

Punca Pembangunan Plot-plot Kediaman Tanpa Kebenaran dan Implikasi Terhadap Agensi Kerajaan

(The Causes of Unauthorized Residential Plots Development and Implication for Government Agencies)

Aminah Mohsin^a, Nasrul Faiz Firdaus^b, Nur Berahim^a

^aUniversiti Teknologi Malaysia, 81310 UTM Johor Bahru, Johor, Malaysia,

^bPejabat Tanah / Daerah Kuala Selangor, 45000 Kuala Selangor, Malaysia

*Corresponding author: aminahmohsin@utm.my

Article history:

Received: 11th June 2021 | Received in revised form: 5th September 2021 | Accepted: 15th November 2021 | Published online: 1st January 2022

Abstrak

Harga rumah yang semakin meningkat terutama di lokasi-lokasi membangun menyebabkan segelintir masyarakat mencari alternatif baru dalam pemilihan kediaman iaitu dengan membeli tanah plot-plot kediaman. Di samping itu, oleh kerana pembangunan di bandar lebih tertumpu pada pembangunan strata, terdapat golongan yang memilih untuk memiliki kediaman bertanah yang lebih selesa. Tanah yang dijual sebagai plot-plot kediaman ini dikenali umum sebagai lot banglo, lot lidi, plot kecil dan lot rumah. Namun, timbulnya isu apabila terdapat pembangunan plot-plot kecil kediaman yang tidak mematuhi peruntukan undang-undang dan garis panduan yang telah disediakan menyebabkan pembangunan plot-plot kediaman tanpa kebenaran semakin berleluasa. Kajian ini dijalankan bertujuan untuk mengenal pasti punca-punca berlakunya peningkatan dalam pembangunan plot-plot kediaman tanpa kebenaran serta implikasinya terhadap agensi kerajaan. Pendekatan kualitatif digunakan dengan pemilihan Mukim Ijok dan Mukim Jeram di Kuala Selangor sebagai kajian kes. Melalui persampelan bertujuan seramai 13 responden terlibat untuk sesi temu bual secara bersemuka. Analisis kajian ini mendapati terdapat empat (4) punca utama yang menyebabkan peningkatan pembangunan plot-plot kediaman tanpa kebenaran iaitu penjanaaan keuntungan yang tinggi kepada pemilik tanah, peningkatan harga rumah, keinginan untuk memiliki rumah di atas tanah sendiri dengan kos yang lebih rendah dan kekurangan ilmu tentang tanah di kalangan pemilik dan pembeli. Sementara, implikasi isu ini kepada agensi kerajaan adalah dari aspek ekonomi, sosial dan juga alam sekitar. Kesimpulannya, penemuan kajian ini diharap dapat meningkatkan kesedaran masyarakat mengenai kesan negatif pembangunan plot-plot kediaman tanpa kebenaran.

Kata kunci: Implikasi, lot lidi, plot kediaman, punca, tanpa kebenaran

Abstract

Rising house prices, particularly in emerging areas, have prompted some people to look for new ways to buy a home by purchasing residential plots of land. Additionally, because the city's development is more oriented toward strata development, some people want to possess a landed house, which is more comfortable. Bungalow lots, lot lidi, tiny plots, and house lots are all terms used to describe land sold as a residential plot. However, problems arise when residential plots are developed that do not adhere to the law's standards and guidelines, resulting in the creation of residential plots without permission becoming more common. The purpose of this study was to determine the causes of the rise in unauthorized residential plot development, as well as the ramifications for government agencies. Mukim Ijok and Mukim Jeram in Kuala Selangor were chosen as case studies using a qualitative approach. The interview session included a total of 13 respondents, chosen by purposive sampling. According to the findings of this study, there are four (4) major causes that contribute to the rise in the development of unauthorized residential plots: high profit margins for landowners, rising house prices, the desire to own a house on their own land for a lower price, and a lack of knowledge about land among owners and buyers. While, the implications of these issues for government authority were economic, social, and environmental in nature. Finally, the study's findings are likely to improve community awareness of the detrimental implications of unauthorised residential plot development.

