

PERBEZAAN NILAIAN DARI SEGI FAKTOR PEMILIKAN BAGI
TANAH RIZAB MELAYU DAN TANAH LUAR RIZAB MELAYU
DI NEGERI PERAK

TAN ENG PEIK

UNIVERSITI TEKNOLOGI MALAYSIA

PERBEZAAN NILAIAN DARI SEGI FAKTOR PEMILIKAN BAGI
TANAH RIZAB MELAYU DAN TANAH LUAR RIZAB MELAYU DI
NEGERI PERAK

TAN ENG PEIK

Tesis ini dikemukakan sebagai memenuhi sebahagian
syarat penganuerahan Ijazah
Sarjana Sains Harta Tanah

Jabatan Harta Tanah
Fakulti Alam Bina dan Ukur
Universiti Teknologi Malaysia

JULAI 2022

DEDIKASI

Istimewa buat ayahanda dan bonda tersayang

Terima kasih yang tidak terhingga atas doa dan restu yang berpanjangan sebagai pendorong kejayaan

Buat penyelia yang dihormati

Jutaan terima kasih kerana sudi memberi tunjuk ajar dan menyampaikan ilmu yang sangat berguna tanpa rasa jemu untuk kejayaan ini. Jasa kalian akan dikenang sehingga akhir hayat.

Kepada rakan seperjuangan

Semoga kalian semua berjaya dalam mencapai apa yang diinginkan

PENGHARGAAN

Penghargaan ini khas ditujukan kepada penyelia projek saya iaitu Prof. Madya Dr. Choong Weng Wai yang telah banyak membimbing dan memberikan tunjuk ajar di sepanjang penyelidikan ini. Ucapan terima kasih yang tidak terhingga kepada beliau kerana telah banyak memberi nasihat dan pandangan yang amat berharga dalam menjayakan kajian ini.

Tidak dilupakan juga kepada kepada panel tesis ini iaitu Prof. Sr. Dr. Hishamuddin bin Mohd Ali dan Dr. Nurul Hana binti Adi Maimun ke atas komen dan cadangan penambahbaikan kajian ini. Selain itu, saya juga ingin merakamkan ribuan terima kasih kepada Sr. Dr. Mohd Nadzri Jaafar dan Dr. Low Sheau Ting ke atas komen, bimbingan dan nasihat semasa penyediaan cadangan kajian pada semester ketiga. Di samping itu juga ribuan terima kasih kepada staf BTM Ibu Pejabat dan JPPH Taiping yang membantu dalam penyediaan data-data transaksi untuk kajian ini.

Akhir penghargaan juga ditujukan kepada mereka yang terlibat secara langsung ataupun secara tidak langsung dalam menjayakan projek penyelidikan ini. Segala tunjuk ajar, bimbingan dan juga sokongan yang diberikan oleh anda semua amatlah dihargai dan disanjung tinggi

ABSTRAK

Tanah Rizab Melayu (TRM) merupakan satu perundangan pemilikan tanah yang dikhaskan kepada masyarakat melayu sahaja. Sekatan Rizab Melayu merupakan sekatan pemilikan di mana harta tanah berkenaan hanya boleh dimiliki oleh ‘orang-orang Melayu’ sahaja dan dipindahmilik/digadaikan kepada ‘orang-orang Melayu’ sahaja, yang secara tidak langsung menyekat pasaran. Namun demikian, sekatan pindahmilik tersebut adalah dikecualikan kepada tanah kepunyaan pemilik bukan Melayu yang diisytiharkan sebagai Rizab Melayu sebelum merdeka di bawah Seksyen 6(vi), ERM dan Perkara 89(4), Perlembagaan Persekutuan. Seseorang Penilai seringkali menghadapi masalah dalam membuat keputusan dalam menentukan nilai. Pendekatan nilai yang paling popular dan sering digunapakai oleh Penilai adalah Pendekatan Perbandingan. Ketiadaan perbandingan jual beli yang sebanding sering menimbulkan masalah kepada seorang Penilai. Apabila perbandingan yang kurang sebanding digunakan, pelarasan yang sewajarnya perlu diberikan bagi faktor-faktor yang berbeza. Begitulah juga keadaannya apabila menilai TRM. Kajian ini berhasrat mengetahui kewujudan perbezaan nilai dari segi faktor pemilikan Tanah Rizab Melayu dan Tanah Luar Rizab Melayu. Kajian ini dijalankan dengan menggunakan data transaksi yang diperolehi dari VIS JPPH. Pemilihan mengikut kriteria tertentu telah dijalankan dan seterusnya data tersebut diproses untuk dianalisis melalui program SPSS. Perbezaan nilai tersebut akan ditunjukkan dalam bentuk peratusan. Melalui kajian yang dijalankan, penulis mendapati bahawa terdapat perbezaan antara nilai TRM pemilikan bukan Melayu dan pemilikan Melayu manakala nilai TRM pemilikan bukan Melayu mempunyai nilai yang hampir sama dengan nilai TLRM. Perbezaan nilai tersebut berlaku disebabkan pengecualian sekatan pindahmilik kepada Tanah Rizab Melayu di bawah pegangan bukan Melayu. Semoga kajian ini dapat menjadi rujukan kepada Penilai JPPH dan Penilai Swasta dalam kerja-kerja pelarasan terutamanya dari segi faktor pemilikan di TRM khususnya di Negeri Perak. Kekurangan data transaksi yang memenuhi kesemua kriteria yang ditetapkan untuk tujuan analisis dan kekurangan bahan penulisan berkaitan TRM dari sudut nilai merupakan kekangan dihadapi dalam kajian ini.

ABSTRACT

Malay Reserve Land (MRL) is a land ownership law that is exclusive to the Malay community. The Malay reserve restriction is an ownership restriction in which the property can only be owned by 'Malays' and transferred/mortgaged to 'Malays' only, thereby indirectly restricting the market. However, the transfer restriction does not apply to land owned by non-Malay people that was declared as MRL prior to independence under Section 6(vi) of the ERM and Article 89(4) of the Federal Constitution. When determining the value, a Valuer frequently faces decision-making challenges. The Comparison Approach is the most popular and widely used valuation method among Valuers. When there are no comparable sales, a Valuer frequently encounters difficulties. When using less appropriate comparables, justifiable adjustments for various factors should be made. When evaluating MRL, the same problem arises. The purpose of this study is to determine whether there are value differences in terms of ownership factors between Malay Reserve Land and non-Malay Reserve Land (NMRL). This research was carried out using transaction data obtained from VIS JPPH. The data was processed for analysis using the SPSS programme after being selected based on certain criteria. The value difference will be displayed as a percentage. The authors discovered that there is a difference in the value of MRL owned by non-Malay and Malay, while the value of MRL owned by non-Malay is nearly the same as NMRL. The difference in value is primarily due to the exemption of transfer restrictions for non-Malay MRL. This study should serve as a reference for both government and private valuers in their adjustment work, particularly in terms of ownership factors in TRM, particularly in Perak. The study's constraints include a lack of transaction data that meets all of the criteria set for analysis and a lack of writing material related to TRM in terms of value.

