

PLOT-PLOT TANAH LOT LIDI: PUNCA DAN IMPLIKASI KEPADA SOSIOEKONOMI DAN PERUNDANGAN

Unregistered Land Lot: Causes and Its Implications to Socioeconomics and Legislation

Ismail Bin Ibrahim, Ahmad Bin Omar, Khadijah Binti Sahdan dan Abdul Fatah Bin Ibrahim

Bahagian Ukur dan Pemetaan, Institut Tanah dan Ukur Negara (INSTUN),
Kementerian Sumber Asli, Alam Sekitar dan Perubahan Iklim, Behrang, 35950 Tanjong Malim, Perak

e-mel: ismail@instun.gov.my, ahmad@instun.gov.my, khadijah@instun.gov.my, fatah@instun.gov.my

Abstrak

Peningkatan harga tanah di lokasi-lokasi membangun menyebabkan segelintir masyarakat mencari alternatif baru dalam pemilikan pembelian plot-plot tanah lot lidi yang murah. Di samping itu, kerana pembangunan di bandar lebih tertumpu pada pembangunan strata, dimana terdapat golongan yang memilih untuk memiliki kediaman bertanah yang lebih selesa. Tanah yang dijual sebagai plot-plot tanah lot lidi menjadi pilihan masyarakat berpendapatan sederhana dan rendah. Namun, timbulnya isu apabila terdapat pembangunan plot-plot tanah lot lidi yang tidak mematuhi peruntukan undang-undang dan garis panduan yang telah disediakan menyebabkan pembangunan plot-plot tanah lot lidi tanpa kebenaran semakin berleluasa. Kajian ini dijalankan bertujuan untuk mencari punca dan implikasi kepada sosioekonomi dan perundangan dalam pembangunan plot-plot tanah lot lidi. Pendekatan kualitatif digunakan dengan pemilihan Daerah Muallim sebagai kajian kes. Melalui persampelan bertujuan seramai 7 responden terlibat untuk sesi temu bual secara bersemuka. Analisis kajian ini mendapati terdapat tiga (3) punca utama yang menyebabkan peningkatan pembangunan plot-plot tanah lot lidi iaitu peningkatan harga tanah, keinginan untuk memiliki rumah di atas tanah sendiri dengan kos yang lebih rendah dan kekurangan ilmu tentang tanah dikalangan pemilik dan pembeli. Kesimpulannya, penemuan kajian ini diharapkan dapat meningkatkan kesedaran masyarakat mengenai kesan negatif pembangunan plot-plot tanah lot lidi kepada masyarakat.

Kata kunci: Plot-plot tanah lot lidi, Kanun Tanah Negara (KTN), tanpa kebenaran, kategori penggunaan tanah, tanah berimilik

Abstract

The increase of land prices in developing locations has caused a few communities to look for new alternatives of buying unregistered land lot. In addition, because of the development in the city is more focused on the development of strata, where there are groups that choose to have a more comfortable home on land lot. The land lot that is sold as unregistered land lot is the choice of middle and low income communities. However, the issue arises when there is the development of unregistered land lot that do not comply with the provisions of the law and the guidelines that have been prepared, causing the development of unregistered land lot become more widespread. This study was conducted to find the causes and implications for socioeconomics and legislation in the development of unregistered land lot. A qualitative approach was used with the area of Daerah Muallim as a case study. Through purposive sampling, a total of 7 respondents were involved in a face-to-face interview session. The analysis of this study found that there are three (3) main causes that cause the increase in the development of unregistered land lot, namely the increase in land prices, the desire to own a house on one's own land lot at a lower cost and the lack of knowledge about land lot among owners and buyers. In conclusion, the findings of this study are expected to increase community awareness about the negative effects of the development of unregistered land lot.