Keywords: Causes, implications, lot lidi, residential plot, unauthorized

© 2022 Penerbit UTM Press. All rights reserved

1.0 PENGENALAN

Pembangunan plot-plot kediaman tanpa kebenaran semakin berleluasa ekoran dari harga tanah dan rumah yang semakin meningkat setiap tahun. Keinginan yang tinggi dari pembeli untuk memiliki kediaman bertanah juga menyebabkan mereka memilih tanah plot sebagai tapak untuk membina rumah sendiri yang lebih berbaloi dengan keadaan kewangan semasa mereka. Selain itu, pembangunan di sekitar kawasan bandar yang tertumpu kepada pembangunan strata berbilang tingkat menyebabkan masyarakat memilih untuk membeli plot-plot kediaman

bagi memiliki kediaman bertanah. Pembangunan plot-plot kediaman tanpa kebenaran ini juga menjadi berleluasa disebabkan kekurangan ilmu pengetahuan di samping sikap tidak ambil peduli akan kesannya oleh pemilik tanah dan pembeli.

Menurut undang-undang, sesuatu pembangunan atau cadangan pemajuan tanah memerlukan kawalan, iaitu keperluan untuk mematuhi rancangan pemajuan sesuatu kawasan sebelum melalui proses permohonan Kebenaran Merancang (KM). Pembangunan berasaskan perancangan pemajuan adalah tertakluk kepada pematuhan Rancangan Struktur (RS) yang disediakan oleh Pengarah Jabatan Perancangan Bandar dan Desa (JPBD) Negeri dan juga Rancangan Tempatan (RT) yang disediakan oleh Pihak Berkuasa Perancang Tempatan (PBPT). Mengikut kaedahnya, setelah mendapat kelulusan KM, sesuatu pemajuan akan disusuli dengan pelan kerja tanah, kelulusan pelan bangunan dan akhirnya kelulusan Perakuan Penyiapan dan Pematuhan. Namun realitinya, terdapat pembangunan yang didapati tidak memenuhi rancangan pemajuan, bahkan sesetengahnya dibina terlebih dahulu tanpa mendapat kelulusan KM. Dalam konteks pembangunan plot-plot kediaman tanpa kebenaran, ianya tidak melalui proses permohonan KM kepada PBPT. Sebenarnya, menurut Ahmad Zaharin *et al.* (2020), pemajuan di atas tanah yang melibatkan tukar syarat kegunaan dari kategori guna tanah sedia ada seperti pertanian kepada pelbagai kategori seperti bangunan dan industri dalam bentuk plot yang lebih kecil adalah dibenarkan melalui permohonan KM selain menyediakan keperluan kemudahan yang berkaitan seperti akses, ruang lorong belakang, perparitan, pemetungan dan lain-lain.

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 kediaman tanpa kebenaran adalah melibatkan kategori pertanian terutamanya di kawasan luar bandar kerana guna tanah terbesar di kawasan luar bandar adalah pertanian. Hal ini kerana tanah pertanian mempunyai peluang yang sangat besar untuk dibangunkan di samping mampu menjana pulangan berlipat ganda ekoran daripada harga tanah pertanian yang jauh lebih murah dari bangunan kediaman. 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 melebihi satu perlima dari keluasan keseluruhan tanah itu atau dua hektar, mengikut mana yang lebih kurang. Ringkasnya, Seksyen 115 ini 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 ini.

Namun, dalam konteks kajian ini, pembangunan plot-plot kediaman tidak sah disisi undang-undang kerana pemilik sebidang tanah pertanian memecah tanahnya menjadi lot-lot kecil untuk dijual kepada pembeli bagi tujuan membina kediaman tanpa membuat permohonan tukar kategori penggunaan tanah dan tidak membuat pecah sempadan bagi membolehkan pembeli memiliki dokumen hakmilik secara individu. Ini menjadikan pemilik tanah telah melanggar kategori penggunaan tanah dalam Seksyen 52, KTN serta syarat tersirat pertanian dalam Seksyen 115 KTN. Menurut Jakob, Yusof, dan Hamdan (2012), isu ketidakpatuhan seperti perubahan kategori kegunaan tanah secara haram dan konflik dalam rancangan pembangunan akan mempengaruhi kelestarian sektor perumahan di Malaysia.

