

## **Pembandaran dan Kenaikan Nilai Harta Tanah di Malaysia**

ZAINAL ABIDIN HASHIM

### ABSTRAK

*Prestasi ekonomi yang memberangsangkan yang berpunca dari pertumbuhan sektor perindustrian telah mempercepat proses urbanisasi atau pembandaran di lokasi-lokasi tertentu di Malaysia. Tahap serta kadar urbanisasi semasa yang terus meningkat telah menjana permintaan yang tinggi ke atas harta tanah kediaman, perdagangan, perindustrian dan tanah pertanian dan meningkatkan bilangan transaksi dan nilai harta tanah. Semua ini meningkatkan harga harta tanah di lokasi yang pesat membangun. Artikel ini membuat satu kajian bandingan tentang bilangan transaksi dan nilai harta tanah dan seterusnya harga harta tanah di antara negeri-negeri di zon maju (Selangor dan Pulau Pinang) dengan negeri-negeri di zon kurang maju (Kelantan dan Terengganu). Hal ini berpunca daripada perbezaan tahap dan kadar urbanisasi dan perindustrian di antara negeri-negeri tersebut yang memberi tumpuan berbeza-beza ke atas sektor ekonomi negeri masing-masing. Artikel ini menunjukkan bahawa kesan daripada kenaikan harga harta tanah pada pokoknya menguntungkan pihak-pihak tertentu seperti spekulator, pemaju, institusi kewangan dan mereka yang terlibat dalam pembekalan harta tanah di pasaran manakala pengguna dan bakal pembeli terpaksa berbelanja lebih untuk memiliki harta tanah yang diinginkan.*

*Kata kunci: Urbanisasi, perindustrian, harta tanah, spekulasi, kesan sosial*

### ABSTRACT

*Encouraging economic performance stimulated by a strong growth in the industrial sector has accelerated the urbanization process in certain localities in Malaysia. The rapid increase in the current level and rate of urbanization has fuelled higher demand for properties related to residential, commercial, industrial and agricultural uses. This situation has significantly increased the number and value of transactions on the properties, thus directly increasing the price of those properties in the localities experiencing rapid growth. This article tries to compare the number and value of transactions and the price of the properties between developed states (Selangor and Pulau Pinang) and less developed states (Kelantan and Terengganu) due to the different levels and rates of urbanization and industrialisation as each state gives different emphasis to their respective economic sectors. This article*

*shows that the appreciation in property prices mainly benefits certain quarters, namely speculators, developers, financial institutions and those involved in the supply of properties to the market, while consumers and potential buyers have to pay more in order to own their desired property.*

*Key words: Urbanization, industrialisation, properties, speculation, sosial impact*

## PENGENALAN

Pertumbuhan ekonomi Malaysia yang didorong oleh sektor perindustrian semenjak pertengahan 1960-an telah mempercepatkan proses pembandaran atau urbanisasi. Proses ini telah menambahkan bilangan bandar-bandar utama dan juga mewujudkan pemusatan penduduk di kawasan pertumbuhan yang pesat sehingga pembandaran dan perindustrian bergerak seiring melalui rantai yang timbul secara kumulatif (Annuar Ali & Rajah Rasiah 1996). Proses pembandaran menjadi pemangkin kepada pembangunan sektor-sektor lain dalam ekonomi setempat yang secara langsung mendorong pembangunan sektor perumahan, perdagangan, perkhidmatan dan kewangan. Kepesatan pembangunan telah mempengaruhi corak dan keutamaan gunatanah setempat dan kawasan sekitarnya dan secara langsung mendorong harga harta tanah di lokasi tersebut untuk meningkat. Ini berpunca daripada potensi pembangunan serta pulangan yang dijangka diperolehi daripada kegunaan tanah semasa dan kegunaannya akan datang. Harga harta tanah di lokasi tertentu diperolehi dengan berdasarkan jangkaan pulangan semasa dari aliran pulangan bersih akan datang daripada kegunaan harta tanah tersebut (Alston 1986). Oleh itu, potensi pembangunan dan corak gunatanah yang produktif menjadi pendorong utama kepada kenaikan nilai harta tanah di sesuatu lokasi.

Turun naik nilai harta tanah memberi pelbagai implikasi kepada pemilik dan bakal pemilik harta tanah dari segi pengumpulan ekuiti dan pengembangan, potensi pelaburan, pinjaman modal, penjanaan pendapatan dan keuntungan modal. Ini berdasarkan matlamat pemilikan sama ada bertujuan pelaburan dan pengembangan atau untuk kegunaan sendiri. Hal ini banyak dikaitkan dengan kepuasan pemilikan dari aspek pulangan dan juga sebagai jaminan bagi masa akan datang daripada pemilikan harta tanah tersebut.

Secara umum, pemilikan harta tanah adalah sejenis pelaburan, kebanyakannya bersifat jangka panjang sama ada bagi tujuan kegunaan sendiri atau bagi memperoleh keuntungan modal apabila dijual pada harga yang menguntungkan. Walau apa pun matlamat pemilikan harta tanah, setiap individu sekurang-kurangnya menginginkan harta tanah kediaman sebagai tempat berlindung kerana ia keperluan asas manusia. Dengan bilangan penduduk Malaysia kini sebanyak 22 juta orang, iaitu pertambahan sebanyak 31.4 peratus

semenjak sepuluh tahun yang lepas (Laporan Bank Negara 1998), permintaan ke atas harta kediaman, yang ditunjukkan oleh bilangan transaksi harta tanah telah bertambah dengan pesat. Bilangan transaksi sebanyak 62,296 pada 1989 telah meningkat kepada 122,881 pada tahun 1998 bagi seluruh Malaysia, iaitu pertambahan sebanyak 97.2 peratus (*Laporan Pasaran Harta* 1989 dan 1998). Ini adalah pertambahan tertinggi berbanding dengan pertambahan di sektor-sektor lain. Ini menunjukkan keperluan untuk harta kediaman terus meningkat bagi menampung keperluan asas manusia dan pertambahan tersebut merupakan salah satu faktor utama yang mendorong kenaikan harga harta kediaman.

Selain untuk tujuan kediaman sebagai tempat berlindung, harta tanah juga penting untuk tujuan kepentingan ekuiti. Pemiliknya tetap akan mempunyai hak ke atas harta tanah tersebut sehingga harta itu dipindah milik atas persetujuan pemilik asal, ekoran daripada penjualan atau pindah milik sebagai harta pusaka.

Pemilikan harta tanah juga menjadi pelindung semasa inflasi. Dalam keadaan inflasi yang berpanjangan, nilai harta tanah meningkat secara lebih cergas berbanding kenaikan paras harga umum. Ini disebabkan oleh penawaran harta tanah kurang anjal berbanding dengan pertambahan permintaan berkesan, terutama daripada pelabur institusi dan pelabur-pelabur lain di pasaran. Semasa inflasi, jenis pelaburan lain seperti saham dan simpanan tetap akan mengalami penurunan nilai modal dan tidak mampu menjamin pulangan yang terbaik. Memandangkan pelaburan harta tanah ialah satu bentuk pelaburan jangka panjang, pulangan awal mungkin rendah, tetapi dalam jangka panjang, nilai modal akan meningkat dan pulangan dari segi keuntungan modal dan kenaikan nilai lebih terjamin berbanding dengan pulangan daripada pelaburan saham dan simpanan tetap.

