

Majukan tanah Melayu di Bandar Malaysia tanpa sekatan kepentingan

● Pejabat Tanah dan Galian perlu mengambil daya usaha aktif bagi memastikan apabila tanah berkenaan dijadikan milik Melayu dan Bumiputera, nilainya tidak merosot di pasaran berbanding tanah tiada sekatan kepentingan

● Kita bukan lagi menjadi Pak Kadok, sebaliknya membina Model Tanah MADANI mengawal selia sumber tanah Melayu dan Bumiputera terhad tetapi bernilai tinggi demi agama, bangsa dan negara

Oleh Ismail Omar

bhrencana@bh.com.my



Profesor Kehormat Universiti Infrastruktur Kuala Lumpur (IUKL) dan Presiden Pertubuhan Profesional Tanah Malaysia (PERTAMA)

Antara pengumuman dibuat Perdana Menteri, Datuk Seri Anwar Ibrahim dalam Kongres Ekonomi Bumiputera (KEB) 2024 adalah menjadikan 50 ekar tanah pemilikan Melayu dan Bumiputera di Bandar Malaysia, iaitu sebahagian daripada 200 ekar tanah kerajaan kekal dimiliki bangsa ini.

Pengumuman penting juga ialah penubuhan Perbadanan Tanah Bumiputera demi ikhtiar meningkatkan tahap pemilikan hartanah Bumiputera, seterusnya memaksimumkan pulangan ekonomi daripada pemilikan hartanah berkenaan.

Hakikatnya, saranan itu disifatkan usaha waja demi mempertahankan dan memperkukuh ekonomi Melayu serta Bumiputera melalui pemerkaasan tanah kediaman dan perdagangan di bandar raya Kuala Lumpur.

Umum mengetahui, tanah kediaman di Kampung Baru sahaja bernilai hingga RM1,000 sekaki persegi, manakala harta komersial pula mencecah RM4,000 sekaki persegi.

Dengan nilai hartanah di kawasan bandar tinggi, pelbagai pihak mula menyedari keperluan menjaga dan menambah nilai tanah berkenaan. Tanpa menjalankan apa-apa inisiatif untuk memajukannya sekalipun, nilai tanah terbabit tetap meningkat akibat tekanan permintaan di kawasan kejiranan.

Secara umum, nilai hartanah meningkat hingga 20 peratus setiap tahun bergantung kepada lokasi dan iklim ekonomi persekitaran.

Oleh itu, lokasi di kawasan bandar menjamin kenaikan nilai modal lebih baik berbanding hartanah terletak di luar bandar. Justeru, keterjaminan nilai modal hartanah Melayu dan Bumiputera lebih menyerlah apabila berada di Kuala Lumpur berbanding tanah bernilai rendah di lokasi luar bandar.

Menurut pengkaji hartanah terkenal di Amerika Syarikat (AS), Von-Thunen, lokasi berperanan penting dalam menentukan nilai hartanah. Melalui kajian dilakukan kira-kira 20 tahun, beliau mendapati lokasi, iaitu jarak dan kedekatan mempengaruhi nilai tanah. Semakin dekat dengan bandar, nilai tanah semakin tinggi dan begitu sebaliknya.

Pengkaji hartanah, Prof R Denman dikenali sebagai sarjana pertama dalam ekonomi tanah di Universiti Cambridge, United Kingdom (UK) pula berpendapat nilai tanah sangat dipengaruhi undang-undang.

Dalam bukunya, *Land Value* diterbitkan pada 1962, beliau mengatakan apabila terdapat sekatan perundangan, nilai hartanah akan menjadi lebih rendah kerana permintaan terhadapnya akan jatuh.

Pasaran tanah rizab Melayu jadi lebih rendah

Teori inilah digunakan dalam menentukan nilai tanah rizab Melayu. Apabila sekatan kepentingan menghad jual beli hanya dalam kalangan orang Melayu, pasaran tanah rizab Melayu akan menjadi lebih rendah di pasaran.

