

# Urus harta pusaka dan harta orang hilang

**D**ILAPORKAN kira-kira RM60 bilion nilai aset yang terdiri daripada tanah dan bangunan serta wang beku dan tidak dituntut di negara ini. Pada 2006, terdapat 1 juta tuntutan pusaka dengan nilai RM38 bilion yang beku. Angka ini meningkat RM40 bilion pada 2009. Diandaikan kos pengurusan sebuah universiti awam di Malaysia sebanyak RM300 juta setahun, bermakna kita boleh menguruskan 10 universiti selama 20 tahun dengan aset RM60 bilion.

Pada masa rakyat menghadapi kemelut harga rumah yang mahal melambung disebabkan kos hidup yang meningkat, sudah tentu masalah harta yang tidak dituntut perlu diberi perhatian. Begitu juga, apabila rakyat dan pihak kerajaan sama-sama mencari jalan penyelesaian mengurangkan perbelanjaan tetapi tetap percaya pada kualiti kehidupan yang perlu dipertahankan.

Sebagai langkah awal, punca kenapa aset berkenaan tidak dituntut perlu dikenal pasti. Misalnya, melalui pengesahan kematian dan pembahagian harta pusaka. Perlu juga diketahui perundangan yang berkaitan untuk mengambil tindakan seterusnya.

Dilaporkan bahawa antara punca utama berlakunya harta yang tidak dituntut adalah tahap kesedaran terhadap pengurusan harta yang rendah dalam kalangan rakyat. Apabila tahap kesedaran rendah, timbul pula ketiadaan perancangan untuk menyelesaikannya. Tanpa perancangan yang betul, pelaksanaan akan menghadapi masalah. Perancangan tidak boleh dilakukan dengan baik tanpa ilmu pengetahuan mengenai proses dan prosedur yang berkaitan.

Untuk mengambil tindakan menyelesaikan masalah harta pusaka juga, waris memerlukan kos yang tinggi. Keadaan menjadi lebih rumit apabila ramai waris yang terlibat dan mereka tidak ada kata sepakat. Tanpa muafakat, tiada berkat. Sesungguhnya masalah faraid tidak timbul sama sekali kerana semangat sebenar faraid adalah menggalakkan pembentukan syarikat atau koperasi apabila wujud syer yang ramai.

Keadaan menjadi lebih rumit apabila melibatkan kaveat atas ta-



nah berkenaan. Begitu juga, kebanyakan proses menuntut harta pusaka mengambil masa antara dua hingga lima tahun sekiranya nilai harta berkenaan melebihi RM2 juta. Ada kes pengurusan harta pusaka yang memakan masa sehingga 50 tahun.

Tempoh yang lama menimbulkan pelbagai kesulitan dan masalah. Antaranya, waris meninggal dunia, nilai hartanah meningkat, kos berkaitan cukai berubah dan potensi ekonomi barangkali terlepas untuk memajukannya.

Seorang penyelidik bidang hartanah, Profesor David Adams dari Universiti Glasgow di United Kingdom merujuk perkara ini sebagai salah satu punca halangan pembangunan tanah. Halangan ini wujud apabila pemilik-pemilik tanah yang ramai tiada kata sepakat dan meningkatkan kos pengurusan tanah - dinamakan kos transaksi dalam pengurusan tanah. Apabila kos meningkat, peluang memajukan tanah tersekat dan sukar untuk dimajukan. Inilah punca halangan pemilikan dalam penawaran tanah.

Halangan ini berlaku apabila aliran penawaran tanah untuk sampai ke tangan pemaju terhalang disebabkan tiada kata sepakat antara pemilik dan menyebabkan pemaju mengundur diri. Kos yang tinggi juga wujud apabila pemilik yang ramai berhasrat meningkatkan harga di pasaran untuk agihan sesama mereka.

Alangkah baiknya wang yang tidak dituntut ini digunakan untuk maksud memajukan bidang pembangunan dan penyelidikan (R&D) melalui pemberian geran penyelidikan kepada para penyelidik. Wang yang beku ini boleh dicairkan melalui pembelian rumah-rumah yang telah diperuntukkan kepada bumiputera tetapi dilepaskan kerana tiada pembeli. Maka wang ini boleh digunakan untuk membeli hartanah berkenaan. Langkah ini membantu rakyat bumiputera dan adalah pelaburan jangka panjang

**Begitu juga, kebanyakan proses menuntut harta pusaka mengambil masa antara dua hingga lima tahun sekiranya nilai harta berkenaan melebihi RM2 juta. Ada kes pengurusan harta pusaka yang memakan masa sehingga 50 tahun.**

pihak kerajaan.

Wang berkenaan juga boleh digunakan untuk menjana wakaf dengan membina rumah-rumah perlindungan wanita, pusat hemodialisis, hospital wakaf, sekolah wakaf, universiti wakaf, bank wakaf dan sebagainya. Wang berkenaan juga boleh diberi kepada rakyat miskin melalui Bantuan Rakyat 1Malaysia (BRIM) dengan syarat mendidik mereka yang menerima. Terdapat juga pandangan yang menyeru pihak kerajaan menggunakan wang berkenaan untuk memulihkan projek hartanah yang tergendala dan memajukan tanah-tanah terbiar.

Sehubungan itu, pihak agensi berkaitan tanah (ABT) perlu menjalankan daya usaha untuk menyelesaikan masalah pusaka yang bernilai tinggi ini terus membeku. Prosedur yang berkaitan perlu dikaji semula. Perkara ini perlu melibatkan pakar-pakar dalam bidang berkaitan hartanah dan sebagainya.

Penggunaan sistem elektronik yang bersepadu boleh diwujudkan. Apabila berlaku kematian, laporan kematian boleh disepadukan dengan e-tanah bagi mengetahui bilangan hartanah yang dimiliki dan dipaut terus dengan e-penilaian di pejabat penilaian dan perkhidmatan harta. Begitu juga dengan

pautan dengan perundangan dan syarat-syarat serta prosedur yang berkaitan. Walaupun, sistem yang dibangunkan tidak dapat menyelesaikan masalah pewarisan dan harta pusaka seratus peratus, sekurangnya ada maklumat yang diperlukan untuk arahan dan langkah seterusnya.

Sementara itu, modal insan yang berkaitan dengan pengurusan tanah dan harta pusaka di agensi berkaitan tanah (ABT) perlu diperkasakan. Mereka perlu mempunyai asas perundangan hartanah yang kuat. Begitu juga dengan pentadbiran dan pengurusan tanah dan perkara-perkara yang berkaitan. Ejen atau agensi yang mentadbir harta pusaka, wasiat dan seumpamanya perlu profesional. Maksudnya, mereka perlu bernaung di bawah satu badan profesional dan di bawah peruntukan perundangan yang khusus.

Barangkali, suatu akta berkaitan amalan harta pusaka perlu digubal atau diharmonikan perundangan yang berkaitan. Akta ini boleh mewujudkan jawatan kaunselor tanah di pejabat tanah dan galian, atau majlis-majlis agama atau ABT. Mereka boleh menjalankan kerjasama berkaitan harta pusaka di sektor awam dan juga sektor swasta. Mereka diperlukan untuk memastikan negara berada pada landasan yang betul menuju negara maju.

**PROFESOR DR. ISMAIL OMAR** ialah Presiden Pertubuhan Profesional Tanah Malaysia (Pertama).

**TIADA kata sepakat dalam kalangan pemilik tanah di Kampung Baru, Kuala Lumpur, menyebabkan pembangunan di kawasan berkenaan tidak dapat dijalankan. - GAMBAR HIASAN/UTUSAN**