PUSAKA KECIL :
PENYELESAIAN BERKESAN KE ARAH KESEJAHTERAAN KELUARGA DAN MASYARAKAT

1. Pengenalan

1.1. Dalam konteks harta pusaka, penyelesaian membawa maksud bagaimana sesuatu harta pusaka itu dibahagikan. Ianya bukanlah merupakan jawapan kepada kepada suatu pertelingkahan atau pergaduhan ataupun perebutan ahli waris dalam mendapatkan harta pusaka.

1.2. Penyelesaian berkesan adalah merupakan natijah daripada toleransi, kesepakatan, timbang rasa yang memberikan manfaat berpanjangan kepada kesemua pihak dalam mewarisi harta pusaka – kepada yang telah meninggal dunia dan meninggalkan harta untuk diwarisi dan kepada waris-waris yang tidak perlu bersusah payah dalam mendapatkan harta.

1.3. Penukaran nama simati didalam sesuatu hakmilik kepada nama ahli waris yang hidup tidak cukup untuk menyatakan bahawa proses pembahagian harta pusaka telah selesai sekiranya bahagian yang diperolehi setiap waris tidak dapat dimanfatkan atau memberi apa-apa faedah kepada penerima. Mungkin segelintair hanya yang merasai faedahnya, namun sebahagian besar yang lain terus kecewa. Petengkaran, perebutan dan tuntut menuntut masih terus berlaku secara berpanjangan melampaui masa dan generasi keluarga.

2. Senario Semasa

2.1. Kegagalan membangun dan memajukan tanah-tanah pusaka akan menjadikan ahli waris tidak dapat menikmati sepenuhnya hasil dari modal yang ditinggalkan oleh si mati, malah negara turut menanggung kerugian akibat tanah-tanah pertanian yang subur di luar-luar bandar tidak diusahakan. Tanah-tanah berpotensi komersial untuk dibangunkan di lokasi-lokasi strategik di bandar-bandar juga turut menjadi tanah usang, sebahagian besarnya berpunca daripada masalah pembahagian harta pusaka yang belum selesai.

2.2. Bagi kes-kes lain di mana urusan pembahagian pusaka telah selesai, timbul pula masalah lain di mana bentuk pembahagian yang sebegitu rupa telah menjadi halangan besar kepada ahli waris atau penerima pusaka untuk memanfaatkan tanah yang di tinggalkan kepada mereka. Salah faham terhadap sistem faraid, ditambah lagi dengan kedaifan ahli waris dalam ilmu perekonomian dan kelonggaran sistem pentadbiran dan perundangan harta pusaka yang sedia ada, menjadikan Masyarakat Melayu terutamanya hilang daya saing untuk memajukan tanah pusaka sebagai harta modal yang boleh menjana kekayaan dan keuntungan individu dan ahli keluarga. Bagi masyarakat bukan Melayu, mereka mempunyai pandangan yang lebih jauh dan kehadapan sehingga sebarang keputusan yang dilakukan dalam urusan pembahagian harta pusaka peninggalan ahli keluarga mereka mestilah bermatlamatkan keuntungan dan kesejahteraan keluarga yang ditinggalkan si mati. Justeru itu setiap inci tanah pusaka dan harta yang dipusakai tidak harus dibazirkan malah mestilah berkeupayaan untuk menghasilkan pendapatan dan kekayaan berpanjangan.

2.3. Pemandangan yang memedihkan setiap mata yang melihat ini, sering ditemui di mana-mana, samada di bandar kecil mahupun di Bandaraya. **Di Kampong Baru Kuala Lumpur** misalnya, kewujudan tanah-tanah sebegini bukan sahaja tidak menarik pada pandangan mata, malah jauh di sudut hati akan timbul persepsi negatif terhadap keupayaan sebenar masyarakt Melayu bandar dalam menyaingi

dan mengharungi arus pembangunan kota bersama masyarakat dari kaum lain yang telah jauh dihadapan. Sukar untuk dipercayai bahawa di tengah-tengah deretan bangunan pencakar langit di Jalan Ampang, Jalan Tun Dr. Ismail, Jalan Tuanku Abd. Rahman dan Jalan Tun Razak, masih wujud kelompok rumah-rumah papan setingkat berciri binaan Melayu, usang dan tidak terpelihara. Malah lebih mendukacitakan lagi bilamana hartanah milik masyarakat Melayu tersebut yang sebahagian daripadanya mencecah jutaan ringgit dari segi nilaianya tidak mempunyai apa-apa keistimewaan dan faedah kepada pemilik.

