



ভূমি ব্যবস্থাপনা ও সেবা কার্যক্রম: সুশাসনের চ্যালেঞ্জ ও উত্তরণের উপায়

সার-সংক্ষেপ

২৩ আগস্ট ২০১৫

ভূমি ব্যবস্থাপনা ও সেবা কার্যক্রম: সুশাসনের চ্যালেঞ্জ ও উত্তরণের উপায়

গবেষণা উপদেষ্টা

অ্যাডভোকেট সুলতানা কামাল

চেয়ারপারসন, ট্রাস্টি বোর্ড, ট্রান্সপারেন্সি ইন্টারন্যাশনাল বাংলাদেশ

ইফতেখারুজ্জামান

নির্বাহী পরিচালক, ট্রান্সপারেন্সি ইন্টারন্যাশনাল বাংলাদেশ

ড. সুমাইয়া খায়ের

উপ-নির্বাহী পরিচালক, ট্রান্সপারেন্সি ইন্টারন্যাশনাল বাংলাদেশ

মোহাম্মদ রফিকুল হাসান

পরিচালক, রিসার্চ অ্যান্ড পলিসি, ট্রান্সপারেন্সি ইন্টারন্যাশনাল বাংলাদেশ

গবেষণা তত্ত্বাবধান

মো. ওয়াহিদ আলম, সিনিয়র প্রোগ্রাম ম্যানেজার, রিসার্চ অ্যান্ড পলিসি

গবেষণা পরিকল্পনা ও প্রতিবেদন প্রণয়ন

মো. ওয়াহিদ আলম, সিনিয়র প্রোগ্রাম ম্যানেজার, রিসার্চ অ্যান্ড পলিসি

নিহার রঞ্জন রায়, ডেপুটি প্রোগ্রাম ম্যানেজার, রিসার্চ অ্যান্ড পলিসি

নাজমুল হুদা মিনা, সহকারি প্রোগ্রাম ম্যানেজার, রিসার্চ অ্যান্ড পলিসি

কৃতজ্ঞতা জ্ঞাপন

তথ্য সংগ্রহের বিভিন্ন পর্যায়ে ভূমি মন্ত্রণালয়, ভূমি রেকর্ড ও জরিপ অধিদপ্তর, নিবন্ধন পরিদপ্তর, মাঠ পর্যায়ে ভূমি সংশ্লিষ্ট বিভিন্ন অফিসের কর্মকর্তা-কর্মচারী, আইনজীবী, ভূমি বিষয়ে বিশেষজ্ঞ ও সাংবাদিকরা সহযোগিতা করেছেন। মাঠ পর্যায়ে তথ্য সংগ্রহের জন্য মোহাম্মদ গোলাম মোস্তফা, রবিউল ইসলাম, মোহাম্মদ আলী হোসেন, জাফর সাদেক চৌধুরী, মাহমুদ হাসান তালুকদারের প্রতি আন্তরিক ধন্যবাদ ও কৃতজ্ঞতা। এছাড়া বিভিন্ন সময়ে টিআইবি'র গবেষণা ও পলিসি বিভাগের অন্যান্য সহকর্মীরা তাদের মূল্যবান মতামত দিয়ে এই গবেষণাটির উৎকর্ষ বৃদ্ধিতে সহায়তা করেছেন। তাঁদের সকলের কাছে আমরা আন্তরিকভাবে কৃতজ্ঞ।

যোগাযোগ

ট্রান্সপারেন্সি ইন্টারন্যাশনাল বাংলাদেশ (টিআইবি)

মাইডাস সেন্টার (৪র্থ ও ৫ম তলা)

বাড়ি # ৫, সড়ক # ১৬ (নতুন), ২৭ (পুরাতন)

ধানমন্ডি, ঢাকা ১২০৯, বাংলাদেশ

ফোন: ৮৮-৯১২৪ ৭৮৮, ৯১২৪ ৭৮৯, ৯১২৪ ৭৯২

ফ্যাক্স: ৮৮-০২-৯১২৪৯১৫

ইমেইল: info@ti-bangladesh.org

ওয়েবসাইট: www.ti-bangladesh.org

ভূমি ব্যবস্থাপনা ও সেবা কার্যক্রম : সুশাসনের চ্যালেঞ্জ ও উত্তরণের উপায়*

সার-সংক্ষেপ

১. প্রেক্ষাপট ও যৌক্তিকতা

ভূমি মানুষের দৈনন্দিন জীবনধারণ, সামাজিক রীতিনীতি ও অর্থনৈতিক কর্মকাণ্ডের সাথে নিবিড়ভাবে সম্পর্কিত। বাংলাদেশের সংবিধানের ৪২(১) অনুচ্ছেদে রাষ্ট্রের প্রত্যেক নাগরিকের সম্পত্তি অর্জন, ধারণ ও হস্তান্তরের অধিকার প্রদান করা হয়েছে। আমাদের দৈনন্দিন জীবনে ও অর্থনৈতিক কর্মকাণ্ডে ভূমির গুরুত্ব অপরিসীম হওয়া সত্ত্বেও এ খাতে ব্যাপক অনিয়ম-দুর্নীতি ও হয়রানির উপস্থিতি লক্ষ করা যায়। এসকল অনিয়ম ও দুর্নীতির মধ্যে উল্লেখযোগ্য হলো বিভিন্ন ভূমি সংক্রান্ত সেবা কার্যক্রমে ঘুষের লেনদেন, ভূমি অফিসগুলোর কর্মকর্তা-কর্মচারীদের একাংশের সাথে যোগসাজশের মাধ্যমে সামাজিক, রাজনৈতিক ও রাষ্ট্রীয় কাঠামোর সাথে সম্পৃক্ত প্রভাবশালী মহলের দ্বারা সাধারণ ভূমি মালিকদের ও রাষ্ট্রের সম্পত্তি আত্মসাৎ ও ভোগদখল, ভূমিহীনদের খাস জমি বন্টনে দুর্নীতি ও বঞ্চনা ও ভূমিহীনদের ভূমি থেকে উচ্ছেদ ইত্যাদি। ট্রান্সপারেন্সি ইন্টারন্যাশনাল বাংলাদেশ (টিআইবি) পরিচালিত ‘জাতীয় খানা জরিপ ২০১২’ এর ফলাফল অনুযায়ী ভূমি তৃতীয় শীর্ষ দুর্নীতিগ্রস্ত খাত হিসেবে চিহ্নিত হয় যেখানে সেবাগ্রহীতা খানার ৫৯ শতাংশ বিভিন্ন ভূমি সেবা গ্রহণে অনিয়ম-দুর্নীতি ও হয়রানির শিকার হয় এবং এ খাতে জাতীয়ভাবে মোট প্রাক্কলিত ঘুষের পরিমাণ ২,২৬১ কোটি টাকা। এছাড়াও এদেশের বিভিন্ন আদালতের বিচারাধীন ৬০ শতাংশ মামলার উৎস ভূমি যার সংখ্যা প্রায় ১৮ লক্ষ।

বিগত কয়েক দশকে সরকার ভূমি ব্যবস্থাপনা ও সেবা কার্যক্রমকে সংস্কার ও গণমুখী করার জন্য বিভিন্ন ধরনের নীতিনির্ধারণী সিদ্ধান্ত গ্রহণ করেছে। কিন্তু বিভিন্ন গবেষণায় ভূমি ব্যবস্থাপনা ও সেবা কার্যক্রমে বিভিন্ন ধরনের সুশাসনের ঘাটতি লক্ষ্য করা যায়। যার ফলে ভূমি ব্যবস্থাপনায় সুশাসনের ঘাটতি সংশ্লিষ্ট অংশীজনের মধ্যে বড় ধরনের শঙ্কা ও উদ্বেগ সৃষ্টি করেছে। দ্রুত নগরায়ণ, শিল্পায়ন ও জলবায়ু পরিবর্তনের প্রভাব ইত্যাদি কারণে এ শঙ্কা ও উদ্বেগ ক্রমাগত বৃদ্ধি পাচ্ছে। এ প্রেক্ষাপটে সরকার তার আসন্ন সপ্তম পঞ্চবার্ষিকী পরিকল্পনায় ভূমিকে অন্যতম অগ্রাধিকার খাত হিসেবে চিহ্নিত করেছে। এছাড়াও সরকার ইতিমধ্যে ভূমি খাতে ডিজিটাইজেশনের কিছু উদ্যোগ গ্রহণ করেছে যা এ খাতে দুর্নীতি প্রতিরোধ ও সেবা কার্যক্রম গণমুখী হতে সহায়তা করবে। সুতরাং ভূমি খাতে সুশাসনের ঘাটতিকে আরো গভীরভাবে বিশ্লেষণের প্রয়োজন আছে যা এ খাতে নীতিনির্ধারণী সিদ্ধান্ত গ্রহণে ও সংস্কার কার্যক্রমে উল্লেখযোগ্য ভূমিকা রাখবে। এই প্রেক্ষিতে ভূমি খাতের গুরুত্ব বিবেচনায় টিআইবি এ খাতে সুশাসন প্রতিষ্ঠার চ্যালেঞ্জ চিহ্নিত করে তা থেকে উত্তরণের জন্য গবেষণা ও অ্যাডভোকেসি কার্যক্রম পরিচালনার সিদ্ধান্ত গ্রহণ করেছে।

২. গবেষণার উদ্দেশ্য ও পরিধি

এ গবেষণার সার্বিক উদ্দেশ্য হচ্ছে ভূমি ব্যবস্থাপনা ও সেবা কার্যক্রমের ক্ষেত্রে সুশাসনের চ্যালেঞ্জসমূহ চিহ্নিত করা এবং গবেষণার ফলাফলের উপর ভিত্তি করে এসব চ্যালেঞ্জ থেকে উত্তরণের জন্য সুপারিশ প্রস্তাব করা।

গবেষণার সুনির্দিষ্ট উদ্দেশ্যসমূহ হচ্ছে:

- ভূমি ব্যবস্থাপনা কাঠামো ও সেবা কার্যক্রমে আইনি, প্রাতিষ্ঠানিক ও পদ্ধতিগত সীমাবদ্ধতা এবং প্রায়োগিক চ্যালেঞ্জ চিহ্নিত করা;
- ভূমি ব্যবস্থাপনায় ও সেবা প্রদানে অনিয়ম-দুর্নীতির কারণ চিহ্নিত করা; এবং
- ভূমি ব্যবস্থাপনা ও সেবা কার্যক্রম উন্নতকরণ এবং অনিয়ম ও দুর্নীতিরোধে সুপারিশ প্রস্তাব করা।