Keywords: Unregistered land lot, National Land Code (NLC), unauthorized, land use category, certified land lot

PENGENALAN

Masyarakat sekarang teruja untuk mendapatkan plot-plot tanah lot lidi ekoran daripada peningkatan harga tanah yang melambung. Pembangunan plot-plot tanah lot lidi semakin berleluasa dan meningkat saban hari. Keinginan yang tinggi daripada pembeli untuk memiliki kediaman bertanah juga menyebabkan mereka memilih plot-plot tanah lot lidi untuk membina rumah sendiri yang lebih bersesuaian dengan keadaan kewangan semasa mereka. Pembangunan di sekitar kawasan bandar yang tertumpu kepada pembangunan strata berbilang tingkat menyebabkan masyarakat memilih untuk membeli plot-plot tanah lot lidi untuk kediaman bertanah. Kekurangan ilmu dalam bidang perundangan tanah dan sikap tidak ambil peduli akan kesannya oleh pemilik tanah dan pembeli menyebabkan mereka terjerumus dalam kancah pembelian plot-plot tanah lot lidi.

Seksyen 52 Kanun Tanah Negara menetapkan hanya tiga kategori penggunaan tanah iaitu bangunan, pertanian dan perindustrian. Syarat ini perlu dipatuhi melainkan pemilik membuat permohonan pindaan terhadap syarat tersebut kepada Pihak Berkuasa Negeri (PBN). Kebanyakan tanah yang ingin dibangunkan plot-plot tanah lot lidi adalah melibatkan kategori pertanian terutamanya dikawasan luar bandar kerana guna tanah terbesar di kawasan luar bandar adalah pertanian. Hal ini kerana tanah pertanian yang dijadikan plot-plot tanah lot lidi mempunyai potensi untuk memberi pulangan yang lumayan kepada penjual.

Berdasarkan Seksyen 115 (1)(a) KTN, tanah bermilik dengan kategori kegunaan pertanian tidak boleh didirikan bangunan kecuali bagi maksud yang diperuntukkan dalam Seksyen 115 (4) iaitu pemilik tanah dibolehkan membina rumah kediaman untuk diduduki olehnya atau orang yang diambil bekerja bagi tujuan pertanian dengan syarat tidak boleh melebihi satu perlima dari keluasan keseluruhan tanah itu atau dua hektar, mengikut mana yang lebih kurang (Mohsin et al. (2022). Ringkasnya, Seksyen 115 memberikan kelonggaran pembinaan bangunan atas tanah kategori penggunaan pertanian yang tertakluk kepada tujuan yang berkaitan dengan pertanian atau bangunan yang mendapat kebenaran PBN. Ini bermaksud pembinaan kediaman atas tanah pertanian adalah sah disisi undang-undang selagi ia mematuhi peruntukan Seksyen 115 KTN.

Namun, dalam konteks kajian ini, pembangunan plot-plot tanah lot lidi tidak sah disisi undang-undang kerana pemilik sebidang tanah pertanian memecah bahagi tanahnya menjadi lot-lot kecil untuk dijual kepada pembeli bagi tujuan membina kediaman tanpa membuat permohonan tukar syarat penggunaan tanah dan tidak membuat pecah bahagian bagi membolehkan pembeli memiliki dokumen hakmilik secara individu. Hal ini menjadikan pemilik tanah telah melanggar syarat kategori penggunaan tanah dalam Seksyen 52, KTN serta syarat tersirat pertanian dalam Seksyen 115 KTN.

Oleh itu, kajian ini dilakukan bagi memberi satu pengetahuan tentang kesan penjualan plot-plot tanah lot lidi yang bercanggah dengan perundangan tanah di Malaysia. Objektif yang ingin dicapai adalah mengenal pasti punca dan implikasi yang menyebabkan peningkatan penjualan plot-plot tanah lot lidi.

KAJIAN LITERATUR

Definisi Lot Lidi

Lot lidi umumnya dikenali sebagai lot-lot kecil tanah yang belum dipecah sempadankan kepada geran individu berasingan yang mana dijual kepada pembeli tanpa urusan pindah milik tanah dan hanya dibuat perjanjian melalui surat ikatan amanah. Lot lidi kebanyakannya berstatus tanah pertanian, namun dijual atas nama lot bangunan yang dilakar atas pelan yang belum diluluskan pertukaran kategori dan syarat nyatanya oleh pihak berkuasa TPr Eddy@Ismail Bin Hashim (2002).

