

**PEMBANGUNAN TANAH REZAB MELAYU : KAJIAN KES
NEGERI KELANTAN**

008810

Oleh

NORLIZA DIN

**LATIHAN ILMIAH INI DIAJUKAN KEPADA PUSAT
PENGAJIAN PERUMAHAN, BANGUNAN DAN
PERANCANGAN, UNIVERSITI SAINS MALAYSIA UNTUK
MEMENUHI SEBAHAGIAN DARIPADA SYARAT-SYARAT
PENGANUGERAHAN IJAZAH SARJANA SAINS
(PERANCANGAN) DENGAN KEPUJIAN**

FEBUARI 1998

PENGAKUAN

Hasil kerja yang diserahkan di dalam latihan ilmiah ini bagi memenuhi sebahagian daripada syarat-syarat untuk mendapat gelar Ijazah Sarjana Sarjana Sains (Perancangan) dengan kepujian, Universiti Sains Malaysia, adalah hasil kerja saya sendiri, kecuali apabila dinyatakan.

Hasil kerja ini belum pernah diserahkan dan diterima samada separuh atau sebahagian daripadanya bagi memperolehi sebarang ijazah pada masa ini tidak dikemukakan untuk mana-mana ijazah lain.

(NORLIZA DIN)

Pusat Pengajian Perumahan, Bangunan dan Perancangan
Universiti Sains Malaysia
Pulau Pinang
Februari 1998

ABSTRAK

Masalah pembangunan tanah yang pesat telah menyumbangkan kepada faktor terhakisnya Tanah Rezab Melayu yang telah diperuntukkan kepada Orang Melayu oleh Enakmen Rezab Melayu. Akibatnya, banyak daripada Tanah Rezab Melayu telah dibangunkan dan ditukar statusnya menjadi tanah pegangan bebas bagi tujuan pembangunan.

Dengan itu, kajian ini bertujuan untuk melihat pembangunan Tanah Rezab Melayu di Negeri Kelantan serta meneliti sejauh mana kesan positifnya terhadap pembangunan ekonomi Orang Melayu. Orang Melayu yang dimaksudkan di sini merupakan Orang Melayu Anak Kelantan atau Orang Melayu yang menetap di Negeri Kelantan. Analisis kesan meliputi peningkatan nilai hartanah, pendapatan isirumah, bilangan pekerjaan, pemilikan ruang perniagaan dan perolehan unit pembangunan oleh Orang Melayu. Analisis kajian melibatkan pengumpulan data primer iaitu dari bancian dan pemerhatian tapak dan temuramah serta data sekunder dari bahan-bahan bercetak atau penerbitan-penerbitan dan dokumen-dokumen.

Penemuan kajian menunjukkan pembangunan Tanah Rezab Melayu yang dijalankan oleh Perbadanan Kemajuan Iktisad Negeri Kelantan (PKINK) ternyata memberikan kesan positif ke atas pembangunan ekonomi Orang Melayu. Keadaan ini adalah berbeza dengan apa yang berlaku di negeri lain. Ternyata sekali pembangunan dan cara pelaksanaan yang sesuai telah memberi satu petanda yang positif bahawa Tanah Rezab Melayu berpotensi untuk dibangunkan.

ABSTRACT

The rapid growth of land development problem contributed to the losing of Malay Reserve Land which was given to Malays by Malay Reserve Enactment. As a result, many of Malay Reserve Land were developed and were converted to free land status for the purpose of development. Unfortunately, the development does not benefit the Malays but the Malays' land will lost instead.

Therefore, the objectives of this study is to see how the Malay Reserve Land is developed in Kelantan and the impact of the development towards the Malays economy. The Malays here means the residents who originated from Kelantan (Native of Kelantan) and those who permanantly resides in Kelantan. The impact analysis involves the changes of the Malays property value, changes in household income, amount of works available, changes in business ownership and the amount of development units for the Malays. The analysis involves primary data collection by field study and interview, and also secondary data from, documents, printed materials and journals.

The study has managed to show that the development undertaken by the State Economic Development Corporation (SEDC) brought a postive impacts on Malays economic. This situation is slightly different from other states. It is evident that the development and proper management leads to the evident that Malay Reserve Land is potential to be developed.

PENGHARGAAN

Terlebih dahulu saya bersyukur kepada Allah s.w.t kerana dengan limpah kurnianya, saya berjaya jua menyiapkan penyelidikan ini. Saya mengucapkan setinggi-tinggi penghargaan kepada penyelia saya iaitu Prof. Madya Dr. Alip Rahim di atas bimbingan, komen dan cadangan sepanjang kursus penyelidikan ini. Begitu juga dengan pensyarah-pensyarah yang turut membimbing iaitu Prof. Madya Dr. Mohamed Amiruddin Fawzi Bahaudin, Dr. Nurwati Badarulzaman dan seluruh pensyarah serta kakitangan Pusat Pengajian Perumahan, Bangunan dan Perancangan amnya.

Tidak lupa juga diucapkan berbanyak-banyak terima kasih kepada pihak-pihak yang telah banyak membantu saya dalam proses menjalan kajian ini iaitu :

- Perbadanan Kemajuan Iktisad Negeri Kelantan (PKINK);
- Binaraya PKINK Sdn. Bhd.;
- Prokel Management Sdn. Bhd.;
- Jabatan Perancang Bandar, Majlis Perbandaran Kota Bharu (MPKB);
- Unit Pengambilan Tanah Negeri Kelantan;
- Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Negeri Kelantan;
- Jabatan Penilaian Negeri Kelantan;
- Pengarah Tanah Dan Galian (PTG) Negeri Kelantan;
- Unit Perancang Ekonomi Negeri (UPEN);dan
- Pejabat Tanah Jajahan Kota Bharu;

di atas segala layanan, bantuan, sumbangan dan kerjasama yang menggalakkan sepanjang kunjungan saya ke tempat tuan.

Di kesempatan ini juga saya mengucapkan berbanyak-banyak terima kasih kepada ibubapa saya yang sentiasa mendoakan kejayaan dan kesejahteraan anaknya disini. Begitu juga dengan abang-abang, kakak-kakak dan adik-adik

yang telah memberi sumber inspirasi dan dorongan di sepanjang tempoh pengajian saya.

Kepada kawan-kawan yang dikasihi, terima kasih banyak-banyak di atas segala sokongan, bantuan dan panduan sepanjang mengharungi liku-liku pembelajaran di sini. Akhir sekali, untuk yang teristimewa saudara Mohd. Shamsuddin Othman, terima kasih banyak-banyak di atas segala bantuan, pandangan dan komen sepanjang saya menjayakan penyelidikan ini.