SENARAI KANDUNGAN

	TAJUK	MUKA SURAT
	PENGAKUAN	iii
	DEDIKASI	iv
	PENGHARGAAN	v
	ABSTRAK	vi
	ABSTRACT	vii
	SENARAI KANDUNGAN	viii
	SENARAI JADUAL	xi
	SENARAI RAJAH	xii
	SENARAI SINGKATAN	xiii
	SENARAI SIMBOL	xiv
	SENARAI LAMPIRAN	xv
BAB 1	Pengenalan	1
	1.1 Pendahuluan	1
	1.2 Latar Belakang Kajian	3
	1.2.1 Sejarah Pembentukan Tanah Rizab Melayu	3
	1.2.2 Enakmen Rizab Melayu	4
	1.2.3 Tanah Rezab Melayu	5
	1.2.4 Keluasan Tanah Rizab Melayu	5
	1.3 Penyataan Masalah	9
	1.4 Persoalan Kajian	10
	1.5 Objektif Kajian	11
	1.6 Skop Kajian	11
	1.7 Kepentingan Kajian	11
	1.8 Metodologi Kajian	12
	1.9 Susun Atur Bab	15

BAB 2	KAJIAN LITERATUR	17
2.1	Pengenalan	17
2.2	TRM dan teori ekonomi	17
2.2.1	Penawaran TRM:	17
2.2.2	Permintaan TRM:	19
2.3	TRM di sudut Teori Nilai	19
2.4	Penulisan berkaitan TRM	20
2.5	Ringkasan Bab	22
BAB 3	KAJIAN METODOLOGI	23
3.1	Pengenalan	23
3.2	Metodologi dan Prosedur Pungutan Data	26
3.3	Pengumpulan Data	28
3.4	Pemilihan Data	28
3.5	Kesimpulan	30
BAB 4	KAWASAN KAJIAN	31
4.1	Pengenalan	31
4.2	Latar Belakang Kajian Kes	31
4.2.1	Daerah Hulu Perak	36
4.2.2	Daerah Kuala Kangsar	38
4.3	Kesimpulan	41
BAB 5	ANALISIS DAN PENEMUAN KAJIAN	42
5.1	Pengenalan	42
5.2	Analisis Data dan Hasil Kajian	42
5.3	Penemuan Kajian dan Perbincangan	53
5.4	Rumusan	55
BAB 6	RUMUSAN	57
6.1	Pengenalan	57
6.2	Pencapaian Objektif Kajian	57
6.3	Sumbangan	58
6.4	Limitasi Kajian	59

6.5	Cadangan Kajian Lanjutan	59
	RUJUKAN	60
	SENARAI PENERBITAN	65

SENARAI JADUAL

NO. JADUAL	TAJUK	MUKA SURAT
Jadual 1.1	Butiran Keluasan Tanah Rizab Melayu Mengikut Negeri	6
Jadual 4.1	Pentadbiran Daerah dan Mukim di Negeri Perak	32
Jadual 4.2	Senarai PBT di Negeri Perak	35
Jadual 4.3	Keluasan dan Gunatanah Mengikut Daerah di Negeri Perak	35
Jadual 4.4	Komponen Gunatanah Semasa Daerah Hulu Perak	37
Jadual 4.5	Gunatanah 2020 Daerah Kuala Kangsar	39
Jadual 5.1	Jumlah Data yang Dikumpul Sebelum dan Selepas Pemilihan	43
Jadual 5.2	Hasil 'Descriptive Statistics'	45
Jadual 5.3	Hasil dari Independent Sample T-Test	45
Jadual 5.4	Hasil Anova Test of Between-Subjects Effects	47
Jadual 5.5	Anova Test Data Untuk Kawasan dan Tanaman	48
Jadual 5.6	Hasil ' Descriptive Statistics'	50
Jadual 5.7	Hasil dari Independent Sample T-Test	51
Jadual 5.8	Hasil Anova Test of Between Subjects Effects	52
Jadual 5.9	Peratus Perbezaan Nilai Antara TRM (bukan Melayu) dan TRM (Melayu) mengikut kawasan kajian dan tanaman	55

SENARAI RAJAH

NO. RAJAH	TAJUK	MUKA SURAT
Rajah 1.1	Keluasan Tanah Rizab Melayu di Semenanjung Malaysia	6
Rajah 1.2	Perincian Pegangan Hakmilik TRM di Negeri Perak	8
Rajah 1.3	Kegunaan Tanah Rizab Melayu Negeri Perak	8
Rajah 1.4	Rumusan Metodologi Kajian	14
Rajah 3.1	Aliran Kerja Metodologi Kajian	24
Rajah 4.1	Peta Negeri Perak	32
Rajah 4.2	Peta Daerah Hulu Perak	36
Rajah 4.3	Pelan Guna Tanah Cadangan Daerah Hulu Perak 2030	38
Rajah 4.4	Peta Daerah Kuala Kangsar	39
Rajah 4.5	Pelan Gunatanah 2020 Daerah Kuala Kangsar	40
Rajah 5.1	Histogram Normality Taburan Data	43

SENARAI SINGKATAN

ERM	-	Enakmen Rizab Melayu
IRM	-	Isytihar Rizab Melayu
JPPH	-	Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta
JKPTG	-	Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian
KTMB	-	Keretapi Tanah Melayu Berhad
LKAN	-	Laporan Ketua Audit Negara
MRA	-	<i>Multiple Regression Analysis</i>
NMB	-	Negeri Melayu Bersekutu
PBT	-	Pihak Berkuasa Tempatan
RDM	-	Raja Dalam Mesyuarat
SPSS	-	<i>Statistical Packages for Social Science</i>
TRM	-	Tanah Rizab Melayu
TLRM	-	Tanah Luar Rizab Melayu
UTM	-	Universiti Teknologi Malaysia
VIS	-	Valuation Information System

SENARAI SIMBOL

-
-
-
-
-
-
-
-

SENARAI LAMPIRAN

LAMPIRAN

TAJUK

MUKA SURAT

BAB 1

PENGENALAN

1.1 Pendahuluan

Tanah Rizab Melayu (TRM) atau Tanah Simpanan Melayu merupakan satu perundangan pemilikan tanah yang dikhaskan kepada masyarakat melayu di Semenanjung Malaysia menerusi Enakmen Rizab Melayu 1913 (selepas ini dikenali sebagai ERM) yang mula diperkenalkan dan dikuatkuasakan pada 1 Januari 1914. Tujuan adalah untuk menjaga hak dan melindungi kepentingan tanah yang dimiliki oleh masyarakat Melayu. Undang – undang yang melibatkan tanah rizab @ simpanan melayu ini telahpun diwujudkan sebelum merdeka. Hingga kini, pemilikan tanah rezab @ simpanan melayu masih dikekalkan dan segala bentuk urusniaga dan pemilikan yang melibatkan tanah rezab Melayu @ simpanan Melayu adalah tertakluk kepada ERM mengikut negeri.