Kawalan Penggunaan Tanah Berdasarkan Kanun Tanah Negara (KTN)

Terdapat empat perkara penting yang diperuntukkan di dalam KTN bagi tujuan mengawal tanah yang diberimilik supaya tidak disalahguna di sisi undang-undang. Kawalan ini bersifat fleksibel di mana ianya boleh berubah mengikut pertimbangan PBN. Lazimnya penggunaan tanah tertakluk kepada perkara berikut:

i. Kategori Penggunaan Tanah

Menurut seksyen 52 KTN, tanah kerajaan yang telah diluluskan pemberimilikan dan telah didaftarkan hakmilik akan dikenakan salah satu daripada tiga (3) kategori guna tanah sama ada pertanian, bangunan ataupun perindustrian. Ketika diberimilik, tanah tersebut terhad kepada satu (1) kategori kegunaan tanah sahaja.

Kegagalan untuk membangunkan tanah mengikut kategori yang telah ditetapkan adalah satu pelanggaran syarat dan PBN berhak merampas tanah tersebut. Sekiranya pemilik tanah berhasrat menggunakan tanahnya selain dari kategori yang dinyatakan dalam dokumen hakmilik maka dia boleh melakukan permohonan menukar kategori guna tanah berdasarkan seksyen 124 KTN. Menurut Mohd et al. (2007), proses menukar kategori tanah ini memakan sedikit masa untuk diluluskan oleh Pejabat Tanah kerana ia melibatkan pelbagai agensi teknikal lain seperti Tenaga Nasional Berhad, Indah Water Konsortium, Lembaga Urus Air Selangor dan Pihak Berkuasa Perancang Tempatan. Meskipun begitu, pemilik tanah perlulah memberikan komitmen penuh serta sabar dalam membuat permohonan tukar penggunaan kategori tanah demi memastikan penggunaan tanah yang tidak bercanggah dengan peruntukan undang-undang.

ii. Syarat Nyata

Syarat nyata pula adalah syarat yang ditetapkan di dalam dokumen hakmilik bagi mengawal penggunaan tanah yang lebih terperinci. Menurut Adibah (1993), syarat nyata ini bersifat melengkapi dan memperincikan kategori guna tanah. Sebagai contoh, kerajaan negeri memberi hakmilik kepada seseorang dengan kategori penggunaan tanah adalah pertanian. Syarat nyata akan memperincikan jenis tanaman yang boleh ditanam contohnya kelapa sawit. Di bawah peruntukan seksyen 79 (2) KTN, PBN mempunyai kuasa untuk menetapkan syarat nyata tanah yang bersesuaian ke atas mana-mana kategori tanah yang diberimilik. Penetapan syarat nyata perlu dibuat semasa kelulusan pemberimilikan atau sebelum hakmilik didaftarkan. Syarat nyata boleh dikenakan, dipinda atau dimansuhkan atas permohonan oleh pemilik tanah di bawah seksyen 124 dan 127 KTN. Tindakan mengusahakan tanah yang bercanggah dengan syarat nyata di dalam hakmilik boleh dianggap sebagai melakukan pelanggaran syarat nyata yang boleh mengakibatkan tanah dilucut hak dan kembali menjadi tanah kerajaan semula. Tindakan penguatkuasaan akan diambil kepada pemilik tanah yang melanggar syarat nyata. Menurut Razani (2009), apabila seseorang pemilik tanah melanggar apa-apa syarat yang ditetapkan PBN di dalam dokumen hakmilik, tanah miliknya itu boleh disita.