2.4. Di sebalik kewujudan rumah-rumah tersebut, kelihatanlah bahawa punca halangan kepada pembangunan tanah tersebut adalah kerana tidak wujudnya kesefahaman di antara pemilik bersama (co-proprietors) lot-lot tanah berkenaan yang jumlah mereka sangat ramai. Yang lain pula adalah lot-lot tanah yang pemiliknya telah lama meninggal dunia dan sebahagian waris asal telah mati meninggalkan waris-waris pengganti, dan mereka pula telah tidak lagi menetap di Kampong Baru. Pemandangan dan cerita yang sama boleh dilihat dan didengar di Perkampongan Melayu Sungai Pencala, yang seolah-olah tidak sanggup lagi menerima himpitan pembangunan Kota Damansara, Taman Tun dan Sri Hartamas. Di manakah salahnya sistem pewarisan dan pemilikan harta masyarakat Melayu? Apakah pula keistimewaannya, dari segi amalan, perundangan dan sistem pawarisan masyarakat bukan Melayu yang mampu menangani dengan baik masalah harta pusaka yang ditinggalkan oleh si mati? Persoalan ini harus dilihat bersama oleh peserta seminar dari berbagai sudut dan dimensi, mencangkupi berbagai aspek pentadbiran, sosial, budaya dan perundangan.

3. PEMBAHAGIAN PUSAKA : DI MANAKAH SILAPNYA

3.1. Pengalaman Seksyen Pembahagian Pusaka, JKPTG telah memperlihatkan beberapa kelemahan yang ada pada masyarakat Islam terutamanya, dari segi kefahaman dan tanggapan terhadap ***hukum faraid*** iaitu hukum Islam yang

menggariskan peraturan dan panduan yang perlu dipatuhi oleh masyarakat Islam dalam pembahagian pusaka. Sumber hukum ini adalah berdasarkan Al- Quran, hadith dan pandangan ulama' muktabar. Hukum faraid secara umumnya menjelaskan beberapa perkara seperti:

- ✓ Siapa yang berhak menerima pusaka
- ✓ Berapakah bahagian yang boleh dipusakai ahli waris
- ✓ Mereka-mereka yang terhalang menerima pusaka
- ✓ Perkara-perkara lain seperti, Wasiat, hibah, belanja pengkebumian, hutang-hutang si mati, hak anak yatim, pewarisan melibatkan perbezaan agama dan balasan memakan harta anak-anak yatim.

3.2. Di dalam Al Quran hukum ini dapat dilihat pada Surah An Nisa' ayat ke 5, 7, 11, 12 dan 176 juga pada Surah Al Baqarah ayat ke 282.

3.3. Mamatuhi hukum faraid adalah wajib bagi orang Islam. Membahagikan harta pusaka kepada individu selain daripada yang dibolehkan dalam hukum adalah haram dan berdosa. Begitu juga melebihkan ataun mengurangkan bahagian seseorang juga adalah haram. Apatah lagi bila individu yang terlibat adalah anak yatim atau anak-anak kecil yang belum dewasa dari segi syara'. Hukum ini sangat jelas dan menjadi pegangan masyarakat Islam sejak sekian lama.

3.4. Namun persoalan yang timbul disini apakah penentuan bahagian yang digariskan oleh hukum tersebut harus diterima bulat-bulat sehingga setiap ahli waris perlu menerima bahagian yang sangat kecil di atas sebidang tanah yang luasnya tidak sampai ¼ hektar, semata-mata kerana mereka tidak ingin melanggar hukum? Di sinilah bermulanya kelemahan masyarakat Melayu terutamanya di luar-luar bandar dalam mentafsirkan kehendak Hukum Faraid.