Bagi Negeri Perak, ERM (NMB Bab 142) adalah undang – undang yang kini digunapakai bagi melindungi kepentingan melayu di negeri Perak dalam pemilikan tanah. Menurut Seksyen 3, ERM, Menteri Besar boleh mengisytiharkan mana-mana kawasan tanah di dalam Negeri sebagai satu Rizab Melayu dengan kelulusan Raja Negeri dalam Mesyuarat (RDM). Pada ketika pengisytiharan itu berkuatkuasa dari masa penerbitan Warta, tanah-tanah kepunyaan pemilik bukan Melayu boleh diisytiharkan sebagai satu Rizab Melayu. Namun demikian, urusan-urusan pindahmilik, gadaian dan lain-lain masih boleh dijalankan dengan orang bukan Melayu. Dalam erti kata lain sungguhpun tanah kepunyaan pemilik bukan Melayu diisytiharkan sebagai Rizab Melayu di bawah ERM, namun jualbeli, gadaian dan lain-lain dapat dilakukan dengan mana-mana orang tanpa sekatan. Kedudukan tanah bukan Melayu dalam kawasan Rizab Melayu dan urusan-urusan pindahmilik dibolehkan di bawah Seksyen 6(vi), ERM. Walaubagaimanapun, dengan syarat di bawah Sekyen 6(vii), setelah tanah itu dipindahmilik kepada orang Melayu atau syarikat milikan

Melayu ianya akan berubah menjadi tanah pegangan Melayu dan segala urusan-urusan jual beli dan gadaian dengan orang bukan Melayu adalah tidak dibenarkan lagi. Kebanyakan hakmilik pegangan bukan Melayu di TRM adalah diisytiharkan sebelum merdeka (tahun 1957). Dokumen hak milik tanah tersebut mempunyai satu memorial endorsan, iaitu Isytihar Rizab Melayu (IRM).

Terdapat beberapa kertas penyelidikan JPPH yang telah dijalankan berhubung dengan perbezaan nilai pasaran dan peratusan nilai yang wajar antara tanah rezab Melayu dan luar rizab Melayu. Namun demikian, dalam menjalankan penilaian, penilai-penilai di Perak masih sering menghadapi persoalan-persoalan seperti berikut:-

- 1) Perbezaan nilai pasaran dan peratusan nilai yang wajar di antara tanah rizab Melayu kepunyaan pemilik bukan Melayu dan pemilik Melayu;
- 2) Perbezaan nilai pasaran dan peratusan nilai yang wajar di antara tanah rizab Melayu kepunyaan pemilik bukan Melayu dengan tanah yang terletak di luar kawasan rizab Melayu.

Dalam tanggapan umum Penilai, nilai tanah rizab Melayu kepunyaan pemilik bukan Melayu adalah sama seperti nilai tanah luar rizab Melayu (TLRM) disebabkan ianya tidak terikat dengan sekatan urusan niaga tersebut dan mempunyai nilai yang lebih tinggi daripada tanah rezab Melayu yang dimiliki oleh pemilik Melayu. Tanggapan ini wujud setelah mengambilkira bahawa urusan pindahmilik tersebut antara pemilik bukan Melayu masih dibenarkan. Pelarasan tetap sebanyak 20% atau 30% digunakan oleh Penilai tanpa sokongan oleh sebarang justifikasi yang kukuh. Di samping itu, terdapat juga segelintir pegawai JPPH yang menyatakan jumlah peratusan (%) tersebut sebanyak 20% atau 30% merupakan amalan Jabatan. Tindakan sebegini akan menjejaskan kewibawaan laporan Penilai berkenaan serta imej dan profesionalisme Penilaian secara amnya dan Jabatan secara khususnya. Tiada kajian yang dilakukan khususnya di Negeri Perak bagi membuktikan kebenaran tanggapan tersebut.

Bagi memastikan penggunaan peratusan (%) di dalam pelarasan faktor Rizab Melayu adalah konsisten dan boleh dipertahankan, JPPH telah membuat ketetapan melalui Pekeliling Ikhtisas Bilangan C/5/2021 bahawa amalan pelarasan tetap (20% atau 30%) perlu dihentikan serta-merta dan peratusan (%) pelarasan yang digunakan

haruslah tertakluk kepada kajian cawangan ke atas bukti-bukti pindahmilik terkini bagi menunjukkan perbezaan di antara TRM dengan Tanah Bukan Rizab Melayu. Rasional ketetapan ini bertujuan supaya penilaian yang disediakan oleh JPPH mempunyai kredibiliti dengan bersandarkan kepada bukti-bukti pindahmilik yang kukuh.

Sehubungan itu, kertas kajian ini dijalankan dengan hasrat mengkaji perbezaan seperti yang dinyatakan di atas. Kajian ini diharapkan dapat memberikan jawapan sama ada wujud perbezaan nilai di antara nilai tanah rizab Melayu kepunyaan pemilik bukan Melayu dan pemilik Melayu ke atas tanah rizab Melayu dan perbezaan nilai di antara nilai TRM kepunyaan pemilik bukan Melayu dan nilai TLRM. Kajian akan dijalankan dengan mengkaji data-data jualbeli tanah rezab Melayu yang melibatkan pembeli bukan Melayu, dikumpulkan dan dianalisa, kemudian dibandingkan dengan data jualbeli tanah rezab Melayu yang melibatkan pembeli Melayu dan data jual beli tanah luar rizab Melayu. Di akhir kajian, diharapkan satu rumusan akan dapat ditentukan dan pelarasan atau pertimbangan yang lebih tepat, konsisten dan boleh dipertahankan dapat digunakan semasa menjalankan kerja-kerja penilaian.

1.2 Latar Belakang Kajian

1.2.1 Sejarah Pembentukan Tanah Rizab Melayu

Seawal tahun 1913, TRM telah diwujudkan oleh kolonial British sebagai satu bentuk pemilikan tanah individu kaum Melayu di Semenanjung Malaysia (Resali, 2009 dan Haslinda, 2010). Ianya merupakan inisiatif Residen British Negeri Sembilan iaitu Douglas Graham Campbell dalam mewujudkan undang-undang ini melalui Mesyuarat Residen-residen British di Kuala Lumpur pada Oktober 1908. Ianya juga bertitik tolak daripada kekhuatiran Sultan Idris Shah dari Perak yang melihat fenomena pelupusan tanah dalam kalangan masyarakat Melayu tanpa sekatan. Pihak British juga bimbang sekiranya fenomena ini tidak dikawal dengan baik, kemungkinan pemilikan tanah kaum Melayu di Tanah Melayu akan terancam untuk jangka masa panjang (Bashiran, 2007, Resali, 2009 dan Pakhriazad et. Al., 2010). Seperti yang telah berlaku di Singapura dan Pulau Pinang yang kini didominasi oleh kaum Cina yang menguasai politik, ekonomi dan sosial mengukuhkan lagi kenyataan ini. Menurut Nik Mohd Zain

(1993), pelupusan tanah secara besar-besaran telah berlaku di kalangan petani Melayu kepada pendatang dan syarikat besar negara Eropah sebelum tahun 1908. Justeru itu, sekiranya tiada usaha untuk melindungi pemilikan tanah kaum Melayu, sudah pastinya kepentingan petani, peladang dan kerajaan akan terganggu.