Kebanyakan pemilik-pemilik tanah bijak menyembunyikan segala kegiatan dan kesalahan yang dilakukan dari dihidu oleh pihak berkuasa. Yang menjadi mangsa adalah para pembeli yang kurang mempunyai ilmu berkenaan hartanah. Dalam satu Operasi Bersepadu bagi Pemajuan Tanah tanpa Kelulusan di Kampung Sungai Chinchin, Gombak yang dilaksanakan oleh Majlis Perbandaran Selayang (MPS), tanah berkeluasan kira-kira 2.4 hektar telah diceroboh sebelum dijual antara RM 30,000 hingga RM 40,000 bagi satu (1) lot tanpa dibuat pecah sempadan atau tukar kategori penggunaan tanah (Nor Akmar Samudin, 2019). Timbalan Yang Dipertua MPS, Datuk Juhari Ahmad berkata, penjualan tanah haram itu menyebabkan pembeli menanggung kerugian selepas 14 struktur yang sedang dalam pembinaan dirobohkan menerusi operasi penguatkuasaan yang dijalankan (Nor Akmar Samudin, 2019). Pembangunan plot-plot kediaman tanpa kebenaran ini juga telah menjejaskan banyak pihak terutama kepada agensi kerajaan kerana telah melanggar peruntukan undang-undang sedia ada. Selain itu, menurut Nik Sarulazizie (2006) kesalahan ini merupakan satu perbuatan yang mencabul hak dan kepentingan awam demi untuk keuntungan pihak-pihak yang tertentu.

Nama pembeli plot-plot tanah kediaman tanpa kebenaran ini tiada dalam geran. Pemilik tanah meyakinkan pembeli hanya dengan pendaftaran nama di dalam Surat Pemegang Amanah. Pejabat Daerah dan Tanah Kerian (2017) menerangkan bahawa pemegang amanah ini boleh terdiri daripada salah seorang pembeli atau pemilik asal tanah tersebut. Sekiranya ada 12 orang pembeli dalam satu kawasan hanya satu nama yang tertera dalam Surat Pemegang Amanah mewakili sebelas pembeli yang lain. Di Selangor, Tuan Aminudin Shari, Dato' Menteri Besar telah mengisytiharkan dalam Sidang Dewan Negeri Selangor pada 5 Disember 2018 bahawa semua permohonan Surat Ikatan Amanah bagi plot-plot kediaman atas semua alasan ditolak berkuatkuasa 28 September 2018 sehingga satu dasar berkaitan dirangka dan diluluskan PBN (Norhayati Umor, 2018). Menurutnya, penolakan itu terpakai di Pejabat Tanah dan Galian Selangor (PTGS) serta sembilan (9) Pejabat Daerah dan Tanah (PDT) di Negeri Selangor. Langkah ini diambil bagi mengekang penipuan penjualan tanah lot di Selangor berikutan statistik kes penipuan urusan tanah menunjukkan sebanyak 136 kes berlaku membabitkan urusiaga pindahmilik tanah dari tahun 2010 hingga 30 September 2018 (Norhayati Umor, 2018). Walaupun urusan penjualan tanah sebegini telah dihalang, namun mereka masih bergerak secara aktif malah tak berdaftar di PDT.

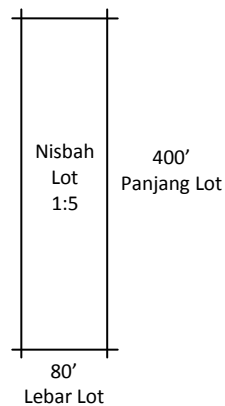
Perbincangan senario di atas menunjukkan bahawa betapa pentingnya pembangunan sesebuah kediaman dijalankan mengikut prosedur dan garis panduan yang telah disediakan oleh PBN dan PBT. Menurut Marzukhi *et. al* (2020) pematuhan kepada prosedur yang telah ditetapkan kerajaan adalah bertujuan supaya suatu pembangunan kediaman yang dilaksanakan adalah bertepatan dengan undang-undang dan peraturan serta melindungi kepentingan semua pihak yang terlibat. Oleh itu, kajian ini dilakukan bagi memberi satu pengetahuan tentang kesan pembangunan kediaman yang bercanggah dengan perundangan tanah di Malaysia. Dua objektif yang ingin dicapai adalah pertamanya, mengenal pasti punca-punca yang menyebabkan peningkatan pembangunan plot-plot kediaman tanpa

kebenaran manakala objektif kedua adalah mengkaji implikasi yang dihadapi agensi kerajaan terhadap permasalahan ini dari aspek ekonomi, alam sekitar dan sosial.