3.5. Natijah daripada salah faham ini menyebabkan berlakunya pemecahan tanah kepada pemilikan berkongsi (joint ownership) padahal ianya boleh dielakkan

sekiranya pemahaman terhadap kehendak Hukum Faraid tersebut jelas. Sebagai contoh sebidang tanah di Kampong Baru, Kuala Lumpur yang berkeluasan 809.345 meter persegi di miliki bersama oleh seramai 141 orang waris dengan bahagian terkecil sebanyak 7/424320 bahagian iaitu mewakili keluasan 0.01335 meter persegi. Jika dipadankan nilaian semeter persegi sebanyak RM 1000.00, maka bahagian tersebut akan hanya berharga RM 13.35 sen. Apakah ertinya memiliki tanah pusaka?

3.6. Apa yang disebutkan Allah dengan " ***bahagian seorang anak lelaki sama dengan bahagian dua orang anak perempuan*** " sebagaimana maksud ayat 11 Surah An-Nisa' tidaklah mewajibkan bahagian yang diterima setiap ahli waris dipindahkan secara langsung ke atas tanah pusaka yang wariskan. " ***Bahagian***" ini bolehlah dijelmakan dalam bentuk wang atau harta lain yang senilai dengan bahagian tersebut. Sekiranya harta si mati terdiri daripada beberapa bidang tanah, maka bahagian setiap ahli waris sebenarnya boleh ditukar ganti atau diberikan hanya di atas mana-mana satu bidang tanah sahaja supaya bahagian tersebut menjadi lebih luas dan berekonomi untuk diusahakan.

3.7. Sekiranya bahagian tersebut terlalu kecil, maka ianya hendaklah dinilaikan dalam bentuk wang dan waris tersebut akan dibayar bahagiannya dan melepaskan tanah bahagianya kepada waris lain yang mempunyai bahagian yang lebih besar. Fahaman tradisi masyarakat Melayu yang mengaitkan tanah sebagai simbol kekayaan tidak lagi betul pada masa kini. Seseorang boleh menjadi hartawan tanpa memiliki sebidang tanahpun, tetapi disebaliknya menjadi pemilik saham yang besar dalam pasaran kewangan. Mempunyai tanah yang saiznya begitu kecil dan bertaburan di merata-rata tempat tidak dapat menjamin pemiliknya mendapat pulangan yang tinggi daripada tanah-tanah tersebut. Sebaliknya ianya tinggal tanpa diusahakan dan tidak memberi sebarang manfaat.

3.8. Dalam situasi yang lain, ketegangan keluarga mungkin berlaku apabila berlaku perbalahan persempadanan tanah di atas hakmilik yang tidak di pecah sempadan

atau di pecah bahagian. Mungkin hanya waris yang berpengaruh sahaja dapat menikmati hasil tanah pusaka dan yang lain akan terpinggir dan kehilangan hak pewarisan. Kadang kala tanpa disedari berlaku keadaan di mana hasil dari harta pusaka yang patut dinikmati oleh waris di bawah umur atau anak yatim disalahgunakan oleh waris lain. Memakan harta anak yatim adalah berdosa besar dari segi Islam. Allah sangat melarang perbuatan tersebut melalui firmanNya dalam Al Quran pada Surah Annisa' Ayat 10 yang maksud *"Sesungguhnya orang-orang yang memakan harta anak-anak yatim secara zalim, sebenarnya mereka itu menelan bara api sepenuh perutnya, dan mereka akan dimasukkan ke dalam api yang menyala-nyala (Neraka)"*. Samada sedar atau tidak kecenderungan bagi sesaorang memakan harta orang lain yang bukan menjadi haknya sangat mudah berlaku terutama sekali apabila melibatkan kematian tuan tanah yang terlalu lama dan meninggalkan waris yang terlalu ramai.

4. Sikap dan budaya

4.1. Sikap dan budaya adalah komponen penting yang bertaut rapat membentuk nilai dan norma masyarakat Melayu dalam menguruskan harta pusaka. Di mana-mana sahaja samada di bandar ataupun di pedalaman, kebanyakkan masyarakat Melayu mengamalkan sikap dan budaya yang sama iaitu bertangguh dalam menyelesaikan masalah harta pusaka yang ditinggalkan si mati. Berdasarkan pengalaman, permohonan hanya akan dibuat selepas 6 bulan dari tarikh kematian, malah ada yang berlanjutan hingga bertahun-tahun. Alasan kelewatan tidak jelas, namun kesimpulan yang dapat dibuat ialah kerana tanggapan salah ahli waris bahawa urusan penyelesaian harta pusaka adalah susah dan mahal. Ada pula yang tidak boleh memberikan alasan tertentu, disebaliknya menyatakan bahawa harta pusaka tidak akan ke mana perginya walaupun lewat diselesaikan.