Ikhlas daripada;

(NORLIZA DIN)

Pusat Pengajian, Perumahan, Bangunan Dan Perancangan

Universiti Sains Malaysia

Pulau Pinang

Febuari 1998

ISI KANDUNGAN**MUKASURAT**

Abstrak	iii
Penghargaan	iv
Isi Kandungan	vii
Senarai Rajah	x
Senarai Peta	x
Senarai Jadual	x
Senarai Lampiran	xii
1.0 PENDAHULUAN	1
1.1 PENGENALAN	1
1.2 ISU/MASALAH KAJIAN	1
1.2.1 Persoalan kajian	5
1.3 TUJUAN KAJIAN	6
1.4 SKOP KAJIAN	6
1.5 METODOLOGI KAJIAN	8
1.6 RINGKASAN KANDUNGAN	12
2.0 PEMBANDARAN, GUNATANAH DAN PEMBANGUNAN	
TANAH REZAB MELAYU	14
2.1 PENGENALAN	14
2.2 PEMBANDARAN DAN GUNATANAH	14
2.3 TEORI DAN KONSEP PEMBANDARAN	16
2.4 TEORI DAN MODEL GUNATANAH BANDAR	19
2.4.1 Model Zon Berpusat	20
2.4.2 Model Sektor	23
2.4.3 Model Pelbagai Pusat Atau Nukli	25
2.4.4 Kitaran Tingkah laku Manusia Dengan Guna Tanah	27
2.4.5 Konsep Ekonomi Tanah	28
2.5 PEMBANDARAN DAN TANAH REZAB MELAYU	29
2.6 RUMUSAN	34

3.0	LATAR BELAKANG TANAH REZAB MELAYU	37
3.1	Pengenalan	37
3.2	Pembentukan Undang-Undang Tanah Rezab Melayu	37
3.3	Konsep Tanah Rezab Melayu	49
3.4	Peruntukan Perundangan Berkaitan TRM dan Pentakrifan 'Melayu' di Malaysia	54
3.4.1	Peruntukan Perlembagaan Persekutuan Berkaitan TRM	55
3.4.2	Federated Malay States (FMS) Malay Reservation Enactment, CAP. 142 (1933)	59
3.4.3	Enakmen Rezab Melayu Di Negeri-negeri Melayu Tidak Bersekutu	60
3.4.4	Undang-undang tanah Di Negeri Kelantan	62
3.5	Keluasan dan Lokasi TRM di Semenanjung Malaysia	65
3.6	Kesan Perundangan Terhadap Pembangunan Tanah Rezab Melayu	70
3.7	Rumusan	74
4.0	Pembangunan Tanah Rezab Melayu di Kota Bharu, Kelantan	76
4.1	Pengenalan	76
4.2	Dasar, Matlamat dan Strategi Pembangunan Negeri Kelantan	78
4.3	Perbadanan Kemaajuan Iktisad Negeri Kelantan (PKINK)	80
4.4	Tanah Rezab Melayu di Negeri Kelantan	83
4.5	Profail Tanah Rezab Melayu di Kota Bharu	85
4.5.1	Pemilikan Tanah di Kawasan Majlis Perbandaran Kota Bharu (MPKB)	86
4.5.2	Keadaan Fizikal Tanah Rezab Melayu (Kawasan MPKB)	87

4.5.3	Keluasan Tanah	92
4.5.4	Pindah Milik Tanah	94
4.5.5	Pemilikan Tanah	97
4.5.5	saiz (Keluasan) Tanah Mengikut Etnik	100
4.6	PEMBANGUNAN TANAH REZAB MELAYU DI KOTA BHARU	101
4.6.1	Binaraya PKINK Sdn. Bhd.	104
4.6.2	Prokel Management Sdn. Bhd.	105
4.7	RUMUSAN	108
5.0	KESAN PEMBANGUNAN TANAH REZAB MELAYU KE ATAS EKONOMI ORANG MELAYU	109
5.1	PENINGKATAN NILAI HARTANAH	110
5.2	PENINGKATAN PENDAPATAN ISIRUMAH	117
5.3	PENINGKATAN BILANGAN PEMILIKAN RUANG PERNIAGAN	122
5.4	PENYEDIAAN PELUANG PEKERJAAN	126
5.5	AGIHAN PEMILIKAN PEMBANGUNAN OLEH PKINK MENGIKUT KAUM	128
5.6	RUMUSAN	134
6.0	PENEMUAN DAN IMPLIKASI	135
6.1	Pengenalan	135
6.2	RINGKASAN PENEMUAN	135
6.3	IMPLIKASI TERHADAP METODOLOGI	138
6.4	IMPLIKASI TERHADAP TEORI	139
6.5	IMPLIKASI TERHADAP PERSOALAN KAJIAN	140
7.0	KESIMPULAN	145

BIBLIOGRAFI

Senarai Rajah

Rajah 1.1 - Carta Alir Metodologi Kajian	11
Rajah 2.1 - Model Zon Berpusat	21
Rajah 2.2 - Model Sektor	24
Rajah 2.3 - Model Pelbagai Pusat/Nukli	26
Rajah 2.4 - Kesan Tindakan Dan Pengaruh Nilai-nilai Yang Membawa Perubahan Coran Guna Tanah Bandar	27
Rajah 4.2 - Carta Alir Proses Pembangunan Tanah Rezab Melayu	106

Senarai Peta

Peta 2.1 - Tanah Rezab Melayu Di Semenanjung Malaysia	66
Peta 4.1 - Lokasi Negeri Kelantan Di Semenanjung Malaysia	77
Peta 4.2 - Status Tanah Di Kota Bharu	84
Peta 4.3 - Kesesuaian Tanah Untuk Pembangunan Di Kota Bharu	90
Peta 4.4 - Rangkaian Jalanraya Di Kota Bharu	91
Peta 4.5 - Fragmentasi tanah Di Kota Bharu	93
Peta 4.6 - Aktiviti Pasaran Tanah / Pindah Milik Tanah Di Kota Bharu Di Antara Tahun 1970-1975	95
Peta 4.7 - Pemilikan Tanah Berdasarkan Etnik Di Kota Bharu	98

Senarai Jadual

Jadual 3.1 - Ringkasan Peruntukan Mengikut Seksyen Dalam Enakmen Rezab Melayu 1913	41
Jadual 3.2 - Hak Milik Tanah Pertanian Dan Perlombongan Di Negeri Melayu Bersekutu (NMB) Mengikut Bangsa Seperti Pada 1.1.1938 (Hektar)	47
Jadual 3.3 - Keluasan TRM Yang Sesuai Untuk Pertanian	53
Jadual 3.4 - Peratusan Keluasan TRM Dalam Negeri Dan Dalam Semenanjung Malaysia Pada Tahun 1986 (Hektar)	67

