahan Tumpat berbanding dengan tuan tanah. Sila rujuk Jadual 4.4.

Jadual 4.4 : Pihak Yang Menetapkan Kadar Sewa Bagi Tanah Pertanian Di Jajahan Tumpat.

	BiL	(%)
Tuan Tanah	3	12
Penyewa	23	88
Jumlah	26	100

Sumber : Kajiselidik Ogos 2003.

Hanya 3 kes sewa sahaja yang bayaran sewa ditentukan oleh tuan tanah manakala 23 kes lagi ditetapkan oleh penyewa. Mengikut temubual pengkaji dengan salah seorang penyewa tanah padi di daerah Sungai Pinang⁶, kadar sewa ditetapkan hasil daripada persetujuan bersama penyewa-penyewa tanah padi di kawasan tersebut. Seorang ketua dilantik secara tidak formal di kalangan para penyewa yang bertanggungjawab untuk berbincang dengan tuan tanah dan menetapkan kadar sewa. Kadar sewa yang telah dipersetujui akan menjadi tanda aras bagi penetapan kadar sewa tanah padi di kawasan tersebut. Contohnya, kadar sewa tanah padi bagi daerah Sungai Pinang adalah sebanyak RM50 bagi semusim untuk sekeping tanah padi yang mempunyai keluasan lebih kurang seekar⁷.

⁶ Temubual dengan Encik Abdullah Che Mamat, seorang penyewa tanah padi di daerah Sungai Pinang pada pukul 4.30 petang , 15 September 2003 .

⁷ Ibid.

4.6.1.3 Jumlah bayaran sewa.

Jumlah bayaran sewa bagi kesewaan tanah pertanian adalah berbeza berdasarkan jenis tanaman yang ditanam di atas tanah tersebut. Sila rujuk Jadual 4.5.

Jadual 4.5 : Jumlah Bayaran Sewa Tanah Pertanian Mengikut Jenis Tanaman Di Jajahan Tumpat.

Jenis Tanaman	Jumlah Bayaran Sewa
Padi	RM53/musim*
Tembakau	RM350/musim
Tebu	RM100/tahun
Sayur-sayuran	RM100/tahun

* Jumlah bayaran sewa bagi tanah padi adalah berdasarkan jumlah purata yang diperolehi daripada 16 orang responden di jajahan Tumpat.

Sumber : Kajiselidik Ogos 2003.

Tanah padi memperolehi bayaran sewa yang paling murah iaitu RM53 bagi satu musim dengan keluasan lebih kurang seekar. Kebanyakan pesawah di jajahan Tumpat menanam padi dua musim setahun. Walau bagaimanapun, perjanjian yang dibuat oleh petani adalah berdasarkan musim kerana sesetengah penyewa hanya menanam padi sekali setahun. Penyewa hanya membayar sewa apabila mereka menanam padi walaupun kontrak sewa itu untuk beberapa tahun.

Tanah yang ditanam oleh tembakau dibayar sewa yang agak tinggi iaitu RM350 setahun bagi tanah seluas seekar kerana hasil jualan daun tembakau adalah lebih tinggi berbanding dengan padi. Walau bagaimanapun, tidak semua tanah di jajahan Tumpat sesuai untuk penanaman tembakau.

Tanah bagi tanaman lain seperti tebu dan sayur-sayuran disewa dengan kadar yang sederhana kerana tanaman tersebut ditanam sepanjang tahun. Jumlah bayaran sewa bagi kesemua jenis tanaman ini masih boleh dirundingkan dengan tuan tanah jika petani mengalami kerugian dalam hasil tuaian mereka. Kebanyakan responden dari kalangan penyewa berpuashati dengan kadar sewa yang perlu mereka bayar. Pendapat ini disokong oleh 13 orang responden dari kalangan penyewa yang mewakili 50% daripada jumlah keseluruhan responden. Mereka berpendapat jumlah yang dibayar adalah mengikut perkiraan yang adil yang mengambil kira kepentingan kedua-dua pihak.⁸

Hanya dua orang penyewa yang tidak berpuashati dengan kadar sewa yang mewakili 8% daripada jumlah keseluruhan responden. Menurut seorang responden yang ditemubual, jumlah sewa ini adalah terlalu mahal berbanding dengan hasil tuaian yang bakal diperolehi.⁹ Lagipun, sebelum

