

Teruja pulangan tinggi, akhirnya rugi

**ISMAIL
OMAR**



TULISAN Profesor Datuk Salleh Buang mengenai, *Islamic Hotel - Apa kata undang-undang*, sangat menarik perhatian kita. Penipuan yang dilakukan dalam skim pelaburan pajakan hotel di Mekah menyebabkan kerugian jutaan ringgit kepada pelaburnya. Jelas sekali, ilmu pengetahuan tentang hartanah adalah prasyarat untuk menceburi pelaburan hartanah.

Namun begitu, ramai pula pelabur hartanah yang tiada pengetahuan tentang hartanah tetapi begitu berani menceburi pelaburan hartanah. Seorang bekas juruterbang melabur jutaan ringgit dalam hartanah. Seorang profesor dalam bidang sains polimer membeli banyak hartanah yang bernilai tinggi. Seorang ustaz menjadi broker rumah. Walaupun ramai pelabur yang berjaya, tidak kurang juga yang berputih mata.

Ibarat menanam tebu di bibir, mereka dijanjikan dengan pulangan yang tinggi, hati mana tidak teruja. Benar, untuk beberapa bulan, pulangan yang diberi sangat tinggi, mencecah ribuan ringgit seminggu. Malangnya, keterujaan dan kegembiraan hanya seketika. Apabila pulangan daripada pelaburan tinggi, risikonya juga tinggi. Sudah semestinya pekerjaan yang berbahaya akan diberikan gaji yang tinggi. Begitu juga, apabila pekerjaan hanya untuk tempoh yang pendek, gajinya lebih mahal. Begitulah seterusnya.

Bagaimanakah penipuan tanah berlaku? Sekitar tahun 1920, ramai penduduk Amerika Syarikat berebut-rebut ke Florida. Mereka mencari tanah-tanah baharu untuk dimajukan. Era ini dinamakan *Florida Land Rush*. Oleh kerana mereka berebut-rebut membeli tanah di sana, ada syarikat hartanah yang mengambil kesempatan menjual tanah yang dikatakan bernilai tinggi. Sebaliknya, tanah-tanah berkenaan hanyalah tanah paya dan mempunyai nilai yang rendah dan sukar untuk dimajukan. Demikianlah dikatakan penipuan tanah atau *land scam* bermula.



PENIPUAN yang dilakukan dalam skim pelaburan pajakan hotel di Mekah menyebabkan kerugian jutaan ringgit kepada pelabur Malaysia khususnya yang kurang ilmu pengetahuan tentang hartanah. - GAMBAR HIASAN/AGENSI

Di Amerika Syarikat, penipuan tanah seringkali berlaku. Pembeli membeli tanah yang rendah harganya, setelah beberapa tahun, menjual semula dengan harga yang mahal. Aktiviti ini dinamakan spekulasi tanah. Mereka yang menjadi kaya-raya kerana spekulasi hartanah termasuklah Donald Trump, calon Presiden Amerika Syarikat. Sebaliknya, penipuan berlaku apabila dijanjikan bahawa tanah berkenaan sesuai untuk dimajukan dan boleh mendapat kelulusan perancangan, namun sesudah dibeli didapati tanah berkenaan hanyalah tanah paya dan sukar untuk dimajukan.

Di United Kingdom pula, penipuan tanah juga berlaku terutama apabila tanah yang hendak dijual dikatakan mempunyai nilai potensi yang tinggi dan boleh mendapat kelulusan perancangan untuk dimajukan. Maknanya, nilainya akan meningkat dalam sedikit masa lagi. Setelah dibeli, keadaan sebaliknya berlaku dan pembeli mengalami kerugian. Dilaporkan, syarikat yang terlibat dengan penipuan tanah ini menasarkannya pembeli luar yang kurang faham mengenai perundangan tanah di sana. Sasaran mereka termasuklah pembeli dari Kanada, Singapura, Australia dan juga Malaysia.