Melalui masa dan dalam suasana iklim ekonomi negara yang memberangsangkan seperti sebelum krisis kewangan melanda Malaysia pada 1997-1998, harta tanah pasti mengalami naik nilai yang menggalakkan, terutama bagi harta tanah yang terletak di lokasi-lokasi utama seperti Lembah Klang. Punca utama ialah pertumbuhan kadar urbanisasi yang semakin meningkat serta permintaan agregat penduduk setempat yang semakin tinggi. Kesan positif daripada kenaikan harga harta tanah kepada pemilik ialah, nilai pegangan ekuiti mereka bertambah, kepuasan pemilikan meningkat, potensi pengembangan aset dan ekuiti lain meningkat serta keyakinan pelabur kepada sektor harta tanah terus kukuh.

Walau bagaimanapun, kenaikan harga harta tanah akan memberi beberapa kesan negatif. Di antaranya ialah, upah buruh semakin tinggi dan kos kehidupan meningkat ekoran daripada peningkatan paras harga umum. Masalah penempatan akan berterusan, kerana tidak ramai yang mampu memiliki harta kediaman sendiri. Oleh itu ramai yang akan terpaksa menyewa dan ini akan mendorong kadar sewa untuk terus meningkat. Kadar sewa semakin tinggi boleh mendorong mereka yang tidak mampu menyewa untuk menjadi setinggan dan

mendirikan rumah secara haram. Ini jelas terdapat di bandar-bandar utama di Malaysia dan di negara dunia ketiga lain.

Artikel ini cuba melihat perbezaan nilai dan bilangan transaksi harta tanah bagi sektor-sektor utama, iaitu perindustrian, perdagangan, kediaman dan termasuk juga tanah pertanian di negeri-negeri maju di Malaysia seperti Selangor dan Pulau Pinang di Pantai Barat berbanding dengan negeri-negeri kurang maju seperti Kelantan dan Terengganu di Pantai Timur. Tujuan perbandingan sedemikian ialah untuk melihat kesan urbanisasi (yang ternyata berbeza tahapnya di antara negeri-negeri maju dengan negeri-negeri kurang maju) ke atas nilai dan bilangan transaksi harta tanah di antara dua kategori negeri tersebut.

Bagi tujuan penulisan ini, perubahan harga harta tanah akan digunakan sebagai petunjuk atau proksi kepada perubahan harga tanah. Ini berdasarkan kepada dua pendekatan. Pertama, perubahan ke atas harga tanah akan membawa kepada perubahan ke atas harga harta tanah semasa dan yang akan dibangunkan, dan kedua, kecergasan pasaran harta tanah, yang ditunjukkan oleh bilangan transaksi kesan daripada perubahan permintaan dan penawaran pasaran, secara langsung akan mempengaruhi harga tanah serta menggambarkan kadar urbanisasi di lokasi yang terlibat. Ini menunjukkan terdapatnya perkaitan secara langsung di antara harga tanah dengan harga harta tanah.

Harta tanah yang dimaksudkan dalam kajian ini meliputi kesemua harta dalam sektor tersebut. Bagi tanah pertanian, ia meliputi tanah pertanian kosong, tanah getah, kelapa sawit, tanah kampung dan tanah-tanah pertanian lain. Harta tanah perindustrian pula meliputi tanah industri yang kosong, kilang, bengkel, kompleks perindustrian dan harta tanah lain yang disabitkan dengan aktiviti perindustrian. Bagi harta tanah perdagangan, ia meliputi tanah perdagangan yang kosong, rumah kedai dan ruang niaga di kompleks beli-belah. Akhir sekali bagi harta tanah kediaman, ia meliputi tanah kediaman kosong dan kesemua jenis harta tanah bagi kegunaan kediaman. Nilai harta tanah dan bilangan transaksi bagi setiap sektor harta tanah diperolehi daripada Laporan Pasaran Hartanah yang dikeluarkan oleh Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta, Kementerian Kewangan Malaysia.

#### PERTUMBUHAN EKONOMI NEGERI MAJU DAN KURANG MAJU DI MALAYSIA: KESANNYA KE ATAS NILAI HARTA TANAH

Di antara akhir tahun 1980-an hingga 1997, ekonomi Malaysia telah mencatat kadar pertumbuhan yang pesat sekitar 8.0 peratus setahun. Pembangunan di Malaysia setakat ini lebih tertumpu di negeri-negeri di Pantai Barat Semenanjung, di mana terdapat pelbagai kemudahan prasarana seperti Lebuhraya Utara-Selatan, pelabuhan, lapangan terbang dan sistem perkhidmatan yang meluas bagi tujuan menampung keperluan pembangunan yang menyeluruh. Disebabkan tumpuan

pembangunan sedemikian, negeri-negeri di Pantai Timur, seperti Kelantan dan Terengganu masih ketinggalan dari segi pembangunan.

Dalam artikel ini, penulis akan membuat perbandingan di antara empat buah negeri di Semenanjung Malaysia, dua negeri di Pantai Barat iaitu Selangor dan Pulau Pinang yang mewakili zon negeri maju dan dua negeri di Pantai Timur, Kelantan dan Terengganu bagi mewakili zon negeri kurang maju. Pemilihan negeri-negeri tersebut berdasarkan terdapatnya kadar pertumbuhan ekonomi negeri yang ternyata berbeza ekoran dari penumpuan aktiviti ekonomi yang berlainan. Ini secara langsung mempengaruhi kadar urbanisasi dan tahap kecergasan transaksi serta nilai harta tanah di antara negeri dan seterusnya di antara wilayah.

#### SELANGOR

Negeri Selangor mendahului negeri-negeri lain di Malaysia dengan kadar pertumbuhan keluaran dalam negeri kasar (KDNK) purata 10 peratus sepanjang tahun 1990-an sehingga 1997 dan KDNK per kapita penduduk terus meningkat. Kesungguhan Kerajaan Negeri untuk mengindustrikan negeri ini menjadi faktor terpenting yang menyumbang kepada pertumbuhan tersebut dan membolehkan jumlah pelaburan asing dan domestik yang memberangsangkan sepanjang sepuluh tahun yang lalu. Sektor terpenting, iaitu pembuatan, menyumbang 55.0 peratus kepada KDNK negeri diikuti oleh sektor pemborong, peruncitan, perniagaan, hotel dan restoran. Dalam masa yang sama, Kerajaan Negeri terus mengenalpasti pusat-pusat pertumbuhan baru bagi merealisasikan impiannya menjadikan Selangor sebuah negeri perindustrian penuh menjelang tahun 2005. Program perindustrian yang dinamik itu telah mewujudkan banyak kawasan baru di seluruh negeri Selangor. Di antara projek-projek raksaksa yang telah dan sedang dilaksanakan di negeri Selangor ialah,

1. Lapangan Terbang Antarabangsa Kuala Lumpur (KLIA) iaitu salah sebuah lapangan terbang termoden di Asia Tenggara, berharga RM20 billion dibina atas kawasan 10,000 hektar di Sepang. Ia beroperasi sejak pertengahan 1998.
2. Projek Kereta Nasional Kedua di kawasan seluas 647 hektar di Serendah.
3. Pelabuhan Barat di Pulau Lumut, Klang melibatkan kawasan seluas 482 hektar dengan kos RM238 juta.
4. Pembukaan kawasan perindustrian dan bandar baru hampir dikesemua daerah bertujuan membawa pembangunan ke kawasan luar bandar dan mengurangkan kesesakan di Lembah Klang.
5. Pembangunan pusat pentadbiran Kerajaan Persekutuan di Putra Jaya, pembinaan Cyberjaya dalam Koridor Raya Multimedia serta penambahan infrastruktur di seluruh negeri.