Namun sebenarnya, apabila berlaku pelanggaran syarat, PDT boleh mengambil beberapa tindakan secara berperingkat terhadap pemilik tanah. Tindakan pertama adalah mengenakan bayaran denda sebagaimana termaktub di bawah Seksyen 127 KTN. PDT akan menyampaikan notis melalui borang 7E kepada pemilik tanah supaya memberi justifikasi kenapa denda tidak patut dikenakan dan siasatan akan dijalankan. Jika PDT tidak berpuas hati dengan justifikasi yang diberi, PDT boleh mengenakan denda tidak kurang dari RM500.00. Jika bayaran denda diselesaikan tetapi pelanggaran syarat masih berterusan, PDT boleh mengenakan denda tambahan tidak melebihi RM100.00. Tindakan kedua adalah remedi di bawah Seksyen 128 KTN. Sekiranya pelanggaran masih berlaku, PDT akan mengemukakan notis dalam Borang 7A supaya meremedi pelanggaran syarat dalam tempoh yang munasabah bagi memulih semula mengikut kategori dan syarat nyata yang telah ditetapkan. Jika pemilik masih ingkar, tindakan seterusnya adalah siasatan di bawah Seksyen 129 KTN. PDT akan membuat siasatan dengan semua pihak berkepentingan melalui penyampaian notis menggunakan Borang 7B supaya hadir siasatan bagi tujuan mendapatkan maklumat mengapa tanah tersebut tidak boleh dilucuthak. Tindakan yang terakhir adalah perlucutan hak di bawah Seksyen 130 KTN. PDT akan mengeluarkan perintah melalui Borang 8A dan menyiarkannya dalam warta kerajaan negeri.

iii. Syarat Tersirat

Syarat tersirat adalah suatu bentuk kebenaran atau larangan kepada pemilik berdaftar berkenaan tanah tersebut. Syarat tersirat ini tidak dinyatakan di dalam dokumen hakmilik sebaliknya hanya ditulis di dalam KTN sahaja. Ini bermakna syarat tersirat ini adalah syarat yang termaktub di dalam undang-undang dan bukannya mengikut pertimbangan PBN. Pindaan syarat tersirat hanya berlaku sekiranya pindaan KTN dilaksanakan. Sebagai pemilik tanah, mereka seharusnya cakna dan mengetahui syarat tersirat yang ditetapkan dalam KTN ini. Syarat tersirat ini dihuraikan mengikut kategori penggunaan tanah. Syarat nyata bagi kategori pertanian merujuk kepada Seksyen 115, bagi kategori bangunan merujuk kepada Seksyen 116 manakala bagi kategori perindustrian merujuk kepada Seksyen 117.

iv. Sekatan Kepentingan

Sekatan kepentingan dalam KTN adalah pada Bahagian Tujuh, Bab 4-Syarat –syarat nyata dan sekatan-sekatan kepentingan dibawah Seksyen 120. Sekatan kepentingan adalah batasan yang dikenakan kepada pemilik tanah bagi maksud mengawal kepentingan tanah tersebut. Contoh sekatan kepentingan adalah “Tanah ini tidak boleh dipindahmilik, dipajak atau digadai kecuali dengan kebenaran Pihak Berkuasa Negeri”. Secara ringkasnya, sekatan kepentingan ini perlu dipatuhi oleh pemilik tanah semasa ingin membuat urusan urusanniaga, bukan urusanniaga , pembangunan dan sebagainya. Sekatan ini telah menghalang pemilikdari membuat urusanniaga sebelum mendapat kebenaran PBN dan ianya secara tidak langsung membolehkan PBN mengawal daripada tanah ini diurusniaga Namun begitu, sekatan kepentingan ini boleh diubah, dipindah atau dimansuhkan atas permohonan pemilik tanah atau apabila tanah diserahkan balik kepada PBN dan diberimilik semula untuk urusan lanjut tempoh atau pembangunan.

Plot-plot tanah lot lidi yang melanggar syarat ini mengaburi mata pembeli kerana kebanyakan dijual pada harga yang rendah. Antara pelanggaran syarat bagi lot lidi yang adalah plot-plot tanah yang berstatus pertanian namun dijual atas nama lot bangunan. PBN memainkan peranan penting dalam mengawal sekaligus mencegah penjualan plot-plot tanah lot lidi. Empat kawalan penggunaan tanah yang diperuntukkan di dalam KTN iaitu kategori penggunaan tanah, syarat nyata, syarat tersirat serta sekatan kepentingan, dijadikan panduan oleh PBN dalam memastikan penggunaan tanah mengikut kelulusan pemberimilikan tanah. Tujuan kawalan ini juga untuk tidak memberi peluang kepada tanah yang telah diberi milik disalahguna dan melanggar undang-undang pemberimilikan tanah. Pelanggaran syarat dan sekatan terhadap tanah yang diberi milik boleh dikenakan denda dan seterusnya PBN berhak merampas dan melucutkan hak tanah daripada pemilik.