4.2. Sistem pengurusan permohonan harta pusaka yang memerlukan pihak waris membuat permohonan telah gagal menyelesaikan keseluruhan masalah harta pusaka yang ditanggung oleh masyarakat. Terdapat masih banyak harta-harta

pusaka yang belum dibuat permohonan untuk pembahagian dan sesetengahnya melibatkan kematian yang terlalu lama. Ada di antaranya telah dipohon, namun ditinggalkan separuh jalan apabila pemohon menghadapi berbagai masalah untuk meneruskan permohonan.

4.2. Pengalaman di dalam projek-projek besar kerajaan yang melibatkan pengambilan tanah secara keseluruhan, menunjukkan 15 % hingga 35% daripada pemilik lot-lot terbabit samada pemilik perseorangan ataupun pemilik bersama telah meninggal dunia. Angka ini lebih ketara pada tanah-tanah pertanian di luar-luar bandar berbanding tanah-tanah di bandar. Ia juga memperlihatkan peratusan yang lebih tinggi bagi tanah-tanah di kawasan di mana hakmilik telah lama dikeluarkan berbanding di kawasan penempatan baru. Penemuan-penemuan dari projek-projek pengambilan balik tanah yang dijalankan di seluruh negara telah membuktikan fakta di atas. Contoh sebenar dapat dilihat pada maklumat-maklumat yang dikumpul sebagaimana di **lampiran A**.

4.4. Senario yang sama turut dilihat di rancanagn-rancangan tanah Felda terutama di rancangan-rancangan awal yang telah dibangunkan pada tahun 1960an yang majoriti penerokanya adalah masyarakat Melayu. Kajian yang dilakukan oleh JKPTG di Rancangan FELDA Lurah Bilut, Pahang dan di Felda Sungai Tiang, Pendang, Kedah, pada awal tahun 2001 telah memberi gambaran sebenar kepada isu-isu yang dinyatakan di atas.

Nama Rancangan	Jumlah Peneroka	Jumlah Yang Meninggal Dunia	Jumlah Yang Telah Memohon	Jumlah belum Pohon

Felda Lurah Bilut (1956)	616	312 (50.6 %)	193	128 (41 %)
Felda Sungai Tiang (1959)	522	397 (76 %)	143	254 (63.9 %)

4.5. Kajian yang dibuat terhadap hakmilik yang terlibat dengan kematian mendapati sesetengah pemilik tanah telah meninggal dunia terlalu lama, di antaranya telah meninggal dunia sebelum Perang Dunia Ke Dua. Penemuan dari pengambilanbalik tanah bagi projek ternakan udang harimau di Kuala Kerpan, Jerlun, Kedah pada awal tahun 90 an, yang melibatkan pengambilan balik tanah seluas 1,000 ekar (Fasa 1) didapati 70 pemilik tanah telah meninggal dunia dan permohonan pembahagian pusaka belum lagi dibuat. Pecahan mengikut tempoh kematian adalah sebagaimana di bawah:.

Tempoh masa pemilik meninggal dunia	Bilangan pemilik yang meninggal dunia
1970 ke atas	17
1960 hingga 1970	37

1940 hingga 1960	12
1940 ke bawah	4

4.6. Perlu di jelaskan bahawa penyelesaian pusaka melibatkan kematian yang terlalu lama pada kebiasaannya menjadi terlalu rumit dan memakan masa yang panjang. Keadaan lebih diburukkan lagi dengan wujudnya ketidak sefahaman ahli waris berpunca daripada pemilikan tanah pusaka yang tidak saksama.

4.7. Berdasarkan jumlah hakmilik yang ada di seluruh negara iaitu melebihi 6 juta dan berasaskan penemuan daripada projek-projek pengambilan balik tanah yang dinyatakan di atas, dapatlah dibuat anggaran kasar bahawa sekurang-kurangnya sebanyak 1 juta hakmilik tanah masih berdaftar atas nama si mati dan permohonan pembahagian harta pusaka belum lagi dibuat. Angka ini melibatkan si mati yang memiliki tanah secara berseorangan ataupun pemilikan berkongsi yang belum dipecah bahagi (undivided share).