Kemajuan ekonomi negeri Selangor yang terus menikmati prestasi yang baik ditambah dengan pelbagai projek raksaksa telah menambah peluang

pekerjaan di negeri Selangor dan ini secara langsung menarik minat penduduk dari negeri lain untuk berhijrah ke negeri Selangor. Keadaan sedemikian telah membantu meningkatkan pendapatan per kapita sebanyak purata 4.5 peratus setahun, di samping meningkatkan taraf hidup penduduk negeri Selangor yang turut mencergaskan pasaran harta tanah di semua sektor di negeri Selangor sepanjang 1990-an. Selain itu, kadar urbanisasi bagi Selangor telah meningkat sebanyak 57.9 peratus di antara tahun 1989 hingga tahun 1997, menjadikan tahap urbanisasinya sebanyak 87.3 peratus pada 1997 (Jadual 1).

Sumbangan sektor perindustrian kepada KDNK negeri terus meningkat dari RM6651.4 juta pada 1989 kepada RM16,160.5 juta pada 1997, peningkatan sebanyak 143.0 peratus; kadar sumbangan sektor perindustrian kepada KDNK negeri juga meningkat dari 51.2 peratus pada 1989 kepada 69.5 peratus pada 1997. Sementara itu, sektor pertanian mengalami pertumbuhan yang amat sederhana sebanyak 15.7 peratus bagi jangkamasa yang sama, dengan kadar sumbangannya kepada KDNK negeri semakin berkurangan daripada 7.8 peratus pada 1989 kepada 4.9 peratus pada 1997, dan sumbangan ini dijangka akan terus menurun.

Pertumbuhan yang pesat sektor-sektor ekonomi negeri Selangor turut memberangsangkan urusan harta tanah di kebanyakan bandar-bandar utama di negeri itu di antara 1989 sehingga 1997, tetapi mengalami sedikit penurunan selepas tahun 1996 (Jadual 2).

Dari segi nilai dan bilangan transaksi, harta tanah kediaman mengatasi sektor-sektor lain. Peningkatan bilangan transaksi dari 1989 hingga 1996 ialah sebanyak 58.4 peratus, iaitu dari 23,997 dan memuncak kepada 41,369 transaksi pada 1996 dan turun sedikit pada 1997. Pertambahan bilangan penduduk di Selangor dan faktor-faktor seperti penjualan berulang, unsur spekulasi dan matlamat pelaburan ke atas harta tanah kediaman berdasarkan prestasi pasaran yang mengalakkan turut menyumbang kepada peningkatan transaksi tersebut. Nilai transaksi turut bertambah, yang berpunca daripada pertambahan bilangan

JADUAL 1. Tahap urbanisasi dan struktur ekonomi negeri Selangor (1989 – 1997)

	1989	1990	1992	1994	1996	1997
Tahap Urbanisasi (%)	55.3	73.2	76.6	80.9	83.9	87.3
KDNK (perindustrian) (RM juta, pada harga 1978)	6,651.4	7,855	9,597.7	12,477.8	14,975.1	16,160.5
KDNK (pertanian) (RM juta, pada harga 1978)	1,100.3	1,035	989.7	1,093.2	1,251.3	1,273.5
Bilangan penduduk ('000)	2,119.3	2,308.7	2,515.8	2,693.5	2,950.2	3,249.0
Pendapatan Per Kapita (RM)	6,089.0	6,340.7	7,032.9	8,162.8	9,211.0	10,040.0

Sumber: Unit Perancangan Ekonomi, Seksyen Ekonomi, Jabatan Perdana Menteri, 1998.

JADUAL 2. Bilangan dan nilai transaksi harta tanah bagi negeri Selangor  
(1989 – 1997)

Tahun	Pertanian		Perindustrian		Perdagangan		Kediaman	
	Transaksi		Transaksi		Transaksi		Transaksi	
	Bil.	Nilai (RM Juta)	Bil.	Nilai (RM Juta)	Bil.	Nilai (RM Juta)	Bil.	Nilai (RM Juta)
1989	3,894	315.34	603	292.04	1,078	249.21	23,997	1,939.0
1990	4,328	743.10	1,097	701.90	1,660	329.90	32,672	2,566.40
1992	4,839	1,178.80	1,293	924.20	1,861	824.85	32,280	3,133.40
1994	3,822	1,201.95	2,528	1,576.06	3,292	1,210.18	36,713	4,022.0
1996	5,582	2,023.27	3,105	4,211.46	3,221	1,479.23	41,369	6,009.0
1997	4,972	2,045.48	3,022	3,051.45	3,089	1,863.95	38,001	6,357.70

Sumber: Laporan pasaran harta, Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta, Kementerian Kewangan Malaysia, beberapa isu.

transaksi dan faktor spekulasi serta harga harta tanah kediaman yang semakin mahal turut mendorong peningkatan jumlah nilai transaksi.

Menduduki tempat kedua ialah peningkatan bilangan dan nilai transaksi tanah pertanian yang meningkat hampir 28.0 peratus bagi bilangan transaksi dan 549.0 peratus bagi nilai transaksi. Ini menunjukkan bahawa nilai tanah pertanian di negeri Selangor telah meningkat dengan banyak dalam tempoh 1989-1997, yang berpunca dari permintaan yang tinggi ke atas tanah pertanian. Selain permintaan untuk tanaman seperti kelapa sawit dan beberapa jenis pertanian yang dapat menjamin pulangan yang tinggi, kesan urbanisasi menjadi pendorong utama kepada peningkatan harga tersebut. Tanah pertanian yang terlibat dengan pembangunan dan terletak berhampiran atau di pinggir bandar serta berpotensi untuk dibangunkan bagi tujuan bukan pertanian (misalnya, perindustrian, kediaman, perdagangan dan perkhidmatan) juga telah mengalami kadar peningkatan harga yang tinggi.

Harta tanah perdagangan mengalami peningkatan bilangan dan nilai transaksi ketiga tertinggi diikuti dengan harta tanah perindustrian. Namun, walaupun bilangan transaksi bagi harta tanah perindustrian adalah lebih rendah, nilai transaksinya adalah jauh lebih tinggi berbanding dengan nilai transaksi bagi harta tanah perdagangan. Ini menunjukkan bahawa permintaan ke atas harta tanah perindustrian adalah tinggi memandangkan sektor perindustrian di Selangor merupakan sektor terpenting kepada pertumbuhan ekonomi negeri yang turut merangsang sektor-sektor ekonomi yang lain.

## PULAU PINANG

Bagi Pulau Pinang, pertumbuhan ekonomi yang kukuh disokong terutamanya oleh sektor pembuatan, perkhidmatan dan pembinaan telah mendorong pembangunan dan pertumbuhan pasaran harta tanah tempatan. Strategi Kerajaan Negeri menjadikan Pulau Pinang sebagai pusat serantau bagi kawasan utara Malaysia telah membantu ekonomi negeri itu terus berkembang dengan penekanan terhadap industri berteknologi tinggi. Sektor pembuatan terus menyumbang hampir 56 peratus kepada KDNK negeri sehingga pertengahan tahun 1990-an dan menjadikan pemangkin kepada kecergasan aktiviti jual-beli harta tanah di sektor kediaman, perniagaan dan perindustrian di mana pindah-milik harta kediaman terus menguasai pasaran. Harta kediaman mewah dan hotel bertaraf antarabangsa yang banyak dibina di Pulau Pinang turut membuat harga harta tanah di pulau tersebut terus memuncak. Disebabkan kekurangan tanah di pulau itu, Kerajaan Negeri telah mengalihkan pembangunan ke Seberang Prai dan menambah peluang pekerjaan kepada penduduk di tanah besar.