Jadual 3.5 - Perbandingan Keluasan TRM di Antara Tahun 1947 Sehingga Tahun 1986 (Hektar)	68
Jadual 4.1 - Kesesuaian Tanah Untuk Pembangunan Di Kota Bharu Berdasarkan Keadaan Fizikal	87 80
Jadual 4.2 - Keluasan Tanah Di Pusat Bandar Kota Bharu	92
Jadual 4.3 - Pindah Milik Tanah Mengikut seksyen Di Pusat Bandar Kota Bharu, 1970-75	94
Jadual 4.4 - Pertukaran Milik Tanah Di Antara Kaum Di bandar Kota Bharu	96
Jadual 4.5 - Keluasan Tanah Milik Mengikut Kaum Di Pusat Bandar Kota Bharu (Bandar Lama), 1975	97
Jadual 4.6 - Pemilikan Tanah Rezab Melayu Di Pusat Bandar Kota Bharu, 1975	99
Jadual 4.7 - Bilangan Lot Mengikut Keluasan Dan Peratusan Tanah Dimiliki Mengikut Kaum	100
Jadual 5.1 - Peningkatan Nilai Hartanah Orang Melayu Di Taman uda Murni	112
Jadual 5.2 - Peningkatan Nilai Hartanah Orang Melayu Di Taman Murni	112
Jadual 5.3 - Peningkatan Nilai Hartanah Orang Melayu Di Taman Kurnia Jaya	112
Jadual 5.4 - Perubahan Harga Rumah Kedai Orang Melayu Di Kota Bharu	114
Jadual 5.5 - Pendapatan isirumah Sebelum dan Selepas Menjalankan Perniagaan Di Kawasan TRM	118
Jadual 5.6 - Ujian-T Sampel Berpasangan Pendapatan Isirumah Sebelum Dan Selepas Menjalankan Perniagaan Di Premis Yang Dibanci	119
Jadual 5.7 - Ujian-T Sampel Berpasangan Pendapatan Isirumah Sebelum Dan Selepas Menjalankan Perniagaan Di Premis Yang Dibanci (Sesudah Pelarasan)	120
Jadual 5.8 - Peluang Pekerjaan Dari Perniagaan Milik Orang Melayu	127

Jadual 5.9 - Pembangunan Tanah Rezab Melayu

Oleh PKINK Di Antara Tahun 1972 Sehingga
1996 Di Kawasan MPKB

131

Senarai Lampiran

Lampiran 1 - Borang Soal Selidik

Lampiran 2 - Senarai Tanah Bandar Yang Terlibat Dengan Pengambilan Balik
Tanah Untuk Dibangunkan Oleh PKINK.

Lampiran 3 - Keluaran (Output) Analisis Data Menggunakan Program SPSS.

Lampiran 4 - Contoh-Contoh Projek Pembangunan Perumahan Yang
Dilaksanakan Oleh PKINK.

BAB 1.0

PENDAHULUAN

1.0 PENDAHULUAN

1.1 PENGENALAN

Tanah Rezab Melayu merupakan khazanah Bangsa Melayu yang telah diperkenalkan oleh Inggeris sejak tahun 1913. Kesemua negeri di Malaysia mempunyai Rezab Melayu ataupun rezab pribuminya sendiri kecuali Pulau Pinang. Bagaimanapun di negeri Melaka tanah rezab ini dikenali dengan Tanah Adat Melaka manakala di Sabah dan Sarawak ia dalam bentuk Native Land.¹ Pun begitu, pemilikan TRM hanya khusus untuk Orang Melayu yang beragama Islam sahaja. Adalah sesuatu yang menarik juga, pemakaian istilah "Melayu" adalah berbeza bagi hampir semua negeri di Malaysia dan ia dinyatakan di dalam Enakmen Rezab Melayu masing-masing.

1.2 ISU/MASALAH KAJIAN

Permasalahan pembangunan TRM telah lama disedari dan dibincangkan oleh semua pihak termasuk pihak kerajaan, ahli ekonomi, ahli perniagaan, ahli politik, sejarah, para penyelidik dan lain-lain pihak. Bagaimanapun permasalahan ini dirasakan semakin meruncing dan begitu penting untuk diberi perhatian memandangkan situasi pembangunan negara pada hari ini yang menyebabkan keperluan kepada tanah adalah semakin mendesak. Akibatnya Tanah Rezab Melayu semakin menerima tekanan daripada pihak pemaju atau pemodal untuk dibangunkan.

¹ Abdul Rahman Bin Haji Ahmad (1988). *Permasalahan Tanah-tanah Rizab Melayu ; Satu Kajian Kes Bandar Alor Setar*, Tesis Sarjana (tidak diterbitkan), Universiti Sains Malaysia.

Status tanah simpanan memangnya sudah tidak disenangi oleh sesetengah golongan kerana ia menghadkan mereka daripada meneroka peluang-peluang ekonomi di tanah tersebut apalagi bila dimasukkan soal bangsa ia seakan menjadi sesuatu yang menghantui mereka yang tidak senang akan kelebihan yang berpihak kepada bangsa tersebut. Sejak dari awal kemerdekaan, malah ia bermula lebih awal lagi persoalan kaum dan hak-hak berdasarkan kaum telah diperjuangkan oleh kaum-kaum tertentu di Malaysia.

TRM menjadi satu keistimewaan Orang Melayu yang dicemburui oleh bangsa-bangsa lain di Malaysia.² Sejak sekian lama ia sering menjadi isu yang dibangkitkan oleh orang bukan Melayu untuk mencabar kedudukan Orang Melayu. Seorang menteri ketika menjawab soalan berkenaan TRM seperti yang dipetik daripada kertas kerja seminar Pembangunan TRM hanya menjawab "Why stir a hornet's nest."³ Satu jawapan yang cukup tepat dan ringkas yang menunjukkan sensitifnya isu berkaitan TRM dan soal-soal lain yang berkaitan dengan sesuatu bangsa. Sejak dari zaman kemerdekaan, perkara-perkara seperti Bahasa Kebangsaan, TRM, hak-hak istimewa yang lain seperti di bidang perkhidmatan awam dan sebagainya menjadi perkara pokok untuk mencabar kedudukan Orang Melayu.⁴

² Ahmad Atory Hussain (1987). *Kepimpinan Masa Depan : Berakhirkan Dilema Melayu*, Kumpulan Karangraf Sdn. Bhd., Kuala Lumpur, hlm. 105.

³ Nik Mohd. Zain B. Nik Yusof, "Permasalahan Tanah Rizab Melayu", dalam *Seminar Pembangunan Tanah Rizab Melayu*, Anjuran Kajian Senibina, Perancangan dan Ukur, ITM, Shah Alam, 22-23 Okt 1986.

⁴ Ahmad Atory Hussain (1987). *Kepimpinan Masa Depan : Berakhirkan Dilema Melayu*, Kumpulan Karangraf Sdn. Bhd., Kuala Lumpur, hlm. 6.

Keadaan yang wujud sekarang ini ialah apabila sahaja disebut TRM maka ia seolah-olah 'synonymous' dengan nilai pasaran yang rendah, pasaran yang terhad (kepada Orang Melayu sahaja), pemilikan yang ramai di atas tanah yang kecil (fragmented) dan jauh dari kemudahan infrastruktur awam yang menghalang pembangunan dibuat secara efektif dan komersil yang setanding dengan tanah milik bebas.⁵ Sekiranya segala sebab ini adalah benar maka sudah tentunya ia tidak seharusnya menjadi isu kepada bangsa lain di negara ini kerana ternyata tidak ada istimewanya sangat TRM ini. Ini menunjukkan bahawa persoalan TRM bukan sahaja berkait dengan persoalan membangunkannya tetapi ia juga melibatkan persoalan bangsa iaitu keistimewaan yang dimiliki oleh Bangsa Melayu.