ভূমি ব্যবস্থাপনা ও সেবার ক্ষেত্রসমূহ অনেক বিস্তৃত, ভূমি সেবায় কমপক্ষে ১৪টি ক্ষেত্র রয়েছে। এ গবেষণার পরিধি হিসেবে ভূমি ব্যবস্থাপনায় প্রধান সেবাসমূহ যেমন-ভূমি জরিপ, নামজারি, ভূমি নিবন্ধন, ভূমি উন্নয়ন কর, কৃষি খাসজমি বরাদ্দ, হাটবাজার

* ২০১৫ সালের ২৩ আগস্ট ট্রান্সপারেন্সি ইন্টারন্যাশনাল বাংলাদেশ (টিআইবি) এর ঢাকা কার্যালয়ের সম্মেলন কক্ষে আয়োজিত সংবাদ সম্মেলনে উপস্থাপিত।

ব্যবস্থাপনা, ভূমি সংক্রান্ত দেওয়ানী মামলা পরিচালনা ও নথিপত্র উত্তোলনে অনিয়ম-দুর্নীতি ও সুশাসনের চ্যালেঞ্জ অন্তর্ভুক্ত করা হয়েছে। উল্লেখ্য, গবেষণায় উপস্থাপিত পর্যবেক্ষণসমূহ ভূমি সংশ্লিষ্ট মন্ত্রণালয়সমূহ, অধিদপ্তর, পরিদপ্তর এবং মাঠ পর্যায়ের বিভিন্ন অফিসের সব কর্মকর্তা-কর্মচারীর ক্ষেত্রে সমানভাবে প্রযোজ্য নয়। তবে, এ গবেষণার পর্যবেক্ষণ ভূমি ব্যবস্থাপনা ও সেবা প্রদানের ক্ষেত্রে বিদ্যমান সুশাসনগত চ্যালেঞ্জসমূহের ওপর একটি ধারণা প্রদান করে।

৩. গবেষণা পদ্ধতি

এটি একটি গুণগত গবেষণা। গবেষণার উদ্দেশ্যের সাথে সামঞ্জস্য রেখে প্রত্যক্ষ ও পরোক্ষ উভয় উৎস হতে তথ্য সংগ্রহ করা হয়েছে। গুণগত তথ্য সংগ্রহের ক্ষেত্রে বিভিন্ন গুণগত পদ্ধতি যেমন মুখ্য তথ্যদাতা সাক্ষাৎকার, প্রত্যক্ষ পর্যবেক্ষণ ও দলীয় আলোচনার মাধ্যমে তথ্য সংগ্রহ করা হয়েছে এবং বিভিন্ন উৎস থেকে এসব তথ্যের নির্ভরযোগ্যতা যাচাই করা হয়েছে। তথ্যদাতাদের মধ্যে আছেন ভূমি খাত সংশ্লিষ্ট নীতিনির্ধারক, সরকারি জ্যেষ্ঠ কর্মকর্তা, জেলা প্রশাসক, অতিরিক্ত জেলা প্রশাসক, সহকারি কমিশনার (ভূমি), আইনজীবী, সাব-রেজিস্ট্রার, দলিল লেখক, সেটেলমেন্ট অফিসার, সার্ভেয়ার, ইউনিয়ন ভূমি সহকারি কর্মকর্তা (তহশিলদার), স্থানীয় জনপ্রতিনিধি, গবেষক, বিশেষজ্ঞ, সাংবাদিক এবং ভূমি সেবাগ্রহীতা।

ভূমি খাত সংশ্লিষ্ট আইন, বিধিমালা ও পরিপত্র, ভূমি মন্ত্রণালয়, ভূমি রেকর্ড ও জরিপ অধিদপ্তর এবং নিবন্ধন পরিদপ্তর থেকে প্রাপ্ত তথ্যসমূহ, বই, গবেষণা প্রতিবেদন ও প্রবন্ধ, বিভিন্ন সময়ে সংবাদমাধ্যমে প্রকাশিত সংবাদ এবং সংশ্লিষ্ট প্রতিষ্ঠানসমূহের ওয়েবসাইট থেকে পরোক্ষ তথ্যসমূহ সংগ্রহ করা হয়েছে। ২০১৪ সালের অক্টোবর মাস থেকে শুরু করে ২০১৫ সালের জুলাই মাস পর্যন্ত এই গবেষণার সকল তথ্য সংগ্রহ, বিশ্লেষণ এবং প্রতিবেদন প্রণয়নের কাজ সম্পন্ন করা হয়।

৪. গবেষণার উল্লেখযোগ্য পর্যবেক্ষণ

৪.১ আইনি সীমাবদ্ধতা

বাংলাদেশের ভূমি প্রশাসন ও ব্যবস্থাপনা এবং ভূমি বিরোধ নিষ্পত্তির ক্ষেত্রে একাধিক আইন, বিধিমালা, নীতিমালা ও পরিপত্র অনুসরণ করা হয়। ভূমি সংশ্লিষ্ট কয়েকটি আইন ও নীতিমালার যেসব আইনি সীমাবদ্ধতা গবেষণায় উঠে এসেছে তার মধ্যে আছে: রাষ্ট্রীয় অধিগ্রহণ ও প্রজাস্বত্ব আইন-১৯৫০ এ ল্যান্ডসার্ভে ট্রাইব্যুনালে এক সদস্য বিশিষ্ট বেঞ্চ গঠন ও জরিপ সংক্রান্ত বিচারের রায় প্রদানে সুনির্দিষ্ট সময়সীমার অনুপস্থিতির ফলে ভূমি জরিপ সংক্রান্ত বিরোধ নিষ্পত্তির ক্ষেত্রে অধিক সময়ক্ষেপণ হচ্ছে এবং ক্ষেত্রবিশেষে সেবাগ্রহীতার সূচু বিচার থেকে বঞ্চিত হচ্ছেন। অধিকাংশ ক্ষেত্রে সেবাগ্রহীতার বিচার প্রক্রিয়ার প্রতিটি ধাপে দেওয়ানি আদালত ও ল্যান্ডসার্ভে ট্রাইব্যুনালে কর্মরত কর্মকর্তা-কর্মচারীদেরকে ঘুষ দিতে বাধ্য হন। অন্যদিকে ভূমি সংক্রান্ত দেওয়ানি মামলা দ্রুত নিষ্পত্তির লক্ষ্যে ২০১২ সালে বিকল্প বিরোধ নিষ্পত্তি আইন প্রণীত হলেও এখনো পর্যন্ত এর বিধি প্রণীত হয়নি। ফলে ভূমি সংক্রান্ত বিরোধ নিষ্পত্তির ক্ষেত্রে সুস্পষ্ট দিকনির্দেশনা না পাওয়ায় আইনজীবীরা এ ধরনের বিরোধ নিষ্পত্তিতে আগ্রহী হচ্ছে না। এছাড়া ১৯৯৭ সালে প্রণীত কৃষি খাস জমি ব্যবস্থাপনা ও বন্দোবস্ত নীতিমালায় ভূমিহীন বিধবা ও পরিত্যক্ত নারীদের কৃষি খাস জমি পাওয়ার শর্ত হিসেবে সক্ষম পুত্র থাকার বিধান রাখা হয়েছে এবং এর ফলে ভূমিহীন প্রান্তিক নারীরা কৃষি খাস জমি পাওয়ার অধিকার থেকে বঞ্চিত হচ্ছেন।

৪.২ ভূমি প্রশাসন ও ব্যবস্থাপনার সীমাবদ্ধতা ও চ্যালেঞ্জসমূহ

৪.২.১ ভূমি প্রশাসন ও ব্যবস্থাপনায় সমন্বয়ের ঘাটতি

ভূমি ব্যবস্থাপনা ও সেবা কার্যক্রম মূলত ভূমি মন্ত্রণালয়, আইন, বিচার ও সংসদ বিষয়ক মন্ত্রণালয় এবং জনপ্রশাসন মন্ত্রণালয়ের অধীন বিভিন্ন প্রাতিষ্ঠানিক কাঠামোর মাধ্যমে পরিচালিত হয়ে থাকে। তবে এই তিনটি মন্ত্রণালয়ের বাইরে কমপক্ষে আরো ছয়টি মন্ত্রণালয় পরোক্ষভাবে ভূমি ব্যবস্থাপনার সাথে সম্পর্কিত। এই প্রাতিষ্ঠানিক বিভক্তির ফলে ভূমি সংক্রান্ত বিভিন্ন নীতিনির্ধারণ ও বাস্তবায়নের ক্ষেত্রে উল্লেখযোগ্য মাত্রায় সমন্বয়ের ঘাটতি লক্ষ করা যায়। বিশেষ করে মানবসম্পদ ব্যবস্থাপনা, ভূমি জরিপ পরিচালনা, নামজারি সম্পাদন ও ভূমি নিবন্ধনের ক্ষেত্রে এই সমন্বয়হীনতা প্রকটভাবে পরিলক্ষিত হয়। এছাড়াও এই প্রাতিষ্ঠানিক বিভক্তি সেবাগ্রহীতাদের সেবা গ্রহণে বিভিন্ন অফিসে যেতে বাধ্য করে। ফলে সেবাগ্রহীতাদের অতিরিক্ত সময়, ভ্রমণ ও খরচ বৃদ্ধি পায়।

৪.২.২ ভূমি ব্যবস্থাপনা ও সেবা কার্যক্রমে দুর্বল জবাবদিহিতা

ভূমি ব্যবস্থাপনা ও সেবা কার্যক্রমে জবাবদিহিতা কাঠামো শুধুমাত্র প্রশাসনিক দায়বদ্ধতার আলোকে পরিচালিত। অন্যদিকে ভূমি ব্যবস্থাপনা ও সেবা কার্যক্রমে অন্যান্য অংশীজনের অংশগ্রহণের মাধ্যমে জবাবদিহিতা সৃষ্টির ক্ষেত্র সীমিত। অংশীজনের অংশগ্রহণের মাধ্যমে জবাবদিহিতা তৈরির জন্য সরকারি নির্দেশনায় ইতিমধ্যে বিভিন্ন পর্যায়ে অনেকগুলো কমিটি গঠন করা হয়েছে। কিন্তু এ কমিটিগুলোতে রাজনৈতিক নেতৃত্ব, স্থানীয় জনপ্রতিনিধি ও সরকারের বিভিন্ন দপ্তর ও অধিদপ্তরের কর্মকর্তাদের অন্তর্ভুক্তি অধিক মাত্রায় উপস্থিত। অন্যদিকে এই কমিটিগুলোতে সুশীল সমাজ ও অন্যান্য অংশীজনের অংশগ্রহণ সীমিত। এছাড়াও এ কমিটিগুলোর সভা নিয়মিত অনুষ্ঠিত হয় না এবং এসব কমিটির উল্লেখযোগ্য সংখ্যক সদস্য সভায় উপস্থিত হয় না। ফলে ভূমি ব্যবস্থাপনা ও সেবা কার্যক্রমে দুর্বল অনুভূমিক জবাবদিহিতা বিরাজ করে এবং ভূমি সেবার বিভিন্ন পর্যায়ে অনিয়ম-দুর্নীতির ঝুঁকি বৃদ্ধি পায়।

