

<http://www.karangkraf.com/lawatan/gubal-akta-tanah-rizab-melayu-1.883295>

Gubal Akta Tanah Rizab Melayu

Prof Dr Ismail Omar

24 September 2018



Disebabkan kategori guna tanah masih pertanian, nilai pampasan bagi pengambilan tanah dilakukan akan rendah.

SATU kajian yang dijalankan sekumpulan penyelidik Universiti Teknologi Malaysia dengan dana Institut Penilaian Negara (NAPREC) baru-baru ini menunjukkan bahawa kira-kira 75 peratus responden yang terdiri daripada ahli-ahli harta tanah berpendapat mereka memahami Tanah Rizab Melayu (TRM) sebagai warisan bangsa Melayu.

Hanya kira-kira 10 peratus mengatakan TRM sebagai penjana ekonomi. Selebihnya pelbagai takrif lain. Implikasinya adalah warisan seolah-olah menggambarkan TRM tidak perlu dimajukan dan dibiarkan turun temurun untuk kegunaan anak cucu. Umpama menanam benih sekarang hasilnya hanya dituai 100 tahun nanti.

Malangnya, TRM sudah wujud hampir 105 tahun dahulu (diperkenalkan Residen British Maxwell pada 1913) dan kebanyakannya masih mundur dan belum dimajukan. Justeru, bilakah masa yang sepatutnya kita tuai hasil TRM ini?

Enakmen Tanah Rizab Melayu menghalang jual beli TRM kepada bukan Melayu. Justeru, pasarannya menjadi lebih kecil. Kebolehpasaran dan kebolehpindahmilikannya rendah. Akibatnya, harga pasaran lebih rendah.

Kajian juga telah dijalankan dan responden terdiri daripada pemaju perumahan, pegawai bank, pentadbir tanah, penilai, perancang bandar di seluruh negara.

Mereka bersetuju bahawa sebanyak 28 peratus kemunduran TRM disebabkan kekurangan pemaju kaum Bumiputera terutamanya Melayu, 17 peratus disebabkan sikap orang Melayu, 10 peratus lokasi yang tidak strategik dan selebihnya disebabkan kekurangan kemudahan pembiayaan, prosedur dan kekurangan insentif memajukan TRM, kekurangan pelaburan asing, peraturan penggantian semula yang tidak dipatuhi dan sebagainya.

Kajian yang sama mendapati kebanyakan responden berpendapat peraturan berkaitan TRM mesti dipinda semula dengan mengambil kira ketidakselarasan dan halangan yang membawa kemunduran TRM. Pengkaji-pengkaji dalam bidang hartanah berpendapat banyak undang-undang berkaitan tanah sudah lapuk, lusuh dan usang dan perlu dikaji semula atau diharmonikan mengikut kesesuaian masa. Antara undang-undang yang dimaksudkan adalah Enakmen TRM.

Sesungguhnya, penggubalan Akta TRM tidak sama sekali menafikan “land is a state matter” yang termaktub di bawah Senarai Negeri di bawah Perlembagaan Persekutuan.

Malah, penggubalan yang dibuat dengan teliti mampu memperkasa TRM dan melepaskannya daripada “penjara” dengan nilai rendah yang membeku. Kajian yang mendalam boleh dibuat secara perbandingan dengan tanah-tanah Moari, Aborigin, Red Indian, pribumi yang telah dimajukan di luar negara.

Akta Tanah Moari 1993 (bermula daripada Akta Pindah Milik Tanah Moari 1952 yang memperkenalkan Lembaga Tanah Moari) telah digubal di New Zealand bagi mewujudkan Mahkamah Tanah Moari dan juga mengawal selia tanah tanah berkenaan untuk membuka nilainya di pasaran.

Manakala di Wilayah Utara Australia, Akta Hak Tanah Aborigin telah digubal pertama kali pada 1976 untuk mengiktiraf hak penduduk peribumi terhadap tanah dan kependudukan mereka. Kata Profesor Terry Boyd seorang pensyarah Universiti Queensland, pengurusan tanah berkenaan hendaklah dilakukan penilai yang berkaitan.

