

# Pembangunan tanah secara wakaf selesai kemelut Kampung Baru

● Pembangunan secara pajakan ada tempoh terhad sukarkan pelaburan jangka panjang, manakala perkongsian untung susah dilaksana kerana pemilik tanah tiada modal

● Wakaf benarkan pemilik, pewaris terus pegang hak milik tanah dan urusan pendanaan boleh diperoleh dengan sukuk seperti dibuat Khalifah Harun al-Rashid pada abad ke-6

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

**Ketika** menyiapkan tesis kedoktoran dalam bidang ekonomi tanah di Universiti Aberdeen, United Kingdom (UK) pada 1999, penyelia Prof MacRobert Bryan MacGregor sering mengingatkan kepentingan memahami kepemilikan tanah. Kajian beliau di ibu kota London dan Isle of Sky, Scotland mendapati kepemilikan perkara penting menentukan berjaya atau gagal tanah dimajukan.

Begitu juga kajian pada peringkat kedoktoran yang saya jalankan di Kampung Baru. Siapa pemilik dan apa mereka ingin lindungi akan menentukan berjaya atau tidak pembangunan dijalankan.

Apabila tiada tanah disediakan di pasaran, tiada pembangunan hartanah berlaku. Maksudnya, jika pemilik tidak setuju, tiada pembangunan dapat dilaksanakan. Justeru, pemilik tanah menentukan cara mana tanah mereka mahu dimajukan.

Sehubungan itu, usaha kerajaan memajukan tanah di Kampung Baru perlu dijalankan dengan mengambil kira kaedah dipersetujui pemilik supaya tanah tersedia untuk dimajukan. Kebanyakan pemilik kurang bersetuju tanah mereka dibeli kerajaan untuk dimajukan. Dengan jual beli, mereka akan kehilangan kepentingan dan pegangan tanah. Akhirnya, tiada lagi tanah untuk anak cucu.

Disebabkan tanah berkenaan dianugerahi Sultan Selangor, Sultan Alauddin Sulaiman Syah Raja Muda Musa dan terletak di Kawasan Rizab Pertanian Melayu (MAS) dengan sekatan kepentingan tidak boleh dijual kepada bukan Melayu, pemilik berasa amat bertanggungjawab untuk melindungi, menjaga serta memastikan tanah berkenaan terus dipelihara, diwarisi dan dilindungi demi keperluan tempat berteduh cucu-cicit pada masa hadapan.

Mereka tidak mahu melihat suatu masa, kera di hutan disusukan, tetapi anak di rumah mati kelaparan. Lantaran itu, menjual tanah tidak sama sekali. Walaupun harga ditawarkan tinggi melangit. Namun, ada dalam kalangan mereka teruja dan dengan seribu satu masalah kepemilikan, percaya menjual tanah menjadi jalan penyelesaian terbaik.

Beberapa hari lalu, Perdana Menteri, Datuk Seri Anwar Ibrahim memberi ulasan jelas terhadap cara untuk memajukan tanah di Kampung Baru. Jual beli tanah di antara pihak kerajaan dengan pemilik tanah bukan cara terbaik kerana kepentingan milikan tanah orang Melayu (yang

tinggal kurang 10 peratus di Kuala Lumpur) akan terhakis dan akhirnya luput.

Sejarawan negara, Tan Sri Prof Khoo Kay Khim mengatakan pegangan tanah orang Melayu di Kuala Lumpur semakin pupus dan jika tidak dilindungi akan hilang selamanya. Sejarah menunjukkan terdapat kira-kira 4.7 juta hektar Tanah Rizab Melayu suatu masa dahulu tetapi berkurangan hingga kira-kira 1.7 juta hektar di seluruh negara. Sedangkan Wasiat Raja-Raja Melayu semasa merdeka, hanya separuh boleh dikongsi bersama dengan kaum lain.