৪.২.৩ ভূমি ব্যবস্থাপনা সংশ্লিষ্ট প্রশাসন ক্যাডারের কর্মকর্তাদের ঘন ঘন বদলি ও স্বল্পকালীন পদায়ন

মাঠ পর্যায়ে ভূমি ব্যবস্থাপনা ও সেবা কার্যক্রম প্রশাসন ক্যাডারের কর্মকর্তাদের মাধ্যমে পরিচালিত। কিন্তু তাদের ঘন ঘন বদলি ও স্বল্পকালীন পদায়ন লক্ষণীয়। জেলা ও উপজেলা পর্যায়ে তাদের পদায়ন সর্বোচ্চ তিন বছরের মধ্যে সীমিত থাকে। ফলে সংশ্লিষ্ট ভূমি ব্যবস্থাপনা কর্মকাণ্ডে তাদের দক্ষতা বৃদ্ধি ব্যাহত হয় এবং অনেক ক্ষেত্রে মালিকানাবোধ সৃষ্টি হয় না। এ সকল কর্মকর্তারা পরবর্তীতে বিভিন্ন মন্ত্রণালয়ে পদায়ন হলে ভূমি সংক্রান্ত সুষ্ঠু নীতিমালা প্রণয়নে তাদের সীমিত অভিজ্ঞতার কারণে কাজক্ষিত ভূমিকা রাখতে পারে না।

৪.২.৪ মাঠ পর্যায়ের ভূমি সংশ্লিষ্ট কর্মকর্তাদের ভূমি ব্যবস্থাপনার বাইরে বিবিধ দায়িত্ব পালন

জেলা পর্যায়ে অতিরিক্ত জেলা প্রশাসক (রাজস্ব) এবং উপজেলা পর্যায়ে সহকারি কমিশনারদের (ভূমি) ভূমি ব্যবস্থাপনায় গুরুত্বপূর্ণ ভূমিকা পালনে দায়িত্বপ্রাপ্ত। কিন্তু এসকল কর্মকর্তা জেলা প্রশাসক ও উপজেলা নির্বাহী কর্মকর্তা কর্তৃক ভূমি ব্যবস্থাপনার বাইরেও অনেক দায়িত্বপ্রাপ্ত হয়ে থাকেন। এসবের মধ্যে যেমন বিভিন্ন সভায় অংশগ্রহণ, জনসম্পৃক্ত কার্যক্রম, বিভিন্ন নিয়োগ কমিটিতে দায়িত্বপালন এবং মন্ত্রী ও জ্যেষ্ঠ সরকারি কর্মকর্তাদের মাঠ পরিদর্শনে সার্বক্ষণিক তদারকি অন্যতম। ফলে ভূমি সংশ্লিষ্ট কর্মকাণ্ডে অনেক ক্ষেত্রে তারা প্রয়োজনীয় সময় দিতে পারেন না।

৪.২.৫ সহকারি কমিশনারদের (ভূমি) পেশাগত অভিজ্ঞতা ও দক্ষতার ঘাটতি

উপজেলা পর্যায়ে ভূমি প্রশাসন ও ব্যবস্থাপনার সার্বিক দায়িত্ব অনেকাংশে সহকারি কমিশনারদের উপর ন্যস্ত। সাধারণত এ দায়িত্বে পদায়িত হওয়ার পূর্বে তাদের পেশাগত অভিজ্ঞতা দুই থেকে তিন বছরের হয়ে থাকে। ফলে তাদের ভূমি বিষয়ক জটিল বিবিধ আইন, নীতিমালা ও কর্মপদ্ধতি সম্পর্কে বিশদ জ্ঞান ও দক্ষতার ঘাটতি লক্ষ করা যায়। এছাড়াও স্থানীয় পর্যায়ে সামাজিক ও রাজনৈতিকভাবে প্রভাবশালীদের মোকাবিলা করার ক্ষেত্রে তাদের দক্ষতা ও অভিজ্ঞতার ঘাটতি লক্ষণীয়। এছাড়া ভূমি খাত সংক্রান্ত প্রয়োজনীয় জ্ঞান ও অভিজ্ঞতার অভাবে উপজেলা ভূমি অফিসের অধস্তন কর্মকর্তা-কর্মচারী বিশেষ করে কানুনগো, সার্ভেয়ার ও তহশিলদারদের ওপর অধিকমাত্রায় নির্ভরশীল হয়ে পড়ে এবং স্থানীয় ক্ষমতা কাঠামোর সাথে সংশ্লিষ্ট প্রভাবশালীদের মোকাবিলায় চ্যালেঞ্জের মুখোমুখি হয়।

৪.২.৬ অপরিষ্কার মাঠ পরিদর্শন ও পরিবীক্ষণ

ভূমি সংস্কার বোর্ডের কমিশনার, অতিরিক্ত জেলা প্রশাসক (রাজস্ব) ও সহকারি কমিশনার (ভূমি) কর্তৃক উপজেলা ও ইউনিয়ন পর্যায়ের ভূমি অফিস নিয়মিত পরিদর্শন ও পরিবীক্ষণের বিধান থাকলেও তা অধিকাংশ ক্ষেত্রে বাস্তবায়িত হয় না। এসব কর্মকর্তাদের ভূমি সংক্রান্ত কাজের বাইরে অন্যান্য কাজের চাপ, প্রয়োজনীয় যানবাহন ও মানসিকতার ঘাটতি লক্ষণীয়।

৪.২.৭ মাঠ পর্যায়ের বিভিন্ন প্রতিবেদন সঠিকভাবে যাচাই-বাহাই না হওয়া

মাঠ পর্যায়ের ভূমি অফিস থেকে ভূমি উন্নয়ন কর, নামজারি, খাস জমি বরাদ্দের মত অন্যান্য ভূমি সংক্রান্ত কাজের মাসিক প্রতিবেদন প্রস্তুত ও সেগুলো মন্ত্রণালয়ে পাঠানোর বিধান আছে। জেলা প্রশাসকের অফিস মাঠ পর্যায়ের এ ধরনের প্রতিবেদন সংকলন করে ভূমি

মন্ত্রণালয়ের অধীন ভূমি সংস্কার বোর্ডে প্রেরণ করে। ম্যানুয়াল ব্যবস্থাপনা ও সংরক্ষণ এবং পর্যাপ্ত জনবলের অভাবের কারণে এসকল প্রতিবেদন ভূমি মন্ত্রণালয়ে নিয়মিত পাঠানো হলেও তা সঠিকভাবে যাচাই-বাছাই ও পরিবীক্ষণ করা সম্ভব হয় না। ফলে মাঠ পর্যায়ের ভূমি অফিসগুলোর সুষ্ঠু ভূমি ব্যবস্থাপনা ও জবাবদিহিতা দুর্বল হয়ে পড়ে।

৪.৩ প্রাতিষ্ঠানিক সীমাবদ্ধতা ও চ্যালেঞ্জ

৪.৩.১ অপর্যাপ্ত বাজেট বরাদ্দ

ভূমি খাতে প্রয়োজন ও গুরুত্বের তুলনায় জাতীয় বাজেটে বরাদ্দ বরাবরই কম। ২০১৪-১৫ অর্থবছরে ভূমি মন্ত্রণালয়ের জন্য বরাদ্দ ছিল ৮৩৪.২৫ কোটি টাকা যার মধ্যে উন্নয়ন বরাদ্দ ১৬৩.৩৯ কোটি টাকা। জনগণের জীবন জীবিকা ও অর্থনৈতিক কর্মকাণ্ডের সাথে সংশ্লিষ্ট ভূমির মত গুরুত্বপূর্ণ খাতে এই বরাদ্দ জাতীয় বাজেটের ০.৩ শতাংশ। ভূমি ব্যবস্থাপনার আধুনিকায়ন ও বিভিন্ন ভূমি সেবা উন্নতকরণে এই বাজেট বরাদ্দ অপ্রতুল। সেবা কার্যক্রম ও আধুনিকায়নের দেশের গুরুত্বপূর্ণ খাত যেমন শিক্ষা, স্বাস্থ্য, স্থানীয় সরকার ও যোগাযোগ খাতে বরাদ্দের তুলনায় এই বরাদ্দ অতি নগণ্য।

প্রয়োজনের তুলনায় এই কম বরাদ্দের ফলে ভূমি খাতের প্রয়োজনীয় সংস্কার ও ডিজিটলাইজেশন কর্মকান্ড, অবকাঠামো উন্নয়ন, অফিস ব্যবহারের জন্য প্রয়োজনীয় লজিস্টিক ও স্টেশনারীর চাহিদার বরাবরই অবহেলিত থেকেছে। বিশেষ করে ভূমি খাতে ডিজিটলাইজেশনের জন্য প্রচুর বরাদ্দের প্রয়োজন। সংশ্লিষ্ট অংশীজনের দেওয়া তথ্য মতে ভূমি ব্যবস্থাপনা ও সেবা কার্যক্রমের ডিজিটলাইজেশনের জন্য আগামী ১০ বছর মেয়াদে কমপক্ষে ১০ হাজার কোটি টাকা রাজস্ব বরাদ্দ প্রয়োজন।

৪.৩.২ জনবলের ঘাটতি

গবেষণায় প্রাপ্ত তথ্য অনুসারে ভূমি ব্যবস্থাপনা ও কার্যক্রমে ব্যাপক জনবলের ঘাটতি রয়েছে। ভূমি প্রশাসনের বিভিন্ন পর্যায়ে সার্বিকভাবে প্রায় ৮৮০০ পদ শূণ্য আছে যা অনুমোদিত পদের প্রায় ৬০ শতাংশ। ভূমি মন্ত্রণালয়ের অধীন ভূমি রেকর্ড ও জরিপ অধিদপ্তরে ৪৩ শতাংশ প্রথম শ্রেণি ও ৪৭ শতাংশ দ্বিতীয় শ্রেণির পদ খালি আছে। অন্যদিকে নিবন্ধন পরিদপ্তরে প্রথম শ্রেণির খালি পদের হার ১৮ শতাংশ যার অধিকাংশই সাব-রেজিস্ট্রি পদ। উল্লেখ্য মাঠ পর্যায়ের কিছু পদ যেমন কানুনগো ও তহশিলদারদের পদমর্যাদা তৃতীয় শ্রেণি থেকে দ্বিতীয় শ্রেণিতে উন্নীত হওয়ায় বিভিন্ন পর্যায় থেকে আদালতে মামলা দায়ের হয়। এসকল মামলাগুলো নিষ্পত্তি না হওয়ায় এ পদগুলোতে নিয়োগ দীর্ঘদিন বন্ধ আছে। এছাড়াও জরিপ কাজে নিয়োজিত জরিপকর্মীরা অস্থায়ীভাবে নিয়োগপ্রাপ্ত। মাঠ পর্যায়ে অনেক পদ শূণ্য থাকায় এবং দ্রুত নগরায়ণ ও ভূমির নানাবিধ ব্যবহার বৃদ্ধি পাওয়ায় কাজের পরিধি অনেক গুণ বৃদ্ধি পাওয়ায় সেবাগ্রহীতারা কাক্ষিত সেবা থেকে বঞ্চিত হচ্ছে।