2.0 KAJIAN LITERATUR

2.1 Definisi Plot-plot Kediaman

Dalam kajian ini istilah plot-plot kediaman merujuk kepada lot lidi. Terdapat istilah-istilah lain yang turut digunakan seperti lot banglo, lot kecil dan lot rumah. Lot lidi merujuk kepada tanah lot yang berstatus pertanian yang dijual secara lot-lot kecil bagi tujuan kediaman tanpa dibuat urusan pindah milik kepada pembeli atau pengeluaran dokumen hakmilik berasingan bagi lot-lot kecil tersebut serta hanya berdasarkan kepada pelan lakaran yang tidak diluluskan oleh PBT. (Pejabat Daerah dan Tanah Kerian, 2017; Muhamaad Razis Ismail, 2020; Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian, 2021). Penjelasan mengenai lot lidi yang lebih jelas dapat difahami berdasarkan takrifan oleh Jabatan Perancangan Bandar dan Desa (JPBD) iaitu lot berbentuk panjang dan kurus, berkeluasan maksimum lima ekar, berbentuk segi empat dengan nisbah 1:5 atau lebih dan panjang maksimum salah satu sisi adalah 80 hingga 100 kaki. Ilustrasi plot-plot kediaman adalah seperti yang ditunjukkan dalam Rajah 1.



Rajah 1 Ilustrasi plot-plot kediaman
Sumber: Jabatan Perancangan Bandar dan Desa (2019)

Justifikasi penentuan bagi plot kediaman berdasarkan Jabatan Perancangan Bandar dan Desa (2019) adalah seperti berikut;

- i. Keluasan 5 ekar- Banyak tanah pertanian di pinggir bandar yang telah dizonkan sebagai perumahan dalam Rancangan Pemajuan
- ii. Bukaan lot maksimum 80 hingga 100 kaki - Merujuk kepada kebolehlaksanaan lot tersebut untuk dibangunkan sebagai perumahan teres dan sesebuah
- iii. Lebih daripada nisbah 1:5- Merujuk kepada kiraan *thinnest ratio* iaitu 0.436 atau 1:5 yang menunjukkan sesuatu bentuk lot yang semakin panjang dan kurus
- iv. Kurus dan memanjang - Lot yang berbentuk tirus, memanjang kurus dan serong,

2.2 Dasar dan Perundangan dalam Pembangunan Plot-plot Kediaman

Peruntukan perundangan dapat digunakan bagi membantu PBN dan PBT dalam melaksanakan dan menerapkan mekanisma kawalan perancangan bagi memproses KM ke atas pembangunan plot-plot kediaman. Berikut adalah peruntukan-peruntukan perundangan selain daripada KTN yang berkaitan dalam pelaksanaan pembangunan plot-plot kediaman. Merujuk kepada Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172), terdapat beberapa seksyen berkaitan perancangan pembangunan kediaman iaitu:

- a) Seksyen 21 melibatkan keperluan memohon kebenaran merancang
- b) Seksyen 32 melibatkan caj pemajuan yang dikenakan ke atas permohonan KM.
- c) Seksyen 38 melibatkan pengisytiharan kawasan pemajuan oleh Pihak Berkuasa Perancang Tempatan.
- d) Seksyen 58 melibatkan PBN mempunyai kuasa untuk membuat kaedah-kaedah.

Seterusnya, peruntukan dalam Akta Kerajaan Tempatan 1976 (Akta 171) yang berkaitan dengan kelulusan perancangan pembangunan kediaman termasuklah:

- a) Seksyen 21 melibatkan mesyuarat khas diadakan untuk penubuhan jawatankuasa.
- b) Seksyen 26 melibatkan perolehan kata putus mesyuarat atau kelulusan penubuhan jawatankuasa.
- c) Seksyen 28 melibatkan pelantikan jawatankuasa dibuat.
- d) Seksyen 31(1) dan 32 melibatkan pengisytiharan kawasan pemajuan oleh Pihak Berkuasa Perancang Tempatan.
- e) Seksyen 58 melibatkan PBN yang mempunyai kuasa untuk membuat kaedah-kaedah.
- f) Seksyen 102A melibatkan penyediaan kaedah atau peruntukan yang boleh menetapkan kadar bayaran dan caj.

Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 (Akta 133) pula terlibat dalam urusan berkaitan permohonan pembinaan jalan dan parit bagi sesebuah rancangan pembangunan yang ingin dijalankan. Seksyen yang terlibat adalah:

- a) Seksyen 8 melibatkan pengenaaan bayaran terhadap jalan awam.
- b) Seksyen 51 melibatkan PBT boleh menuntut kos perparitan.
- c) Seksyen 132 melibatkan penubuhan kumpulan wang perkhidmatan kemajuan atau sumbangan infrastruktur.
- d) Seksyen 133 melibatkan PBN mempunyai kuasa untuk menggubal undang-undang kecil.

Walaupun hanya empat perundangan dinyatakan (termasuk KTN) sebagai rujukan utama dan punca kuasa, namun lain-lain akta, dasar, pekeliling, kaedah dan undang-undang kecil masih tertakluk dan terpakai dalam memproses kelulusan KM dan pelaksanaan kawalan pembangunan. Selain itu, peruntukan-peruntukan tersebut membolehkan pihak PBT menubuhkan jawatankuasa khas untuk memproses permohonan KM plot-plot kediaman, menyediakan kaedah-kaedah yang bersesuaian serta mengenakan bayaran atau sumbangan dalam lingkungan perundangan yang dibenarkan.

2.3 Kawalan ke atas Penggunaan Tanah Berdasarkan Kanun Tanah Negara (KTN)

Terdapat empat perkara penting yang diperuntukkan di dalam KTN bagi tujuan mengawal tanah yang diberimilik supaya tidak disalah guna 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
 - ii. 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 Ibrahim Mohd, Ezrin Arbin dan Ahmad Ramly (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.
 - iii. Syarat Nyata
 - iv. Syarat nyata pula adalah syarat yang ditetapkan di dalam dokumen hakmilik bagi mengawal penggunaan tanah yang lebih terperinci. Menurut Adibah Awang (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.
 - v. 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 diuraikan 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.

vi. Sekatan Kepentingan

Sekatan kepentingan dalam KTN adalah pada Bahagian Tujuh, Bab 4- Syarat –syarat nyata dan sekatan-sekatan kepentingan di bawah 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 pemilik dari 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.

■3.0 METODOLOGI

Kajian ini menggunakan kajian kualitatif bagi memahami punca-punca kepada peningkatan pembangunan plot-plot kediaman ke atas tanah selain syarat nyata serta implikasi dari pembangunan tersebut terhadap agensi kerajaan. Kawasan kajian yang dipilih sebagai kajian kes adalah Mukim Ijok dan Mukim Jeram yang terletak di Daerah Kuala Selangor. Pemilihan kawasan ini dibuat berikutan mukim ini sedang mengalami kesan rebakan bandar yang pesat. Menurut Barnes *et al.*, (2001) rebakan bandar bermaksud suatu proses perluasan kawasan perbandaran ke kawasan pinggir bandar yang masih mempunyai kepadatan rendah, bersifat desa dan guna tanah utama adalah pertanian. Dalam konteks kajian ini, Mukim Ijok dan Mukim Jeram terletak bersebelahan dengan Bandaraya Shah Alam, Bandar Klang dan Bandar Sungai Buloh yang mana pada ketika ini telah mencapai tahap kadar pembangunan hampir tepu.

Pengumpulan data melibatkan data sekunder dan primer. Data sekunder diperoleh dengan merujuk akta, artikel, jurnal, rencana, tesis dan keratan akhbar. Manakala, data primer pula diperoleh menerusi sesi temu bual secara semi-struktur. Menurut Gill *et. al* (2008), temu bual 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 kediaman tanpa kebenaran. Antara agensi kerajaan di dalam kawasan kajian kes yang terlibat sebagai sampel termasuklah Majlis Daerah Kuala Selangor (MDKS). Pejabat Daerah dan Tanah Kuala Selangor (PDTKS). Pejabat Tanah dan Galian Selangor (PTGS), Jabatan Kerja Raya (JKR) dan Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian (JKPTG) Selangor. Seramai 13 responden terlibat dalam temu bual dengan diwakili dengan kod responden iaitu R1 hingga R13 bagi memudahkan perbincangan analisis. Seterusnya, dapatan daripada temu bual ini dianalisis menggunakan analisis kandungan.

■4.0 HASIL DAN PERBINCANGAN

Perbincangan hasil kajian dihuraikan mengikut objektif kajian iaitu punca-punca peningkatan pembangunan plot-plot kediaman dan kesannya kepada agensi kerajaan dari aspek ekonomi, alam sekitar dan sosial.

