

➔ **Profesor Dr Ismail Omar**
Presiden Pertubuhan Profesional Tanah Malaysia (PERTAMA) dan pensyarah kanan dalam bidang hartanah di Universiti Tun Hussein Onn Malaysia



➔ Ada pemilik tanah yang melihat undang-undang menghalang pembangunan tanah”

➔ Ada pula pemilik tanah mengenakan harga tinggi di pasaran. Pemaju atau pembeli takut untuk beli. Tambah lagi dengan ada sekatan kepentingan hanya boleh dijual kepada kaum Melayu”

➔ Apabila pemilik bertindih dan ramai, pelbagai perkara yang tidak dipersetujui akan timbul”

Nilai Melayu, Islam majukan Kampung Baru

Menarik sekali apabila Datuk Seri Dr Ahmad Zahid Hamidi menyenaraikan Kampung Baru di ibu negara dimajukan ikut ciri-ciri kemelayuan dan keIslaman penduduknya. Ketika melancarkan projek pembangunan Projek Residensi RAH Kampung Baru, baru-baru ini, Timbalan Perdana Menteri menegaskan, pembangunan hartanah mesti dijalankan secara seimbang antara lama dan baharu, antara dunia dan akhirat selain mengambil kira komitmen semua pihak termasuk pemilik dan pewaris. Perkara ini perlu dititikberatkan demi mengekalkan identiti awal Melayu dan Islam itu sendiri.

Ketika siapkan tesis penyelidikan peringkat ijazah kedoktoran di Universiti Aberdeen, Scotland, penulis menumpu sepenuhnya perhatian menghayati kenapa Kampung Baru tidak dapat dimajukan sejak 1897. Sedangkan ia terletak di lokasi yang amat strategik di kawasan Segi Tiga Emas Kuala Lumpur.

Berpandukan beberapa teori penting untuk majukan tanah, kajian dijalankan dengan teliti. Menggunakan teori institusi ekonomi, penulis menghayati sedalam-dalamnya teori berkenaan. Teori itu diperkenalkan seorang

pengkaji tersohor dari Universiti Washington di Amerika Syarikat, iaitu Profesor Douglass North pada 1990. Beliau adalah pemenang Hadiah Nobel Sains Ekonomi pada 1993.

Teori institusi ekonomi yang diperkenalkan beliau adalah asas yang digunakan di seluruh dunia untuk memajukan masyarakat. Institusi adalah cara hidup rakyat. Cara hidup rakyat secara dinamik, menjadi alat untuk menyatukan rakyat. Apabila difahami setiap denyut nadi dan cara mereka berfikir, bertindak dan menjalankan kehidupan, institusi yang wujud boleh digunakan untuk memajukan mereka. Dengan cara ini, kerajaan mampu membawa perubahan dalam masyarakat tanpa banyak halangan.

Demi memahami denyut nadi penduduk Kampung Baru, penulis menyusuri dan memetakan kawasan kajian dengan teliti. Apakah ciri-ciri sebenar Kampung Baru? Kampung Baru mengikut kawasan Penempatan Pertanian Melayu (MAS) merangkumi Kampung Periuk, Kampung Masjid, Kampung Atas A, Kampung Atas B, Kampung Hujung Pasir, Kampung Paya dan Kampung Pindah seluas 90.35 hektar.

Setiap kampung mempunyai etnik dari negeri asal yang pelbagai.

Justeru, kepelbagaian ini adalah ciri-ciri awal bahawa sikap pemilik tanah di kawasan kajian juga mempunyai cita rasa dan denyut nadi yang berbeza-beza. Maknanya, institusi dan cara hidup mereka juga berlainan. Itulah warna warni Kampung Baru. Lantaran, pendekatan yang digunakan untuk mengutip data juga perlu dipelbagaikan.