Selain cadangan kerajaan untuk membeli, ada pula usaha memajukan tanah di Kampung Baru secara pajakan. Kaedah ini mempunyai kelemahan, iaitu tempoh pajakan terhad. Pelaburan jangka panjang sukar dijalankan. Kebanyakan pelabur melihat pelaburan hartanah dalam jangka panjang.

Begitu juga sukar untuk mengatasi masalah sosial mungkin timbul apabila pemilikan membabitkan bukan Melayu. Namun, pajakan boleh dilaksanakan dengan cara berhemah menggunakan perjanjian tidak berat sebelah dan dijalankan secara profesional demi menjaga kepentingan pemilikan tanah orang Melayu.

Selain cara di atas, kaedah perkongsian untung boleh dijalankan. Dalam konteks ini pemilik ada tanah, tetapi tiada modal untuk memajukannya. Agensi atau pemaju pula tiada tanah, namun mempunyai modal dan kepakaran. Dengan nisbah perkongsian dalam situasi menang-menang, pembangunan hartanah boleh dijalankan dengan berjaya. Banyak Tanah Rizab Melayu berjaya dimajukan dengan cara ini tanpa membabitkan pindah milik kepentingan tanah.

## Islam sedia alternatif majukan tanah

Bagaimanapun, kita tidak boleh mengetepikan alternatif disaran Islam dalam memajukan tanah. Menurut Islam, terdapat banyak kaedah perbankan patuh syariah dalam pelbagai bentuk pendanaan. Sesungguhnya, banyak tanah mempunyai sekatan kepentingan seperti Tanah Adat Melaka (MCL) berjaya dimajukan menurut pendekatan Islam.

Begitu juga, pembangunan tanah menurut Islam berjaya dilaksanakan di seluruh dunia melalui pendekatan wakaf membenarkan pemilik dan pewaris terus memiliki tanah mereka selamanya.

Jenis wakaf boleh dijalankan, termasuk wakaf ahli yakni tanah dimajukan (dengan pelbagai kaedah dipersetujui berlandaskan hukum syarak) dan apabila siap, hartanah dimiliki pewakaf dan akan disambung kepada pewaris selama beberapa keturunan. Begitulah seterusnya.

Bagi urusan pendanaan menurut Islam pula, sukuk atau bon Islam boleh digunakan. Dalam aplikasi sukuk ini, Islam di bawah kepemimpinan Khalifah Harun al-Rashid pada kurun ke-6 berjaya melaksanakannya dengan baik sekali.

Bagi memajukan tanah, beberapa lot tanah berdampingan dapat dicantumkan mengikut peruntukan Seksyen 146 Kanun Tanah Negara 1960. Tanah tersedia untuk dimajukan menjadi lebih luas, ekonomik dan bernilai. Pengurusan tanah cekap diperlukan untuk memperoleh persetujuan semua pemilik tanah.

## Manfaat kepakaran perunding tanah

Masalah hal ehwal tanah seperti cukai, faraid dan tukar nama perlu diselesaikan. Di sini, bantuan kepakaran perunding tanah profesional boleh membantu. Seterusnya, kebenaran merancang boleh dikemukakan kepada Dewan Bandaraya Kuala Lumpur (DBKL) untuk mendapat kelulusan.

Sebaik sahaja tanah dibersihkan untuk dimulakan proses pembinaan, pemasaran dan promosi boleh dijalankan. Sebahagian unit siap boleh disewakan atau dijual (secara sah dan dibenarkan) untuk menjana pulangan kepada pemilik dan pewaris mereka. Pulangan boleh digunakan untuk membayar balik sukuk atau bon diambil terlebih dahulu.

Tentu sekali Islam sebagai satu cara hidup memberi jalan penyelesaian guna memajukan tanah di Kampung Baru tanpa membabitkan riba dan kepentingan hak milik tanah tetap berada di tangan pemilik (pewakaf) dan pewaris mereka (mawquf alaih), manakala pahala berwakaf akan terus menerus hingga ke hari kiamat walaupun jasad sudah hancur dimamah bumi.



Profesor Hartanah dan Naib Canselor, Universiti Geomatika Malaysia