4.8. Akibat dari kelalaian dan kegagalan membuat permohonan pembahagian pusaka ini, telah menjadikan tanah, sebagai sumber ekonomi penting negara, tidak dimanfaatkan sepenuhnya sehingga berlakulah tanah terbiar dan tidak diusahakan. Ianya dapat dilihat di mana-mana samada di sektor luar bandar mahupun di dalam bandar. Pembangunan di atas tanah pusaka tidak dapat dilaksanakan walaupun kedudukan sesetengahnya di lokasi strategik termasuk di bandar-bandar besar. Contoh yang jelas dapat dilihat di Kampong Baru Kuala Lumpur, di mana beberapa lot tanah masih belum dapat dibangunkan disebabkan masalah harta pusaka belum selesai, berkemungkinan akibat kegagalan ahli waris mendapat persetujuan sesama mereka atau tidak sepakat.

4.9. Kegagalan membuat permohonan pusaka juga menjadikan mobiliti hartanah sebagai harta modal terbatas. Tanah tidak dapat dijadikan cagaran untuk

mendapatkan modal pembangunan walaupun ianya bernilai tinggi dan terletak pada lokasi yang sangat diminati. Urusniaga tanah yang lain seperti penjualan, pajakan dan penyewaan tidak dapat dilakukan memandangkan tiada ahli waris yang boleh bertindak menyempurnakan urusniaga tersebut dari segi undang-undang atau dengan kata lain tiada ahli waris yang mempunyai locus-stundi terhadap tanah si mati sehinggalah permohonan pembahagian pusaka dibuat atau perintah pembahagian pusaka dikeluarkan. Sekiranya berlaku urusniaga dalam keadaan tersebut ianya menjadi tidak sah dan terbatal dengan sendiri.

5. Bagaimana merancang?

5.1. Perancangan awal adalah aspek penting dalam memastikan pengurusan harta pusaka menjadi lebih mudah dan memberikan faedah yang maksima kepada bukan sahaja ahli waris malah kepada orang yang telah meninggal dunia dan meninggalkan harta untuk diwarisi. Peringkat awal perancangan harus bermula sebelum kematian pemilik tanah oleh pemilik tanah sendiri dan oleh ahli waris setelah kematian pemilik. Manakala peringkat kedua pula melibatkan perancangan oleh ahli waris yang ditinggalkan oleh si mati bagi menentukan harta peniggalan si mati diagihkan sebegitu rupa sehingga tidak timbul masalah dikalangan ahli waris dari segi ekonomi penggunaan tanah dan sosial sesama mereka.

5.2. Perancangan oleh pemilik harta

Beberapa kaedah telah dikenalpasti dan boleh diamalkan oleh pemili harta sebelum mereka meninggal dunia. Di antaranya:

5.2.1. *Wasiat*

Ianya merupakan mekanisma penting dalam pengurusan harta pusaka. Sebelum si mati meninggal dunia, wasiat disediakan dan apabila berlaku kematian harta akan

dibahagikan kepada waris sebagaimana ditentukan oleh si mati di dalam wasiat yang ditinggalkan. Namun wasiat dalam Islam mempunyai syarat dan sekatan tertentu yang perlu dipatuhi oleh pemberi wasiat. Wasiat dalam Islam hanya dibolehkan sekadar 1/3 daripada keseluruhan harta, itupun bukan kepada ahli waris yang boleh menerima pusaka secara fardhu (mengukut faraid). Hikmah disebalik syarat dan peraturan wasiat ini ialah untuk menjamin ahli keluarga si mati seperti anak, isteri, ibu dan bapa si mati akan mendapat hak di atas harta yang ditinggalkan. Sehubungan itu amat sesuai sekali bagi pemilik harta yang mempunyai anak angkat, atau berhasrat untuk mewakafkan harta untuk manfaat umum menggunakan wasiat sebagai instrumen pewarisan harta. Sekurang-kurangnya hak anak angkat yang dipelihara sejak kecil akan terjamin apabila si mati meninggal dunia.