Jadi, cadangan penyelesaian untuk memajukan penduduk juga seharusnya berbeza-beza. Lantaran, timbul kawasan pegeunaan yang berlainan. Dalam ekonomi tanah, perkara ini dinamakan pasaran kecil. Lanjutan itu, penulis terus buktikan teori dengan ujian empirikal di Kampung Baru, Kuala Lumpur. Apakah halangan dan bagaimanakah ia berlaku? Menggunakan analisis kualitatif untuk kaji impak dasar tanah, penulis menemui pemilik tanah di Kampung Baru dan menemubual mengenai punca halangan pembangunan tanah di Kampung Baru. Hasilnya, berbagai-bagai jawapan yang diperolehi.

Pemaju takut beli kerana harga terlalu tinggi

Ada pemilik tanah yang melihat undang-undang menghalang pembangunan tanah. Akta Tanah digubal dan dikuatkuasakan di Selangor pada 1897. Kemudian, akta tanah ini mewujudkan MAS di Kampung Baru. Peruntukan yang ada menyebabkan mana-mana pindah milik tanah di kawasan MAS hanya boleh dilakukan daripada pemilik Melayu kepada pembeli Melayu.

Disebabkan rata-rata orang Melayu tidak mempunyai kemampuan kewangan (ketika itu), kebanyakan tanah berkenaan jadi mundur dan tidak maju. Kata Profesor Bryan MacGregor dari Universiti Aberdeen, benarlah, undang-undang menyekat pembangunan tanah.

Ada pula pemilik tanah mengenakan harga yang tinggi di pasaran. Pemaju atau pembeli takut untuk beli. Tambah lagi dengan ada sekatan kepentingan hanya boleh dijual kepada Melayu, wujud pula halangan nilai atau harga atau pasaran. Pada 1990-an, apabila kerajaan menawarkan

harga pampasan agak tinggi, pemilik tetap tidak berganjak daripada harga lebih tinggi yang mereka tawarkan. Akhirnya, tanah di Kampung Baru tidak terjual di pasaran. Pemilik tahu, disebabkan pembangunan di sekitar, tanah mereka tetap meningkat harganya. Menurut Profesor David Adams dari Universiti Glasgow, inilah yang dikatakan halangan pasaran.

Tetapkan pelbagai syarat

Pemilik tanah MAS mempunyai pelbagai pandangan terhadap pembangunan tanah. Ada yang positif. Tidak kurang yang pasif dan mengenakan pelbagai syarat. Ada yang tidak mahu membabitkan diri, menjual atau memajukan tanah. Inilah halangan kepemilikan yang boleh sekat pindah milik tanah di pasaran.

Apabila pemilik bertindih dan ramai, pelbagai perkara yang tidak dipersetujui akan timbul. Pandangan tiap orang akan berbeza-beza. Setiap pemilik juga akan naikkan harga supaya agihan harga yang akhir jadi tinggi. Ada tidak setuju dengan cara pembangunan yang dicadangkan.

Akhirnya, penyelidikan yang dijalankan menemui dapatan konkrit. Institusi atau cara hidup pemilik tanah menentukan cara memajukan tanah mereka. Cara mesti betul. Cara berkait rapat dengan sikap. Tanpa kata sepakat pembangunan akan terbantut. Sikap dan hasrat mereka perlu diberi keutamaan kemudian diselesaikan dengan hasrat pemain lain.

Dengan dapatan berkenaan, hasrat pihak kerajaan untuk memajukan tanah MAS di Kampung Baru mengikut cita rasa kemelayuan dan keIslaman amat bertepatan dengan keutamaan dan impian penduduk Kampung Baru. Itulah institusi sebenar pemilik tanah di Kampung Baru.

➔ Pemuzik dan peminat muzik berkongsi masalah termasuk kemurungan hingga ada yang membunuh diri. Antara punca termasuk kesukaran menghadapi dunia glamor dan penyalahgunaan dadah. Ikuti kupasan penulis Turki yang menghasilkan lebih 300 buku diterjemah kepada 73 bahasa mengenai politik, agama dan sains, **Hârun Yahya**, mengenainya esok.