Negeri Pulau Pinang, termasuk Seberang Perai yang berusaha membina industri elektronik berteknologi tinggi serta berintensif modal telah berjaya menarik minat ramai pelabur dari negara luar seperti dari Amerika Syarikat, Jepun, Jerman dan Hong Kong. Permintaan serta pelaburan yang meningkat oleh pelabur tempatan, terutama jenis industri ringan, dan pelabur asing telah menyebabkan Kerajaan Negeri terus memperluaskan penyediaan tapak/taman perindustrian dengan membuka banyak kawasan baru dan juga melaksanakan tebus guna tanah pesisiran pantai seperti yang dilakukan berhampiran Kawasan Perindustrian Bayan Lepas.

Kadar urbanisasi dan perindustrian di Pulau Pinang memang tinggi. Di antara 1989 sehingga 1997, kadar urbanisasi di negeri tersebut telah meningkat dari 60.4 peratus kepada 91.2 peratus, peningkatan sebanyak 51.0 peratus (Jadual 3).

JADUAL 3. Tahap urbanisasi dan struktur ekonomi Pulau Pinang  
(1989 – 1997)

	1989	1990	1992	1994	1996	1997
Tahap Urbanisasi (%)	60.4	60.4	77.2	79.4	87.2	91.2
KDNK (perindustrian) (RM juta, pada harga 1978)	2,395.8	2,786.8	3,436.8	4,214.7	5,357.4	5,767.8
KDNK (pertanian) (RM juta, pada harga 1978)	198.9	202.7	174.2	195.6	219.7	221.8
Bilangan penduduk ('000)	1,132.2	1,103.6	1,140.2	1,176.2	1,216.4	1,230.4
Pendapatan Per Kapita (RM)	4,518.4	5,245.6	6,110.6	7,134.1	8,341.0	8,869.0

Sumber: Unit Perancangan Ekonomi, Seksyen Ekonomi, Jabatan Perdana Menteri, 1998.



Sektor perindustrian terus membuat sumbangan terpenting kepada KDNK negeri iaitu sebanyak RM5767.8 juta pada 1997. Ini menunjukkan peningkatan hampir 141.0 peratus berbanding 1989 dari segi sumbangannya kepada KDNK negeri. Secara purata sumbangan sektor perindustrian kepada KDNK negeri sepanjang jangkamasa tersebut ialah 48.5 peratus dan dijangkakan akan terus meningkat pada tahun-tahun akan datang.

Sumbangan sektor pertanian kepada KDNK negeri adalah kurang dari 5.0 peratus sepanjang tahun 1990-an dan ia dijangkakan akan terus berkurangan. Kebanyakan jual beli tanah pertanian melibatkan tanah buah-buahan dan kebun kecil di daerah Barat Daya Pulau Pinang. Semenjak awal 1990-an terdapat perubahan corak permintaan yang menjurus kepada harta pertanian yang sesuai untuk pembangunan perindustrian, kediaman dan rekreasi apabila pembangunan mula beralih daripada Pulau Pinang ke Seberang Perai. Spekulasi terhadap harta tanah disemarakkan lagi oleh pembinaan Lebuh raya Utara-Selatan dan pembangunan pusat pentadbiran baru di beberapa daerah di dalam Majlis Perbandaran Seberang Perai.

Pasaran harta tanah di Pulau Pinang tidaklah seaktif seperti yang terdapat di negeri Selangor dari segi bilangan dan nilai transaksi. Walau bagaimanapun, ia menunjukkan tren yang sama di mana sektor kediaman mendahului sektor-sektor lain dari segi bilangan dan nilai transaksi, diikuti dengan sektor pertanian, perdagangan dan perindustrian.

Seperti juga di negeri Selangor, bilangan dan nilai transaksi harta tanah di Pulau Pinang turut meningkat, tetapi pada kadar yang rendah sedikit. Di antara 1989 sehingga 1997, bilangan dan nilai transaksi bagi harta tanah kediaman masing-masing telah meningkat sebanyak 95.0 peratus dan 252.0 peratus. Ini berpunca daripada permintaan yang tinggi yang didorong oleh pertambahan bilangan penduduk dan juga kemampuan mereka untuk memiliki rumah kediaman ekoran dari peningkatan pendapatan per kapita penduduk. Peningkatan nilai transaksi berlaku disebabkan oleh peningkatan ke atas harga rumah kediaman di pasaran.

Bagi harta pertanian, bilangan transaksi hanya bertambah sebanyak 1.3 peratus dalam jangkamasa 1989-1997, tetapi nilai transaksi meningkat hampir 184 peratus. Peningkatan yang tinggi nilai transaksi harta pertanian di Pulau Pinang adalah disebabkan oleh unsur spekulasi ke atas tanah pertanian bagi tujuan pembangunan bukan pertanian, yang secara langsung mendorong peningkatan harga tanah pertanian.

Nilai dan bilangan transaksi ke atas harta tanah perindustrian dan perdagangan telah meningkat melebihi 350.0 peratus, kecuali bilangan transaksi harta tanah perdagangan yang meningkat sebanyak 223.0 peratus dalam jangkamasa yang sama. Sektor perindustrian mendahului sektor perdagangan dari segi nilai dan bilangan transaksi ke atas harta tanah memandangkan sektor perindustrian merupakan sektor utama bagi negeri Pulau Pinang (Jadual 4).

JADUAL 4. Bilangan dan nilai transaksi harta tanah bagi negeri Pulau Pinang (1989 – 1997)

Tahun	Pertanian		Perindustrian		Perdagangan		Kediaman	
	Transaksi		Transaksi		Transaksi		Transaksi	
	Bil.	Nilai (RM Juta)	Bil.	Nilai (RM Juta)	Bil.	Nilai (RM Juta)	Bil.	Nilai (RM Juta)
1989	1,410	77.3	202	98.03	510	141.0	6,061	506.03
1990	1,663	157.73	339	187.70	614	145.0	7,170	712.00
1992	1,544	212.20	381	238.15	1,138	279.7	8,091	835.30
1994	1,572	152.04	310	226.66	1,433	411.93	10,209	1,171.40
1996	1,273	171.67	442	295.41	1,280	440.80	10,635	1,401.0
1997	1,428	218.77	932	501.88	1,645	683.17	11,834	1,782.5

Sumber: Laporan Pasaran Harta, Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta, Kementerian Kewangan Malaysia, beberapa isu.

#### TERENGGANU

Berlainan dengan keadaan di Selangor dan Pulau Pinang, pasaran harta tanah di Terengganu tidak banyak berubah berikutan pemulihan ekonomi negara pada penghujung 1980-an. Penglibatan pihak swasta agak rendah dan sumbangan pelabur-pelabur asing yang terlalu kecil tidak mampu membantu pertumbuhan ekonomi negeri ini. Industri petroleum tidak berkesan dalam menggalakkan pertumbuhan industri-industri yang berkaitan walaupun industri ini merupakan di antara penyumbang utama kepada KDNK negeri. Industri pelancongan telah diberi penekanan sempena tahun melawat Malaysia 1990. Walau bagaimanapun, kesannya ke atas pasaran harta tanah dijangkakan sangat kecil.

Pada 1995, pasaran harta tanah di Terengganu telah berubah dan menjadi sangat cergas disebabkan terdapat beberapa projek pembinaan utama dilaksanakan yang tertumpu di Kuala Terengganu dan Kemaman. Harta kediaman kekal sebagai sektor paling aktif bagi pasaran harta tanah di Terengganu. Pembangunan industri yang pesat di daerah Kemaman dan Dungun telah meningkatkan pembangunan kediaman bagi menampung permintaan terhadap harta kediaman terutamanya bagi kakitangan syarikat Petronas dan Esso.

