

Pinda akta tanah rizab Melayu elak untung sebelah pihak

● Klausula dalam Enakmen Tanah Rizab Melayu perlu dipinda supaya menguntungkan pemilik asal kerana ia boleh terlepas akibat menggunakan proksi, dimanipulasi

● Pindaan diperlukan untuk memberi keadilan dan jumlah pampasan mencukupi sekiranya ia diambil di bawah Akta Pengambilan Tanah 1960

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

Tujuan penggubalan Enakmen Rizab Melayu dilaksanakan kolonial British dan disokong kuat aristokrat Melayu adalah untuk menghalang jual beli tanah milik kaum Melayu kepada bukan Melayu.

Selain sekatan terhadap jual beli, enakmen itu juga menghalang pajakan tanah berkenaan daripada orang Melayu kepada bukan Melayu. Apabila pajakan dan pindah milik tidak dibenarkan, urusan niaga juga tidak boleh dilakukan.

Bagaimanapun, undang-undang itu hanya menumpu tegahan dan larangan semata-mata. Sewajarnya, peraturan dan undang-undang mesti juga mendorong serta menggalakkan aktiviti manusia.

Menyedari perkara ini, ramai kalangan pengkaji British sendiri mencadangkan pindaan dibuat terhadap beberapa klausula memberi impak negatif di bawah Enakmen Rizab Melayu.

Akibat sekatan pindah milik, pasaran tanah berkenaan menjadi sempit kerana hanya orang Melayu sahaja boleh membelinya. Orang Melayu pula rata-rata tidak mempunyai keupayaan wang yang banyak.

Malah, ketika itu, pengkaji Tanah Rizab Melayu, Ahmad Nazri Abdullah, mengatakan orang Melayu sanggup menjual tanah untuk kenduri-kendara dan mengerjakan haji di Makkah. Akibatnya, mereka kehilangan tanah. Justeru, sampai masa sikap orang Melayu terhadap tanah dikaji semula dengan mendalam.

Pun begitu, disebabkan permintaan tinggi untuk pembangunan hartanah, Tanah Rizab Melayu di lokasi tertentu tetap meningkat harganya. Di Pengarang, Johor nilai tanah rizab Melayu meningkat lebih 100 peratus dalam tempoh beberapa tahun, manakala di Denai Alam, Kuala Lumpur juga berlaku perkara sama, terutama apabila prasarana ditambah baik kerajaan.

Suatu masa dahulu, banyak sekali tanah kepunyaan orang Melayu dijadikan cagaran untuk meminjam apabila pemiliknya memerlukan pinjaman wang daripada ceti. Akhirnya, dengan faedah tinggi, mereka tidak dapat membayar balik pinjaman berkenaan hingga tanah mereka terlepas ke tangan bukan Melayu. Lantaran itu, keperluan pinjaman, kaedah bayaran balik dan sebagainya perlu dikaji semula baik buruknya kepada orang Melayu.

Terdapat tanah rizab Melayu luas seperti di Sitiawan, Perak sudah dimiliki syarikat korporat Melayu (yang dibenarkan melalui senarai badan layak memilikinya). Malangnya, apabila syer dan peme-

gang saham berubah kepada orang bukan Melayu, status Tanah Rizab Melayu masih kekal, tetapi pemilikannya dikuasai orang bukan Melayu.

Aktiviti, nilai ekonomi dikuasai bukan Melayu
Justeru, pemegangan orang Melayu bagi pemilihan tanah rizab Melayu tiada apa-apa makna lagi. Walaupun status kekal sebagai tanah rizab Melayu, aktiviti dan nilai ekonomi tanah berkenaan sudah dikuasai orang bukan Melayu.

Perkara ini sesuatu yang amat malang di bawah Enakmen Tanah Rizab Melayu sedia ada. Justeru, klausula ini perlu dipinda dan diperkasa supaya lebih menguntungkan pemilik dalam kalangan orang Melayu.

Begitu juga terdapat individu atau syarikat bukan Melayu membeli tanah rizab Melayu menggunakan nama orang Melayu secara proksi. Pembeli sanggup menggunakan nama orang lain seperti kenalan, kakitangan firma atau orang perseorangan dengan menyediakan perjanjian berasingan bahawa tanah berkenaan dimilikinya secara sah. Ada pula penguam bersekongkol dengan penjual dan pembeli dalam urusan niaga berkenaan.

Lebih menyedihkan apabila tanah rizab Melayu yang diambil kerajaan untuk maksud menyediakan prasarana dan kemudahan awam di bawah Akta Pengambilan Tanah 1960 tidak digantikan seperti peruntukan di bawah Fasal 89 Perlembagaan Persekutuan.

Walaupun, status tanah yang diambil tetap tanah rizab Melayu, penggunaan tanah berkenaan sudah terhad disebabkan pembangunan kemudahan awam berkenaan. Maknanya nilai tanah berkenaan merosot nilainya apabila dibina prasarana kemudahan awam.

Begitu juga tanah rizab Melayu diambil di bawah Seksyen 3(b) pembangunan ekonomi atau (c) kediaman dan sebagainya di bawah Akta Pengambilan

Tanah 1960 yakni untuk pembangunan semula seperti di Kampung Sungai Baru, Kuala Lumpur; baru-baru ini. Penilaian dibuat bagi menentukan nilai pampasan mencukupi hanyalah secara perbandingan dengan jual beli tanah berdekatan.

Apabila pemaju mengeksploitasi pola pasaran harta dengan membeli tanah berdekatan dengan harga lebih murah, bayaran pampasan dibayar hanyalah nilai sebanding tanah berdekatan. Sedangkan tujuan pengambilan adalah untuk pembangunan semula dan pemaju akan meraih untung besar.

Dalam konteks ini, Akta Pengambilan Tanah 1960 perlu disemak dan dipinda mengikut tujuan pengambilan berkenaan dilakukan bagi mencari keadilan dan jumlah pampasan mencukupi. Barangkali apa berlaku di India yang meminda Akta Pengambilan Tanah 1894 berusia 129 tahun lebih boleh dijadikan rujukan demi keadilan sejati.

Bagi tanah serupa mempunyai sekatan kepentingan dengan rizab Melayu seperti tanah adat, tanah natif dan tanah adat Melaka, peruntukan lebih condong ke arah memajukan tanah begini juga perlu diteliti semula. Barangkali juga apa berlaku bagi tanah-tanah pribumi di Afrika, New Zealand, Australia, Kanada dan Amerika Syarikat (AS) boleh dikaji sebagai perbandingan.

Perbandingan boleh dilakukan daripada pelbagai sudut seperti galakan pembangunan, pencukaian, perundangan, insentif pelaburan dan sebagainya. Jika ada kebaikan, bolehlah kita jadikan teladan untuk memajukan tanah rizab Melayu, manakala jika ada keburukan, bolehlah dijadikan sempadan dalam memajukan tanah berkenaan. Natijahnya, sudah sampai masa, undang-undang tanah rizab Melayu perlu dipinda dan diharmonikan.

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



Naib Canselor,
Universiti Geomatika
Malaysia dan Presiden
Pertubuhan Profesional
Tanah Malaysia
(PERTAMA)