1.2.2 Enakmen Rizab Melayu (ERM)

ERM adalah suatu undang-undang tanah khusus yang berkuatkuasa selari dengan undang-undang umum yang terpakai secara seragam di Semenanjung Malaysia iaitu Kanun Tanah Negara (KTN) 1965. Ia terletak di bawah bidang kuasa Pihak Berkuasa Negeri. ERM digubal Inggeris bagi menyekat penyusutan tanah milik orang Melayu kepada bangsa luar. ERM pertama yang digubal Inggeris ialah ERM 1913 berkuatkuasa pada 1 Januari 1914 di negeri – negeri yang dahulunya dikenali dengan nama Negeri–Negeri Melayu Bersekutu (NMB) iaitu Pahang, Perak, Selangor dan Negeri Sembilan. Walaubagaimanapun, pelaksanaan ERM 1913 dilihat gagal kerana penyusutan tanah orang Melayu masih berlaku secara berleluasa terutamanya melalui gadaian dan penjualan secara Surat Kuasa Wakil. Enakmen ini terpaksa dimansuhkan dan digantikan dengan ERM 1933. Pada tahun 1935, ERM 1933 telah ditambahbaik dan diterbit semula sebagai ERM (NMB Bab 142) yang digunakan sehingga hari ini. Ia juga diperluaskan kepada Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur apabila Kuala Lumpur dijadikan Wilayah Persekutuan pada 1972. Negeri-Negeri Melayu Tidak Bersekutu yang lain kemudian turut mewujudkan ERM masing-masing yang pada dasarnya juga bertujuan memelihara pemilikan tanah orang-orang Melayu. Jenis-jenis Enakmen Rezab Melayu (ERM) yang digunapakai sehingga kini adalah ERM Kelantan (1930), ERM Kedah (1931), ERM Perlis (1935), ERM Johor (1936) dan ERM Terengganu (1941).

Penggubalan ERM bagi NMTB dibuat berdasarkan rangka ERM 1913 ataupun ERM 1933. Negeri Kelantan, Kedah dan Perlis menggunapakai ERM 1913 sebagai acuan manakala Negeri Johor dan Terengganu pula menggunapakai ERM 1933 (Resali, 2009). British tidak mewujudkan ERM di Negeri-negeri Selat yang dahulunya terdiri daripada Pulau Pinang, Singapura dan Melaka.

1.2.3 Tanah Rezab Melayu

Secara amnya, TRM merangkumi tanah yang terletak di dalam sempadan sesuatu negeri di mana mengikut perundangan hanya boleh dipunyai atau dimiliki oleh orang-orang Melayu. Secara khususnya, sesuatu TRM ditakrifkan didalam Perkara 89(6), Perlembagaan Persekutuan yang berbunyi:

“ Dalam Perkara ini ‘tanah rezab orang Melayu’ ertinya tanah yang direzab untuk diberimilik kepada orang-orang Melayu atau kepada bumiputera-bumiputera bagi Negeri di mana tanah itu terletak; dan ‘orang Melayu’ termasuklah seseorang yang disifatkan sebagai seorang Melayu bagi maksud-maksud merezab tanah di bawah undang-undang bagi Negeri dimana ia bermastautin. ”

Terdapat 4 kategori tanah yang boleh diisytiharkan sebagai TRM dan adalah seperti berikut:-

- Tanah Kerajaan
- Tanah Hutan Simpan
- Tanah Rizab Awam
- Tanah Milik

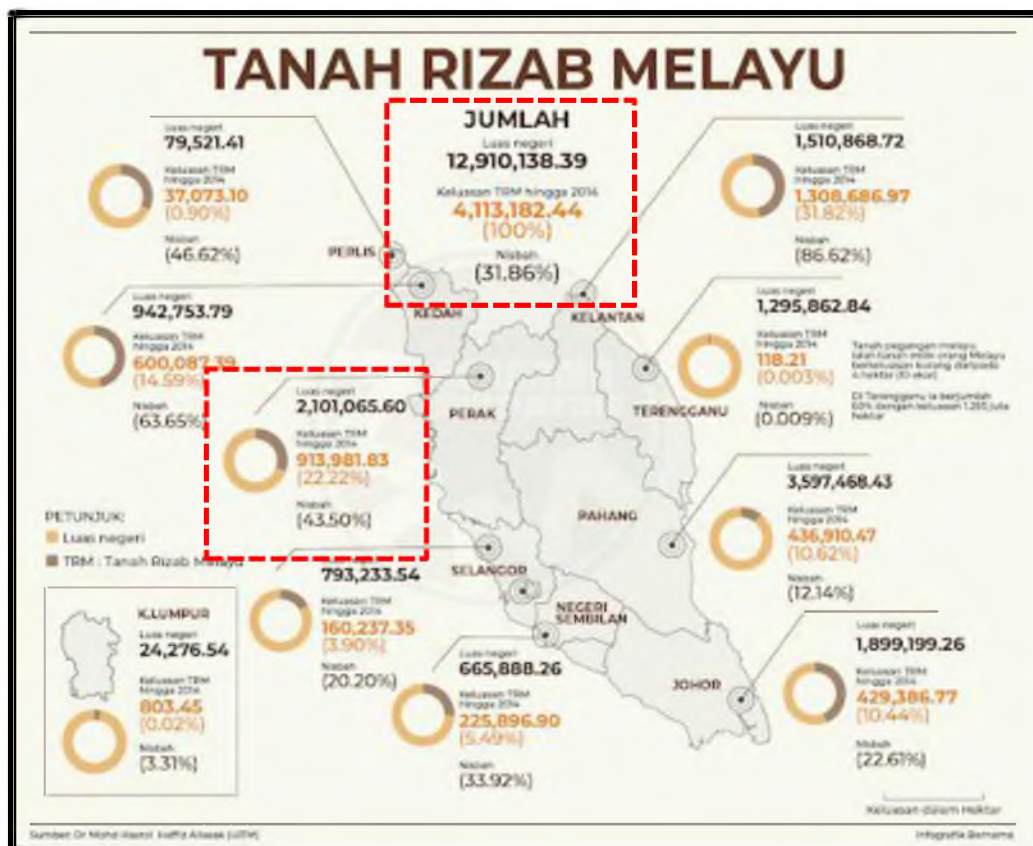
1.2.4 Keluasan Tanah Rizab Melayu

Menurut sumber pembentangan oleh pihak JKPTG pada tahun 2019, jumlah keluasan tanah negeri (kecuali Pulau Pinang dan Melaka) pada tahun 2018 adalah seluas 12,910,138.39 hektar manakala jumlah keluasan TRM yang ada adalah seluas 4,372,240.94 hektar atau 33.87% daripada jumlah keseluruhan tanah negeri. Jadual 1.1 dan Rajah 1.1 di bawah menunjukkan pecahan keluasan TRM mengikut negeri-negeri di Semenanjung Malaysia.

