

Perbadanan Tanah Bumiputera rapat jurang pemilikan hartanah

- Nilai tanah Bumiputera termasuk rizab kurang hingga 40 peratus berbanding nilai pasaran tiada sekatan kepentingan, malah hanya 13 peratus daripada 30,000 hektar tanah wakaf dimajukan akibat tak pasti pemilik, kurang modal

- Perlu lantik pegawai pakar dalam bidang hartanah, wujudkan pelbagai bentuk analisis seperti kajian kos faedah, impak sosial dan alam sekitar serta pelan pembangunan sempurna bagi memudahkan pembiayaan kewangan, perkongsian pintar pelabur asing



Oleh Prof Kehormat Ismail Omar
bhrencana@bh.com.my

Syabas diucapkan kepada Timbalan Perdana Menteri, Datuk Seri Dr Ahmad Zahid Hamidi kerana mennguar-uarkan penubuhan Perbadanan Tanah Bumiputera ketika menyampaikan ucap tama pada Kongres Ekonomi Bumiputera (KEB) 2024 yang berakhir kelmarin.

Tujuan penubuhan Perbadanan Tanah Bumiputera adalah untuk mencambah idea dalam mencari mekanisme meningkatkan tahap pemilikan hartanah Bumiputera, seterusnya memaksimumkan pulangan daripada pemilikan hartanah berkenaan.

Perangkaan diperoleh daripada Unit Peneraju Agenda Ekonomi Bumiputera (TERAJU) menunjukkan tingkat pemilikan hartanah dalam kalangan Bumiputera pada 2016 hanya 17 peratus.

Tingkat pemilikan hartanah Bumiputera termasuk Melayu dan bukan Melayu Bumiputera, selebihnya adalah bukan Melayu termasuk pemaju serta korporat asing.

Jika kita pergi lebih jauh sedikit lagi, didapati kategori guna tanah dimiliki Bumiputera terdiri daripada rumah mampu milik, rumah kos rendah, kos sederhana dan tanah pertanian di luar bandar bernilai rendah.

Ini termasuk tanah rizab Melayu yang rata-rata nilai pasarannya kurang sehingga 40 peratus berbanding nilai pasaran tanah yang tidak mempunyai sekatan kepentingan. Begitu juga dengan tanah wakaf dan tanah natif.

Tambah merunsingkan lagi, apabila luas keseluruhan tanah wakaf berjumlah kira-kira 30,000 hektar, kita dapati hanya 13 peratus yang dimajukan. Pembangunan tanah wakaf terbantut disebabkan pelbagai halangan. Antaranya, ketidakpastian pemilik, kecelaruan dan sikap pasif pemilik bertindih serta kekurangan modal kewangan.

Dari sudut pentadbiran dan pengurusan tanah pula, hanya 30 peratus agensi keagamaan mempunyai tenaga profesional hartanah mahir dan terlatih.

Terdapat banyak juga isu mengenai tanah sering menjadi punca kekeliruan dalam masyarakat hari ini. Misalnya, pemberian Lesen Pendudukan Sementara (TOL) yang sebenarnya bukanlah satu bentuk pemilikan hartanah, sebaliknya hanya lesen perlu diperbaharui setiap tahun. Justeru, tidak sepatutnya struktur bangunan kekal dibina di atas

tanah berkenaan.

Begitu juga pendapat menyatakan Tanah Rizab Melayu bukanlah status pemilikan kekal sedangkan jenis pegangan tanah rizab Melayu boleh secara kekal dan juga secara pajak. Justeru, kita perlu merakatkan ilmu hartanah.

Lantaran itu, kekeliruan dalam masyarakat perlu diperbetulkan. Lebih-lebih lagi kekeliruan seperti terjadi dalam kalangan ahli profesional hartanah. Sesungguhnya kekeliruan berlaku melambatkan proses penilaian, pelaburan, pembangunan dan merencat kepesatan memulihkan ekonomi negara.

Kelambatan dan penangguhan projek pembangunan membawa risiko besar dan boleh memberi kerugian kepada pemaju, pelabur, bangsa serta negara.