Kerajaan Negeri berusaha mengenalpasti serta membangunkan industri bagi Koridor Pantai Timur dengan tumpuan kepada industri berasaskan petrokimia di Kemaman dan Kerteh. Pembangunan sedemikian membantu merancakkan lagi transaksi harta tanah di Terengganu dan turut mempengaruhi penumpuan penduduk di beberapa bandar yang terlibat dengan pembangunan perindustrian dan petrokimia.

Kadar pertumbuhan ekonomi negeri yang mengalakkan di antara 6.5 peratus sehingga 7.8 peratus setahun, semenjak awal 1990-an dengan sektor perlombongan menyumbang hampir 60.0 peratus kepada KDNK negeri diikuti dengan sektor pertanian sebanyak 10.2 peratus. Pada pertengahan 1990-an, sektor perindustrian telah mengatasi sektor pertanian dari segi sumbangan kepada KDNK negeri. Ini didorong oleh kemasukan pelabur asing ekoran dari pelbagai insentif yang ditawarkan oleh Kerajaan Negeri, termasuk kemudahan dan potongan bayaran premium ke atas tanah perindustrian, pengurangan cukai tahunan, subsidi latihan tenaga manusia, pengurangan 10 peratus hingga 35 peratus daripada harga jualan rasmi dan peningkatan kelulusan permohonan tukar syarat tanah daripada pertanian kepada kegunaan perindustrian di lokasi-lokasi yang strategik seperti di Kemaman, Besut, Marang, Setiu dan Dungun bagi tujuan perindustrian.

Usaha Kerajaan Negeri mempergiatkan aktiviti sektor perindustrian telah membantu meningkatkan sumbangan sektor tersebut kepada KDNK negeri dari RM420.6 juta pada 1989 kepada RM1,455.8 juta pada 1997, iaitu pertambahan sebanyak 246.0 peratus, sumbangan ini dijangkakan akan terus meningkat pada masa akan datang dan dalam masa yang sama, sumbangan dari sektor pertanian akan berkurangan dari segi peratusan walaupun terdapat pertambahan secara marginal dari segi nilai sumbangan (Jadual 5).

Prestasi sektor perindustrian yang memberangsangkan sepanjang tahun 1990-an telah membantu proses urbanisasi negeri Terengganu untuk terus meningkat. Keadaan sedemikian turut disokong oleh pertambahan bilangan penduduk negeri dan juga pendapatan per kapita yang tinggi. Secara relatif, pendapatan per kapita penduduk Terengganu adalah tinggi dan hampir setara dengan penduduk di Selangor dan Pulau Pinang. Ini disebabkan oleh kesan daripada perlombongan minyak dan petrokimia yang membantu meningkatkan KDNK negeri dan turut mendorong kemasukan pekerja asing profesional dan

JADUAL 5. Tahap urbanisasi dan struktur ekonomi negeri Terengganu (1989 – 1997)

	1989	1990	1992	1994	1996	1997
Tahap Urbanisasi (%)	43.1	43.9	44.4	45.0	45.9	46.3
KDNK (perindustrian) (RM juta, pada harga 1978)	420.6	489.3	710.8	1,005.5	1,325.3	1,455.3
KDNK (pertanian) (RM juta, pada harga 1978)	523.0	564.2	553.9	602.1	638.5	653.3
Bilangan penduduk (*000)	732.8	782.4	838.1	885.9	957.5	988.0
Pendapatan Per Kapita (RM)	6,675.3	6,992.6	7,774.5	8,488.0	8,875.6	9,202.0

Sumber: Unit Perancangan Ekonomi, Seksyen Ekonomi, Jabatan Perdana Menteri, 1998.

tempatan ke industri tersebut di Kerteh dan kawasan persekitarannya. Kemasukan mereka boleh membawa kepada kesan positif dan negatif. Kesan positif ialah membawa pembangunan fizikal dan ekonomi setempat dan negeri dari berbagai sudut. Kesan negatif ialah kenaikan harga harta tanah yang terlalu tinggi dan tidak mampu dimiliki oleh penduduk tempatan dan juga kos hidup penduduk tempatan yang semakin meningkat. Pendapatan per kapita yang tinggi tidak menggambarkan peningkatan pendapatan penduduk Terengganu secara mutlak bahkan Terengganu mempunyai kadar kemiskinan kedua tertinggi di Malaysia (selepas Kelantan).

Seperti juga di Selangor, bilangan transaksi harta pertanian di Terengganu ialah yang paling aktif diikuti dengan sektor kediaman, perdagangan dan perindustrian walaupun sektor kediaman mencatatkan nilai transaksi yang tertinggi di antara 1989 hingga 1997 (Jadual 6).

JADUAL 6. Bilangan dan nilai transaksi harta tanah bagi negeri Terengganu (1989 – 1997)

Tahun	Pertanian		Perindustrian		Perdagangan		Kediaman	
	Transaksi		Transaksi		Transaksi		Transaksi	
	Bil.	Nilai (RM Juta)	Bil.	Nilai (RM Juta)	Bil.	Nilai (RM Juta)	Bil.	Nilai (RM Juta)
1989	1,922	30.25	30	13.37	103	15.10	1,654	60.86
1990	2,435	44.92	16	3.40	122	15.14	2,403	76.60
1992	4,377	100.18	17	8.65	161	19.90	3,461	110.78
1994	4,444	109.03	14	22.42	247	43.43	4,129	132.43
1996	5,761	172.07	28	27.02	239	45.80	5,445	253.15
1997	5,333	140.46	69	33.21	216	100.9	5,520	228.87

Sumber: Laporan Pasaran Harta, Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta, Kementerian Kewangan Malaysia, beberapa isu.

Aktiviti pasaran harta pertanian yang cergas menunjukkan bahawa, sektor ini masih menjadi di antara penyumbang utama kepada pertumbuhan ekonomi negeri. Tanah kampung mendahului bilangan transaksi diikuti dengan tanah kosong, tanah padi, dan tanah getah. Tanaman kelapa sawit semakin menjadi pilihan disebabkan harga minyak kelapa sawit yang tinggi. Kemudahsampaian, lokasi, jenis tanaman dan kewujudan prasarana terus menjadi faktor-faktor penting yang mempengaruhi harga harta pertanian.

Jumlah bilangan transaksi harta pertanian yang terus meningkat dari tahun 1989 setanding seperti yang berlaku di Selangor menggambarkan dua perkara. Pertama, di kawasan yang masih giat dengan aktiviti pertanian seperti padi,

kelapa sawit, buah-buahan, getah dan beberapa jenis tanaman selingan, transaksi/pindahmilik harta/tanah pertanian bagi tujuan tanaman-tanaman tersebut giat berlaku. Kedua, kawasan yang terlibat dengan pembangunan bukan pertanian seperti untuk perindustrian, perdagangan dan kediaman dianggap berpotensi dibangunkan bagi tujuan tersebut. Oleh itu, tanah pertanian tersebut akan dipindahmilik atau berlaku transaksi tanah pertanian untuk ditukarguna/tukar syarat bagi kegunaan bukan pertanian. Ini secara langsung membuat transaksi harta pertanian aktif di pasaran.

Sektor kediaman ialah sektor kedua aktif tetapi nilai transaksi bagi sektor kediaman lebih tinggi daripada sektor pertanian. Ia diikuti dengan sektor perdagangan dan sektor perindustrian.