Negeri	Keluasan (2018)		Luas Negeri (hektar)	Nisbah %
	Hektar	%		
Perlis	28,609.46	0.65%	79,521.41	35.98%
Kedah	721,779.43	16.51%	942,753.79	76.56%
Kuala Lumpur	997.61	0.02	24,276.54	4.11%
Negeri Sembilan	226,523.16	5.18%	665,888.26	34.02%
Johor	557,274.92	12.75%	1,899,199.26	29.34%
Pahang	413,065.35	9.45%	3,597,468.43	11.48%
Terengganu	118.22	0.003%	1,296,862.84	0.01
Kelantan	1,308,686.97	29.93%	1,510,868.72	86.62%
Perak	953,023.78	21.80%	2,101,065.60	45.36%
Selangor	162,162.04	3.71%	793,233.54	20.44%
Jumlah	4,372,240.94	100.00%		

Jadual 1.1 : Butiran Keluasan TRM Mengikut Negeri

Sumber : Pembentangan JKPTG 2019

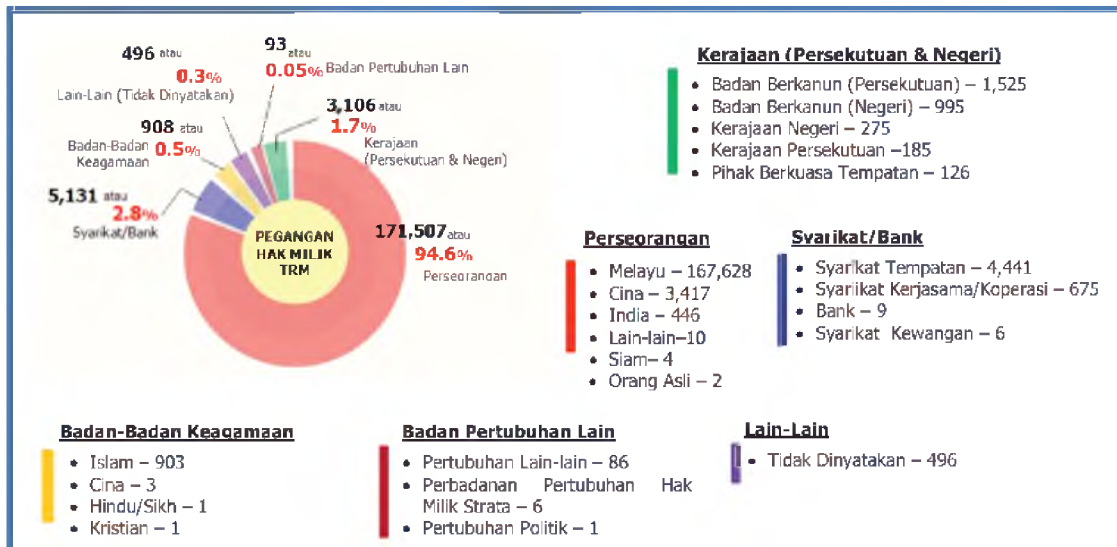


Rajah 1.1 :Keluasan TRM di Semenanjung Malaysia

Sumber : Dr. Mohd Hasrol Haffiz Aliasak (UiTM),2009

Menurut titah DYMM Sultan Perak, Sultan Nazrin Muizzuddin Shah semasa merasmikan Mesyuarat Pertama, Tahun Keempat, Dewan Negeri Perak Darul Ridzuan Keempat Belas pada 25 Ogos 2021, selepas merdeka, 14,960 hektar TRM di Perak telah dibatalkan, tetapi telah digantikan semula dengan jumlah yang lebih tinggi, iaitu 27,255 hektar. Ini menjadikan Negeri Perak sebagai negeri kedua tertinggi yang mempunyai TRM di Semenanjung Malaysia dengan keluasan **953,075 hektar** atau 45 peratus daripada keluasan keseluruhan negeri seluas **2,101,065.60 hektar**. Selaras dengan hasrat untuk menjunjung salah satu daripada tujuh wasiat Raja-Raja Melayu, data ini telah menunjukkan komitmen kerajaan baginda untuk mencapai sasaran 50 peratus tanah rizab Melayu,

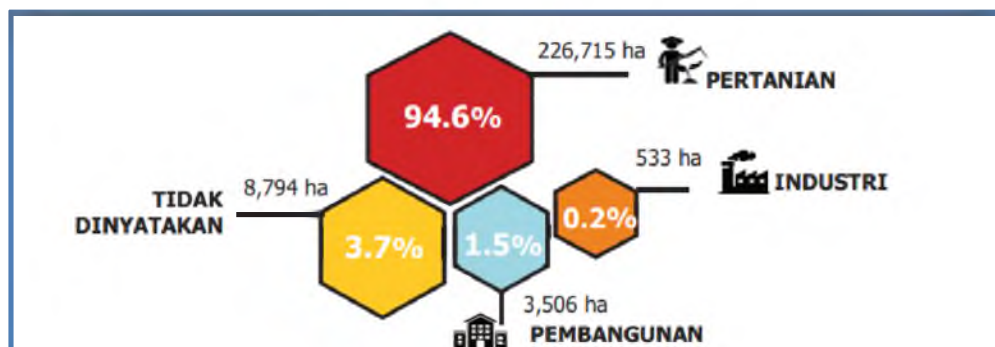
Menurut analisis Audit dalam Laporan Ketua Audit Negara (LKAN) Negeri Perak Tahun 2019 Siri 2, Pengurusan Tanah Rizab Melayu, sebanyak 181,241 hakmilik TRM telah dikeluarkan kepada pemilik. Majoriti pegangan hakmilik TRM terdiri daripada pegangan hak milik perseorangan sebanyak 171,507 (94.6%). Manakala selebihnya merupakan pegangan hak milik syarikat/bank sebanyak 5,131 (2.8%) dan hak milik pegangan kerajaan (Negeri dan Persekutuan) sebanyak 3,106 (1.7%). Selebihnya 0.9 merupakan pegangan hakmilik badan/pertubuhan lain-lain. Di samping itu, bagi hak milik perseorangan, majoriti pegangan adalah dimiliki oleh orang Melayu iaitu sebanyak 167,628 hakmilik (97.7%) diikuti dengan orang Cina sebanyak 3,417 (2%), orang India sebanyak 446 (0.26%) dan lain-lain sebanyak 16 (0.01%). Perincian pegangan hak milik TRM di Negeri Perak adalah seperti di Rajah 1.2.



Rajah 1.2 : Perincian pegangan hak milik TRM di Negeri Perak

Sumber : LKAN Negeri Perak Tahun 2019 Siri 2

Dari segi pembangunan TRM di Negeri Perak, analisis audit dalam laporan berkenaan mendapati pembangunan/kemajuan di atas TRM masih tertumpu kepada kategori pertanian. Daripada 181,241 hakmilik TRM yang dikeluarkan, tanah seluas 226,715 ha (94.6% TRM adalah merupakan kategori pertanian. Kategori pembangunan pula seluas 3,506 ha (1.5% dan kategori industri hanya 533 ha (0.2%). Selebihnya TRM seluas 8,794 ha (3.7% tidak dinyatakan syarat kegunaan tanah. Butiran lanjut adalah seperti dalam **Rajah 2.3**.