METODOLOGI

Kajian ini menggunakan kajian kualitatif bagi memahami punca-punca kepada peningkatan pembangunan plot-plot tanah lot lidi oleh masyarakat di kawasan Daerah Muallim. Pengumpulan data melibatkan data sekunder dan primer. Data sekunder diperolehi dengan merujuk akta, artikel, jurnal, rencana, tesis dan keratan akhbar. Manakala, data primer pula diperolehi menerusi sesi temu bual secara semi-struktur. Menurut Gill et. al (2008), temubual sesuai digunakan bagi mendapatkan pandangan terperinci daripada responden yang mana dalam konteks kajian ini responden terdiri daripada agensi kerajaan yang boleh terkesan dengan pembangunan plot-plot tanah lot lidi. Seramai 7 responden terlibat dalam temu bual dengan diwakili dengan kod responden iaitu R1 hingga R7 bagi memudahkan perbincangan analisis. Seterusnya, dapatan daripada temu bual ini dianalisis menggunakan analisis kandungan.

HASIL DAPATAN KAJIAN DAN PERBINCANGAN

Perbincangan hasil kajian dihuraikan mengikut objektif kajian iaitu punca-punca peningkatan pembangunan plot-plot tanah lot lidi oleh masyarakat di kawasan Daerah Muallim. Seramai tujuh (7) responden iaitu R1, R2, R3, R4, R5, R6 dan R7 di kawasan Daerah Muallim, Perak telah memberi maklum balas bagi kajian punca-punca peningkatan pembangunan plot-plot tanah lot lidi.

Punca-punca Peningkatan Pembangunan Plot-plot Tanah Lot Lidi

- Punca pertama yang dipersetujui oleh kesemua (7) responden iaitu R1, R2, R3, R4, R5, R6 dan R7 adalah peningkatan harga tanah yang meningkat setiap tahun menyebabkan golongan berpendapatan rendah dan sederhana tidak mampu membeli tanah. R1 berpendapat kebanyakan tanah dijual pada harga yang tinggi dan tidak melayakkan pembeli untuk membuat permohonan pembiayaan tanah. Selain itu R2 berpendapat harga tanah yang mahal membuatkan nilai jumlah pinjaman yang besar sehingga sesetengah pembeli tidak mahu menanggung bayaran bulanan yang tinggi. Faktor ini mendorong ramai pembeli beralih arah untuk membeli tanah plot-plot tanah lot lidi yang lebih murah. Selain itu, kaedah pembelian plot-plot tanah lot lidi bersifat lebih fleksibel bagi golongan berpendapatan rendah dalam usaha memiliki rumah sendiri. R3 menjelaskan pembeli akan membeli plot-plot tanah lot lidi terlebih dahulu sebelum membina rumah beberapa tahun kemudian apabila status kewangan mereka telah stabil.

Sementara pendapat R4 dan R5 berkenaan peningkatan harga rumah adalah disebabkan penawaran kediaman oleh pemaju yang tidak selari dengan permintaan kediaman oleh pembeli. Ia berikutan dari lambakan projek perumahan mewah yang dibina oleh pemaju menyebabkan golongan kurang berkemampuan mula membeli tanah plot-plot tanah lot lidi untuk membina rumah. Manakala pihak pemaju pula, mereka terpaksa menaikkan harga rumah untuk menampung pelbagai kos berkaitan. Menurut R6 dan R7, harga rumah meningkat seiring dengan kos bahan binaan rumah seperti simen, pasir, dan batu bata dan juga membayar gaji para pekerja.