Hujah-hujah yang sering digembar-gemburkan tentang sebab TRM tidak dapat dibangunkan ialah kerana Orang Melayu kekurangan modal sedangkan undang-undang menyekat Orang Melayu mencagarkan TRM kepada orang atau agensi bukan Melayu untuk mendapatkan modal pembangunan. Undang-undang juga menyekat TRM daripada berpindah milik kepada bukan Melayu dan ini mengurangkan minat pemaju untuk memajukan TRM kerana bimbang tidak habis dijual kepada Orang Melayu. Menteri Pembangunan Tanah dan Koperasi sendiri, Datuk Osu Sukam dalam Berita Harian pada September 1997 telah mencadangkan agar tanah Rezab Melayu dibuka kepada orang bukan Melayu untuk dibangunkan dengan hujah beliau bahawa Tanah Rezab Melayu seperti dalam keadaan

⁵ Baharum Bin Mohamad Salleh, "Pengalaman Pembangunan Pelancongan Di Atas Tanah Simpanan Melayu : Satu Penghayatan Dan Cabaran", Dalam *Seminar Tanah Rizab Melayu : Perspektif Pembangunan*, Anjuran Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta, Kementerian Kewangan pada 28 Sept 1993, hlm. 105.

sekarang tidak dapat dibangunkan.⁶ Sekiranya saranan tersebut datangnye dari seorang rakyat biasa maka ia tidak akan menjadi perhatian umum, tetapi memandangkan kenyataan tersebut datangnye dari seorang pemimpin negara maka ia mampu memberikan implikasi yang besar terhadap masa depan pembangunan dan pemilikan TRM.

Tuntutan untuk membangunkan TRM ini menjadi lebih hebat terhadap Bangsa Melayu sekiranya mereka tidak mahu terus menjadi fokus oleh bangsa bukan Melayu mencabar keistimewaan ini. Namun begitu, sudah tentunya persoalan berkaitan TRM ini tidak akan selesai dengan cara yang menguntungkan Orang Melayu sekiranya kita asyik mencari kekurangan atau alasan-alasan yang menyebabkan ia tidak dibangunkan. Perkara yang lebih baik ialah mencari jalan penyelesaiannya supaya kita tidak mewariskan harta yang akan terus 'diserang' oleh orang bukan Melayu kepada anak-cucu di kemudian hari.

Disebabkan tuntutan inilah maka ia telah mendorong pengkaji untuk melihat dimensi pembangunan TRM di Negeri Kelantan sebagai satu permulaan untuk melihat pencapaiannya dalam memanfaatkan Orang Melayu. Ini kerana pengkaji percaya sudah tentunya ada jalan penyelesaian atau sekurang-kurangnya jalan alternatif bagi membangunkan TRM ini tanpa hanya memikirkan bahawa hanya dengan membuka atau melupuskan status TRM sahaja yang akan membolehkan ia dibangunkan. Sesuatu tindakan atau perancangan haruslah dilaksanakan bersabit dengan pembangunan TRM demi memastikan kesinambungan Bangsa Melayu.

⁶ Berita Harian, September 1997.

1.2.1 Persoalan kajian

Persoalan utama yang timbul dari perbincangan di atas ialah, benarkah TRM tidak dapat dibangunkan dalam keadaannya yang terikat dengan undang-undang dan ciri-ciri fizikal tanah yang dikatakan kurang menarik minat sekarang ini? Apakah tiada lagi alternatif yang boleh digunakan termasuk dari segi bentuk pembangunan, agensi pelaksana, sumber pembiayaan dan cara pengurusan demi memastikan tanah yang disimpan khusus untuk Orang Melayu ini tidak berpindah milik secara mutlak atau berpindah hak penguasaannya?

Bagi menjawab persoalan-persoalan di atas, kajian ini akan melihat pembangunan TRM yang telah dijalankan di Negeri Kelantan sebagai kes kajian. Untuk mengetahui tahap pencapaian atau tahap kejayaan pembangunan TRM yang telah dijalankan di Negeri Kelantan, kajian ini akan ditumpukan kepada kesan-kesan peningkatan ekonomi yang diperolehi oleh Orang Melayu melalui pengukur-pengukur berikut:

- a). perubahan nilai hartanah Orang Melayu sebelum dan selepas pembangunan;
- b). perubahan pendapatan isirumah Orang Melayu yang menjalankan perniagaan/pekerjaan di premis yang dibina di atas TRM;
- c). peluang pekerjaan yang dijanakan hasil daripada usaha-usaha atau aktiviti yang dijalankan di atas TRM;
- d). perubahan bilangan pemilikan ruang perniagaan oleh Orang Melayu di bandar; dan

- e) perolehan unit-unit pembangunan komersil dan perumahan oleh Orang Melayu.

1.3 TUJUAN KAJIAN

Tujuan kajian ini ialah untuk meneliti cara pelaksanaan pembangunan Tanah Rezab Melayu serta melihat sejauhmana kesan positifnya ke atas pembangunan ekonomi Orang Melayu dari segi perubahan nilai hartanah, pemilikan ruang perniagaan, pendapatan isirumah, penyediaan peluang pekerjaan dan perolehan unit-unit pembangunan yang dijalankan. Orang Melayu yang dimaksudkan di sini ialah Orang Melayu penduduk negeri Kelantan.

1.4 SKOP KAJIAN

Untuk mencapai tujuan di atas, kajian dimulakan dengan meneliti teori-teori dan konsep pembandaran. Ini kerana pembandaran berkait rapat dengan aspek pembangunan tanah khususnya tanah bandar. Seterusnya sorotan pembangunan TRM hasil daripada proses pembandaran diteliti bagi mendapatkan gambaran mengenai senario pembangunan TRM pada masa kini. Bagi menjelaskan lagi senario pembangunan TRM, pemeriksaan latar belakang TRM dilakukan dengan meneliti aspek-aspek sejarah, perundangan, permasalahan dan kedudukan TRM pada masa kini. Kajian ini juga akan meneliti profail TRM di Kota Bharu termasuk dari segi pemilikan, keluasan dan kesesuaian pembangunan (ciri-ciri fizikal).

Bagi mencapai maksud utama kajian, iaitu meneliti cara pelaksanaan pembangunan TRM dan faedah-faedah ekonomi yang diperolehi oleh Orang Melayu, kajian ini akan ditumpukan kepada pembangunan TRM yang terletak dalam kawasan Majlis Perbandaran Kota Bharu (MPKB). Orang Melayu yang dimaksudkan di sini ialah Orang Melayu penduduk Negeri Kelantan. Tumpuan akan diberikan terhadap pembangunan yang dijalankan oleh Perbadanan Kemajuan Iktisad Negeri Kelantan (PKINK) yang pesat membangunkan TRM sejak dari tahun 1970an.

Untuk memberikan garis panduan dalam menjalankan kajian yang lebih khusus, sebanyak lima pengukur ekonomi telah dikenalpasti untuk diteliti yang termasuk perubahan nilai hartanah, pemilikan ruang perniagaan, peningkatan pendapatan isirumah, penyediaan peluang pekerjaan dan perolehan unit-unit pembangunan oleh Orang Melayu. Penemuan daripada kajian ini akan digunakan semula untuk meneliti implikasi kepada metodologi, teori dan masalah kajian.