Rajah 1.3 : Kegunaan Tanah Rizab Melayu Negeri Perak

Sumber : LKAN Negeri Perak Tahun 2019 Siri 2

1.3 Penyataan Masalah

Semasa menentukan nilai sesuatu hartanah seorang Penilai atau Jurunilai kadang-kadang menghadapi masalah di dalam membuat keputusan. Salah satu kaedah yang biasa digunakan oleh seorang Penilai semasa membuat keputusan ialah melalui Kaedah Perbandingan. Walaubagaimanapun hartanah itu sendiri adalah unik karektornya, berbeza dari segi faktor kedudukan, saiz, bentuk, pegangan, jalan masuk dan pelbagai faktor lagi.

Salah satu faktor yang membezakan sesuatu hartanah itu adalah sekatan-sekatan yang tercatat di dalam hakmiliknya. Sekatan yang tercatat di dalam TRM adalah sekatan pemilikan iaitu kepada 'orang-orang Melayu' sahaja dan secara tidak langsung menyekat pasaran. Sekatan pasaran adalah salah satu faktor yang membezakan TRM yang dimiliki oleh pemilik bukan Melayu dan pemiik Melayu. Kaedah yang paling sesuai semasa menilai TRM ialah dengan membandingkannya dengan hartanah lain yang juga adalah TRM yang mempunyai karektor dan jenis pemilikan yang sama.

Walaubagaimanapun keadaan yang sempurna begitu tidak selalunya diperolehi. Kerap kali kita terpaksa menggunakan bukti-bukti jualbeli dari tanah TRM yang mempunyai jenis pemilikan yang berbeza dan tanah di luar kawasan Rezab Melayu sebagai perbandingan.

Di dalam membuat pelarasan agar keputusan yang sewajarnya dapat dibuat, banyak bergantung kepada pertimbangan profesional individu seseorang Penilai itu kerana ketiadaan bukti yang sahih atau '*rule of thumbs*' (dengan berdasarkan kepada pengalaman seseorang penilai) di mana pelarasan tetap sebanyak **20% atau 30%** bagi nilai TRM yang dimiliki oleh pemilik bukan Melayu dan pemilik Melayu. Peratusan pelarasan ini dibuat dengan merujuk kepada perbezaan faktor pelarasan bagi tanah luar rizab Melayu dan tanah rezab Melayu dengan pandangan umum Penilai bahawa tiada sekatan jual beli ke atas tanah rezab Melayu yang dimiliki oleh pemilik bukan Melayu.

Amalan semasa di JPPH bagi faktor sekatan rezab Melayu adalah dengan memberi pelarasan dalam bentuk peratusan dan ianya didapati tidak seragam di antara seorang penilai dengan penilai yang lain.

Bagi TRM yang dimiliki pemilik bukan Melayu dengan TLRM, tiada pelarasan dibuat ke atas faktor sekatan tersebut.

1.4 Persoalan Kajian

Ramai memperkatakan bahawa apabila dibandingkan harga atau nilai TRM yang dimiliki orang Melayu dengan nilai TRM yang dimiliki oleh orang bukan Melayu, harga atau nilai TRM yang dimiliki orang Melayu adalah lebih rendah walaupun kedua-duanya terletak di dalam kawasan yang sama, serta keadaan atau jenisnya adalah sama. Di samping itu, nilai tanah TRM yang dimiliki oleh bukan Melayu juga dikatakan sama dengan nilai tanah bukan rizab Melayu yang mempunyai ciri-ciri yang hampir sama. Bagi tanah milik kepunyaan orang-orang bukan Melayu, sekatan pindahmilik kepada orang Melayu sahaja adalah dikecualikan di bawah Seksyen 6(vi), ERM dan ini dikatakan penyebab kepada perbezaan tersebut. Benarkah wujud perbezaan di antara nilai tanah-tanah kepunyaan orang bukan Melayu dan orang Melayu sungguhpun dalam kawasan Rizab Melayu? Dan sekiranya benar berapakah perbezaan tersebut? Seterusnya, adakah terdapat perbezaan nilai TRM yang dimiliki orang bukan Melayu dan TLRM di kawasan kajian?

Persoalan kajian yang boleh membantu mencapai objektif kajian ini adalah seperti berikut: -

- a) Berapa analisa balasan tanah TRM kepunyaan orang Melayu dan orang Bukan Melayu?
- b) Berapa analisa balasan tanah TLRM?
- c) Berapakah peratusan perbezaan nilai antara TRM kepunyaan Orang Melayu dan Orang Bukan Melayu?
- d) Berapakan peratusan perbezaan nilai antara TRM kepunyaan Orang Bukan Melayu dan TLRM?

1.5 Objektif Kajian

Kajian ini dijalankan untuk mengetahui:

- i. Menentukan perbezaan nilai pasaran dan peratusan nilai yang wajar di antara TRM yang dimiliki oleh bukan Melayu dan Melayu.
- ii. Menentukan perbezaan nilai pasaran dan peratusan nilai yang wajar di antara TRM yang dimiliki bukan Melayu dengan tanah luar rizab Melayu.

1.6 Skop Kajian

Kajian ini akan mengkaji data jualbeli tanah –tanah pertanian yang berlaku dalam tempoh 2016 – 2021. Kawasan kajian ialah di Daerah Hulu Perak dan Daerah Kuala Kangsar. Kawasan kajian ini dipilih kerana mendapati pindahmilik yang agak aktif bagi hartanah TRM kepunyaan orang Melayu dan orang bukan Melayu serta TLRM. Kategori hartanah yang dikaji adalah tanah-tanah pertanian kerana didapati kebanyakan TRM terletak di kawasan pinggir Bandar dan di pedalaman. Dari sudut gunatanah di kawasan kajian ini menunjukkan tanah pertanian adalah meliputi keluasan yang besar.

1.7 Kepentingan Kajian

Kajian ini dijalankan dengan harapan hasilnya nanti dapat membantu pihak-seseorang penilai secara umumnya, dan Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta secara khususnya, di dalam menangani tugas harian dengan lebih tepat dan cepat. Kajian yang dibuat ini amat penting kepada pihak yang berkaitan seperti berikut:-

i) Bidang Ilmu

Kajian ini bertujuan menentukan keseragaman penggunaan kadar pelarasan bagi perbezaan pemilikan dalam kawasan rizab Melayu dan juga menyemak amalan untuk tidak membuat sebarang pelarasan antara pemilikan bukan Melayu di kawasan rizab Melayu dan tanah luar rizab Melayu khususnya di kawasan kajian. Kajian ini boleh dijadikan rujukan kepada pelbagai golongan

seperti pelajar, pensyarah, orang awam, pegawai kerajaan dan swasta untuk menjalankan kajian seterusnya berkaitan penilaian tanah rizab Melayu. Selain itu, data yang digunakan di dalam kajian ini boleh digunakan sebagai sumber rujukan atau panduan bagi kajian-kajian lain.

ii) Penilai JPPH

Kajian ini boleh dijadikan sebagai rujukan kepada penilai JPPH di cawangan/negeri lain dan penggunaan kadar peratus pelarasan untuk faktor perbezaan pemilikan dalam kawasan rizab Melayu akan menjadi lebih konsisten dan boleh dipertahankan.

iii) Penilai Swasta

Kajian ini boleh sebagai rujukan dalam kerja-kerja pelarasan penilaian dan juga dapat mengurangkan jurang perbezaan pendapat penilaian antara penilai Kerajaan dan penilai swasta terutamanya dalam kes pengambilan tanah.