- Punca kedua adalah keinginan untuk memiliki rumah sendiri dengan kos yang lebih rendah seperti yang dipersetujui oleh tujuh (7) responden iaitu R1, R2, R3, R4, R5, R6 dan R7. Menurut R1 sememangnya kos membina rumah sendiri adalah lebih murah daripada membeli kediaman daripada pemaju. Pembelian satu plot tanah lot lidi ditambah dengan kos pembinaan rumah atas tanah tersebut masih jauh lebih rendah dari harga pasaran secara pembelian daripada pemaju. Oleh itu, pembelian plot-plot tanah lot lidi menjadi alternatif baru kepada golongan yang mahukan rumah dengan kos yang lebih menjimatkan. Para responden memberikan pelbagai sebab mengapa pembelian plot-plot tanah lot lidi untuk membina rumah menjadi pilihan pembeli seperti kemahuan rumah yang besar dengan kawasan sekitar yang lebih luas (R2 dan R5), keinginan memiliki rumah bertanah berbanding rumah bertingkat atas strata (R3 dan R6) serta keinginan memiliki rumah yang jauh dari kawasan bandar di mana suasana adalah lebih tenang dan aman dari kesibukan bandar dan kesesakan trafik (R4 dan R7). Harga plot-plot tanah lot lidi ini lazimnya lebih murah kerana pembeli tidak perlu membayar bayaran permohonan, bayaran tukar syarat, bayaran pemajuan, caruman tetap (caruman parit/infrastruktur) dan sebagainya. Namun begitu, plot-plot tanah lot lidi yang dijual dengan harga yang terlalu murah dikhuatiri ada unsur-unsur penipuan sama ada terdapat isu pusaka yang belum diselesaikan, penjual bukan merupakan pemilik sebenar atau tanah tersebut tidak pernah wujud sama sekali.

- Punca ketiga adalah kurang ilmu berkaitan tanah dari pihak pemilik tanah dan pembeli. Punca ini dipersetujui oleh tiga (3) responden iaitu R2, R4, dan R6. Menurut R2, disebabkan kurangnya pengetahuan di kalangan pemilik tanah dan pembeli tentang implikasi undang-undang terutamanya berkaitan dengan keperluan membuat permohonan ubah syarat. R4 pula menyatakan sekiranya terdapat pemilik tanah yang tidak mengetahui bahawa sesuatu tanah yang masih berstatus tanah pertanian tidak boleh dijadikan tapak bagi lot-lot rumah, sedikit sebanyak ianya akan memberi kesan kepada aktiviti serta perancangan guna tanah dan juga akhirnya boleh menimbulkan percanggahan syarat nyata. Sementara itu, R6 berpendapat terdapat juga pemilik tanah yang dengan sengaja mengabaikan keperluan untuk membuat permohonan tukar syarat nyata sebelum membuat pembangunan plot-plot kediaman di atas tanahnya kerana tidak mahu mengeluarkan kos yang perlu ditanggung sendiri.
- Seterusnya, terdapat dua (2) responden iaitu R5 dan R6 yang memberikan tambahan maklumat mengenai punca-punca lain yang menyumbang kepada peningkatan pembangunan plot-plot tanah lot lidi. Pertama, R6 menyebut tentang keengganan pemilik tanah untuk membuat permohonan tukar kategori penggunaan tanah kerana ianya mengambil masa yang lama. Ini kerana PDT perlu mendapatkan ulasan daripada beberapa jabatan teknikal sebelum kelulusan diberikan oleh Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri (MMKN). Kelewatan ini menyebabkan pemilik tanah mengambil langkah mudah dengan membangunkan plot-plot tanah lot lidi di atas tanahnya tanpa membuat permohonan pertukaran syarat penggunaan tanah. Punca lain kedua yang disebut oleh R5 adalah kos yang tinggi bagi membuat permohonan tukar syarat tanah serta melantik perunding profesional. Menurut beliau, sebelum membuat permohonan tukar syarat nyata, pemilik tanah perlu menyediakan beberapa dokumen berkaitan seperti pelan pra-hitungan yang lazimnya disediakan oleh juruukur bertauliah atau Laporan Cadangan Pemajuan (LCP) yang disediakan oleh Perancang Bandar bertauliah. Perlantikan ini sememangnya melibatkan pengeluaran kos kerana mereka mempunyai kepakaran khusus yang diiktiraf dalam membuat pelaporan.