Sejak beberapa dekad lalu, pelaburan hartanah "kongsi masa" atau *timesharing* dikatakan sering menjadi sasaran penipuan.

Perkara ini berlaku disebabkan pelabur atau pembeli teruja untuk berkongsi memiliki hartanah riadah untuk maksud percutian dengan kos yang rendah. Penipuan berlaku apabila pembeli tidak sabar untuk mendapatkan untung besar yang segera. Biasanya, pembeli perlu membayar wang pendahuluan untuk menjelaskan fi penilaian, fi ejen hartanah dan fi peguam. Setelah wang pendahuluan dibayar, ejen hartanah berkenaan menghilang. Adakalanya, dividen akan dibayar selama beberapa minggu sebelum ejen dan syarikat berkenaan menghilang dari diri.

Yang terbaharu memabitkan kerugian yang dihadapi kira-kira 250 pelabur Mecca Islamic Hotel. Sebelum ini dikenali sebagai *Mecca Global Fund*. Mereka dicanangkan dengan pelaburan pajakan hotel di Mekah. Modal dilaburkan untuk memajak hotel dan hasil sewaan diagih berdasarkan untung daripada pajakan atas penghunian hotel berkenaan. Agensi pelaburan hotel ini melantik ejen untuk berurusan dengan pelabur. Semua dokumen disusun dengan baik. Nampak seolah-olah sistematik dan profesional. Namun demikian, dokumen yang berkaitan atau perjanjian sewa mestilah difahami sebelum ditan-datangani.

Lebihnya sewa yang diterima dijadikan dividen yang bakal diagihkan kepada semua pelabur mengikut amaun yang dilabur-

kan. Percaya dengan mudah berhelah ejen, pelabur yang datang dari seluruh pelosok tanah air melabur dan menanam modal sehingga jutaan ringgit. Beberapa bulan pertama, pelabur menerima pulangan yang tinggi sehingga ribuan ringgit. Mereka sangat teruja. Terus menambah modal pelaburan. Namun, dengan tiba-tiba dividen lenyap. Barulah disedari diri sudah tertipu.

Ada yang rugi sehingga RM120,000. Seorang mangsa penipuan skim berkenaan mengatakan pada permulaan, dividen yang diterima sehingga 16 peratus. Ada kalanya sampai 22 peratus. Namun, beberapa minggu kemudian dividen sudah diberhentikan. Ejenjnya juga mengalami kerugian. Ada yang rugi sehingga RM1 juta, ada yang mengalami kerugian RM100,000 ada juga yang kehilangan RM80,000. Dengan andaian 250 mangsa dengan kerugian purata RM100,000 seorang, wang pelaburan sebanyak hampir RM25 juta hangus begitu sahaja.

Penulis teringat kes penipuan tanah yang melibatkan kerugian RM20 juta tidak lama dahulu hanya menukar nama pemilik sebenar dengan nama yang seakan-akan sama di atas surat hakmilik. Penipuan dijalankan dengan licik sekali sehingga peguam mangsa sukar membuktikannya. Sebuah syarikat dengan nama yang seakan-akan sama ditubuhkan khas untuk melakukan jenayah tersebut.

Pertubuhan Profesional Tanah Malaysia (Pertama) dengan kerjasama Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan sedang berusaha untuk menyiapkan draf Akta Konsultant Tanah Negara. Sentuhan daripada pengamal konsultant tanah sedang diusahakan. Konsultant tanah yang profesional dikawal selia di bawah Badan Profesional Pentadbiran Tanah supaya setiap konsultant tanah tidak melakukan penipuan, salah guna dan sebagainya. Dengan cara ini, kepentingan pemilik tanah, pelabur hartanah dan pihak-pihak yang berkaitan dapat dilindungi.

PROFESOR DR. ISMAIL OMAR ialah Presiden Pertubuhan Profesional Tanah Malaysia (Pertama) dan felo penyeldik Institut Transformasi Sosial dan Pembangunan Wilayah (Transform) Universiti Tun Hussein Onn Malaysia.