৪.৩.৩ বিদ্যমান জনবলে দক্ষতার ঘাটতি

ভূমি প্রশাসন ও ব্যবস্থাপনার সাথে সম্পৃক্ত এবং এ খাত সংশ্লিষ্ট বিশেষজ্ঞরা জানিয়েছেন ভূমি প্রশাসন ও ব্যবস্থাপনায় নিযুক্ত কর্মকর্তাদের একাংশের নিজ নিজ কাজে প্রয়োজনীয় অভিজ্ঞতা ও দক্ষতার ঘাটতি আছে। এর ফলে ভূমি সেবা সেবাগ্রহীতারা সেবা গ্রহণের ক্ষেত্রে নানা ধরনের হয়রানির শিকার হচ্ছে। ইতিমধ্যে সরকার বিভিন্ন ভূমি সেবা সেবাগ্রহীতাদের জন্য সহজ করার লক্ষ্যে ডিজিটলাইজেশনের বিভিন্ন উদ্যোগ গ্রহণ করেছে। কিন্তু এ ধরনের ডিজিটাইজ সেবা প্রদানের জন্য দক্ষ জনবলের ঘাটতি লক্ষ করা যায়। ভূমি জরিপ ও এ সংক্রান্ত ব্যবস্থাপনা কাজেও প্রশিক্ষিত দক্ষ জনবলের অভাব আছে।

৪.৩.৪ কার্যকর প্রশিক্ষণের অভাব

জেলা, উপজেলা ও ইউনিয়ন পর্যায়ের ভূমি অফিসসমূহে কর্মরত কর্মকর্তা-কর্মচারীদের ভূমি ব্যবস্থাপনা, সেবা প্রদান ও জরিপ বিষয়ে পর্যাপ্ত প্রশিক্ষণের ঘাটতি রয়েছে। এর ফলে এসব কর্মকর্তা-কর্মচারীদের একাংশের উন্নত ভূমি ব্যবস্থাপনা, জরিপ বিষয়ে অভিজ্ঞতা ও দক্ষতার ঘাটতি থেকে যায়। উল্লেখ্য ভূমি ও জরিপ বিষয়ক আইন কানুন বেশ জটিল। এছাড়া ডিজিটাইজড ভূমি সেবা প্রদানের জন্য কর্মকর্তা-কর্মচারীদের যথাযথ তথ্য প্রযুক্তিগত প্রশিক্ষণ প্রয়োজন।

৪.৩.৫ অবকাঠামোর ঘাটতি

চাহিদার তুলনায় প্রয়োজনীয় অবকাঠামোর ঘাটতি ভূমি খাতের অন্যতম সীমাবদ্ধতা। সাম্প্রতিক সময়ে কিছু উপজেলা ভূমি অফিস ও ইউনিয়ন ভূমি অফিস নির্মাণ ও সংস্কারের উদ্যোগ গ্রহণ করা হলেও এখনো মাঠ পর্যায়ের অধিকাংশ ভূমি অফিস ও সাব-রেজিস্ট্রি অফিস জরাজীর্ণ এবং স্বল্প পরিসরের যা সাধারণ সেবাপ্রার্থীদের সেবা প্রদানের ক্ষেত্রে প্রতিবন্ধকতা হিসেবে কাজ করে। এছাড়া এসব অফিসে জায়গা স্বল্পতার কারণে ছবি সংক্রান্ত বিভিন্ন রেজিস্টার ও রেকর্ড যথাযথভাবে সংরক্ষণ করা সম্ভব হয় না। অন্যদিকে কিছু কিছু ইউনিয়নে তহশিল অফিস নেই এবং অনেক উপজেলায় সেটেলমেন্ট অফিস ভাড়া বাড়িতে তাদের কার্যক্রম পরিচালনা করছে।

৪.৩.৬ লজিস্টিকস ও আধুনিক যন্ত্রপাতির ঘাটতি

উপজেলা ভূমি অফিস, সাব-রেজিস্ট্রি অফিস ও তহশিল অফিসে বিভিন্ন ফরম, বালাম বই, দাখিলা বইয়ের মত অন্যান্য গুরুত্বপূর্ণ লজিস্টিকসের ঘাটতি রয়েছে যা এসব অফিসের দৈনন্দিন কার্যসম্পাদন ও সেবাপ্রার্থীদের সেবা প্রদানের ক্ষেত্রে প্রতিবন্ধকতা তৈরি করছে। এছাড়া অফিসের দৈনন্দিন কাজ সম্পাদনে কম্পিউটার, প্রিন্টার ইত্যাদির ঘাটতি রয়েছে। ডিজিটাল ভূমি জরিপের জন্য উচ্চ প্রযুক্তির যন্ত্রপাতির ঘাটতিও লক্ষ্য করা যায়। এছাড়া মাঠ পর্যায়ের অধিকাংশ ভূমি অফিসে পর্যাপ্ত পরিসরের ঘাটতি লক্ষণীয়।

৪.৩.৭ ম্যানুয়াল তথ্য ব্যবস্থাপনা ও রেকর্ড সংরক্ষণ

সামগ্রিকভাবে ভূমি খাতে বিভিন্ন তথ্য ব্যবস্থাপনা ও রেকর্ড সংরক্ষণ ম্যানুয়াল পদ্ধতিতে হয়ে থাকে। গত একশো বছরে বিভিন্ন জরিপ যেমন ক্যাডাস্ট্রাল সার্ভে (সিএস), এস্টেট একুইজিশন (এসএ) ও রিভিশনাল সার্ভে (আরএস) ম্যানুয়াল পদ্ধতিতে সম্পাদন করা হয়েছে। জরিপ সংক্রান্ত বিভিন্ন রেকর্ড ম্যানুয়াল পদ্ধতিতে তৈরি ও সংরক্ষণ করা হয়েছে। উপজেলা ও ইউনিয়ন ভূমি অফিসে বিভিন্ন দাপ্তরিক রেকর্ড ব্যবস্থাপনা ও সংরক্ষণের জন্য অধিক সংখ্যক রেজিস্টার ব্যবহার এখনো বিদ্যমান। এসকল তথ্য ম্যানুয়াল পদ্ধতিতে বিভিন্ন রেজিস্টারে সংরক্ষণ করা হয়। ফলে এসব ভূমি অফিস সেবাপ্রার্থীদের কার্যকর সেবা প্রদানে ব্যর্থ হয় এবং বিভিন্ন পর্যায়ে নীতিনির্ধারণী ও দাপ্তরিক সিদ্ধান্ত গ্রহণ ব্যাহত হয়।

৪.৩.৮ ভূমি খাতে সীমিত ও সমন্বয়হীন ডিজিটাইজেশন

ভূমি খাত সংশ্লিষ্ট বিশেষজ্ঞরা মনে করেন সমগ্র ভূমি খাতে ডিজিটাইজেশন প্রক্রিয়া নিশ্চিত করার মাধ্যমে এ খাতে অনিয়ম-দুর্নীতি হ্রাস করে বিভিন্ন সেবা জনবান্ধব করা সম্ভব। সরকার এ খাতে ডিজিটাইজেশনের কিছু উদ্যোগ গ্রহণ করলেও তা প্রাথমিক পর্যায়ে রয়েছে। এখনো পর্যন্ত এ বিষয়ে দীর্ঘমেয়াদি কোনো মহাপরিকল্পনা গ্রহণ করা হয়নি। ভূমি খাতে চলমান বিভিন্ন ডিজিটাইজেশন প্রকল্প পাইলট আকারে দেশের বিভিন্ন এলাকায় বাস্তবায়িত হচ্ছে যার মধ্যে সমন্বিত উদ্যোগের অভাব লক্ষণীয়। এখনো পর্যন্ত এ খাতের ডিজিটাইজেশনে সরকারের বরাদ্দ প্রয়োজনের তুলনায় অপ্রতুল। এ সংক্রান্ত বেশিরভাগ কর্মকাণ্ডই দাতা সংস্থার অর্থায়নে বাস্তবায়িত হচ্ছে।

অন্যদিকে ভূমি খাতে ডিজিটাইজেশন প্রক্রিয়া বাস্তবায়নে দক্ষ জনবলের অভাব রয়েছে। এছাড়া ভূমি রাজস্ব ও জরিপ বিভাগে কর্মরত কর্মকর্তা-কর্মচারীদের ডিজিটাইজড পদ্ধতিতে কর্মসম্পাদনে অনীহা ও মানসিকতার ঘাটতি রয়েছে। ডিজিটাইজড তথ্য অনলাইন সেবা প্রদানে অনিয়ম-দুর্নীতির সুযোগ হ্রাস পাবে বিবেচনায় এসব কর্মকর্তা-কর্মচারীদের একাংশ আধুনিক প্রযুক্তি ব্যবহারে বিমূখ।

৪.৩.৯ মাঠ পর্যায়ে ভূমি সংশ্লিষ্ট অফিসে নাগরিক সনদ ও তথ্য কর্মকর্তার অনুপস্থিতি

২০০৮ সালে বিভিন্ন সরকারি অফিসের সেবাসমূহের মান উন্নয়ন ও এসব সেবা জনগণের কাছে সহজলভ্য করার লক্ষ্যে সরকার নাগরিক সনদ প্রবর্তন করে এবং তা সকল সরকারি অফিসে স্থাপন করার জন্য আদেশ জারি করে। কিন্তু অধিকাংশ উপজেলা ভূমি অফিসসমূহে নাগরিক সনদ থাকলেও অধিকাংশ সাব-রেজিস্ট্রি অফিস ও তহশিল অফিসে নাগরিক সনদ নেই। অন্যদিকে তথ্য

অধিকার আইন ২০০৯ অনুযায়ী প্রতিটি সরকারি অফিসে একজন তথ্য কর্মকর্তা থাকার কথা থাকলেও অধিকাংশ উপজেলা ভূমি অফিস, সাব-রেজিস্ট্রি অফিস ও তহশিল অফিসে তা নেই। ফলে সাধারণ সেবাগ্রহীতারা এসব অফিসের বিভিন্ন সেবা সংক্রান্ত তথ্য পাওয়া থেকে বঞ্চিত হচ্ছে।