⁸ *Ibid.*

⁹ Temubual dengan Encik Mohamad Rodzi bin Abdul Rahman, seorang petani di daerah Wakaf Bharu pada pukul 2.00 petang pada 30 Ogos 2003.

ini tanah yang disewa adalah tanah yang telah terbiar selama beberapa tahun.¹⁰

Seramai 5 orang tuan tanah iaitu 20% daripada keseluruhan responden berpuashati terhadap kadar sewa yang diperolehi oleh mereka. Manakala 6 orang tuan tanah lagi tidak berpuashati yang mewakili 22% daripada jumlah responden dan berpendapat ianya terlalu murah dan hanya mencukupi untuk membayar cukai tanah. Walau bagaimanapun, mereka menyewakan tanah mereka untuk mengelakkan tanah tersebut daripada terbiar. Sila rujuk Jadual 4.6.

Jadual 4.6 : Tahap Kepuasan Hati Responden Terhadap Bayaran Sewa Tanah Pertanian.

	<u>Tuan tanah</u>		<u>Penyewa</u>	
	Bil.	(%)	Bil.	(%)
Berpuas hati	5	20	13	50
Tidak berpuashati	6	22	2	8

Sumber : Kajiselidik Ogos 2003.

4.6.2 Sewa tapak kediaman

Pendekatan kajian mengenai sewa tapak kediaman adalah berbeza sedikit daripada pendekatan yang digunakan bagi kes sewa tanah

¹⁰ Ibid

pertanian. Bagi kes sewa tapak kediaman penekanan hanya diberikan kepada ciri-ciri penentuan kadar sewa dan jumlah bayaran sewa.

4.6.2.1 Ciri-ciri penentuan kadar sewa

Kadar sewa dalam kes sewa tapak kediaman adalah ditentukan oleh tiga ciri utama iaitu lokasi, perjanjian asal dan keluasan tanah. Sila rujuk Jadual 4.7.

Jadual 4.7 : Ciri-Ciri Penentuan Kadar Sewa Bagi Tapak Kediaman Di Jajahan Tumpat.

Faktor	Bil.	(%)
Perjanjian asal	27	75
Lokasi	6	17
Keluasan	3	8

Sumber : Kajiselidik Ogos 2003.

Ciri utama bagi penentuan kadar sewa tapak kediaman di jajahan Tumpat ialah berdasarkan perjanjian asal yang mewakili 75% daripada jumlah keseluruhan responden. Perjanjian asal ialah perjanjian yang dibuat oleh nenek moyang mereka terdahulu dengan pemilik tanah tersebut. Ciri ini mempengaruhi penentuan kadar sewa bagi responden di Kampung Dalam Rhu yang menyewa tanah Phillip dan penduduk di Kampung Pak Jah yang merupakan penyewa bagi tanah milik Datuk Kaya Budi.

Hanya sebilangan kecil daripada responden sahaja yang menyatakan lokasi dan keluasan sebagai ciri-ciri yang dipertimbangkan dalam penentuan kadar sewa. Ciri-ciri ini mempengaruhi penetapan kadar sewa di beberapa kampung selain Kampung Pak Jah dan Kampung Dalam Rhu.

4.6.2.2 Jumlah bayaran sewa

Bayaran sewa bagi sewa tapak kediaman adalah begitu rendah berbanding dengan sewa rumah biasa. Bayaran sewa yang paling tinggi ialah sebanyak RM80 setahun dan yang paling rendah ialah RM7 setahun. Sila rujuk Jadual 4.8.

Jadual 4.8 : Jumlah Bayaran Sewa Bagi Tapak Kediaman Di Jajahan Tumpat.

Jumlah Bayaran Sewa	Bil.
RM 7 – RM10	22
RM 10 – RM 30	5
RM 40 – RM 80	9

Sumber : Kajiselidik Ogos 2003.

Penduduk Kampung Pak Jah yang mewakili 22 orang responden kesemuanya menyewa dengan Datuk Kaya Budi dengan bayaran sewa di antara RM7 hingga RM10 setahun. Kadar sewa ini telah ditetapkan lebih 20 tahun dahulu dan tidak pernah berubah sehingga kini. Walau bagaimanapun, penduduk di kampung ini sudah tidak membayar sewa

selama 6 tahun ekoran kematian seorang wakil yang dilantik oleh keluarga Datuk Kaya Budi untuk mengutip sewa.¹¹ Sistem kutipan sewa yang dilakukan oleh wakil ini dilakukan dengan sistematik beserta dengan resit bagi setiap pembayaran sewa tahunan. Walau bagaimanapun, selepas kematian beliau, sewa tanah tersebut tidak dituntut oleh mana-mana pihak kerana tiada seorang pun waris Datuk Kaya Budi yang muncul untuk menguruskan tanah tersebut.