Apabila berlaku pengambilan tanah untuk maksud pembangunan, sepatutnya orang yang menilai tanah-tanah peribumi mestilah daripada kalangan penduduk peribumi sendiri. Dengan penggubalan Akta TRM juga, asas cukai tanah, asas cukai pintu, insentif dan premium yang dikenakan bagi TRM boleh diselaraskan.

Perbezaan geografi dan sosioekonomi tidak harus dinafikan tetapi diambil kira dengan teliti supaya dapat menjana ekonomi pemilik TRM. Infrastruktur lebih mudah disediakan supaya pembangunan TRM dapat dijalankan sebaik-baiknya. Ketersediaan TRM yang terletak di lokasi strategik boleh dikenal pasti untuk dimajukan sebagai rumah mampu milik.

Begitu juga dengan data-data TRM. Dengan adanya data-data yang tepat berkaitan dengan lokasi dan guna tanah serta infrastruktur yang diperlukan, kemudahsampaian boleh ditingkatkan, TRM boleh dimajukan untuk rumah mampu milik dengan penyediaan jalan raya dan kemudahan lain yang sesuai.

Bukan sekadar rumah mampu milik sahaja boleh disediakan untuk rakyat, harta komersil dan harta perindustrian juga boleh disediakan di atas TRM jikalau kena cara pengezonan, perancangan dan pembangunannya.

Akta TRM juga boleh memasukkan klausa mengenai pengezonan supaya perancangan untuk memajukannya dapat dijalankan dengan lebih teratur. Buat masa ini, tiada pengezonan yang khusus bagi TRM hanya sekadar zon rizab yang termasuk tanah wakaf dan TRM dikategorikan di bawah zon yang sama.

Perkara ini boleh dilakukan dengan baik apabila tanah tanah yang berpotensi pembangunan dikenal pasti, yang kurang strategik boleh ditukar ganti (menggunakan kaedah swap atau yang sama dengan amalan istibdal bagi tanah wakaf).

Insentif kepada pemilik boleh diberi dalam bentuk kelonggaran syarat-syarat permohonan untuk memajukan, manakala bagi pemaju (dan pihak bank) TRM galakan dan insentif boleh diberikan dalam bentuk pengurangan cukai, kelonggaran syarat memohon kelulusan perancangan dan galakan dalam skim perkongsian.

Begitu juga di bawah peruntukan Akta TRM, cara untuk menentukan amaun pampasan dan prosedur yang berkaitan boleh dilakukan dengan baik. Kebanyakan TRM yang berada di kawasan bandar (seperti tanah MAS di Kampong Baru, Kuala Lumpur walaupun bukan TRM tetapi mempunyai sekatan kepentingan yang sama dengannya) mempunyai kategori guna tanah pertanian.

Apabila kawasan bandar berkembang daripada proses pembandaran, tanah-tanah berkenaan terhimpit dek pembangunan. Disebabkan kategori guna tanah masih pertanian, nilai pampasan bagi pengambilan tanah dilakukan akan rendah disebabkan sekatan kepentingan dan syarat guna tanah yang berkenaan.

Akta TRM boleh menjadi panduan kepada semua pihak-pihak yang berkaitan. Walaupun terdapat beberapa akta lain yang berkaitan seperti Akta Pengambilan Tanah 1965, Akta TRM sudah tentu lebih khusus kepada TRM sahaja. Klausa yang berkenaan boleh dikembangkan kepada tanah-tanah yang mempunyai sekatan kepentingan yang sama seperti tanah adat di Melaka, tanah peribumi di Sarawak dan sebagainya.

Rakyat merasa amat gembira apabila agenda memajukan Tanah Rizab Melayu dan tanah wakaf dimasukkan sebagai keutamaan dalam kerangka resolusi Kongres Masa Depan Ekonomi Bumiputera

yang telah diadakan pada 1 September 2018 yang lalu di Pusat Konvensyen Kuala Lumpur dan dirasmikan Perdana Menteri sendiri.

Rakyat menunggu penuh harapan pelaksanaan agenda memajukan ekonomi Bumiputera melalui TRM.

** Penulis ialah profesor di Jabatan Pengurusan Harta Tanah, Fakulti Pengurusan Teknologi dan Perniagaan, Universiti Tun Hussein Onn Malaysia. Beliau juga merupakan Presiden Pertubuhan Profesional Tanah Malaysia*