৪.৩.১০ ভূমি সংক্রান্ত দেওয়ানি মামলা নিষ্পত্তিতে দেওয়ানি আদালতের সীমাবদ্ধতা

আদালত ও বিচারকের স্বল্পতা, অপরিপূর্ণ অবকাঠামো, ম্যানুয়াল পদ্ধতিতে তথ্য ব্যবস্থাপনা এবং মামলা নিষ্পত্তির দীর্ঘ প্রক্রিয়া ভূমি সংক্রান্ত দেওয়ানি মামলা নিষ্পত্তির ক্ষেত্রে প্রধান চ্যালেঞ্জ হিসেবে কাজ করে। এছাড়া ভূমি সংক্রান্ত মামলা পরিচালনায় সংশ্লিষ্ট আইনজীবীদের একাংশের জ্ঞান, দক্ষতা ও অভিজ্ঞতার ঘাটতিও এক্ষেত্রে প্রতিবন্ধকতা হিসেবে কাজ করে। এর ফলে প্রতিটি ভূমি সংক্রান্ত মামলা নিষ্পত্তিতে প্রচুর সময় লাগে এবং মামলার প্রতিটি স্তরে সেবাগ্রহীতারা অনিয়ম-দুর্নীতি ও হয়রানির শিকার হয়।

৪.৪ ভূমি সেবায় পদ্ধতিগত সীমাবদ্ধতা ও চ্যালেঞ্জসমূহ

৪.৪.১ জরিপ প্রক্রিয়া অধিক সময়সাপেক্ষ

ভূমি জরিপ প্রক্রিয়া অধিক সময়সাপেক্ষ। মাঠ পর্যায়ে ভূমি জরিপ পরিচালনা থেকে শুরু করে চূড়ান্ত রেকর্ড মুদ্রণ পর্যন্ত প্রায় ১০ টি ধাপ বিদ্যমান। জরিপ আইন ১৯৪০ অনুযায়ী, একটি জেলায় ভূমি জরিপ সম্পন্ন করার জন্য সর্বোচ্চ ৫ বছর সময়কাল নির্ধারণ করা হয়েছে। কিন্তু প্রাপ্ত তথ্য মতে, বাস্তবে একটি জরিপ শুরু থেকে শেষ অর্থাৎ চূড়ান্ত রেকর্ড মুদ্রণ পর্যন্ত ১৫ থেকে ২০ বছর সময় লেগে যায়। মূলত মাঠ পর্যায়ে কর্মরত জরিপকর্মীদের বিভিন্ন অনিয়ম-দুর্নীতি, জরিপ প্রক্রিয়া সম্পাদনে অদক্ষ ও অস্থায়ী জনবল নিয়োগ, প্রয়োজনীয় আধুনিক যন্ত্রপাতির ঘাটতি এবং রিভিউ জরিপ পর্যায়ে প্রভাবশালীদের প্রভাব অধিক সময়ক্ষেপণের কারণ হিসেবে কাজ করে।

৪.৪.২ নামজারি সম্পাদনে বহু ধাপ

ভূমি হস্তান্তরে নামজারি প্রক্রিয়ায় কমপক্ষে আটটি ধাপ বিদ্যমান। নামজারির আবেদন উপজেলা ভূমি অফিসে উপস্থাপনার পর তা তহশিল অফিসে তদন্তের জন্য পাঠানো হয় যা সময়সাপেক্ষ। এছাড়া নামজারি সম্পাদনে আবেদনপত্রের সাথে একাধিক নথিপত্র যেমন হালনাগাদ ভূমি উন্নয়ন করের দাখিলা, খতিয়ান ও ভূমি মালিকানা সংক্রান্ত অন্যান্য নথিপত্র সংযুক্ত করার বিধানের ফলে সেবাগ্রহীতাকে একাধিক ভূমি অফিসে যোগাযোগ করতে হয়। এর ফলে সেবাগ্রহীতাদের অতিরিক্ত সময়, যাতায়াত খরচসহ বিভিন্ন হয়রানির সম্মুখীন হতে হয়।

৪.৪.৩ নামজারির উচ্চ ফি নির্ধারণ

১ জুলাই, ২০১৫ থেকে ভূমি নামজারি ফি ২৫০ টাকার পরিবর্তে ১,০০০ টাকা নির্ধারণ করা হয়েছে। বর্ধিত এই ফি সাধারণ ভূমি মালিকদের বিশেষ করে গ্রামাঞ্চলের দরিদ্র জনগোষ্ঠীকে নামজারিকরণে নিরুৎসাহিত করবে যা ভবিষ্যতে ভূমির মালিকানা সত্ত্ব নির্ধারণ ও ব্যবস্থাপনায় ঝুঁকি তৈরি করবে। এছাড়াও নামজারিকরণে দুর্নীতির ঘুষের পরিমাণও বৃদ্ধি পাবে।

৪.৪.৪ ভূমি রেজিস্ট্রেশন ফি'র উচ্চহার

ক্রয়-বিক্রয়ের মাধ্যমে ভূমির মালিকানা পরিবর্তনে ভূমি রেজিস্ট্রেশন ফি'র হার অপেক্ষাকৃত বেশি। গ্রামাঞ্চলে ও শহরাঞ্চলে ভূমি রেজিস্ট্রেশন ফি'র হার যথাক্রমে ১০ শতাংশ ও ১২ শতাংশ। বিশেষ করে শহরাঞ্চলে জমির মূল্য বেশি হওয়ায় এ সকল এলাকায় ভূমি হস্তান্তরে সেবাগ্রহীতাদের অনেক বেশি রেজিস্ট্রেশন ফি দিতে হয়। অধিক রেজিস্ট্রেশন ফি'র কারণে অধিকাংশ ভূমি ক্রেতা দলিল লেখকদের সাথে যোগসাজশের মাধ্যমে জমির প্রকৃতি পরিবর্তন করে জমির মূল্য কম দেখায় এবং অনেক ক্ষেত্রে ভূমি ক্রয়ের প্রকৃত মূল্য থেকে কম মূল্য দেখিয়ে থাকে। ফলে সরকার প্রকৃত রাজস্ব থেকে বঞ্চিত হয়।

৪.৪.৫ ভূমি রেজিস্ট্রেশনের পূর্বে নামজারি ও ভূমি উন্নয়ন কর পরিশোধের বিধান

ভূমি রেজিস্ট্রেশনের পূর্বে ভূমি বিক্রেতাকে অবশ্যই ভূমির নামজারি সম্পন্ন এবং সকল বকেয়া ভূমি উন্নয়ন কর প্রদান করতে হয়। এসব কার্যসম্পাদনে উপজেলা ভূমি অফিস ও তহশিল অফিসে একাধিকবার যোগাযোগ করতে হয় এবং এর ফলে সেবাগ্রহীতারা অধিক হয়রানির সম্মুখীন হয়। বিদ্যমান ভূমি ব্যবস্থাপনায় নামজারি ও ভূমি উন্নয়ন নিয়মিত প্রদান নিশ্চিত করতে না পারায় এবং ওয়ান স্টপ সার্ভিসের অনুস্থিতি থাকায় রেজিস্ট্রেশনের পূর্বে ভূমি মালিকদের জন্য এই বিধি এক ধরনের জটিলতা সৃষ্টি করে।

৪.৪.৬ ভূমি রেজিস্ট্রেশন সম্পাদনে একাধিক নথিপত্র সংগ্রহে বিভিন্ন ভূমি অফিসে গমন

ভূমি রেজিস্ট্রেশনের ক্ষেত্রে একাধিক নথিপত্র যেমন হালনাগাদ ভূমি উন্নয়ন করের দাখিলা, হালনাগাদ খতিয়ান সংযুক্তির বিধান আছে। কিন্তু এসকল কাজে সেবাগ্রহীতাদের একাধিক ভূমি অফিসে যোগাযোগ করতে হয় যার ফলে তাদের অতিরিক্ত সময় ব্যয় হওয়ার পাশাপাশি যাতায়াত খরচও বৃদ্ধি পায় এবং বিভিন্ন হয়রানির সম্মুখীন হতে হয়। ভূমি রেকর্ড সংক্রান্ত তথ্যের কপি সাব-রেজিস্ট্রি অফিসে না থাকার কারণে নানাবিধ নথিপত্রের সংযুক্তির বিধান আবশ্যিক হয়ে পড়ে।

৪.৪.৭ নিবন্ধিত দলিলের ছবছ নকল বালাম তোলার বিধান

ভূমি রেজিস্ট্রেশন সম্পন্ন হওয়ার পর দলিলের ছবছ নকল বালাম বইয়ে তোলার বিধান রয়েছে। সাব-রেজিস্ট্রি অফিসে অস্থায়ী ভিত্তিতে নিয়োগকৃত নকলনবীশরা এই কাজ হাতে লিখে করে থাকেন। ফলে সাধারণ সেবাগ্রহীতাদের দলিলের আসল কপি হাতে পেতে দুই থেকে তিন বছর সময় লেগে যায়।

৪.৪.৮ ভূমি উন্নয়ন করের অপেক্ষাকৃত কম হার

ভূমি উন্নয়ন করের হার অনেক অপেক্ষাকৃত কম। সম্প্রতি ১ জুলাই, ২০১৫ এ সরকার পূর্বাপেক্ষা ভূমি উন্নয়ন কর প্রায় দ্বিগুন নির্ধারণ করলেও এর এখনও এর হার অনেক কম। বিশেষ করে মেট্রোপলিটন এলাকার এ করের হার অপেক্ষাকৃত অনেক কম এবং এটি খাত থেকে কম রাজস্ব আসার অন্যতম প্রধান কারণ। ২০১৩-১৪ অর্থবছরে, সরকার ভূমি উন্নয়ন কর হতে ৩৫৬ কোটি টাকা সংগ্রহ করেছে যা সরকার কর্তৃক সংগৃহীত মোট রাজস্বের ০.০০২%।

৪.৪.৯ প্রত্যয়নকৃত খতিয়ান ও ম্যাপের কপি একমাত্র জেলা রেকর্ড রুম থেকে উত্তোলনের বিধান

ভূমি সংক্রান্ত বিরোধ বা মামলা পরিচালনার ক্ষেত্রে খতিয়ানের প্রত্যয়নকৃত কপি প্রয়োজন হয় যা একমাত্র জেলা রেকর্ড রুম থেকে উত্তোলনের বিধান রাখা হয়েছে। এর ফলে রেকর্ডরুমের কর্মকর্তা-কর্মচারী ও দালালেরা সাধারণ সেবাগ্রহীতাদের কাছ থেকে ঘুষের বিনিময়ে এ ধরনের খতিয়ান সরবরাহ করে থাকে। এছাড়া প্রত্যন্ত এলাকার সেবাগ্রহীতাদের জেলা শহরে এ কাজে আসার জন্য অতিরিক্ত সময় ব্যয় হওয়ার পাশাপাশি যাতায়াত ব্যয়ও বৃদ্ধি পায়।