5.2.2. ***"Hibah"***

Iaitu pemberian semasa hidup sebagai satu kaedah lain yang diharuskan dalam Islam. Walaupun kaedah pemindahan harta ini telah lama wujud dalam Islam dan di bolehkan dalam perundangan tanah negara (Kanun Tanah Negara 1965 dan Peraturan Tanah Negeri) , namun ianya kurang diminati kerana pelaksanaannya melibatkan perbelanjaan besar sama seperti melaksanakan pindahmilik harta (penjualan). Penurunan duti setem bagi maksud hibah sehingga 50 % daripada duti asal, sebagaimana diumumkan oleh kerajaan pada hujung tahun 2002 lalu memberi kelegaan kepada pemilik harta yang bercadang membuat pemberian semasa hidup kepada ahli waris. Sehubungan itu sebagai perancangan awal bagi mengelakkan wujudnya masalah pewarisan selepas kematian, konsep hibah dikira sesuai untuk diamalkan. Pemilik tanah boleh menetukan sendiri kepada siapa hartanya akan diwariskan dan sejumlah mana hendak diagihkan dengan mengambilkira kesesuaiannya dari segi kedudukan ekonomi dan keperluan semasa waris-warisnya.

Galakan harus diberikan oleh semua pihak termasuk kerajaan sendiri agar lebih ramai pemilik harta melaksanakan hibah terutamanya ketika usia mereka telah meningkat tua dan keupayaan mereka untuk menguruskan harta mereka telah berkurangan dari segi fizikal dan mentalnya berbanding pada ketika usia muda.

5.2.3. Perlantikan amanah (trustee)

Perlantikan amanah (trustee) sebagai "perantara" merupakan kaedah perundangan yang agak baru menggabungkan konsep wasiat dan hibah yang lebih biasa dengan masyarakat.

Walaupun terdapat perbezaan mazhab terhadap konsep ini, namun Mazhab Hanafi mengharuskan hibah dilaksanakan dengan *perantaraan amanah*. Dengan lain perkataan pemilik tanah akan menghibah harta kepada pihak ke tiga sebagai pemegang amanah yang akhirnya akan melaksanakan hasrat beliau memindahmilik tanah-tanah tersebut kepada ahli waris sebagaimana dikehendaki oleh penghibah setelah beliau meninggal dunia. Penerima hibah melalui kaedah ini langsung tidak mengetahui bahawa mereka telah di diberikan hak terhadap harta si mati kerana urusan pengamanahan ini menjadi rahsia di antara pemilik harta/tuan tanah (trustor) dan pemegang amanah (trustee). Pemegang amanah akan diikat untuk melaksanakan amanahnya melalui surat ikatan amanah (trust deed) yang dipersetujui segala syarat dan peraturan oleh kedua-dua belah pihak

Pemilik harta pula di bawah kaedah ini akan berhak pada bila-bila masa sahaja membatalkan pemegang amanah sekaligus menerima kembali haknya sebagai pemilik mutlak di atas hartanya sebagaimana asal.

6. Perancangan ahli waris

Ahli waris yang ditinggalkan si mati perlu mempunyai perancangan jitu terhadap harta yang ditinggalkan si mati yang bukan sahaja memperlihatkan bagaimana harta tersebut dibahagikan , malah lebih penting turut menerangkan tujuan pembahagian tersebut dibuat. Ini adalah bagi memastikan wujudnya kesinambungan dari segi kegunaan tanah/harta si mati ianya dapat menjana faedah ekonomi dan sosial yang lebih besar yang dapat dikongsi bersama oleh setiap ahli waris.

6.1. Bersegera dalam membuat permohonan pembahagian pusaka

Budaya "malu" untuk bersegera membuat permohonan pembahagian pusaka harus ditinggalkan. Tanggapan waris bahawa sekiranya tergesa-gesa membuat permohonan akan disalah anggap oleh masyaarakat bahawa mereka terlalu gelojoh ingin mendapatkan harta si mati harus dikikiskan. Biarpun kubur masih merah, namun pusaka telah selesai.

Kegagalan menyegerakan permohonan memungkinkan berlakunya kematian ahli waris berikutnya dan ini akan menyulitkan lagi penyelesaian pusaka berkenaan.

6.2. Rancang cara pembahagian

Waris perlu ada perancangan terhadap cara pembahagian pusaka dibuat. Berbincang sesama mereka dan sekiranya harta si mati melibatkan lot tanah yang banyak elakkan daripada terjadinya pemilikan bersama di atas satu hakmilik (joint ownership). Seboleh-bolehnya wujudnya pemilikan berasingan bagi setiap individu. Sekiranya fizikal tanah berbeza dari segi potensi kegunaan, jadikan nilaian harga pasaran sebagai asas pembahagian dan bukannya saiz keluasan.