#### KELANTAN

Pasaran harta tanah di Kelantan agak berbeza sedikit berbanding dengan negeri-negeri lain di Malaysia disebabkan oleh sistem pemilikan yang terhad, manakala pemerintahannya oleh parti pembangkang iaitu Parti Islam SeMalaysia (PAS) turut mempengaruhi keadaan di sana. Sistem pemilikan terhad bermaksud, peraturan tanah negeri Kelantan memperuntukkan bahawa Tanah Rezab Melayu hanya boleh dipindahmilik di kalangan rakyat negeri tersebut sahaja. Pada hakikatnya semua tanah di Kelantan adalah tanah Rezab Melayu kecuali di bandar Kuala Krai, Gua Musang dan kawasan tertentu di Kota Bharu.

Banjir yang melanda setiap tahun juga mungkin di antara faktor yang membantut penyertaan pelabur asing dan pelabur tempatan bukan anak Kelantan (Laporan Pasaran Harta, 1993). Pada sepanjang 1980-an tidak terdapat banyak perubahan ke atas kegiatan pembangunan harta tanah di negeri itu. Tetapi yang pasti ialah projek untuk membantu sektor pertanian melalui skim-skim pengairan yang bertujuan untuk meluaskan kawasan tanaman padi, tembakau dan sayur-sayuran tetap diteruskan. Ini memandangkan sektor pertanian merupakan penyumbang utama kepada KDNK negeri sehingga kini, diikuti oleh sektor perkhidmatan awam dan sektor pembuatan, yang mengambil alih sektor perniagaan pada penghujung 1980-an. Peningkatan sistem pengairan dan saluran melalui pembaikan dan pemuliharaan infrastruktur pertanian turut mempengaruhi kenaikan harga dan aktiviti di sektor pertanian. Untuk memenuhi strategi kerajaan bagi meningkatkan bidang pertanian menjadi bertaraf komersil, pelbagai pendekatan diambil melalui pelbagai agensi. Di antaranya terdapat 'Ladang Dalam Kampung' yang dijalankan oleh pihak KADA (Kemubu Agricultural Development Authority), 'Skim Galakan Pertanian Buah-buahan' dan Benih Cantuman Muda Polybag ke atas benih getah bertujuan memendekkan tempoh pengeluaran getah dan kekerapan torehan oleh RISDA (Rubber Industry Smallholders Development Authority) serta 'Konsep Ladang Merdeka' bertujuan meningkatkan hasil padi di kawasan tertentu. Pembangunan yang pesat di sektor pertanian telah menjadikan aktiviti serta pindahmilik tanah pertanian yang paling aktif di negeri Kelantan.

Secara keseluruhannya, pasaran harta tanah di Kelantan mula menjadi aktif hanya sejak 1995 dengan terdapatnya peningkatan ketara dari segi jumlah serta nilai pindahmilik harta tanah. Ini adalah ekoran prestasi ekonomi negeri yang terus menerus baik semenjak tahun 1990. Pasaran harta tanah kediaman adalah kedua aktif dipindahmilik selepas pertanian. Walau bagaimanapun, kebanyakan daripada pindahmilik banyak tertumpu di jajahan Kota Bharu dan Pasir Mas, kecuali bagi harta pertanian, di mana terdapat juga pindahmilik di beberapa tempat di luar jajahan Kota Bharu.

Seperti yang telah dinyatakan pada awal perbincangan, peraturan tanah negeri Kelantan menghadkan permintaan ke atas tanah dari pembeli dari luar negeri itu. Selain daripada itu, terdapat beberapa kekangan terhadap pelabur untuk melabur di negeri Kelantan, di antaranya ialah, banjir yang kerap berlaku di negeri itu di samping kekurangan infrastruktur asas seperti lebuhraya, pelabuhan dan lapangan terbang yang boleh menampung kegiatan ekonomi berskala besar.

Walaupun bagaimanapun, sektor-sektor pertanian, perindustrian, pelancongan dan pembinaan menunjukkan tanda-tanda kegiatan yang meningkat. Kemajuan sistem jalan dan pengairan di kawasan luar bandar membolehkan lebih banyak tanah di buka untuk kegiatan pertanian. Kemajuan dalam bidang infrastruktur, program mencegah banjir dan sistem komunikasi bandar membawa kepada pertumbuhan di sektor-sektor lain. Ini turut membantu meningkatkan kadar urbanisasi di negeri Kelantan dari 31.6 peratus pada 1989 kepada 36.8 peratus pada 1997.

Disebabkan sektor pertanian terus menjadi teras pembangunan bagi negeri Kelantan, maka walaupun sektor perindustrian turut mendapat perhatian, tetapi ia belum dapat mengatasi peranan yang dimainkan oleh sektor pertanian sebagai penyumbang utama kepada ekonomi negeri. Di antara 1989 dan 1997, sumbangan sektor pertanian dan perindustrian kepada KDNK negeri meningkat masing-masing sebanyak 21.6 peratus dan 91.8 peratus, tetapi peratus dan nilai sumbangan sebenar dari sektor pertanian tetap melebihi sumbangan dari sektor perindustrian. Dari segi tren, sumbangan dari sektor pertanian kepada KDNK negeri semakin berkurangan dari 31.2 peratus pada tahun 1989 kepada 23.2 peratus pada 1997. Keadaan yang sebaliknya berlaku bagi sektor perindustrian, iaitu dari 13.8 peratus kepada 17.2 peratus bagi tahun-tahun yang sama.

Bilangan penduduk dan pendapatan per kapita penduduk turut meningkat di antara 1989 dan 1997, masing-masing sebanyak 20.4 peratus dan 23.8 peratus. Walau bagaimanapun, nilai sebenar pendapatan per kapita bagi penduduk negeri Kelantan adalah jauh lebih rendah berbanding dengan pendapatan per kapita bagi penduduk di negeri Selangor dan Pulau Pinang (Jadual 7).

Dari segi nilai dan bilangan transaksi harta tanah, terdapat perbezaan jika dibandingkan dengan Selangor dan Pulau Pinang, di mana sektor harta pertanian mendahului sektor kediaman, diikuti oleh sektor perdagangan dan perindustrian. Dalam masa yang sama, ternyata nilai dan bilangan transaksi di Kelantan jauh

JADUAL 7. Tahap urbanisasi dan struktur ekonomi negeri Kelantan (1989 – 1997)

	1989	1990	1992	1994	1996	1997
Tahap Urbanisasi (%)	31.6	32.1	33.6	35.2	36.1	36.8
KDNK (perindustrian) (RM juta, pada harga 1978)	256.3	298.1	340.7	415.3	462.3	491.6
KDNK (pertanian) (RM juta, pada harga 1978)	599.0	634.1	648.5	686.6	713.1	728.5
Bilangan penduduk ('000)	1,144.6	1,172.9	1,247.2	1,314.4	1,347.4	1,377.7
Pendapatan Per Kapita (RM)	1,664.6	1,726.5	1,815.8	1,963.4	2,009.1	2,060.3

Sumber: Unit Perancangan Ekonomi, Seksyen Ekonomi, Jabatan Perdana Menteri, 1998.

lebih rendah berbanding dengan Selangor dan Pulau Pinang, terutama bilangan transaksi pada harta tanah perindustrian dan perdagangan. Ini jelas menunjukkan bahawa, unsur perindustrian dan perdagangan yang merupakan di antara faktor utama mempercepatkan proses urbanisasi tidak berlaku di Kelantan. Bilangan transaksi ke atas harta pertanian yang tinggi secara relatif berbanding dengan yang berlaku di Pulau Pinang kebanyakannya melibatkan tanah padi, tanah dusun, tanah kosong dan tanah kampung. Pindahmilik tanah-tanah tersebut berlaku di antara individu dengan individu dan juga di antara individu dengan agensi kerajaan bertujuan untuk meningkatkan bidang pertanian ketaraf komersial. Dalam masa yang sama, usaha peluasan sistem pengairan dan infrastruktur pertanian dipergiatkan dalam kawasan yang terlibat. Langkah-langkah sedemikian turut membantu meningkatkan harga tanah pertanian terutama selepas tahun 1994 (Jadual 8).