৪.৪.১০ দ্বৈত কর্তৃপক্ষের মাধ্যমে হাটবাজারের ব্যবস্থাপনায় দ্বন্দ্ব সৃষ্টি

হাটবাজার নীতিমালা অনুযায়ী, হাটবাজারকেন্দ্রিক সকল প্রশাসনিক ও ব্যবস্থাপনামূলক সিদ্ধান্ত প্রদানে জেলা প্রশাসক সকল ক্ষমতার অধিকারী। অন্যদিকে, স্থানীয় সরকার-এর নির্বাচিত জনপ্রতিনিধি হাটবাজার ইজারা প্রদান ও রক্ষণাবেক্ষণের দায়িত্বে থাকেন। এই দ্বৈত কর্তৃপক্ষের মাধ্যমে হাটবাজারের ব্যবস্থাপনার কারণে দ্বন্দ্ব সৃষ্টি হচ্ছে এবং হাটবাজারের জায়গা স্বার্থান্বেষীমহল ইজারার নামে দখল করে নিচ্ছে।

৪.৫ ভূমি সেবায় অনিয়ম-দুর্নীতি ও হয়রানি

গবেষণায় প্রাপ্ত ফলাফল অনুযায়ী অধিকাংশ ভূমি সেবা অতিমাত্রায় দুর্নীতিপ্রবণ। ভূমি খাতে দুর্নীতি ইতিমধ্যে প্রাতিষ্ঠানিক রূপ ধারণ করেছে এবং এমন কোনো সেবা পাওয়া যাবে না যেখানে সেবাগ্রহীতারা অনিয়ম ও দুর্নীতি শিকার হয় না। ইতিমধ্যে ভূমি খাতে ব্যাপক দুর্নীতির উপস্থিতির কারণে এ খাত দুর্নাম অর্জন করেছে এবং সাধারণ জনগণের বিশ্বাস ও আস্থা হারিয়েছে। মানুষ মনে করে ভূমি অফিসগুলো থেকে সেবা নিতে গেলে অবধারিতভাবে দুর্নীতির শিকার হতে হবে। দুর্নীতির কারণে আর্থিক ক্ষতির পাশাপাশি

অতিরিক্ত সময়ও ব্যয় হচ্ছে। এসকল অনিয়ম-দুর্নীতিতে সংশ্লিষ্ট কর্মকর্তা-কর্মচারীদের একংশ ও প্রভাবশালী ভূমিদস্যুদের যোগসাজশের কারণে সাধারণ ভূমি মালিকদের আর্থিক ক্ষতি ও হয়রানি করছে ও রাষ্ট্রীয় সম্পত্তি জবরদখল হচ্ছে। ভূমি খাতে অনিয়ম-দুর্নীতির ফলে আমাদের দেশে ভূমি বিরোধও বৃদ্ধি পাচ্ছে এবং আদালতে মামলার জট সৃষ্টি হচ্ছে। ভূমি সংক্রান্ত যেসব সেবা গ্রহণে সাধারণ সেবাগ্রহীতারা অনিয়ম-দুর্নীতি ও হয়রানির শিকার হয় তা নিম্নে উপস্থাপন করা হলো:

৪.৫.১ ভূমি জরিপ

- ভূমি জরিপের সময় জরিপকর্মীদের একাংশ কর্তৃক জমির পরিমাণ কম দেখানো ও খতিয়ানে ভুল তথ্য প্রদানের ভয় দেখিয়ে ভূমি মালিকদের কাছ থেকে ঘুষ গ্রহণ করে;
- কোন কোনো এলাকায় ডিজিটাল জরিপ চলাকালীন সময়ে নিয়ম অনুযায়ী মাঠ পর্যায়ে ভূমি মালিকদের মাঠ পর্চা প্রদান না করে তা ঘুষের বিনিময়ে সেটেলমেন্ট অফিস অথবা অন্য কোনো গোপন স্থান থেকে প্রদান করা হয়;
- জরিপকর্মীরা মোটা অংকের ঘুষের বিনিময়ে খাস জমি, অর্পিত ও পরিত্যক্ত সম্পত্তি ক্ষমতাবান ও প্রভাবশালীদের নামে খতিয়ান প্রস্তুত করে;
- কোনো কোনো জরিপ কর্মকর্তা ঘুষ গ্রহণের মাধ্যমে জরিপ পরবর্তী ৩০ ও ৩১ ধারায় রিভিউ প্রক্রিয়ায় খতিয়ান সংশোধন করে থাকে;
- জরিপ পরবর্তী রিভিউ প্রক্রিয়ার সময় সামাজিক ও রাজনৈতিক প্রভাবশালীদের দ্বারা প্রতিবন্ধকতা তৈরির উদাহরণ লক্ষ করা যায়; এবং
- জরিপের সময় কোনো ভূমি মালিক উপস্থিত না থাকলে তার সম্পত্তি সঠিক যাচাই-বাছাই না করে রাষ্ট্রীয় সম্পত্তি হিসেবে অন্তর্ভুক্ত করার প্রবণতা লক্ষ করা যায়।

৪.৫.২ নামজারি

- নিয়ম না মেনে উপজেলা ভূমি অফিসের পরিবর্তে তহসিল অফিসে নামজারির আবেদন গ্রহণ করে;
- তহসিল অফিসের কর্মকর্তা-কর্মচারীরা সেবাগ্রহীতাদের সাথে নামজারির জন্য ঘুষের প্যাকেজ নির্ধারণ করে;
- ক্ষমতাবান ও রাজনৈতিক প্রভাবশালী কর্তৃক সংশ্লিষ্ট ভূমি কর্মকর্তাদের ঘুষ প্রদানের মাধ্যমে অবৈধভাবে দখলকৃত খাস জমি, অর্পিত সম্পত্তি, পরিত্যক্ত সম্পত্তি ও কোর্ট অফ ওয়ার্ডস সম্পত্তি নিজেদের নামে নামজারি করে; এবং
- উপজেলা ভূমি অফিস নির্ধারিত সময়সীমার বাইরে নামজারির খতিয়ান প্রস্তুত ও প্রদান করে এবং ক্ষেত্র বিশেষে দ্রুত নামজারি জন্য অতিরিক্ত অর্থ গ্রহণ করে।

৪.৫.৩ ভূমি রেজিস্ট্রেশন

- সাব-রেজিস্ট্রারদের একাংশ দলিল লেখকদের সাথে যোগসাজশ রক্ষা করে চলে এবং ঘুষ গ্রহণসহ বিভিন্ন ধরনের অনিয়ম ও দুর্নীতিতে (যেমন জাল দলিল, দলিলে মিথ্যা তথ্য পরিবেশন ইত্যাদি) জড়িয়ে পড়ে;
- দলিল লেখকদের একাংশ ক্রেতাদের জমির প্রকৃতি পরিবর্তন ও প্রকৃত ক্রয় মূল্য থেকে কম মূল্য দেখাতে উৎসাহিত করে এবং সাব-রেজিস্ট্রি অফিসের কর্মকর্তাদের সাথে যোগসাজশের মাধ্যমে কম রেজিস্ট্রেশন ফি প্রদান করে;
- দলিল লেখকদের ওপর সাব-রেজিস্ট্রারদের নিয়ন্ত্রণমূলক দায়িত্ব থাকলেও তাদের বিধি-বহির্ভূত কর্মকাণ্ড নজরদারি করা হয় না;
- কোনো কোনো ক্ষেত্রে সেবাগ্রহীতারা সাব-রেজিস্ট্রি অফিসের কর্মকর্তাদের সাথে যোগসাজশের মাধ্যমে হালনাগাদ নামজারির খতিয়ান ও ভূমি উন্নয়ন কর প্রদানের দাখিলা ছাড়াই ভূমি রেজিস্ট্রেশন কাজ করে থাকে;
- দলিল লেখকরা দলিল লেখার জন্য সেবাগ্রহীতাদের কাছ থেকে সরকার নির্ধারিত ফি'র বাইরে উচ্চহারে ফি গ্রহণ করে;
- অধিকাংশ সাব-রেজিস্ট্রি অফিসে নাগরিক সনদ ও জমি রেজিস্ট্রেশনের ফি'র তালিকা জনসাধারণের দৃষ্টিগোচর স্থানে প্রদর্শিত নেই।

৪.৫.৪ ভূমি উন্নয়ন কর

- তহসিল অফিসের কর্মকর্তারা নিয়ম-বহির্ভূতভাবে ভূমি মালিকদের কাছ থেকে অতিরিক্ত ভূমি উন্নয়ন কর আদায় করে;
- সাধারণ মানুষের কাছ থেকে নিয়ম-বহির্ভূতভাবে রশিদ ছাড়া অতিরিক্ত ভূমি উন্নয়ন কর আদায় করে;
- বাণিজ্যিক ভূমি ব্যবহারের ক্ষেত্রে ঘুষের বিনিময়ে ভূমির প্রকৃতি পরিবর্তন করে ভূমি উন্নয়ন কর কম দেখানো হয়;

- অনেক ক্ষেত্রে স্থানীয় সংসদ সদস্যসহ অন্যান্য প্রভাবশালী রাজনৈতিক ক্ষমতাসালীরা নিজেদের ও চাপে তাদের সমর্থকদের বিরুদ্ধে বকেয়া ভূমি উন্নয়ন কর আদায়ে তহশিলদার কর্তৃক মিসকেস করতে বাধা প্রদান করা হয়;
- প্রয়োজনীয় সময়ে ভূমি উন্নয়ন করের হালনাগাদ দাখিলা উত্তোলনে সেবাগ্রহীতাদের জিম্মি করে ঘুষ আদায় করে; এবং
- সঠিক কর দাতা নির্ধারণে তহশিলদাররা নিয়মিত মাঠ পরিদর্শন করে না।

৪.৫.৫ নথিপত্র উত্তোলন

- রেকর্ডরুমে কর্মরত কর্মকর্তা-কর্মচারীদের একাংশ ঘুষ গ্রহণের মাধ্যমে সেবাগ্রহীতাদের খতিয়ান ও ম্যাপ সরবরাহ করে;
- উপজেলা ভূমি অফিস ও ইউনিয়ন ভূমি অফিস হতে ঘুষের মাধ্যমে খতিয়ান ও অন্যান্য ভূমি সংক্রান্ত তথ্য সরবরাহ করা হয়;
- রেকর্ডরুম ও উপজেলা ভূমি অফিসের কোনো কোনো কর্মকর্তা-কর্মচারীর সাথে যোগসাজশের মাধ্যমে ভূমিদস্যু ও স্বার্থান্বেষীরা জমির প্রকৃত রেকর্ড নষ্ট করে ও পাতা ছিঁড়ে ফেলে;
- উপজেলা ভূমি অফিস ও তহশিল অফিসের কর্মচারীদের একাংশ নথিপত্র উত্তোলনের ক্ষেত্রে দালাল হিসেবে কাজ করে; এবং
- সেটেলমেন্ট অফিস ঘুষের বিনিময়ে মৌজা ম্যাপ ও খতিয়ান প্রদান করে।