Walaupun akan ada waris mendapat bahagian yang kecil, namun dari segi nilaian, bahagian mereka adalah sama.

6.3. **"Penebusan" bahagian**

Sekiranya bahagian seseorang waris terlalu kecil dan tidak berekonomi untuk dimiliki, bahagian tersebut hendaklah diserahkan kepada waris lain dan waris berkenaan hendaklah "menebus" bahagian tersebut dengan membayar sejumlah wang pada harga pasaran kepada waris yang menyerahkan bahagian berkenaan.

6.4. Mewujudkan Syarikat/Koperasi Keluarga

Ahli waris boleh bersama-sama mewujudkan syarikat atau koperasi keluarga dan menjadikan harta si mati sebagai aset kepada syarikat atau koperasi tersebut. Keuntungan daripada pembangunan tanah pusaka berkenaan akan dibahagikan sesama waris.

Kaedah ini sangat sesuai bagi tanah bandar yang bersaiz kecil, namun berpotensi tinggai untuk pembangunan hartanah. Bangunan berbilang tingkat bagi maksud kediaman atau perniagaan boleh dibina dan disewakan. Pendapatan dari sewaan tersebut diagihkan sebagai keuntungan atau dividen kepada ahli keluarga setelah diperuntukkan tabung pendidikan, tabung kebajikan dan sebagainya.

7. Syor dan cadangan

7.1. Kerajaan melalui agensi bertanggungjawab seperti, Mahkamah Tinggi, Unit Pembahagian Pusaka Kecil, Amanah Raya Bhd. dan Pejabat-Pejabat Tanah akan sentiasa menawarkan kemudahan bagi ahli waris yang bermasalah dalam pembahagian pusaka. Namun peranan ahli waris dan pemilik harta sendiri sangat penting dalam menentukan harta pusaka yang ditinggalkan si mati diuruskan secara yang terbaik bagi faedah mereka sendiri. Kegagalan menguruskan harta tersebut disebaliknya akan cenderung meninggalkan kesan negatif terhadap kesejahteraan ahli keluarga, apatah lagi bila harta tersebut menjadi rebutan ahli waris sehingga memutuskan persaudaraan sesama mereka. Pada keadaan yang lain, pemilik harta yang telah meninggal dunia tidak akan mendapat kebajikan daripada harta yang ditinggalkan.

7.2. Barangkali cadangan sesetengah pihak untuk menghadkan keluasan minima tertentu di atas sebidang tanah membolehkan nama ahli waris didaftarkan, ada rasionalnya dan perlu dibincang lanjut. Dengan adanya had keluasan minima ini, bahagian yang terlalu kecil hendaklah digantikan dengan wang oleh waris lain yang mendapat bahagian yang lebih besar. Sekurang-kurangnya dengan adanya bayaran bahagian tersebut, waris berkenaan terutamanya yang di bawah umur dapat menikmati hasil dari tanah yang ditinggalkan si mati.

Seksyen Pembahagian Pusaka,
Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian,

Kementerian Tanah dan Pembangunan Koperasi, Kuala Lumpur

LAMPIRAN A

Nama Projek	**Jumlah Lot diambil**	**Jumlah lot yang pemilik meninggal dunia**	**Peratus (%)**
Projek Jalaraya K.Perlis ke Changloon di Kedah	53	16	30.18
Projek Tebatan Banjir Alor Baung, K.Bharu, Kelantan	578	146	25.25
Projek memperelokkan jalan K.Baharu ke Kuala Krai, Kelantan Km 7.1 hingga Km 70.4	278	41	14.78
Projek Jalan Seberang Temerloh Mk. Perak, Temerloh, Pahang.	360	145	40.27
Pembinaan Taliair K/Blik B Mk. 21, Seberang Prai Tengah	327	186	56.8
Pembinaan Taliair P-1A dan P-2 Mk 3, Seberang Prai Utara	665	50	7.51
Pembinaan Taliar M/Blok A, Mk 2, Seberang Prai Utara	565	131	23.18
Jumlah Keseluruhan	**2826**	**715**	**25.3**