KEMENTERIAN TENAGA DAN SUMBER ASLI

KERATAN SURAT KHABAR

SURAT KHABAR	:	BERITA HARIAN			
TARIKH	:	04/12/2021 (SABTU)	MUKA SURAT	:	12
JABATAN	:	JKPTG			

Pemilik, pembeli perlu sedar risiko memajukan tanah lot lidi





Jaiya adalah Pengarah (Pengurusan dan Perundangan Tanah) di Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian (PTG), manakala Dr Aminah adalah Pensyarah Kanan Universiti Teknologi Malaysia (UTM)

Oleh Jaiya Abu dan Dr Aminah Mohsin
bhrencana@bh.com.my

Pada zaman serba canggih ini, tidak dinafikan ramai terjebak dengan pembelian tanah yang dikategorikan sebagai 'lot lidi'. Lot lidi ini merujuk lot kecil tanah yang belum dipecah sempadan kepada geran individu berasingan, yang mana dijual kepada pembeli tanpa urusan pindah milik tanah.

Hal ini dibuktikan melalui statistik yang dikeluarkan PlanMalaysia pada 2018, bahawa terdapat lebih 381,000 lot kecil di Malaysia.

Hakikatnya, lot lidi ini 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.

Pemajuan atas lot lidi ini biasanya membabitkan perumahan dan ada juga bagi tujuan perniagaan. Namun faktanya, lot lidi tidak diiktiraf undang-undang tanah Malaysia, memandangkan tidak wujud geran individu yang boleh memberi risiko tinggi kepada pembeli.

Pada 2018, Menteri Besar Selangor ketika itu memutuskan semua permohonan Surat Ikatan Amanah bagi lot lidi adalah ditolak, memandangkan ia memberi kesan negatif kepada pembeli tanah. Ironinya, kenapa lot lidi masih berleluasa hingga kini?

Faktor pertama disebabkan harga rumah tinggi yang menyukarkan individu untuk memiliki rumah sendiri terutama bagi golongan B40 dan M40.

Menurut Menteri Sumber Manusia, Datuk Seri M Saravanan, seramai 14,608 kehilangan pekerjaan akibat pandemik bagi tempoh Mac 2020 hingga Ogos tahun ini. Keadaan ini menyebabkan hasrat membeli rumah baharu siap semakin kabur dengan kehilangan kelayakan membuat permohonan pembiayaan rumah.

Selain itu, harga bayaran bulanan pembiayaan perumahan tinggi turut menyebabkan pembeli mencari alternatif lain dengan membeli lot lidi, yang harganya lebih murah dan mampu dibeli terutamanya oleh golongan berpendapatan rendah.

Faktor kedua adalah proses kelulusan tukar syarat tanah yang panjang. Tiga kategori tanah menurut Kanun Tanah Negara adalah pertanian, bangunan dan industri.

> Lot lidi ini 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

Setiap pemilik tanah bertanggungjawab membangunkan tanahnya mengikut kategori dan syarat ditetapkan. Tanah boleh dirampas sekiranya pemilik tanah gagal mengikuti syarat dinyatakan.

Namun, kelonggaran diberikan kepada pemilik tanah yang ingin menggunakan tanahnya selain daripada syarat ditetapkan dengan membuat permohonan pertukaran syarat tanah.

Bagaimanapun, proses permohonan tukar syarat ini memakan masa panjang berikutan perlu mendapatkan ulasan daripada jabatan teknikal dan seterusnya kelulusan oleh Majlis Mesyuarat Kerajaan (MMK) negeri.

Kerenyahan proses tukar syarat juga membuatkan pemilik tanah enggan menyempurnakan proses itu sehingga mengabaikan keperluan untuk tukar syarat tanah supaya boleh dijual lebih cepat.

Faktor ketiga disebabkan kos tinggi. Beberapa kos perlu ditanggung dalam urusan pembangunan tanah, antaranya untuk tukar syarat tanah, pecah bahagian tanah dan bayaran lantikan perunding profesional.

Beberapa dokumen juga diperlukan bagi proses permohonan tukar syarat tanah yang mana perlu mendapatkan khidmat profesional seperti juruukur dan perancang bandar bertauliah. Penggunaan khidmat kepakaran ini sudah semestinya memerlukan kos tinggi supaya dokumen disediakan lengkap dan diiktiraf.

Kelulusan tukar syarat tanah juga menyebabkan pemilik tanah perlu membayar premium tambahan mengikut nilai pasaran semasa, bagi kategori yang diluluskan.

Memandangkan kos terbabit tinggi, terdapat pemilik tanah mengelak dikenakan bayaran itu dan terus membangunkan lot lidi walaupun bercanggah undang-undang, dengan harapan merasakan akan memperoleh keuntungan lebih besar hasil penjualan lot lidi nanti.

Seterusnya, ketidakseragaman dengan zon guna tanah rancangan tempatan. Terdapat pemilik tanah yang berkeinginan membangunkan tanah mereka, tetapi bercanggah dengan ketetapan zon guna tanah yang diwartakan.

Hal ini menyebabkan permohonan tukar syarat tanah tidak akan diluluskan pihak berkuasa. Kekecewaan pemilik tanah dalam soal ini, menyebabkan mereka meneruskan sahaja pembangunan lot lidi tanpa mengendahkan peraturan ditetapkan.

Jika dilihat, beberapa akta seperti Kanun Tanah Negara, Akta 172 dan Akta 133, jelas sekali menyatakan bahawa tindakan penguatkuasaan boleh diambil sekiranya menjalankan pemajuan tanpa kebenaran dan kemungkiran dalam melaksanakan kategori atau syarat tanah yang ditetapkan.

Namun, kelemahan dalam pemantauan dan penguatkuasaan khususnya oleh pentadbir tanah juga menjadi faktor pemilik dan pembeli tanah terus berani membangunkan lot lidi, sehingga mengabaikan peraturan ditetapkan.

Keghairahan pemilik tanah membangunkan lot lidi disebabkan terdapat permintaan tinggi pembeli juga, antara faktor pemajuan lot lidi berleluasa. Tambahan lagi, penjualan lot lidi memberikan pulangan keuntungan berlipat ganda kepada pemilik tanah.

Hal ini ditambah kurangnya ilmu pengetahuan berkaitan urusan tanah sama ada oleh pemilik tanah mahupun pembeli, seterusnya tidak dapat memikirkan kesan yang bakal ditanggung diri sendiri dan pembeli tanah.

Secara keseluruhannya, isu pembangunan lot lidi yang terus berleluasa haruslah difikirkan dan dibincangkan bersama daripada peringkat akar umbi supaya semua pihak terutamanya pemilik dan pembeli diberi kesedaran mengenai risiko bakal dihadapi dalam pemajuan lot lidi.

Antaranya seperti risiko pemilikan, pewarisan dan perundangan yang semestinya memberi implikasi negatif kepada mereka.