4.1 Punca-punca Peningkatan Pembangunan Plot-plot Kediaman

Punca pertama yang dipersetujui oleh tujuh (7) responden iaitu R1, R4, R5, R9, R10, R12 dan R13 adalah peningkatan harga rumah yang meningkat setiap tahun menyebabkan golongan berpendapatan rendah dan sederhana tidak mampu membeli rumah. R1 berpendapat kebanyakan rumah baru siap dijual pada harga yang tinggi dan tidak melayakkan pembeli untuk membuat permohonan pembiayaan rumah. Selain itu R4 berpendapat harga rumah 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 kediaman yang lebih murah. Selain itu, kaedah pembelian tanah plot-plot kediaman bersifat lebih fleksibel bagi golongan berpendapatan rendah dalam usaha memiliki rumah sendiri. R5 menjelaskan pembeli akan membeli lot tanah terlebih dahulu sebelum membina rumah beberapa tahun kemudian apabila status kewangan mereka telah stabil. Sementara pendapat R9 dan R12 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 kediaman untuk membina rumah. Di pihak pemaju pula, mereka terpaksa menaikkan harga rumah untuk menampung pelbagai kos berkaitan. Menurut R10 dan R13, 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, R5, R6, R7, R12 dan R13. Menurut R1 sememangnya kos membina rumah sendiri adalah lebih murah dari membeli kediaman daripada pemaju. Pembelian satu tanah lot ditambah dengan kos pembinaan rumah atas tanah tersebut masih jauh lebih rendah dari harga pasaran secara pembelian daripada pemaju. Oleh itu, pembelian tanah plot menjadi alternatif baru kepada golongan yang mahukan rumah dengan kos yang lebih menjimatkan. Para responden memberikan pelbagai sebab mengapa pembelian tanah plot untuk membina rumah menjadi pilihan pembeli seperti kemahuan rumah yang besar dengan kawasan sekitar yang lebih luas (R2 dan R7), keinginan memiliki rumah bertanah berbanding rumah bertingkat atas strata (R5 dan R12) serta keinginan memiliki rumah yang jauh dari kawasan bandar di mana suasana adalah lebih tenang dan aman dari kesibukan bandar dan kesesakan trafik (R6 dan R13). Harga tanah plot kediaman 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, tanah plot kediaman 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 yang dinyatakan oleh empat responden iaitu R1, R2, R3, dan R8 adalah penjaanaan keuntungan yang tinggi kepada pemilik tanah. Menurut R1, pemilik tanah tidak berminat mengusahakan tanahnya sama ada disebabkan lokasi yang jauh terpencil atau telah berpindah ke bandar. Oleh itu pemilik tanah merasakan lebih baik dijual sahaja tanah daripada terus membayar cukai setiap tahun bagi tanah yang tidak diusahakan. Menurut R2 pula, disebabkan ada permintaan dari golongan yang berminat membeli tanah yang murah menyebabkan pemilik tanah menjual tanahnya secara lot-lot kecil berbanding menjual tanah secara keseluruhan dengan keuntungan berlipat ganda. R3 menambah, berkemungkinan pemilik tanah ingin mendapatkan keuntungan kerana ingin membantu ahli keluarga yang lain atau dalam keadaan yang memerlukan wang. Di sudut yang lain, R8 berpendapat penjualan plot kediaman tanpa kebenaran adalah kerana ingin mendapatkan wang dengan cara yang mudah tanpa memikirkan kesan-kesan yang bakal ditanggung oleh dirinya dan pembeli tanah.