1.8 Metodologi Kajian

Metodologi kajian adalah meliputi cara, kaedah dan pendekatan yang digunakan untuk mencapai objektif dan matlamat kajian. Metodologi kajian menjadikan kajian yang dijalankan lebih bersistematik dan perjalanan kajian lebih terarah dalam mencapai objektif. Berikut merupakan ringkasan cadangan proses kajian mengikut peringkat kerja yang dirancang:

i. Peringkat Pertama: Kajian Awalan

Pada peringkat ini penentuan masalah dan objektif kajian akan diteliti dengan lebih jelas supaya mudah difahami. Seterusnya kepentingan dan skop kajian dikenalpasti agar kajian yang dibuat mencapai matlamat serta hasil yang dirancang.

ii. Peringkat Kedua: Kajian Literatur

Bagi peringkat kajian ini, aspek yang disentuh berkaitan teori ekonomi TRM dan iaitu dari segi penawaran dan permintaan TRM, TRM dari sudut teori nilai, penulisan TRM dan kaedah penyelidikan.

iii. Peringkat Ketiga: Pengumpulan Data

Data sekunder berkaitan data transaksi diperolehi dari sistem VIS (*Valuation Information System*), Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH).

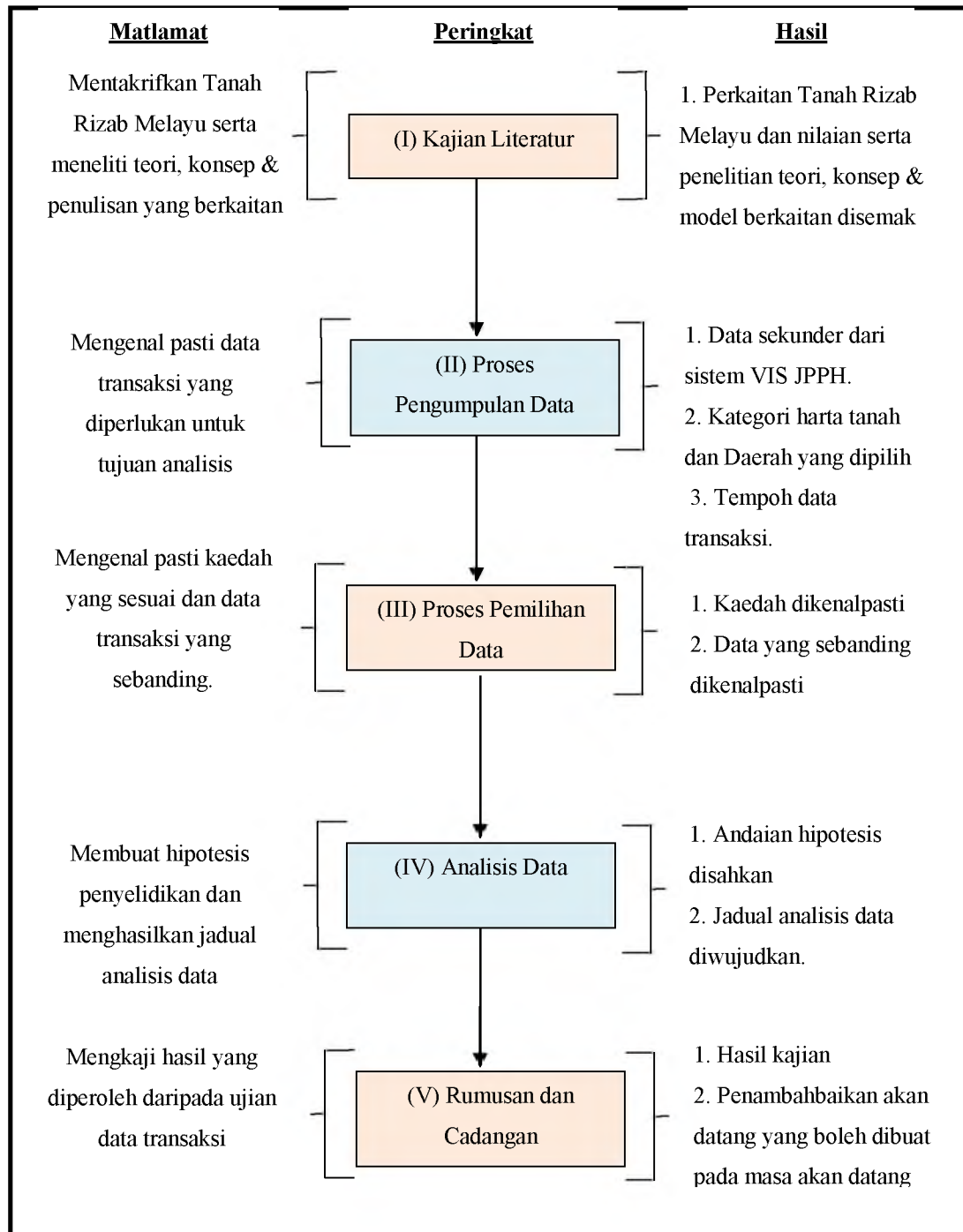
iv. Peringkat Keempat: Analisis Data dan Hasil Kajian

Pada peringkat ini melibatkan data-data yang diperolehi seterusnya akan dikumpulkan, dibersihkan, dianalisis dan dikaji bagi mencapai objektif yang telah direkabentuk dan ditetapkan. Pendekatan yang digunakan dalam menjalankan kajian ini adalah pendekatan kuantitatif deskriptif. Jenis kajian ini adalah kajian perbandingan. Kaedah yang digunakan adalah kaedah '*match pair*' atau '*paired sales analysis*' iaitu dengan menggandingkan jualbeli hartanah kepunyaan orang bukan Melayu dan orang Melayu dalam kawasan rizab Melayu serta jual beli hartanah yang dimiliki oleh orang bukan Melayu di kawasan rizab Melayu dan kawasan luar rizab Melayu. Kaedah '*paired sales analysis*' memerlukan padanan transaksi jual beli yang sebanding dari semua ciri kecuali satu faktor. Sungguhpun demikian, realitinya adalah tidak mudah untuk memperolehi data transaksi sedemikian. Menurut James H. Boykin, 2001 semasa menggunakan cara ini, bukti yang kukuh adalah mustahak dalam memberikan pelarasan yang wajar ke atas perbezaan faktor-faktor tersebut. Walaubagaimanapun, '*paired sales analysis*' boleh dijadikan sebagai asas penganalisaan bagi seorang penilai sekiranya digunakan dengan teliti.

v. Peringkat Kelima: Kesimpulan dan Cadangan

Akan membincangkan penemuan kajian, kesimpulan dan cadangan yang boleh memberi manfaat kepada pihak yang terlibat dan berkepentingan sebagai rujukan mereka dalam bidang penilaian harta tanah.

Bagi mencapai objektif dan matlamat kajian, metodologi kajian dan strategi yang disusun untuk mendapatkan maklumat adalah dijelaskan dalam Rajah 1.4 di bawah.