1.5 METODOLOGI KAJIAN

Untuk menjalankan kajian ini, terdapat empat peringkat yang telah dilalui iaitu:

a) Peringkat 1

Peringkat ini menjadi satu titik mula kepada cetusan idea untuk mengkaji mengenai Pembangunan TRM. Untuk itu, ia memerlukan pemahaman

mengenai isu dan masalah sebenar dalam pembangunan TRM. Pemahaman mengenai permasalahan dalam pembangunan TRM ini telah menunjukkan jalan kepada pengkaji untuk menentukan permasalahan kajian dan pengukur-pengukur yang boleh digunakan untuk menghuraikan permasalahan tersebut.

b) Peringkat Kedua

Peringkat kedua melibatkan penentuan skop kajian. Skop kajian telah ditentukan supaya menjadi garispanduan kepada pengkaji dalam pengumpulan maklumat yang berkaitan dan boleh membantu menghuraikan permasalahan kajian.

c) Peringkat Ketiga

Peringkat ketiga melibatkan pengumpulan maklumat dibuat berdasarkan apa yang hendak dikaji, mengapa ia diperlukan dan bagaimana ia boleh diperolehi. Bagi kajian ini, terdapat 5 variabel yang perlu dikaji iaitu (i) perubahan nilai hartanah; (ii) pemilikan ruang perniagaan, (iii) peningkatan pendapatan isirumah; (iv) penyediaan peluang pekerjaan; dan (v) perolehan unit-unit pembangunan. Data bagi variabel (i) diperolehi daripada Laporan Pasaran Hartanah dan temuramah dengan Jabatan Penilaian Harta dan pihak pemaju (PKINK) serta dokumen-dokumen bertulis.

Data bagi (ii) diperolehi terutamanya dari PKINK dan Laporan Pemeriksaan Rancangan Tempatan Kota Bharu. Data bagi (iii) dan (iv) pula didapati daripada bancian di lapangan iaitu di premis perniagaan yang dibina di atas TRM ke atas 30 responden. Data-data bagi variabel (v) pula didapati daripada PKINK.

Bagi maklumat-maklumat untuk bahagian latar belakang pula data-data sekunder dan primer dari berbagai penerbitan, dokumen-dokumen bertulis, temuramah-temuramah seperti dengan pihak PKINK induk, Binaraya PKINK, Prokel Management Sdn. Bhd., Majlis Perbandaran Kota Bharu, Pejabat Pengarah Tanah Dan Galian Negeri, Unit Pengambilan Tanah dan Unit Perancang Ekonomi Negeri.

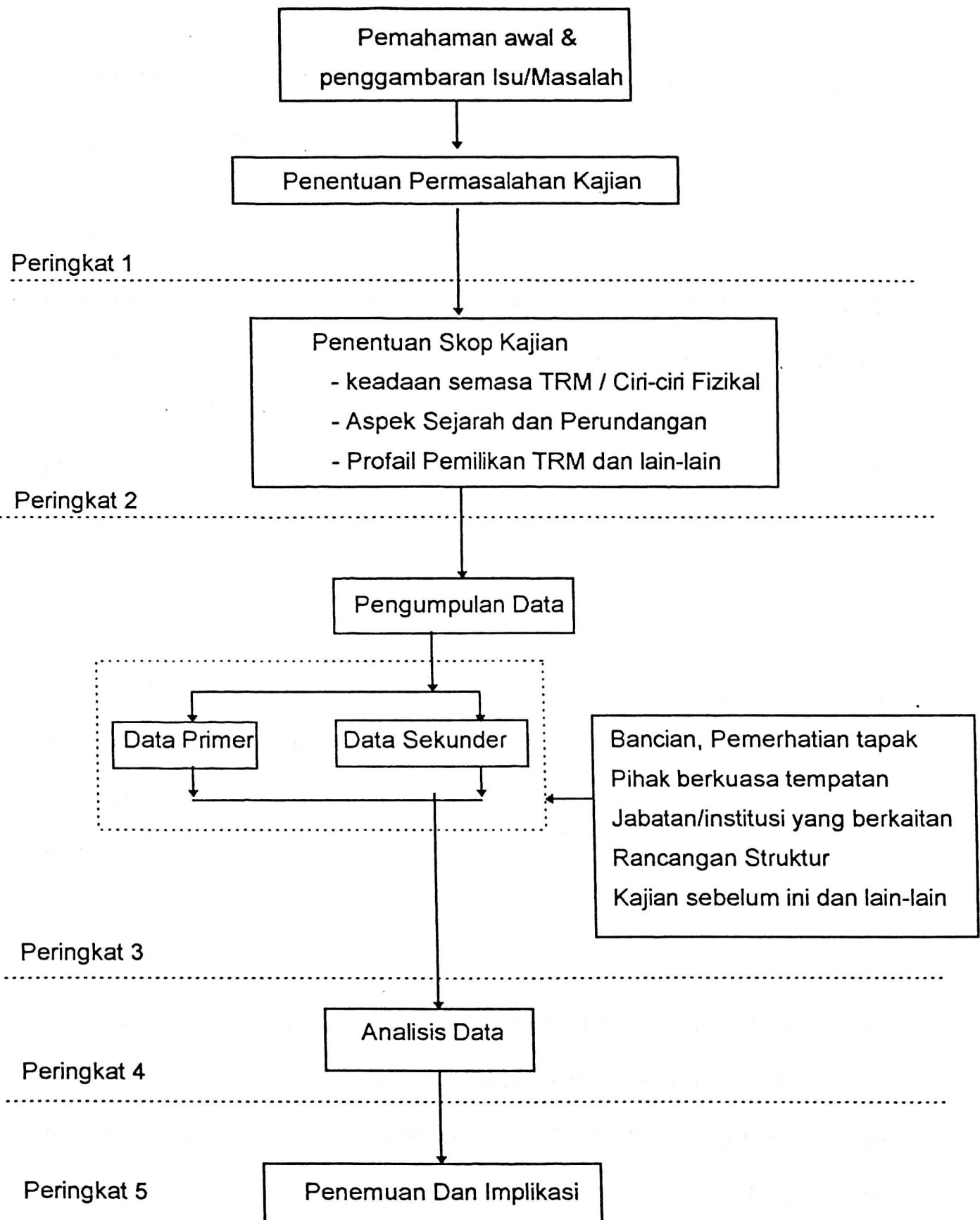
d) Peringkat Keempat

Peringkat ini melibatkan analisis maklumat yang telah dikumpulkan iaitu terdiri daripada maklumat untuk perubahan nilai hartanah, pemilikan ruang perniagaan, perubahan pendapatan isirumah, penyediaan peluang pekerjaan dan perolehan unit-unit pembangunan. Analisis data dibuat dengan cara yang lebih saintifik iaitu dengan menggunakan program SPSS bagi data-data perubahan pendapatan isirumah. Ujian T sampel berpasangan telah dilakukan bagi melihat perkaitan di antara pendapatan dari pekerjaan sebelum dengan pendapatan selepas menjalankan perniagaan di premis yang dibanci. Bagi variabel-variabel lain, analisis secara penerangan dan perbandingan lebih banyak dilakukan.

e) Peringkat Kelima

Peringkat kelima memberikan penemuan. Dari sini, maklumat penemuan kajian ini telah digunakan bagi meneliti implikasi kepada metodologi, teori dan implikasi terhadap permasalahan kajian.