Sehubungan itu, langkah kerajaan menubuhkan Perbadanan Tanah Bumiputera bagi memperkasa pemilikan dan pentadbiran serta pengurusan tanah Bumiputera tepat pada masanya.

Lantik pegawai mahir bidang hartanah

Malah, ada kalangan berpendapat penubuhan ini patut dibuat lebih awal lagi. Apapun, pakar hartanah berpendapat penubuhan Perbadanan Tanah Bumiputera adalah wajar untuk mengimbangi tingkat pemilikan hartanah antara Bumiputera dengan bukan Bumiputera yang jurangnya semakin melebar.

Justeru, apakah cara dan mekanisme terbaik untuk mencapai tujuan penubuhan perbadanan itu? Sudah pasti rakyat mahukan pengisian maksimum.



Tanah terbiar milik Bumiputera perlu dimajukan demi pembangunan ekonomi. (Foto hiasan)

Pengurusan perlu membentuk petunjuk prestasi utama (KPI) berasaskan data pemilikan tanah yang ada.

Bermakna, ia bukan setakat data kuantitatif, malahan juga data kualitatif. Ini termasuk sentuhan terhadap nilai, harga, kependudukan, sejarah, ekonomi tanah, perundangan tanah, perancangan bandar dan pembangunan tanah.

Bagi melaksanakan perkara ini, pegawai perlu dilantik dalam kalangan pakar mahir dalam bidang hartanah. Justeru, mereka perlu ada kemahiran dan pengalaman menjalankan penyelidikan hartanah.

Dengan tersedianya data kepemilikan hartanah, pelbagai bentuk analisis hartanah boleh dijalankan, dipantau dan dipetakan. Contohnya, dengan data lokasi, kita boleh membentuk analisis kebolehsampaian bagi maksud menjalankan pembangunan tanah rizab Melayu yang lebih sesuai supaya laris di pasaran.

Seterusnya menghindari projek siap, tetapi tidak laku dijual di pasaran. Dengan analisis kos-pembinaan pula, tanah yang mempunyai sekatan kepentingan hak milik boleh dibuat kajian kos faedah dan impak sosial bagi menentukan kedayahidupan projek berkenaan di pasaran.

Apabila data bagi tanah Bumiputera seperti Tanah Rizab Melayu, tanah wakaf dan natif diperoleh dengan tepat, pemetaan boleh dijalankan dengan mudah serta murah menggunakan sistem maklumat geografi (GIS), penilaian impak sosial dan penilaian impak alam sekitar. Begitu juga dengan pembentukan peta lokasi, peta kontur, Pelan Transformasi Tanah Rizab Melayu, Pelan Transformasi Tanah Wakaf serta pola pasaran hartanah.

Semua bentuk pemetaan ini boleh dilakukan apabila penyelidikan hartanah Bumiputera dilakukan dengan sebaik-baiknya di bawah penyeliaan dan pengawasan Perbadanan Tanah Bumiputera.

Apabila analisis dan pelan pembangunan disediakan dengan sempurna, pembangunan tanah hak milik Bumiputera boleh dijalankan dengan lebih mudah serta sempurna dengan bantuan kemudahan kewangan bank pembiaya dan perkongsian pintar mungkin membabitkan pelabur asing.

Sebagai perbandingan, cuba lihat tanah Moari di New Zealand. Mereka ada Mahkamah Maori sendiri bagi memudahkan menguruskan tanah Maori. Begitu juga beberapa negara lain seperti Australia yang ada sistem pengurusan dan pentadbiran tanah Aborigin yang sudah terkehadapan. Sesungguhnya rakyat memerhati dan mengharap yang terbaik.

Semua artikel penulis tamu adalah pendapat peribadi, bukan pendirian rasmi BH

Sidang
Redaksi

Pengarang Kumpulan
DATUK AHMAD ZAINI KAMARUZZAMAN
madzaini@mediaprima.com.my

Timbalan Pengarang Kumpulan
M THILLINADAN
thilly@bh.com.my