Secara keseluruhannya, pembeli memainkan peranan penting dalam usaha menangani isu pembangunan plot-plot tanah lot lidi. Penjualan tanah kategori pertanian oleh pemilik tanah kepada para pembeli bagi tujuan membina rumah kediaman jelas sekali melangkaui perundangan tanah, dan pemilik tanah boleh dikenakan denda atau lebih serius lagi perampasan tanah di bawah Seksyen 130 KTN. Namun begitu, pembangunan plot-plot tanah lot lidi ini sebenarnya masih boleh dilakukan dengan mematuhi beberapa prasyarat yang telah ditetapkan. Antaranya ialah plot tanah tersebut telah ditukar kepada kategori penggunaan bangunan serta melakukan pecah sempadan bagi memastikan setiap pembeli memiliki geran individu secara berasingan yang membolehkan pembeli memiliki hak sebagai pemilik tanah. Pecah sempadan tanah di bawah Seksyen 137 KTN bermaksud tanah yang dipegang di bawah hakmilik kekal, samada hakmilik Pejabat Pendaftar atau hakmilik Pejabat Tanah, dipecah sempadan kepada dua bahagian atau lebih supaya tiap-tiap satunya dipegang oleh pemilik tanah yang sama atau pemilik-pemilik tanah bersama yang sama.

CADANGAN

Terdapat dua (2) perkara yang dikenal pasti untuk dikemukakan sebagai cadangan bagi menangani isu pembangunan plot-plot tanah lot lidi. Cadangan ini diharapkan dapat membantu mengelakkan PBN, PBT dan agensi teknikal yang berkaitan menanggung implikasi dari pembangunan plot-plot tanah lot lidi tersebut.

- Cadangan pertama adalah meningkatkan keberkesanan penguatkuasaan dengan penambahan penglibatan pegawai penguatkuasaan bagi memastikan tindakan dapat diambil dengan lebih efektif. Dengan penambahan bilangan pegawai ini diharapkan tiada lagi alasan bilangan pegawai tidak mencukupi bagi melakukan tinjauan ke atas tanah-tanah yang berada di bawah kawalan pentadbirannya. Tinjauan yang lebih kerap harus dilakukan bagi memudahkan PDT mengesan pemilik-pemilik tanah yang telah melakukan pelanggaran syarat nyata dan seterusnya mengusahakan kutipan hasil kutipan cukai tanah dan premium yang bertepatan dengan kegunaan tanah sebenar.

- Cadangan kedua adalah keperluan jalinan kerjasama yang baik di antara PDT, PBN dan agensi teknikal dalam membuat penyebaran maklumat tentang perlunya mematuhi undang-undang yang berkuatkuasa. PDT perlu menyebarkan maklumat berkaitan risiko yang perlu ditanggung oleh pembeli apabila membuat urusan jual beli tanah plot-plot kediaman yang belum melalui proses pecah bahagi tanah. Kaedah yang boleh diguna pakai sama ada penyebaran di laman web rasmi pejabat, pengedaran risalah di kaunter PDT dan mengadakan program Hari Bertemu Pelanggan. Selain itu, PDT juga boleh menganjurkan program bersama Ketua kampung dalam usaha memberi pemahaman kepada penduduk sekitar berkaitan pembelian plot-plot tanah lot lidi mengikut prosedur yang sepatutnya.

KESIMPULAN

Telah banyak laporan akhbar dan penerbitan oleh agensi kerajaan yang menjelaskan tentang implikasi negatif pembelian dan pembangunan plot-plot tanah lot lidi ini. Namun, ianya masih berlaku disebabkan pembeli kurang ilmu pengetahuan tentang tanah di samping ingin memenuhi impian mereka untuk memiliki rumah bertanah pada kos yang lebih murah. Kategori asal plot-plot tanah lot lidi ini adalah pertanian sebelum pemilik menjualnya kepada pecahan-pecahan kecil tanpa membuat permohonan tukar kategori penggunaan tanah kepada bangunan. Apabila pembeli membina kediaman atas tanah yang dibeli ini, dia telah melanggar syarat dan ianya merupakan satu kesalahan yang serius. Selain daripada itu, terdapat pelbagai lagi implikasi negatif daripada pembangunan plot-plot tanah lot lidi ini.