Carta Alir Metodologi Kajian



Rajah 1.1 : Carta Alir Metodologi Kajian

1.6 RINGKASAN KANDUNGAN

Secara umumnya kajian ini melibatkan tujuh bab yang dapat diringkaskan seperti di bawah iaitu :

BAB 1

Bab ini akan menerangkan bagaimana cetusan idea diperolehi yang membawa kepada dorongan untuk menjalankan kajian terhadap TRM. Di sini juga membincangkan mengenai persoalan kajian serta pengukur-pengukur untuk melihat persoalan tersebut. Proses kerja dan skop kajian dibincangkan.

BAB 2

Bab ini membincangkan mengenai teori pemandaran dan kesannya terhadap gunatanah bandar. Aspek politik dalam pemandaran juga disentuh bagi mengaitkan dengan permasalahan pembangunan TRM di negara ini.

BAB 3

Bahagian ini membincangkan aspek-aspek latar belakang TRM termasuklah sejarah, perundangan, kedudukan TRM pada masa kini, ciri-ciri fizikal dan kesan perundangan terhadap pembangunan TRM. Di antara perundangan yang akan dilihat ialah Enakmen Rezab Melayu, Perlembagaan Persekutuan dan akan turut menyentuh secara sepintas lalu mengenai Akta Pengambilan Tanah dan Kanun Tanah Negara.

BAB 4

Bab ini akan membincangkan mengenai latar belakang kawasan kajian, profil pemilikan tanah, ciri-ciri fizikal TRM di Kota Bharu, dasar-dasar serta misi pembangunan kerajaan negeri dan Kumpulan PKINK. Peranan PKINK sebagai pihak yang menjalankan pembangunan serta pengurusan TRM juga turut dibincangkan di bahagian ini.

BAB 5

Bab ini menumpukan kepada analisis pengukur-pengukur yang telah ditetapkan. Pengukur-pengukur ini penting bagi menunjukkan tahap pencapaian yang menggambarkan potensi pembangunan TRM yang menjadi persoalan kajian ini.

BAB 6

Bab ini merumuskan semula penemuan kajian dan implikasi-implikasi terhadap metodologi, teori dan persoalan kajian.

BAB 7

Membuat rumusan secara keseluruhan ke atas penemuan kajian dan kesemua bab yang telah dilalui.

BAB 2.0

PEMBANDARAN, GUNATANAH DAN PEMBANGUNAN TANAH REZAB MELAYU

2.0 PEMBANDARAN, GUNATANAH DAN PEMBANGUNAN TANAH REZAB MELAYU

2.1 PENGENALAN

Bahagian ini akan membincangkan teori dan konsep berkaitan pembandaran dan gunatanah. Ini kerana kedua-duanya bergerak seiring dan tidak dapat dipisahkan. Di antara permasalahan berkaitan TRM yang dibangkitkan pula ialah mengenai kehilangan TRM terutamanya di bandar-bandar disebabkan proses pembandaran. Kekurangan tanah untuk perkembangan aktiviti pembandaran telah menyebabkan banyak TRM terhakis tanpa diganti semula. Pemerhatian terhadap teori dan konsep pembandaran dan gunatanah ini juga selaras dengan kajian ini yang akan menumpukan terhadap pembangunan TRM di Bandar Kota Bharu yang menjadi pusat tumpuan aktiviti ekonomi bagi Negeri Kelantan.

2.2 PEMBANDARAN DAN GUNATANAH

Tanah Merupakan sumber yang amat bernilai. Ia merupakan komoditi yang sangat penting, menjadi harta kekayaan dan sumber yang bernilai untuk manusia.¹ Oleh itu amatlah penting untuk membuat perancangan yang baik terhadap corak kegunaan tanah supaya memenuhi kehendak dan keperluan manusia di kawasan tersebut. Tuntutan ini menjadi lebih penting terhadap

¹ Kamarudin Ngah (1993). *Peraturan dan Kawalan Gunatanah Bandar*, Dewan Bahasa dan Pustaka, Kuala Lumpur, hlm. 1.

gunatanah bandar yang mengalami proses pertumbuhan yang pesat akibat daripada pengembangan kegiatan penduduknya yang juga pesat.

Proses pembandaran tidak dapat lari daripada perubahan-perubahan yang akan berlaku terhadap corak gunatanah bandar. Ini kerana perkembangan bandar memerlukan tanah sebagai tapak pembangunan. Tidak dapat disangkal lagi, perkembangan aktiviti gunatanah disebabkan pembandaran ini perlu dilakukan di atas tanah iaitu suatu sumber yang terhad. Di dalam kawasan bandar, tanah digunakan untuk berbagai-bagai tujuan selaras dengan kepelbagaian aktiviti penghuninya seperti untuk perniagaan, perumahan, perindustrian, pengangkutan, perkhidmatan, rekreasi dan kemudahan awam. Keadaan tanah bandar yang semakin berkurangan ini memerlukan penggunaan tanah secara intensif dan bijak agar ia dapat memberikan keuntungan yang maksimum.

Selain mengalami perkembangan, pembandaran juga menyebabkan perubahan dan penyesuaian kehidupan di bandar. Ini akan membawa kepada perubahan corak gunatanah bandar. Contohnya, perubahan pekerjaan daripada yang bercorak agraria kepada yang bercorak industri dan perubahan pola penempatan penduduk berdasarkan kelas sosial mungkin berlaku. Perubahan sedemikian memberi implikasi kemakmuran, kemajuan, pemodenan dan dinamisma yang amat berbeza dengan kehidupan di desa yang dianggap miskin, mundur dan ketinggalan. Ini bermakna, proses pembandaran membawa bersamanya perubahan bandar (gunatanah) dan perubahan ekonomi.

2.3 TEORI DAN KONSEP PEMBANDARAN

Pada masa kini, pembandaran merupakan satu fenomena sejagat.² Ia boleh dirujuk sebagai proses perkembangan dan corak hidup di bandar. Perkembangan bandar ini berlaku dari segi pertambahan penduduk, keluasan kawasan dan kegiatan yang berkaitan dengan perdagangan, perniagaan, perkhidmatan, perindustrian dan perubahan sosial penduduk bandar.³ Perubahan ini meliputi seluruh kehidupan individu dan juga kumpulan dan melibatkan proses luputnya ciri-ciri kehidupan desa.

Proses pembandaran menghasilkan bandar. Pun begitu, tidak terdapat maksud bandar yang sepunya. Kebanyakan negara mempunyai maksud bandar yang tersendiri. Bagi Malaysia, salah satu kriteria yang penting bagi mentakrifkan bandar ialah satu kawasan yang mempunyai 10,000 orang penduduk atau lebih.⁴ Untuk memahami proses, sebab dan kesan pembandaran, para sarjana telah mengemukakan beberapa teori dan pendekatan yang berbeza-beza.⁵ McGee (1971) berpendapat bahawa terdapat 3 teori yang boleh dikemukakan hasil daripada proses pembandaran di Barat.