Begitu juga dengan tanah mempunyai sekatan kepentingan seperti tanah natif, tanah pegangan Bumiputera dan tanah adat Melaka.

Lantaran itu, saranan dikemukakan pada KEB 2024 terbabit, iaitu menjadikan 200 ekar tanah sebagai pemilikan Melayu termasuk 50 ekar tanah di Bandar Malaysia dalam konteks ini memberikan impak negatif terhadap nilainya di pasaran.

Maknanya, apabila tanah berkenaan mempunyai sekatan kepentingan, nilai ekonomi di pasaran akan menjadi lebih rendah. Akibatnya, pemilik orang Melayu dan Bumiputera akan menanggung kerugian amat ketara. Kata orang tua, seperti lagak Pak Kadok menang sorak kampung tergadai.

Dalam menangani persoalan di atas, agensi ber-

kaitan tanah terutama Pejabat Tanah dan Galian perlu mengambil daya usaha aktif bagi memastikan apabila tanah berkenaan dijadikan milik Melayu dan Bumiputera, nilainya tidak merosot di pasaran berbanding tanah tidak mempunyai sekatan kepentingan.

Oleh itu, jalan penyelesaian terbaik adalah menjadikan tanah berkenaan boleh dimiliki kaum Melayu dan Bumiputera tanpa sekatan kepentingan bagi pemilikannya.

Sehubungan ini juga, kaedah menentukan nilai bagi tanah pemilikan Melayu dan Bumiputera perlu dicari dengan mengkaji pendekatan terbaru. Pendekatan tradisional seperti dikemukakan Prof R Denman sudah berusia 80 tahun lebih jauh ketinggalan dan lapuk.

Penilai hartanah profesional dan berwibawa perlu memikirkan inovasi bagi memodenkan kaedah penilaian hartanah pemilikan Melayu serta Bumiputera tanpa apa-apa sekatan kepentingan.

Justeru, strategi boleh dilakukan adalah mewujudkan pengezonan khusus di bawah Rancangan Kawasan Khas (RKK) melalui skim perancangan dan pembangunan bandar mampan serta lestari tanpa mewujudkan sekatan kepentingan bagi tanah berkenaan.

Dengan adanya perancangan moden rapi, jaringan Melayu dan Bumiputera dapat diperkasakan menerusi penyediaan prasarana dan insentif khusus.

Seterusnya, pentadbiran tanah berkenaan perlu dikawal selia melalui Perbadanan Tanah Bumiputera yang akan ditubuhkan. Jika perlu undang-undang Kanun Tanah Negara 1965 perlu dipinda.

Ditambah dengan lantikan pentadbir tanah profesional dan berkelayakan serta berkemahiran, tatakelola baik boleh dikenal pasti untuk dilaksanakan supaya pembangunan tanah berkenaan mampu dilaksanakan dengan baik dan memuaskan.

Seterusnya, tanah berkenaan boleh dijadikan model bagi memajukan tanah mempunyai sekatan kepentingan di seluruh negara termasuk rizab Melayu, tanah adat Melaka, tanah natif dan tanah wakaf.

Perbandingan juga boleh dilakukan dengan membuat perbandingan pentadbiran dan pengurusan tanah pribumi di seluruh dunia seperti tanah Red Indian di AS, tanah Moari di New Zealand, tanah Aborigin di Australia dan tanah adat dan pribumi di Afrika.

Dengan pelaksanaan pentadbiran tanah pemilikan Melayu dan Bumiputera seperti ini, nilai tanah berkenaan dapat dipertahan serta diperkasakan dari semasa ke semasa. Hasilnya, kita bukan lagi menjadi Pak Kadok, sebaliknya membina Model Tanah MADANI mengawal selia sumber tanah Melayu dan Bumiputera terhad tetapi bernilai tinggi demi agama, bangsa dan negara.

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 THILLYNADAN
thilly@bh.com.my