বক্স: ১ ভূমি সেবায় 'উমেদার'ও দালালের উপস্থিতি

ভূমি ব্যবস্থাপনায় অপরিপূর্ণ জনবল ও বিভিন্ন পদে নিয়োগ দীর্ঘদিন বন্ধ থাকা এবং সেবা কার্যক্রমের পরিধি বৃদ্ধি পাওয়ায় মাঠ পর্যায়ের অধিকাংশ ভূমি অফিসে অস্থায়ীভাবে কিছু মানুষ কাজ করে যারা 'উমেদার' হিসেবে পরিচিত। এই উমেদারেরা সেবা প্রদানের মাধ্যমে সেবাগ্রহীতাদের কাছ থেকে অর্থ নিয়ে থাকে। এছাড়া ভূমি উন্নয়ন কর পরিশোধ, নামজারি, রেজিস্ট্রেশন, বিভিন্ন রেকর্ড ও ম্যাপের কপি উত্তোলনে তহশিল অফিস, উপজেলা ভূমি অফিস, উপজেলা সেটেলমেন্ট অফিস, সাব-রেজিস্ট্রি অফিসের কর্মকর্তা-কর্মচারী, উমেদার, দলিল লেখক ও ভেঙরদের একাংশ দালাল হিসেবে কাজ করে এবং সেবাগ্রহীতাদের কাছ থেকে ঘুষের প্যাকেজ নির্ধারণের মাধ্যমে অর্থ গ্রহণ করে থাকে।

৪.৫.৬ কৃষি খাসজমি বন্দোবস্ত

- ভূমিহীনদের মাঝে কৃষি খাস জমি বরাদ্দের ক্ষেত্রে স্থানীয় রাজনৈতিক দলের নেতা, ইউনিয়ন পরিষদ চেয়ারম্যানের ও মেম্বররা প্রভাব বিস্তার করে এবং স্বজনপ্রীতির মাধ্যমে প্রকৃত ভূমিহীনদের পরিবর্তে নিজস্ব মানুষদের মধ্যে খাস জমি বরাদ্দ করে;
- উপজেলা ও ইউনিয়ন ভূমি অফিস কর্তৃক খাস জমি বরাদ্দের জন্য প্রচার-প্রচারণা বিধান থাকলে তা করা হয় না;
- উপজেলা ও ইউনিয়ন ভূমি অফিস অনেক ক্ষেত্রে অবৈধ দখলদারদের উচ্ছেদ করে এবং প্রকৃত ভূমিহীনদের মধ্যে খাস জমি বরাদ্দের পরিবর্তে, ঘুষ গ্রহণের মাধ্যমে অবৈধ দখলদারের সহযোগিতা করে থাকে;
- উপজেলা ও ইউনিয়ন ভূমি অফিস নিয়মিত খাসজমি চিহ্নিতকরণ ও তা রেজিস্ট্রারভুক্ত করে না ; এবং
- অবৈধ দখলদাররা কোনো কোনো ক্ষেত্রে খাস জমি দখল সংক্রান্ত মামলার আদালতের রায় স্থগিত করে এবং ক্ষেত্রবিশেষে মামলার রায় না মেনে প্রভাবশালী, স্থানীয় ভূমি কর্মকর্তা এবং পুলিশের যোগসাজশে তা দখলে রাখে।

৪.৫.৭ হাটবাজার ব্যবস্থাপনা

- হাটবাজারের জমি দখল করে ভূমি অফিসের যোগসাজশে প্রভাবশালীদের স্থায়ী অবকাঠামো বা বাসস্থান নির্মাণ এবং দখলকৃত জমির খতিয়ান বা মালিকানা সত্ত্ব তৈরি করা হয়;
- অনেক ক্ষেত্রে ইউনিয়ন অথবা পৌরসভা থেকে ইচ্ছাকৃতভাবে টেন্ডার বিক্রি না করা এবং নিজেদের মনোনীত ব্যক্তি বা কোম্পানীকে ইজারা দেওয়া হয়;
- প্রভাবশালী, মেয়র এবং ব্যবসায়ীদের সিডিকেটের মাধ্যমে কম মূল্যে হাটবাজার ইজারা গ্রহণ করা হয় ;
- হাটবাজার ইজারা দেওয়ার পূর্বে প্রচার-প্রচারণার নিয়ম থাকলেও নিজস্ব পছন্দনীয় ব্যক্তিদের ইজারা প্রদানের উদ্দেশ্যে সঠিকভাবে প্রচার-প্রচারণা করা হয় না;
- ভূমি অফিসের উদ্যোগে হাটবাজার নিয়মিত পরিবীক্ষণ করা হয় না;
- হাটবাজার হতে প্রাপ্ত আয়ের নির্ধারিত পরিমাণ অর্থ হাটবাজার রক্ষণাবেক্ষণে ব্যয় করা হয় না; এবং

- জেলা প্রশাসক অফিসের সাথে যোগসাজশের মাধ্যমে নির্ধারিত টোল মূল্যের পরিবর্তে অধিক টোল মূল্য নির্ধারণ করা হয়।

৪.৫.৮ দেওয়ানি মামলা পরিচালনা

- ভূমি সংক্রান্ত মামলার প্রতিটি স্তরে বাদী ও বিবাদীর কাছ থেকে সংশ্লিষ্ট কোর্ট অফিসিয়ালরা নিয়ম-বহির্ভূত অর্থ আদায় করে;
- কোনো কোনো আইনজীবী মামলার তারিখ ঘন ঘন পরিবর্তন করে সেবাগ্রহীতাদের হয়রানি এবং অতিরিক্ত অর্থ আদায় করে;
- ক্ষেত্রবিশেষে সরকারি আইনজীবীরা মামলার প্রতিপক্ষের কাছ থেকে ঘুষ গ্রহণ করে সরকারের স্বার্থ বিসর্জন দেয়; এবং
- জিপি নিয়োগে দক্ষতার চেয়ে রাজনৈতিক পরিচয়ের প্রতি গুরুত্ব প্রদান করা হয়।

৪.৬ ভূমি খাতে নারীর অবস্থান

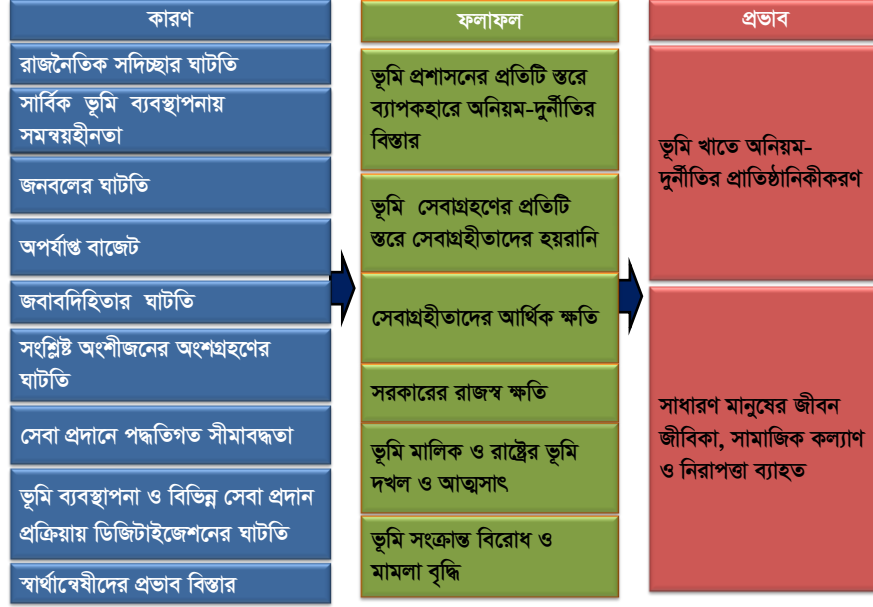
সামাজিক ও সাংস্কৃতিক কারণে অধিকাংশ নারী ভূমি অধিকার থেকে বঞ্চিত। ভূমি প্রশাসন ও ব্যবস্থাপনার অধীনে নারীদের ভূমি অধিকার প্রতিষ্ঠায় কখনো উল্লেখযোগ্য উদ্যোগ গ্রহণ করা হয়নি। মাঠ পর্যায়ের ভূমি অফিসসমূহে জেভারবান্ধব সেবা প্রদানের জন্য কোনো ধরনের দিকনির্দেশনা নেই। অধিকাংশ ক্ষেত্রে ভূমি অফিসে নারী সেবাগ্রহীতাদের গুরুত্ব না দেওয়ার পুরুষতান্ত্রিক মনোভাব লক্ষণীয়। ফলে নারীরা বিভিন্ন ভূমি সেবা গ্রহণের ক্ষেত্রে নিকট আত্মীয় অথবা দালালের উপর নির্ভর করে। টিআইবি'র 'নারীর অভিজ্ঞতায় দুর্নীতি' শীর্ষক গবেষণায় দেখা গেছে ভূমি সেবা গ্রহণের ক্ষেত্রে পুরুষদের তুলনায় নারীরা অধিক হারে ভূমি অফিসগুলোতে ঘুষ প্রদান করে থাকে।

সারণি ১: ভূমি সেবায় ও ভূমি সংক্রান্ত মামলা পরিচালনায় ঘুষের লেনদেন

সেবার ধরণ	ঘুষের পরিমাণ (টাকায়)
ভূমি উন্নয়ন কর	১০০-১০,০০০
নামজারি	৩,০০০- ২,০০,০০০
রেজিস্ট্রেশন	১,০০০-৫০,০০০
খতিয়ান ও ম্যাপের নকল কপি উত্তোলন	২০০-১,০০০
খতিয়ান ও ম্যাপের প্রত্যয়নকৃত কপি উত্তোলন	২০০-১,০০০
দলিলের নকল উত্তোলন	৮০০-১,০০০
শহরাঞ্চলে ভূমি জরিপ (প্রতি শতাংশ)	৩,০০০-৫,০০০
গ্রমাঞ্চলে ভূমি জরিপ (প্রতি বিঘা)	৫০০-১,০০০
৩০ ও ৩১ ধারায় খতিয়ান সংশোধনী	৪,০০০-৫,০০০
হাটবাজার ইজারা	১০,০০০-২০,০০,০০০
হাটবাজারে অতিরিক্ত টোল গ্রহণের বিরুদ্ধে যে কোন তদন্ত ও প্রশাসনিক ব্যবস্থা প্রতিহতকরণে	১০,০০০-২,০০,০০০
ভূমি সংক্রান্ত মামলা পরিচালনার বিভিন্ন ধাপ (মামলা দায়ের ও আরজি গঠন, সমনজারি, ইস্যু গঠন, শুনানীর তারিখ নির্ধারণ, শুনানী ও ডিক্রি প্রদান)	৩০০-১,০০০