Pertama, teori mengenai demografi yang melihat peralihan penduduk dari luar bandar ke bandar. Sebagai contoh, pembandaran di Barat adalah hasil

² Kamarudin Ngah (1993). *Peraturan dan Kawalan Gunatanah Bandar*, Dewan Bahasa Dan Pustaka, hlm. 1

³ Rahimah Abdul Aziz (1989). *Pengantar Sosiologi Pembangunan*, Dewan Bahasa Dan Pustaka, Kuala Lumpur, hlm. 110.

⁴ Ibid, hlm. 108

⁵ Ibid, hlm. 112.

daripada penghijrahan penduduk secara besar-besaran dari luar bandar ke bandar untuk memenuhi permintaan guna tenaga industri yang telah wujud akibat daripada Revolusi Industri. Satu kesan penting akibat migrasi ini ialah, cara hidup kelas menengah bandar pada akhirnya telah menjadi norma ataupun cara hidup untuk semua orang.

Teori kedua yang dinyatakan oleh McGee ialah teori yang menganggap bandar sebagai faktor pendorong ekonomi disebabkan terdapatnya anggapan banyaknya peluang pekerjaan di sektor ini. Akibatnya, bandar menjadi tumpuan penduduk. Selain itu, peluang untuk mendapatkan perkhidmatan sosial yang lebih baik adalah tinggi jika berada di bandar. Dengan ini, ahli sosiologi barat telah menganggap bandar sebagai pemangkin yang penting bagi pertumbuhan ekonomi.

Teori yang ketiga ialah yang menganggap bandar sebagai sebuah pusat pencetus perubahan sosial. Ia juga merupakan pusat perubahan dan daripadanyalah, perubahan tersebut disebarkan bukan sahaja ke bandar-bandar yang lebih kecil tetapi juga ke kawasan desa. Kedua-dua bandar dan desa ini akan sama-sama mendapat keuntungan apabila berlaku pertukaran 'barangan' material dan budaya antara kedua-dua sektor.

Daripada teori-teori di atas maka dapat difahami bahawa bandar merupakan tempat penduduk memperkembangkan ekonomi dan meningkatkan taraf hidup mereka. Ketiga-tiga teori di atas menunjukkan sebab-sebab pembandaran yang saling menyokong dan bertimbal balik di antara satu sama lain. Ketiga-tiga teori ini memusatkan bandar sebagai tempat yang

mempunyai tarikan disebabkan banyaknya peluang pekerjaan dan potensi bandar sebagai pencetus perubahan sosial. Masyarakat meyakini bahawa peluang-peluang ekonomi dan sosial adalah lebih baik di bandar berbanding dengan di luar bandar.

Dalam pembandaran, konsep yang dilihat ialah bagaimana pengaliran penduduk berlaku, sebab-sebab yang menghasilkan perubahan penempatan dan pekerjaan serta akibat-akibatnya.⁶ Pengaliran penduduk dari satu tempat ke satu tempat ini adalah didorong oleh faktor tarikan dan tolakan yang tersendiri. Seperti yang dibincangkan oleh ketiga-tiga teori di atas, faktor ekonomi dan keinginan untuk meningkatkan peluang atau kemudahan sosial merupakan sebab yang dirasakan penting. Selain itu, melihat sebab-sebab yang menghasilkan perubahan penempatan dan pekerjaan serta akibat-akibat perubahan penempatan dan pekerjaan mereka ini adalah penting kerana ia mencerminkan tingkat-tingkat pencapaian yang telah dilalui, sebab-sebab yang mendorong dan kesan daripada perubahan tersebut.

Untuk mewujudkan keseimbangan, proses pembandaran haruslah dilihat dari dua aspek.⁷ Aspek pertama merupakan aspek fizikal yang berkaitan dengan penempatan penduduk. Aspek kedua adalah aspek sosial iaitu persediaan (dari segi fikiran, sikap dan usaha-usaha) yang sesuai untuk hidup di bandar. Kesedaran sosial ini akan memastikan kelangsungan pembangunan yang telah dicapai. Keseimbangan di antara kedua-dua aspek ini akan

⁶ Ibid, hlm. 111.

⁷ Ibid, hlm. 111.

mengurangkan masalah-masalah pembandaran yang mungkin disebabkan oleh perbezaan di antara kedua-duanya.

Walau bagaimanapun, para pengkaji berpendapat proses pembandaran yang pesat di Asia Tenggara, khususnya di Semenanjung Malaysia adalah lebih dipengaruhi oleh faktor sosial dan politik berbanding dengan faktor ekonomi.⁸ Contohnya tempoh sepuluh tahun yang pertama selepas Perang Dunia Kedua merupakan masa yang paling penting bagi perpindahan penduduk desa ke bandar besar seperti Jakarta, Bandung, Bangkok, Rangoon dan Kuala Lumpur.

Bagi Kuala Lumpur, proses penempatan semula penduduk ke kampung-kampung baru semasa berlakunya darurat di antara tahun 1948 hingga 1963 telah memberikan pengaruh yang besar terhadap pembandaran. Akibat dari ini, banyak daripada kampung baru telah berubah menjadi bandar. Dalam masa empat tahun sahaja revolusi pembandaran dikatakan berlaku dengan pesat apabila pusat-pusat penempatan baru tersebut telah berkembang dan setiap satunya menampung 2000 orang penduduk.

2.4 TEORI DAN MODEL GUNATANAH BANDAR

Kajian tentang pertumbuhan dan perkembangan bandar serta corak penggunaan tanahnya telah lama dikaji oleh para ahli perancang bandar, ekonomi, geografi, sosiologi sejarah dan lain-lain lagi. Para pengkaji ini telah

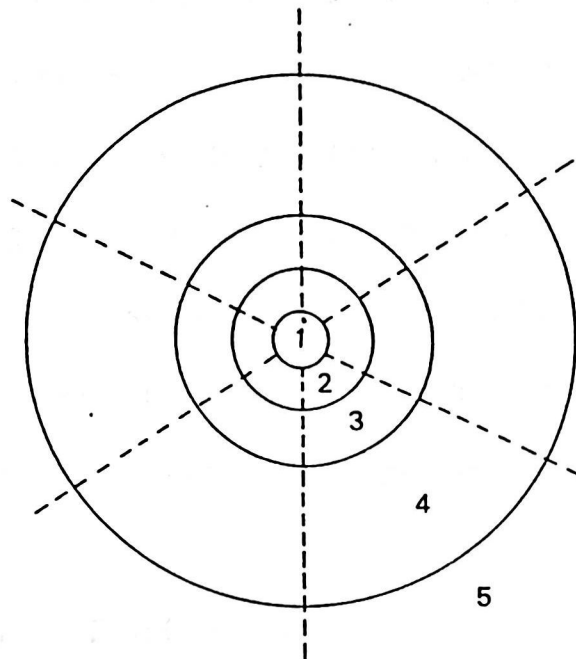
⁸ Katiman Rostam (1988). *Pengantar Geografi Bandar*, Dewan Bahasa dan Pustaka, Kuala Lumpur, hlm. 41.

mengemukakan berbagai teori dan model gunatanah bandar yang menjelaskan tentang corak dan ragam gunatanah bandar seperti persaingan, struktur corak dan kesan-kesan pembangunan terhadap reruang bandar.⁹ Di antara model yang telah dihasilkan dari kajian-kajian tersebut termasuklah Konsep Zon Berpusat, Konsep Model Bersektor, Konsep Pelbagai Pusat, pendekatan Ekonomi Tanah dan lain-lain lagi. Walau bagaimanapun, secara keseluruhan, kajian yang telah dijalankan tentang teori dan model gunatanah bandar ini dapat dilihat dalam konsep organisasi ruang. Konsep ini menjelaskan bentuk taburan guna tanah dan nilainya di kawasan bandar yang mengikut peredaran masa.