## KESIMPULAN

Terdapat perbezaan yang nyata dari segi penekanan pembangunan sektor di antara zon maju di Pantai Barat berbanding dengan zon kurang maju iaitu negeri-negeri di Pantai Timur. Tumpuan pembangunan sektor bukan pertanian, terutama perindustrian dan perkhidmatan, di negeri-negeri Selangor dan Pulau Pinang telah banyak membantu menyumbang kepada pertumbuhan KDNK negeri masing-masing dan dalam masa yang sama sebagai pemangkin kepada pertumbuhan sektor bukan pertanian. Pertumbuhan sektor bukan pertanian yang pesat menjadi pendorong utama kepada proses urbanisasi di Selangor dan Pulau Pinang berbanding dengan negeri Kelantan dan Terengganu yang lebih menumpukan kepada pembangunan sektor pertanian. Fenomena sedemikian jelas menunjukkan bahawa, permintaan ke atas harta tanah di negeri Selangor dan Pulau Pinang

JADUAL 8: Bilangan dan nilai transaksi harta tanah bagi negeri Kelantan  
(1989 – 1997)

Tahun	Pertanian		Perindustrian		Perdagangan		Kediaman	
	Transaksi		Transaksi		Transaksi		Transaksi	
	Bil.	Nilai (RM Juta)	Bil.	Nilai (RM Juta)	Bil.	Nilai (RM Juta)	Bil.	Nilai (RM Juta)
1989	1,272	18.04	3	1.07	98	15.50	950	42.72
1990	1,282	18.86	5	1.17	146	21.83	1,099	51.32
1992	1,594	29.32	6	3.73	97	26.36	1,025	45.77
1994	1,910	32.48	14	6.23	156	27.25	1,214	54.58
1996	2,238	86.94	22	7.03	206	42.32	1,692	82.26
1997	2,695	70.44	15	5.39	233	39.11	1,739	91.73

Sumber: Laporan Pasaran Harta, Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta, Kementerian Kewangan Malaysia, beberapa isu.

yang bertujuan menampung keperluan pertumbuhan aktiviti bukan pertanian ternyata lebih tinggi berbanding dengan yang terdapat di negeri Kelantan dan Terengganu. Ini secara langsung mempengaruhi nilai serta bilangan transaksi harta tanah di negeri-negeri tersebut.

Peningkatan nilai dan bilangan transaksi harta tanah dipengaruhi oleh permintaan yang tinggi ke atas sektor harta tanah yang didorong oleh pertumbuhan pesat sektor-sektor ekonomi negeri. Sektor perindustrian ialah pemangkin utama kepada pertumbuhan sektor perkhidmatan, kewangan, pengangkutan, utiliti dan seterusnya sektor harta tanah keseluruhannya. Pembangunan dan pertumbuhan yang berterusan sektor-sektor ekonomi negeri secara langsung mempercepatkan proses urbanisasi negeri.

Ternyata bahawa, Selangor dan Pulau Pinang yang mempunyai program perindustrian yang dinamik dan menyeluruh telah banyak membantu pertumbuhan ekonomi negeri. Persediaan kawasan perindustrian yang meluas, infrastruktur yang mencukupi serta insentif yang mengalakkan telah membuat sektor perindustrian sebagai tunjang kemajuan dan pembangunan negeri. Permintaan pasaran yang tinggi ke arah pembangunan bagi menampung keperluan sektor telah membantu proses urbanisasi untuk terus meningkat dari paras yang sedia tinggi kepada paras yang lebih tinggi, terutama bagi negeri Pulau Pinang.

Bagi harta pertanian, terdapat beberapa faktor yang mempengaruhi nilai dan bilangan transaksi. Di antaranya ialah, pertama, tanah pertanian dipindahmilik bagi tujuan pertanian yang menjamin pulangan yang lebih tinggi. Kedua, pindahmilik tanah pertanian untuk dibangunkan bagi tujuan bukan pertanian. Ketiga, pindahmilik tanah pertanian yang bermotifkan spekulasi sama ada untuk



pertanian atau bukan pertanian. Keempat, pindahmilik berulang ke atas tanah pertanian yang sama didorong oleh perubahan harga yang ketara dalam jangkamasa yang singkat. Walau bagaimanapun, nilai dan bilangan transaksi ke atas harta tanah pertanian banyak bergantung kepada prestasi ekonomi semasa dan potensi pembangunan tanah pertanian tersebut.

Bermula pada 1994, terdapat bilangan serta nilai transaksi harta tanah pertanian mengalami peningkatan yang tinggi, terutama bagi Selangor. Ini didorong oleh permintaan ruang yang tinggi untuk membangunkan sektor-sektor harta tanah yang lain. Selain tanah pertanian dibangunkan untuk kegunaan bukan pertanian, jual beli tanah pertanian juga melibatkan penukaran jenis tanaman kepada komoditi utama negara, iaitu kelapa sawit. Ini secara langsung me-ningkatkan permintaan ke atas tanah pertanian yang mendorong bilangan serta nilai transaksi tanah pertanian untuk meningkat.

Memandangkan tanah pertanian merupakan stok tanah semasa untuk dibangunkan bagi tujuan bukan pertanian seperti untuk menambahkan stok harta tanah kediaman, perindustrian, perdagangan dan perkhidmatan, apabila harga tanah pertanian meningkat, maka harga harta tanah bukan pertanian yang dibina akan turut meningkat. Peningkatan ke atas harga tanah pertanian banyak didorong oleh unsur-unsur penawaran. Pertama, penawaran yang terhad di lokasi berdekatan bandar dan di dalam bandar. Kedua, proses perancangan dan tukar syarat gunatanah dari pertanian kepada bukan pertanian yang mengambil masa yang lama. Ini akan menambah kos pemilikan (holding-cost) kepada pemaju dan menghadkan penawaran tanah di pasaran. Ketiga, pemilik tanah tidak berminat untuk menjual tanah mereka kerana menjangkakan harga tanah tersebut berpotensi untuk meningkat lebih tinggi. Ini akan mengurangkan penawaran tanah di pasaran pada masa pembangunan perlu dijalankan.

Kelantan dan Terengganu yang mempunyai kadar urbanisasi dan perindustrian yang lebih rendah, terutama Kelantan, berbanding dengan Selangor dan Pulau Pinang, menunjukkan nilai serta bilangan transaksi harta tanah yang lebih rendah. Tumpuan pembangunan kepada sektor pertanian, terutama Kelantan, tidak mampu menjana pertumbuhan sektor-sektor ekonomi negeri tersebut. Sepanjang 1990-an, Terengganu telah berjaya memesatkan pertumbuhan sektor perindustrian sekaligus meningkatkan tahap urbanisasi kepada kadar yang lebih tinggi. Dalam masa yang sama, bilangan transaksi harta tanah pertanian meningkat setanding dengan Selangor, walaupun nilai transaksi tersebut lebih rendah. Bilangan transaksi harta tanah pertanian yang tinggi berbanding harta tanah sektor-sektor lain, terutama bagi Terengganu, menunjukkan potensi tanah pertanian untuk dibangunkan bagi tujuan bukan pertanian pada masa hadapan adalah tinggi bagi kedua-dua negeri tersebut.

