

# BERANI MAJUKAN TANAH RIZAB MELAYU

ISMAIL  
OMAR



**PENTADBIRAN tanah di Kedah memperuntukkan penggantian tanah rizab Melayu melibatkan tanah-tanah gantian yang terletak di luar daerah di mana tanah asal tersebut terletak. - GAMBAR HIASAN/UTUSAN**

**P**ENULIS menghadiri satu seminar hartanah mengenai tanah rizab Melayu di Alor Setar baru-baru ini. Seminar tersebut dihadiri kira-kira 300 peserta yang terdiri daripada pelbagai kaum. Mengagumkan apabila terdapat peserta bukan Melayu yang hadir menghadiri perbincangan tentang tanah rizab Melayu. Peserta dari seluruh negara. Mereka begitu prihatin untuk mengetahui isu memajukan tanah rizab Melayu. Lebih menarik, mereka menyumbang pendapat dan inisiatif bagi memajukan tanah rizab Melayu. Semarak semangat sehati-sejwa.

Dilaporkan saiz tanah rizab Melayu semakin menyusut. Antara puncanya akibat pembangunan melalui pengambilan tanah untuk maksud pembinaan prasarana terutama lebuhraya seperti di Kedah. Pengambilan tanah tidak diganti semula seperti yang diperuntukkan di bawah Artikel 89 Perlembagaan Persekutuan. Nilainya rendah kata mereka. Alasannya, tanah rizab Melayu yang terlibat tidak dimansuhkan status sekatan kepentingannya sebagai tanah rizab Melayu. Jadi, tiada keperluan untuk digantikan. Akibatnya, saiz tanah berkenaan semakin berkurangan.

Enakmen Tanah Simpanan Melayu (TSM) Kedah tetap dipatuhi dan pentadbir tanah Kedah mengambil maklum mengenai keperluan mengganti semula mana-mana tanah rizab Melayu secara keseluruhan. Keprihatinan ini ternyata apabila berlaku keluasan tanah simpanan Melayu hampir 80 peratus (868,836.09 hektar) berbanding tanah negeri secara keseluruhan (942,500.00 hektar). Kerajaan Kedah masih tetap bertahan dengan saiz tanah rizab Melayu sejak lebih 100 tahun dahulu (diperkenalkan penjahaj British pada 1913).

Pentadbiran tanah di Kedah memperuntukkan penggantian

tanah rizab Melayu melibatkan tanah-tanah gantian yang terletak di luar daerah di mana tanah asal terletak. Penggantian ini melibatkan kesesuaian guna tanah mengikut ciri-ciri fizikal dan juga nilai pasaran yang sewajarnya. Apabila penggantian hendak dilakukan, sebaik-baiknya tanah baharu yang menggantikan tanah asal sewajarnya mempunyai nilai pasaran yang lebih tinggi. Apalah gunanya menggantikan kereta lama yang rosak sekiranya tidak dengan kereta yang lebih baik untuk digunakan.

Dalam konteks ini, pentadbiran tanah wakaf mempunyai kaedah penggantian yang dinamakan istibdal yakni apabila tanah yang diwakafkan kurang strategik, maka gantian boleh dilakukan dengan tanah yang lebih bernilai. Namun demikian, fatwa perlu diikuti dengan begitu teliti sekali. Secara perbandingan, gantian atau *swap* tanah rizab Melayu perlu juga ditangani dengan berhati-hati.

Peluasan lokasi tanah gantian juga dijalankan menurut keadaan dinamik dan juga kajian yang dijalankan dengan teliti terhadap Rancangan Tempatan Daerah

(RTD) yang dimuktamadkan. Tindakan ini dilakukan disebabkan sukarnya mencari tanah gantian yang berdekatan. Ternyata strategi yang diambil sekalipun sukar dan berisiko, disebabkan setiap lot tanah adalah tidak sama (*heterogenous*), penggantian tetap dilakukan dalam pentadbiran tanah. Mungkin kajian Penilaian Impak Sosial (SIA) boleh dilakukan. Justeru, keluasan tanah simpanan Melayu dapat dipertahankan. Kesungguhan dan keberanian seperti ini harus diteladani.

Pemaju bukan Melayu yang hadir sebagai peserta begitu bersemangat untuk bersama-sama memajukan tanah rizab Melayu. Sudah tentu kajian kedayahidupan dan kajian keberuntungan perlu dijalankan bagi mengenal pasti situasi 'menang-menang' kepada semua pihak yang berkepentingan dalam projek pembangunan hartanah yang hendak dijalankan. Insentif juga diperlukan untuk merangsang sinergi ini.

Cadangan yang dikemukakan pihak kerajaan pada 2004 yang membolehkan bukan Melayu memajak tanah rizab Melayu

sehingga 60 tahun perlu diperhalusi. Suatu konsep yang menarik dalam memajukan tanah di United Kingdom suatu masa dahulu ialah pajakan tapak. Menurut Profesor Millington, seorang penilai hartanah, tanah kosong boleh dipajakkan selama tempoh yang panjang (misalnya sehingga 60 tahun) dengan bayaran yang rendah tetapi dipersetujui untuk pemajak membina bangunan (antara pihak-pihak pemajak dan pemilik dengan perjanjian yang sah dan dipersetujui). Kemudian, setelah tempoh pajakan tamat, tanah dan bangunan akan dikembalikan kepada pemilik tanah. Dengan cara ini, pemilik tanah rizab Melayu mampu memiliki tanah yang dimajukan dengan bangunan selepas tempoh berkenaan. Sekali lagi, kita perlu berhati-hati. Barangkali kajian SIA boleh dijalankan juga.

Di Kedah, satu kes mahkamah yang menarik perlu diteladani. Seksyen 8 Enakmen Tanah Simpanan Melayu di Kedah tidak menyatakan dengan jelas urusan gadaian bagi tanah-tanah berkenaan. Kes mahkamah Jamaluddin Jaafar vs. Affin Bank Berhad (2016) memutuskan bahawa pihak bank berkaitan bukanlah Melayu dan gadaian telah tidak sah dan batal. Impaknya adalah urusan ekonomi terganggu dan potensi Tanah Rizab Melayu tidak dapat dimajukan.

Lantaran, Kerajaan Kedah telah mengambil tindakan pada 2017 mengisytiharkan semua institusi kewangan yang ditubuhkan secara sah di bawah undang-undang sebagai Melayu bagi maksud gadaian tanah rizab Melayu. Tindakan ini suatu keberanian demi mempertahankan dan memajukan tanah-tanah berkenaan. Seterusnya, memaju dan memperkasa ekonomi orang Melayu. Memajukan ekonomi orang Melayu bermakna menyuburkan ekonomi seluruh rakyat di negara kita termasuklah bukan Melayu.

**PROFESOR DR. ISMAIL OMAR** ialah Presiden Pertubuhan Profesional Tanah Malaysia (PERTAMA) dan pensyarah Universiti Tun Hussein Onn Malaysia.