2.4.1 Model Zon Berpusat

Konsep ini dihasilkan oleh E.W. Burgess (1925) daripada pemerhatiannya terhadap gunatanah bandar Chicago yang bersifat berpusat (konsentrik). Model yang dihasilkan adalah seperti pada rajah di bawah.

⁹ Kamarudin Ngah (1993). *Peraturan dan Kawalan Gunatanah Bandar*, Dewan Bahasa Dan Pustaka, hlm. 4.



Rajah 2.1 Model Zon Berpusat

Penerangan mengikut zon-zon ialah¹⁰ :

a) Zon 1: Daerah Perniagaan Pusat

Daerah Perniagaan Pusat (CBD) merupakan fokus bagi segala kegiatan perniagaan dan perdagangan, perkhidmatan dan perkhidmatan sosial, pengangkutan, politik dan pentadbiran. Terdapat dua zon kecil bagi kawasan ini iaitu pertama merupakan zon pusat sebenar di tengah-tengah bandar yang menempatkan gedung-

¹⁰

Ibid, hlm. 6.

gedung, kedai-kedai besar, bank, hotel, panggung wayang pelbagai jenis pejabat termasuk untuk ruang perniagaan dan aktiviti sosial dan politik serta lain-lain aktiviti perdagangan. Bagi bandar besar, kegiatan-kegiatan tersebut terletak di dalam kawasan yang berasingan di tengah-tengah bandar manakala bagi bandar kecil kegiatan tersebut terletak secara bercampur-aduk di suatu kawasan. Zon kecil kedua ialah mengelilingi kawasan tengah bandar tadi ialah kawasan perniagaan borong yang diselang-seli oleh gudang simpanan dan setor-setor penyimpanan.

b) Zon Peralihan

Zon ini selalunya mempunyai kawasan perniagaan atau perindustrian yang tidak menggunakan ruang yang luas. Zon ini juga mempunyai rumah-rumah usang yang mula ditinggalkan oleh penduduknya dan diambil-alih oleh penduduk-penduduk yang mempunyai status ekonomi dan sosial yang lebih rendah yang selalunya terdiri dari kaum penghijrah. Di kawasan inilah berkembangnya kawasan sesak atau setinggan yang berkeadaan daif di bandar-bandar besar.

c) Zon Perumahan Kaum Pekerja

Zon ini biasanya dihuni oleh mereka yang bekerja kilang, buruh kasar dan mereka yang berpendapatan rendah dan miskin. Keadaan perumahan mereka pada umumnya lebih baik berbanding dengan mereka dalam zon kedua.

d) Zon Tempat Kediaman Sederhana

Ia merupakan kawasan pinggir bandar yang dihuni oleh mereka yang mempunyai taraf hidup yang lebih baik yang terdiri dari kelas menengah. Kebanyakan mereka adalah pemilik kedai, kumpulan peniaga, pengusaha, pekerja ikhtisas, pentadbiran dan lain-lain lagi.

e) Zon Berulang-alik

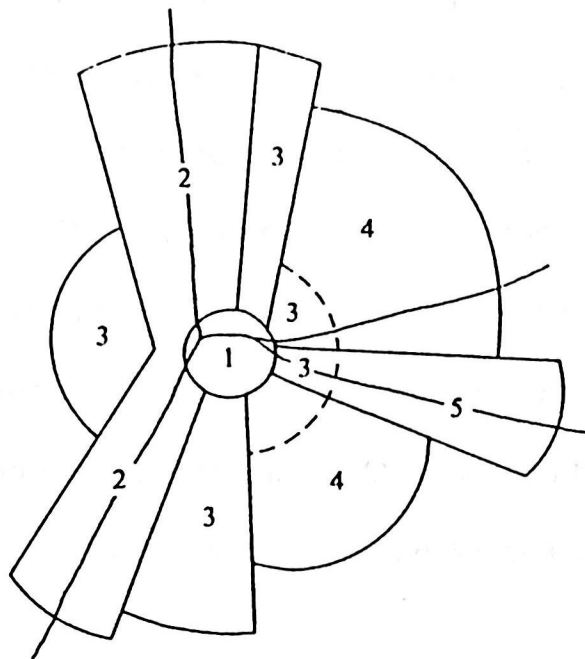
Ia merupakan zon yang paling luar dan merupakan kawasan perumahan harga tinggi. Masyarakat di kawasan ini terdiri dari mereka dalam kelas atasan dan pertengahan yang mempunyai kenderaan sendiri.

Model zon sepusat ini menerangkan bahawa perkembangan gunatanah akan berlaku dari dalam ke luar pada semua arah mengikut masa. Pada akhirnya keseluruhan zon-zon tadi akan menjadi zon satu iaitu sebuah daerah pusat perniagaan yang besar. Burgess mengandaikan bahawa zon-zon luar adalah statik dan seluruh kawasan itu akhirnya akan menjadi zon pusat bandar.

2.4.2 Model Sektor

Model ini telah dihasilkan oleh Homer Hoyt dari kerja-kerja empirik terhadap maklumat yang diperhatikannya bagi 142 bandar di Amerika Syarikat. Walau bagaimanapun, model ini juga menunjukkan ciri-ciri yang sama seperti Model

Zon Sepusat iaitu teori ini menerangkan bahawa gunatanah yang sama akan bergerak keluar dari pusat bandar dalam sektor-sektor yang sama bagi menampung pertumbuhan penduduk dalam pembangunan ekonomi. Asas analisis Hoyt ialah perbezaan nilai tanah di antara zon yang terletak di pusat dengan di pinggir bandar sepertimana yang pernah dikemukakan oleh Hord (1924) sebelumnya.¹¹ Prinsip nilai tanah bandar menurut Hord adalah perkembangan guna tanah yang bermula dari pusat bandar cenderung untuk menuju ke arah pinggir dalam bentuk bintang, selari dengan laluan-laluan jalan pengangkutan utama. Model yang di hasilkan adalah seperti di bawah.



Petunjuk

1. Daerah pemiagaan pusat bandar.
2. Pemborongan dan industri ringan
3. Perumahan kelas bawahan.
4. Perumahan kelas sederhana.
5. Perumahan Mewah

Rajah 2.2 Model Sektor

¹¹ Katiman Rostam (1988). *Pengantar Geografi Bandar*, Dewan Bahasa dan Pustaka, Kuala Lumpur, hlm. 245.