Rajah 1.4: Rumusan methodologi kajian

Sumber: Kajian Penulis, 2022

1.9 Susun Atur Bab

Dalam penyusunan penulisan ini, terdapat sebanyak enam bab dan ianya adalah seperti berikut:-

i) Bab 1

Bab 1 adalah pendahuluan di mana gambaran awal tentang pembentukan Tanah Rizab Melayu dan pengenalan/pemahaman mengenai ERM. Bab ini juga merangkumi pernyataan masalah, persoalan kajian, objektif kajian, skop kajian, kepentingan kajian, metodologi kajian dan susun atur bab.

ii) Bab 2

Bab 2 pula mengenai kajian literatur yang akan menerangkan dan menghubungkan TRM dengan teori ekonomi dan dari sudut nilai. Di samping itu, penulisan kertas kerja penyelidikan, tesis dan ulasan laporan berkaitan dengan TRM turut dibincangkan dalam kajian literatur ini.

iii) Bab 3

Bab 3 adalah metodologi kajian yang menerangkan secara terperinci berkaitan data yang digunakan, kaedah pengumpulan data, pemilihan data serta analisis kajian yang digunakan dalam kajian ini. Terdapat lima peringkat kajian metodologi yang digunakan bagi membolehkan objektif kajian dicapai dengan mudah dan tersusun.

iv) Bab 4

Bab 4 akan menerangkan tentang Kawasan kajian. Bahagian ini penting dalam memahami dengan lebih terperinci tentang kepentingan kajian terhadap kawasan tersebut. Kawasan yang dikaji adalah Daerah Hulu Perak dan Daerah Kuala Kangsar yang mana terdapat transaksi TRM yang agak aktif bagi pemilik Melayu dan bukan Melayu serta tanah luar rizab Melayu.

v) Bab 5

Bab 5 merupakan bab analisis dan penemuan kajian bagi mencapai objektif kajian berdasarkan data yang telah diperolehi. Di dalam kajian ini, min bagi nilai sehektar TRM kepunyaan orang bukan Melayu dan orang Melayu serta TLRM akan

dibandingkan di antara satu sama lain untuk melihat perbezaan di antara dua min tersebut. Perbezaan tersebut seterusnya akan ditunjukkan dalam bentuk peratusan dalam penemuan hasil kajian.

vi) Bab 6

Bab 6 adalah bab penghujung dalam penulisan kajian ini. Ia meliputi pencapaian objektif kajian, sumbangan kajian yang dapat memberi manfaat kepada pihak-pihak yang berkaitan, limitasi kajian dan cadangan kajian lanjutan.

RUJUKAN

- Abdul Hamid Abu Bakar (1979), “Tanah Simpanan Melayu Dulu, Sekarang Dengan Masa Depan, Seminar Pentadbiran dalam Pembangunan di Malaysia, UKM.
- Abdul Kadir, Mohd Azlan & Long Dir, Nik Arif (2007), Faktor Rezab Melayu Dalam Penilaian: Peratusan Yang Wajar Digunakan Untuk Menunjukkan Perbezaan Antara Rezab Melayu dan Bukan Rezab Melayu di Kelantan. *Kertas Penyelidikan JPPH Tahun 2007*
- Ahmad Nazri Abdullah (1985), Melayu dan Tanah; Tumpuan Khusus kepada Tanah Simpanan Melayu, Media Intelek Sdn Bhd
- Bashiran Begum Mobarak Ali. (2007). The Red-Ink Grant: Tracing Legitimacy in History. *Journal of Malaysia and Comperative Law*,52(1), 1
- Buku Data Asas Negeri Perak 2017-2019
- David M. Lawrence, W. H Rees dan W. Britton(1971) “Modern Methods of Valuation of Land, House and Buildings”, The Estate Gazette Limited Sixth Edition
- Draf Rancangan Tempatan Hulu Perak 2030
- Enakmen-enakmen Rizab Melayu Negeri-Negeri Semenanjung Malaysia.
- Fadillah Mohd Taufek & Kamsiah Hj Sirat (1987), Pengenal Penilaian Harta Tanah, Fajar Bakti, Petaling Jaya
- Hans R. Isakson,”The Linear Algebra of Sales Comparison Approach”, JRER Vol. 24, no. 2 – 2002.
- Helmi Hussain (1999), “Rizab Melayu: Indah Khabar Dari Rupa”, Syarikat Nadhi Edar Sdn Bhd
- Ismail Omar (1997), Penilaian Harta Tanah, Dewan Bahasa dan Pustaka , Kuala Lumpur
- James H. Boykin (2001), “Land Valuation: Adjustment Produces and Assignments”, Appraisal Institute, Newburyport 2001.
- Laporan Ketua Audit Negara 2019 Siri 2, Aktiviti Jabatan dan Pengurusan Syarikat Kerajaan Negeri Perak.
- Mohd. Azraie, M.Y. (2014, September 16). Tanah Rizab Melayu Hilang. *Utusan Melayu Online*.

- Mohd. Ridzuan b. Awang (1987), *Analisa Sosioekonomi dan Perundangan, Rich'me Enterprise*
- Nik Haslinda Nik Hussain. (2010). Enakmen Tanah Rizab Melayu Kelantan dan Pemilikan Tanah, 1930-40. *Jurnal Kemamusiaan 2010, 17, 37.*
- Nik Mohd Zain Nik Yusof (1993), “Tanah Rizab Melayu – Tinjauan Masa Hadapan. Kertas Kerja Seminar Tanah Rizab Melayu – Perspektif Pembangunan. Anjuran Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta, Kementerian Kewangan Malaysia, Kuala Lumpur, 28 September.
- Nurnabihah Zulkapar. “Prospek Dan Cabaran Bagi Mengekalkan Status Tanah Rizab Melayu Pada Abad Ke-21.” *Thesis UTM*, 2016, pp. 1–78
- Pakhriazad Hassan Zaki, Mohd Zaki Hamzah, Mohd Hasmawi Ismail, Khairil Wahidin Awang & Hazandy Abd. Hamid. (2010). Malay customary tenure and conflict on implementation of colonial land law in Peninsular Malaysia. *Journal of Law and Conflict Resolution, 2(2), 33*
- Perlembagaan Persekutuan 1957 (2005). *Perlembagaan Persekutuan.*
- Rancangan Tempatan Daerah Kuala Kangsar 2020
- Resali Muda. (2009). Melayu Definisi, Melayu Polisi dan Bukan Melayu dalam Enakmen Tanah Rizab Melayu: Satu Tinjauan. *Jurnal Undang-undang dan Masyarakat, 13, 129.*
- Shahrom Md Ariffin. (2005) Developing Malay Reserve Land, *New Straits Times*
- Zulhisyam bin Abdul, Shamsul Amer bin Zainol (2018), Perbezaan Peratusan Nilai Yang Wajar Antara Tanah Rezab Melayu dan Luar Rezab Melayu di Negeri Kedah. *Kertas Penyelidikan JPPH Tahun 2018*
- Zulkifli, Fatimah dll (2007), Perbezaan Nilai Pasaran Di antara Tanah Rezab Melayu dengan Tanah Luar Rezab Melayu di Pahang Tengah. *Kertas Penyelidikan JPPH Tahun 2009*