Objektif pertama kajian ini iaitu untuk mengenal pasti punca-punca berlakunya peningkatan pembangunan plot-plot tanah lot lidi telah tercapai hasil daripada sesi temu bual dengan responden. Empat punca utama telah dikenal pasti iaitu peningkatan harga rumah, keinginan memiliki rumah di atas tanah sendiri, penjaan keuntungan oleh pemilik tanah serta kurangnya ilmu pengetahuan dan kesedaran berkaitan undang-undang tanah. Sementara tiga punca tambahan yang lain adalah proses tukar syarat nyata yang mengambil masa yang agak lama, kos yang tinggi bagi membayar permohonan tukar syarat dan membayar khidmat professional.

Hasil cukai kepada negara berkurangan disebabkan oleh penjualan plot-plot tanah lot lidi yang tidak mengikut prosedur yang betul dari segi menukarkan syarat tanah, cukai tanah serta pengabaian fee yang telah ditetapkan oleh PDT, mengabaikan penggunaan perkhidmatan professional seperti Jurukur Tanah berlesen. Implikasi yang tinggi kepada negara, menyebabkan kutipan hasil cukai negara berkurangan.

Kesimpulannya, dalam memenuhi kehendak serta keinginan untuk memiliki rumah yang selesa, pembeli seharusnya lebih cakna akan ketegasan kerajaan dalam membendung isu pembangunan plot-plot tanah lot lidi kerana berdasarkan kes-kes yang telah terjadi, pembeli akan menanggung risiko dan mudarat yang lebih besar di kemudian hari. Dalam melaksanakan kajian ini, limitasi utama yang dihadapi oleh pengkaji adalah kekurangan sumber rujukan sekunder terutamanya jurnal dan artikel. Ini kerana, plot-plot tanah lot lidi adalah istilah yang tiada dalam KTN dan perlaksanaannya adalah berdasarkan kepada amalan dilapangan. Justeru itu, kebanyakan sumber sekunder yang dirujuk mengenai plot-plot tanah lot lidi adalah perkongsian atau penulisan daripada agensi kerajaan seperti Jabatan Perancang Bandar dan Desa, Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian, Pejabat Daerah dan Tanag dan juga Pihak Berkuasa Tempatan.

RUJUKAN

- Awang, A. (1993, January). Restriction on land ownership and its implication on property development in Malaysia. In Fourth Australasian Real Estate Educators' Conference.
- Barnes, K. B., Morgan, J. M., Roberge, M. C., & Lowe, S. (2001). *Sprawl Development: Its Patterns, Consequences, and Measurement*. Baltimore, Maryland.
- Eddy, H. (2022). Pemajuan Di atas Lot Kecil Atau Lot Lidi: Pengalaman Majlis Bandaraya Kuala Terengganu. Kertas Kerja Seminar Lot Lidi Isu dan Cabaran. Sheraton Puchong Selangor. 27 Julai.
- Gill, P., Stewart, K., Treasure, E., & Chadwick, B. (2008). Methods of data collection in qualitative research: interviews and focus groups. *British Dental Journal*, 204(6), 291-295.
- Jaiya, A. (2022). Risiko Pembangunan Lot Lidi Dalam Konteks Kanun Tanah Negara (Akta 828) (Disemak 2020).
- Mohd, I., Arbin, E., & Ramly, A. (2007). Urban housing development: town planning issues. *Planning Malaysia*, 5.
- Mohsin, A., Firdaus, N. F., & Berahim, N. (2022). The Causes of Unauthorized Residential Plots Development and Implication for Government Agencies. *Sains Humanika*, 14(1), 26-34.
- Razani, A. (2009). Pengenalan Undang-Undang Tanah. Fakulti Kejuruteraan dan Sains Geoinformasi, Universiti Teknologi Malaysia, Skudai.