Penduduk di Kampung Dalam Rhu yang menyewa dengan Phillip pula membayar sewa di antara RM 10 hingga RM 30. Jumlah sewa ini pernah berubah beberapa kali dengan peningkatan kadar sewa yang agak kecil. Perubahan kadar sewa itu ditetapkan melalui perbincangan dan tawar-menawar di antara penyewa dan tuan tanah.

Jumlah bayaran sewa di antara RM 40 hingga RM 80 itu dibayar oleh penyewa di kawasan-kawasan lain selain kedua kampung tersebut. Walaupun jumlah sewa ini begitu rendah namun masih terdapat beberapa orang responden yang tidak berpuashati dengan jumlah bayaran sewa yang ditetapkan. Kadar sewa yang begitu rendah yang diamalkan di Kampung Pak Jah dan Kampung Dalam Rhu kerana tuan tanah terikat dengan perjanjian asal yang dibuat di antara tuan tanah dan nenek-moyang penduduk kampung tersebut.

¹¹ Temubual dengan seorang penyewa di Kampung Pak Jah pada 30 Ogos 2003 pada pukul 10.30 pagi.

4.7 Bentuk perjanjian dan tempoh kontrak sewa

Bentuk perjanjian bagi kes sewa tanah pertanian dan sewa tapak kediaman adalah dalam bentuk yang tidak formal iaitu melalui perjanjian lisan. Tempoh kontrak sewa bagi kedua-dua kes sewa ini adalah begitu berbeza dan memerlukan penguraian yang berasingan supaya lebih jelas.

4.7.1 Sewa tanah pertanian

Kesemua perjanjian kontrak sewa tanah pertanian di jajahan Tumpat adalah dalam bentuk yang tidak formal. Perjanjian yang dibuat berbentuk lisan dan melalui persefahaman bersama di antara tuan tanah dan penyewa. Isi-isi perjanjian seperti jumlah bayaran sewa, cara bayaran, tarikh pembayaran dan tempoh kontrak tidak dijelaskan secara terperinci dan hanya berdasarkan kebiasaan setempat.

Tempoh bagi sesuatu kontrak biasanya selama semusim bagi penanaman padi dan tembakau. Sementara itu, tempoh kontrak bagi tanaman-tanaman lain berakhir selepas setahun. Walau bagaimanapun, hampir kesemua kontrak sewa itu bersambung selama bertahun-tahun bagi tuan tanah dan penyewa yang sama. Keputusan untuk menamatkan kontrak sewa itu biasanya terletak pada tangan penyewa kecuali jika tuan tanah hilang kepercayaan kepada penyewa tersebut. Faktor-faktor yang

menyebabkan fenomena tersebut seperti penyewa tidak menjelaskan sewa selama beberapa tahun atau tanah tersebut diperlukan oleh tujuan lain.

4.7.2 Sewa tapak kediaman

Kes sewa tapak kediaman adalah lebih rumit berbanding dengan kes sewa tanah pertanian kerana iaanya melibatkan kontrak yang diwarisi secara turun-temurun. Kesemua kes sewa tapak kediaman juga tidak mempunyai surat perjanjian rasmi. Perjanjian yang dibuat di antara tuan tanah dan penyewa adalah berbentuk lisan lebih kurang 20 tahun yang lalu. Hampir kesemua penyewa bagi kes ini telah menetap di situ selama tiga hingga empat generasi.

Tempoh kontrak sewa bagi tapak kediaman tidak dijelaskan dengan terperinci. Mengikut penduduk Kampung Pak Jah, mereka akan tinggal di tanah itu selagi tidak dihalau oleh tuan tanah. Berdasarkan temubual dengan seorang penyewa di Kampung Besut¹², tuan tanah mensyaratkan bahawa tempoh sewa tanah akan berakhir apabila beliau dan isterinya meninggal dunia. Anak-anaknya tidak boleh terus tinggal di situ selepas kematian mereka berdua.

¹² Temubual dengan En. Harun , seorang penyewa bagi tapak kediaman di Kampung Besut pada 31 Ogos 2003 pada pukul 10.00 pagi .