Kajian ini menunjukkan bahawa tahap urbanisasi yang tinggi yang terdapat di negeri-negeri di zon maju telah membuat harga harta tanah di negeri-negeri tersebut lebih mahal berbanding negeri-negeri yang kurang maju. Hal ini berlaku disebabkan permintaan ke atas harta tanah, terutama harta tanah kediaman, adalah

lebih tinggi bagi menampung keperluan penduduk yang ramai dan mampu memiliki harta tanah tersebut. Bagi negeri-negeri di zon kurang maju, bilangan transaksi harta tanah pertanian adalah yang paling aktif. Ini menunjukkan bahawa permintaan ke atas tanah pertanian tetap tinggi sama ada bagi tujuan pertanian atau pindahmilik bagi tujuan spekulasi dan berpotensi ditukarguna untuk pembangunan bukan pertanian.

Nilai pasaran bagi tanah pertanian yang berpotensi dan terlibat untuk dimajukan bagi tujuan bukan pertanian dipengaruhi oleh dua faktor, pertama, sikap dan langkah pemilik tanah tersebut apabila kawasan tersebut dibangunkan. Kedua, lonjakan harga tanah pertanian secara mendadak apabila kawasan tersebut dikenalpasti sebagai tapak projek utama seperti lapangan terbang atau laluan lebuhraya utama. Dalam masa yang sama, apabila wujudnya permintaan ke atas tanah di satu-satu kawasan, bilangan transaksi atau unit tanah yang mampu diperolehi/miliki banyak dikaitkan dengan peningkatan ke atas harga pasaran. Ini memandangkan bakal pembeli menjangkakan harga akan terus meningkat pada tahap yang lebih tinggi. Walau bagaimanapun, terdapat dua faktor yang kurang pasti, misalnya, nilai tanah itu apabila kawasan tersebut membangun sepenuhnya, dan juga apabila kawasan tersebut akan dibangunkan. Transaksi atau pindahmilik tetap berlaku memandangkan pembeli bertujuan memaksimumkan pulangan dari pelaburan berdasarkan kos pelaburan atau nilai semasa.

Memang tidak dinafikan bahawa kadar urbanisasi yang pesat menjadi pendorong utama kepada kenaikan harga harta tanah. Kesan daripada kenaikan tersebut hanya menguntungkan pihak-pihak tertentu seperti spekulator, pemaju, institusi-institusi kewangan dan mereka yang terlibat dalam pembekalan harta tanah di pasaran. Dalam masa yang sama, pengguna dan bakal pembeli terpaksa berbelanja lebih untuk memiliki harta tanah yang diinginkan. Terdapat juga mereka yang tidak mampu membeli harta tanah tersebut. Mereka terpaksa menyewa tetapi sekiranya kadar sewa terlalu tinggi terutama di bandar-bandar utama, pembinaan rumah haram di tanah kosong menjadi pilihan terbaik bagi mereka. Hal ini membantut usaha menjadikan setiap keluarga memiliki sebuah rumah.

Kajian ini mendapati harga pasaran tanah adalah melebihi daripada harga pasaran patut apabila tanah tidak dianggap sebagai barangan komoditi di mana setiap pengguna memerlukannya. Nilai tanah menjadi penentu kepada pembangunan persekitaran bandar apabila corak gunatanah secara umumnya banyak dipengaruhi oleh nilai pasaran tanah semasa.

#### RUJUKAN

- Alonso, William. 1964. Location and land use. Dlm. *Land resource economics: The economis of real property*, disunting oleh R. Barlowe. Englewood Cliffs, New Jersey: Prentice-Hall.
- Alston, J. 1986. An analysis of growth of the US farmland prices. *American Journal of Agricultural Economics* 68: 1-9.

- Anderson, N. 1959. Urbanism and urbanisation. *American Journal of Sociology* 23: 68-73.
- Anuwar Ali & Rajah Rasiah. 1996. *Perindustrian dan pembangunan ekonomi di Malaysia*. Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pustaka.
- Bairoch, P. & G. Goertz. 1986. Factors of urbanisation in the nineteenth century developed countries. *Urban Studies* 23: 285-305.
- Balchin, P.N., G.H. Bul & J. L. Kieve. 1995. *Urban land economics and public policy*. (5th edition). London: Macmillan.
- Barlowe, R. 1972. *Land resource economic: The economics of real property*. (2nd edition). Englewood Cliffs, New Jersey: Prentice-Hall.
- Carr, J & L. B. Smith. 1975. Public land banking and price of land. *Land Economic* 51: 316-330.
- Chinitz, B & R. Dusansky. 1972. Supply of rental housing. *American Economic Review* 61: 806-817.
- Clonts, H.A. 1970. Influence of urbanization on land values at the urban periphery. *Land Economics* 46: 489-498.
- Eckart, W. 1983. Land speculation and the rental price of housing. *Journal of Urban Economics* 13: 1-12.
- Guest, A. 1973. Urban growth and population density. *Demography* 10: 53-69.
- Harvey, J. 1996. *Urban land economics*. (4<sup>th</sup> edition). London: Macmillan.
- Hushak, L.J. 1975. The urban demand for urban-rural fringe land. *Land Economics* 51: 112-123.
- Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta. 1990. *Laporan Pasaran Harta 1990*. Kementerian Kewangan Malaysia. Kuala Lumpur: Jabatan Percetakan Negara.
- Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta. 1991. *Laporan Pasaran Harta 1991*. Kementerian Kewangan Malaysia. Kuala Lumpur: Jabatan Percetakan Negara.
- Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta. 1992. *Laporan Pasaran Harta 1992*. Kementerian Kewangan Malaysia. Kuala Lumpur: Jabatan Percetakan Negara.
- Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta. 1993. *Laporan Pasaran Harta 1993*. Kementerian Kewangan Malaysia. Kuala Lumpur: Jabatan Percetakan Negara.
- Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta. 1994. *Laporan Pasaran Harta 1994*. Kementerian Kewangan Malaysia. Kuala Lumpur: Jabatan Percetakan Negara.
- Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta. 1995. *Laporan Pasaran Harta 1995*. Kementerian Kewangan Malaysia. Kuala Lumpur: Jabatan Percetakan Negara.
- Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta. 1996. *Laporan Pasaran Harta 1996*. Kementerian Kewangan Malaysia. Kuala Lumpur: Jabatan Percetakan Negara.
- Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta. 1997. *Laporan Pasaran Harta 1997*. Kementerian Kewangan Malaysia. Kuala Lumpur: Jabatan Percetakan Negara.
- Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta. 1998. *Laporan Pasaran Harta 1998*. Kementerian Kewangan Malaysia. Kuala Lumpur: Jabatan Percetakan Negara.
- Moomaw, R.L. 1988. Agglomeration economies: Localisation or urbanisation. *Urban Studies* 25: 46-51.
- Ozanne, L. & T. Thibodeau. 1983. Explaining metropolitan housing price differences. *Journal of Urban Economics* 13: 51-66.
- Richard, B. 1987. The determinants of nonresidential urban land values. *Journal of Urban Economics* 22: 340-351.
- Richardson, H.W. 1971. *Urban economics*. 2<sup>nd</sup> edition. Harmondsworth: Penguin.

- Schnore, L.F. 1987. The statistical measurement of urbanization and economic development. *Land Economics* 42: 229-241.
- Unit Perancangan Ekonomi. 1988. Perangkaan pelbagai parameter ekonomi. Jabatan Perdana Menteri, Kuala Lumpur. Tidak diterbitkan.
- Zhang Xing Quan. 1991. Urbanisation in China. *Urban Studies* 28: 41-51.

Zainal Abidin Hashim  
Jabatan Ekonomi Pertanian dan Sumber  
Fakulti Ekonomi  
Universiti Kebangsaan Malaysia  
43600 UKM Bangi  
Selangor Darul Ehsan  
Malaysia