চিত্র:১

ভূমি ব্যবস্থাপনায় ও সেবা কার্যক্রমে সুশাসনের ঘাটতির কারণ, ফলাফল ও প্রভাব বিশ্লেষণ



৫. উপসংহার

গবেষণায় প্রাপ্ত ফলাফল থেকে দেখা যায়, বিদ্যমান ভূমি ব্যবস্থাপনায় ও সেবা কার্যক্রমে নানা ধরণের কাঠামোগত ও প্রাতিষ্ঠানিক সীমাবদ্ধতা বিদ্যমান। ভূমি খাতের ব্যবস্থাপনা কাঠামো তিনটি মন্ত্রণালয়ের অধীন বিভিন্ন প্রতিষ্ঠানের মাধ্যমে পরিচালিত। ফলে নীতিমালা প্রণয়ন, বাস্তবায়ন ও সেবা কার্যক্রমের বিভিন্ন পর্যায়ে সমন্বয়হীনতা লক্ষ করা যায়। এছাড়াও সেবাগ্রহীতাদের বিভিন্ন ভূমি অফিস থেকে সেবা নিতে হয়। ফলে তাদের অতিরিক্ত অর্থ ও সময় ব্যয় করতে হয়।

ভূমি ব্যবস্থাপনার বিভিন্ন পর্যায়ে জনবল, অবকাঠামো, লজিস্টিকস, প্রয়োজনীয় আধুনিক যন্ত্রপাতি ও যানবাহনের ঘাটতি রয়েছে। ফলে সূষ্ঠ ভূমি ব্যবস্থাপনা ব্যাহত হচ্ছে এবং সেবাগ্রহীতাদের জনবান্ধব সেবা প্রদান করা সম্ভব হয় না। ভূমি খাতে সরকারের রাজস্ব ব্যয় দীর্ঘকাল থেকে অপেক্ষাকৃত কম, যার ফলে ভূমি খাতের আধুনিকায়ন বিশেষ করে ডিজিটাইজেশন কর্মকাণ্ড ব্যাহত হচ্ছে। অন্যদিকে ভূমি খাতের রেকর্ড ও তথ্য ব্যবস্থাপনা সম্পূর্ণভাবে ম্যানুয়াল পদ্ধতিতে হওয়ায় অনেক ক্ষেত্রে জনবান্ধব সেবা প্রদান করা সম্ভব হয় না। এছাড়াও মাঠ তদারকি ও জবাবদিহিতা ব্যাহত হয়। এ সমস্যা সমাধানে ডিজিটাইজেশন পদ্ধতিকে অন্যতম সমাধান হিসেবে বিবেচনা করা হয়। কিন্তু এ খাতের ডিজিটাইজেশন কার্যক্রম এখনো পর্যন্ত প্রাথমিক পর্যায়ে আছে। সারা দেশে কতদিনের মধ্যে এবং কি কৌশলে ডিজিটাইজেশন কার্যক্রম বাস্তবায়নের কর্মপরিকল্পনার অনুপস্থিতি লক্ষণীয়।

ভূমি খাত অন্যতম দুর্নীতিগ্রস্ত খাত হিসেবে চিহ্নিত। ভূমি সেবার প্রতিটি পর্যায়ে সেবাগ্রহীতাদের অনিয়ম-দুর্নীতির সম্মুখীন হতে হয় এবং অধিক পরিমাণে অর্থ ব্যয় করতে হয়। এ খাতের বিভিন্ন সেবা কার্যক্রম ও সিদ্ধান্ত গ্রহণে মনোপলি ধরণ ও বিভিন্ন পর্যায়ের রাজস্ব কর্মকর্তার ইচ্ছাকৃত ক্ষমতা প্রয়োগের সুযোগ থাকায় এ খাত সংশ্লিষ্ট কর্মকর্তা-কর্মচারীদের একাংশের বিভিন্ন ধরনের অনিয়ম-দুর্নীতিতে জড়িয়ে পড়ার ঝুঁকি সৃষ্টি হয়। এ প্রেক্ষাপটে শক্তিশালী ও কার্যকর জবাবদিহিতা কাঠামো দুর্নীতি প্রতিরোধে কার্যকর ভূমিকা রাখতে পারে। কিন্তু, কর্মকর্তা-কর্মচারীদের একাংশের মধ্যে যোগসায়নের মাধ্যমে দুর্নীতিতে জড়িয়ে পড়া প্রশাসনিক জবাবদিহিতাকে দুর্বল করে তোলে। এক্ষেত্রে নীতিমালা প্রণয়ন ও বাস্তবায়নে অন্যান্য অংশীজনের অংশগ্রহণ বিদ্যমান জবাবদিহিতা কাঠামোকে

অধিকতর কার্যকর করতে পারে। সংশ্লিষ্ট কর্তৃপক্ষের অবহেলা ও মানসিকতার ঘাটতির কারণে বিদ্যমান ভূমি ব্যবস্থাপনায় অংশীজনের অংশগ্রহণ এখনো সীমিত।

ভূমি খাতে সুশাসনের চ্যালেঞ্জ দীর্ঘকাল ধরে বিদ্যমান এবং সরকারগুলোর রাজনৈতিক স্বদিচ্ছার অভাবে এসব চ্যালেঞ্জ দূর করা সম্ভব হয়নি। সম্প্রতি সরকার ভূমি খাতের গুরুত্ব অনুধাবন করে ২০১৫-১৬ থেকে ২০১৯-২০ অর্থবছরে বাস্তবায়িত সপ্তম পঞ্চবার্ষিকী পরিকল্পনায় এ খাতকে অগ্রাধিকার দেওয়া হয়েছে। অন্যদিকে ভূমি খাতের বিদ্যমান সমস্যাসমূহ জটিল হওয়ায় এবং বৃহৎ জনগোষ্ঠীর জীবন-জীবিকা ও বিভিন্ন অংশীজনের ভিন্ন ভিন্ন স্বার্থ সংশ্লিষ্ট থাকায় ভূমি খাতে যেকোনো ধরণের সংস্কার বাস্তবায়ন কঠিন ও সময়সাপেক্ষ। এই গবেষণায় ভূমি খাতের সুশাসনগত চ্যালেঞ্জ ও তা নিরসনে নীতিনির্ধারণের চ্যালেঞ্জসমূহ উদঘাটনের চেষ্টা করা হয়েছে এবং টিআইবি আশা করে সরকার, ভূমি মন্ত্রণালয় ও সংশ্লিষ্ট সকল অংশীজন ভূমি খাতের চিহ্নিত এসকল সুশাসনগত চ্যালেঞ্জ গুরুত্বের সাথে বিবেচনা করবে এবং সেগুলো সমাধানে প্রয়োজনীয় উদ্যোগ গ্রহণ করবে।

৬. সুপারিশ

মুখ্য সুপারিশ

১. ভূমি মন্ত্রণালয়ের অধীনে ভূমি সংক্রান্ত সকল প্রশাসনিক ও ব্যবস্থাপনা কাঠামো পরিচালনার জন্য একক অধিদপ্তর গড়ে তুলতে হবে
২. ডিজিটাইজেশনের জন্য দীর্ঘমেয়াদী কর্মপরিকল্পনা প্রণয়ন ও সামগ্রিক ভূমি ব্যবস্থাপনা, রেজিস্ট্রেশন ও জরিপ ব্যবস্থায় সমন্বিত ডিজিটাইজেশন নিশ্চিত করতে হবে
৩. জাতীয় বাজেটে ভূমি খাতের জন্য চাহিদা অনুযায়ী বরাদ্দ রাখতে হবে যা ভূমি ডিজিটাইজেশন কর্মকাণ্ড, প্রয়োজনীয় অবকাঠামো নির্মাণ, আধুনিক যন্ত্রপাতি ক্রয় ও দৈনন্দিন অফিস ব্যবহারের জন্য ব্যয়িত হবে

অন্যান্য সুপারিশ

৪. ভূমি জরিপ কার্যক্রম, ভূমি প্রশাসন, নিবন্ধন পরিদপ্তর ও দেওয়ানী আদালতে প্রয়োজনীয় জনবল নিয়োগ দিতে হবে
৫. ভূমি সংশ্লিষ্ট কাজে অভিজ্ঞতা সম্পন্ন কর্মকর্তাদের পদায়ন ও পদন্নোতির ক্ষেত্রে ক্লাস্টার ভিত্তিক পদায়ন ও পদন্নোতি বিবেচনা করতে হবে
৬. উপজেলা পর্যায়ে সকল সেবা বিশেষ করে নামজারি, রেজিস্ট্রেশন, তথ্য সরবরাহ সেবাসহ অন্যান্য সেবা ওয়ান স্টপ সার্ভিসের মাধ্যমে প্রদান করতে হবে
৭. ল্যান্ডসার্ভে ট্রাইবুনালে বিচারিক জাজসহ ব্যবস্থাপনা এবং ভূমি রেকর্ড ও জরিপ অধিদপ্তরের প্রতিনিধির সমন্বয়ে ৩ সদস্য বিশিষ্ট বেঞ্চ তৈরি করতে হবে
৮. ২০১২ সালের বিকল্প বিরোধ নিষ্পত্তি আইনের-এর বিধিমালা প্রণয়ন করতে হবে
৯. নীতি প্রনয়ণ ও বাস্তবায়নের সকল স্তরে সংশ্লিষ্ট অংশীজনের অংশগ্রহণ (এনজিও, পেশাজীবী সংগঠন ও নাগরিক সমাজ) নিশ্চিত করতে প্রশাসনিক উদ্যোগ গ্রহণ করতে হবে এবং উপজেলা পর্যায়ে ভূমি সেবা কার্যক্রমের উপর গণশুনানির আয়োজন করতে হবে
১০. জনসাধারণকে ভূমি বিষয়ে সচেতন করার লক্ষ্যে জেলা ও উপজেলা পর্যায়ে ভূমি মেলার আয়োজন করতে হবে
১১. সাম্প্রতিক সময়ে ঘোষিত নামজারির ফি'র উচ্চহার সংস্কার করে যুগোপযোগী ও যৌক্তিক ফি নির্ধারণ করতে হবে
১২. ভূমিহীন বিধবা ও পরিত্যক্ত নারীদের কৃষি খাস জমি পাওয়ার শর্ত হিসেবে সক্ষম পুত্র থাকার বাধ্যবাধকতা রহিত করতে হবে