Responden-responden di kawasan yang lain juga mengalami keadaan yang sama. Ini adalah kerana kebanyakan daripada tuan tanah yang menyewakan tanah mereka adalah didasarkan oleh sikap tolong-menolong sesama rakan sekampung dan golongan yang miskin.

4.8 Masalah – masalah yang dihadapi oleh penyewa dan tuan tanah

Kebanyakan masalah-masalah yang dihadapi dalam kes sewa di jajahan Tumpat lebih condong kepada penyewa berbanding dengan tuan tanah. Kedua-dua kes sewa tanah ini mempunyai masalah yang hampir sama dan saling berkait di antara satu sama lain.

4.8.1 Sewa tanah pertanian

Masalah-masalah yang dihadapi oleh tuan tanah dalam kes sewa tanah pertanian ialah penyewa enggan membayar jumlah sewa yang telah ditetapkan pada masa yang sepatutnya. Biasanya, tuan tanah tidak akan mengambil sebarang tindakan dan hanya mendiamkan diri sahaja. Bayaran sewa yang dibayar oleh penyewa juga adalah begitu rendah. Bagi tuan tanah yang miskin dan tidak mempunyai pekerjaan lain, mereka terpaksa menerima sewa tersebut kerana mereka sendiri tidak mampu untuk mengerjakannya kerana faktor usia dan keuzuran.

Penyewa juga menghadapi masalah yang besar jika tuan tanah ingin menghentikan kontrak sewa atau mengambil balik tanah mereka

tanpa memberi notis terlebih dahulu. Tempoh kontrak sewa yang tidak jelas memungkinkan penyewa menghadapi masalah ini. Penyewa menghadapi masalah untuk mencari tanah yang baru yang boleh digunakan untuk mencari rezeki dan meneruskan projek pertanian mereka.

4.8.2 Sewa tapak kediaman

Masalah-masalah yang dihadapi oleh kes sewa tapak kediaman adalah lebih rumit berbanding dengan kes sewa tanah pertanian. Masalah-masalah yang dihadapi oleh penyewa dalam kes ini ialah apabila tuan tanah dengan secara tiba-tiba mahu mengambil kembali tanah mereka yang selama ini menjadi tempat kediaman mereka. Penyewa juga mungkin akan kehilangan tempat tinggal secara tiba-tiba jika tanah yang mereka diami mahu dijual atau dilelong oleh pihak kerajaan kerana kecuaian tuan tanah dalam membayar cukai bagi tanah-tanah tersebut.

Masalah penipuan juga timbul kerana kebanyakan daripada penyewa tidak mengenali tuan tanah atau wakil kepada tuan tanah yang bertanggungjawab untuk menguruskan tanah tersebut. Penyewa juga berada dalam keadaan yang tidak selamat kerana tempoh sewa yang dijanjikan tidak dinyatakan secara jelas.

Tuan-tuan tanah dalam kes sewa tapak kediaman ini juga menghadapi masalah jika ingin mengambil balik tanah mereka untuk

digunakan bagi tujuan lain. Bayaran pampasan perlu diberikan kepada penyewa tersebut sedangkan hasil sewaan yang diperolehi terlalu sedikit. Kebanyakan penyewa juga tidak akan menjelaskan sewa jika pihak tuan tanah tidak datang untuk mengutip sewa tersebut. Keadaan ini begitu menyulitkan bagi tuan tanah yang tinggal jauh daripada lokasi tanah yang disewakan itu. Kesulitan ini membuatkan kebanyakan tuan tanah bersikap acuh tak acuh dalam mengutip sewa kerana jumlah yang diperolehi tidak setimpal dengan usaha yang perlu mereka lakukan untuk menguruskan perihal sewa ini.

4.9 Kesimpulan

Amalan sewa tanah di kalangan penduduk jajahan Tumpat pada masa sekarang adalah agak berbeza dengan amalan sewa tanah di Kelantan keseluruhannya pada 20 tahun yang lalu. Kontrak sewa yang digunakan hanya melibatkan kontrak sewa tunai. Kontrak ini adalah kontrak yang dibenarkan oleh mazhab Syāfi‘ī. Kontrak-kontrak yang lain telah hilang sedikit demi sedikit amalannya dalam masyarakat kerana penduduk di jajahan ini tidak begitu serius dengan penglibatan mereka dalam bidang pertanian terutamanya di kalangan tuan tanah. Kesewa tapak kediaman adalah satu kes yang unik di jajahan ini dan telah menjadi amalan masyarakat setempat sejak dahulu lagi.