Punca keempat adalah kurang ilmu berkaitan tanah dari pihak pemilik tanah dan pembeli. Punca ini dipersetujui oleh tiga (3) responden iaitu R7, R8, dan R10. Menurut R7, disebabkan kurangnya pengetahuan di kalangan pemilik tanah dan pembeli tentang implikasi undang-undang terutamanya berkaitan dengan keperluan membuat permohonan ubah syarat. R8 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, R10 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 tiga (3) responden iaitu R8, R9 dan R10 yang memberikan tambahan maklumat mengenai punca-punca lain yang menyumbang kepada peningkatan pembangunan plot-plot kediaman tanpa kebenaran. Pertama, R10 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 kediaman di atas tanahnya tanpa membuat permohonan pertukaran kategori penggunaan tanah. Punca lain kedua yang disebut oleh R9 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. Punca lain yang ketiga adalah ketidakselarasan zon guna tanah Rancangan Tempatan Majlis Daerah Kuala Selangor (RTMDKS). Menurut R8, pembangunan plot-plot kediaman di atas tanah selain syarat nyata berlaku kerana terdapat percanggahan zon guna tanah yang tidak selaras dengan hakmilik tanah dan pelan pembangunan yang telah diwartakan dalam RTMDKS menyebabkan permohonan tidak dipertimbangkan untuk kelulusan. Sebagai contoh, sesuatu kawasan tersebut telah dizonkan untuk pertanian tetapi ada pemilik tanah yang membina kediaman di atas tanah tersebut. Tanah yang telah dizonkan sebagai pertanian tidak boleh dibina bangunan kediaman walaupun pemilik tanah telah membuat permohonan tukar syarat nyata di Pejabat Daerah dan Tanah Kuala Selangor. Ini kerana sebarang pembangunan yang ingin dilaksanakan perlu mengikut zon guna tanah yang telah ditetapkan oleh PBT.

Secara keseluruhannya, pembeli memainkan peranan penting dalam usaha menangani isu pembangunan plot-plot kediaman tanpa kebenaran ini. 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 kediaman ini sebenarnya masih boleh dilakukan dengan mematuhi beberapa prasyarat yang telah ditetapkan. Antaranya ialah tanah plot 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.

4.2 Implikasi Pembangunan Plot-plot Kediaman tanpa Kebenaran Terhadap Agensi Kerajaan

Perbincangan implikasi pembangunan plot kediaman tanpa kebenaran kepada agensi kerajaan dibahagikan kepada tiga aspek utama iaitu ekonomi, alam sekitar dan sosial seperti berikut;

a. Ekonomi

Sembilan (9) responden iaitu R1, R2, R3, R4, R7, R9, R10 dan R11 bersetuju akan kesan ekonomi terhadap agensi kerajaan. Dalam isu pembangunan plot-plot kediaman tanpa kebenaran, R7 dan R9 menghuraikan bahawa PDT boleh kehilangan hasil dari cukai tanah dan bayaran premium akibat dari pemilik tanah yang tidak memohon untuk menukar kategori penggunaan tanah. Sekiranya pemilik tanah tetap membayar cukai tanpa menukar syarat nyata tanah, cukai yang dibayar tidak sama dengan jenis kegunaan tanah. Seterusnya, implikasi ekonomi menurut pendapat R10 dan R11 pula adalah berkaitan penganan denda. Pembangunan plot kediaman tanpa kebenaran secara jelas telah melanggar syarat nyata tanah. Disebabkan pemilik tanah tidak mengambil maklum berkaitan perkara ini, bayaran denda juga tidak dapat dikenakan.

Implikasi seterusnya adalah peningkatan perbelanjaan kerajaan bagi membaik pulih dan menaik taraf kemudahan awam dan infrastruktur di kawasan pembangunan. Menurut R7 dan R9, jika pembangunan plot-plot kediaman yang dijalankan tidak selaras dengan zon guna tanah RT yang telah diwartakan iaitu dengan tidak mengambil kira keperluan anjakan bangunan, penyediaan jalan dan perparitan yang sempurna, pemajuan tersebut akan menjejaskan pelan keseluruhan RT yang telah digariskan. Masalah ini memberi kesan kepada PBT dalam usaha membaik pulih dan menaik taraf kawasan pembangunan tersebut dan pastinya melibatkan kos yang tinggi bergantung kepada tahap kerumitan masalah yang dihadapi.

Mengikut peruntukan undang-undang, pemilik tanah adalah pihak yang sepatutnya perlu menanggung segala kos baik pulih dan naik taraf tersebut. Akan tetapi, agensi kerajaan berkaitan menerima aduan awam berkaitan jalan dan parit yang tidak sempurna dan pemilik

tanah pula enggan untuk mengeluarkan kos membaiki pulih, maka agensi kerajaan berkaitan contohnya PBT, JKR atau JPS terpaksa mengambil tugas tersebut dan keadaan ini memberi imej yang tidak baik terhadap pengurusan dan pentadbiran agensi kerajaan ini dalam menyediakan kemudahan asas kepada penduduk di kawasan pentadbirannya.

b. Alam sekitar

Implikasi alam sekitar yang pertama adalah sistem saliran yang tidak sempurna. Tiga (3) responden iaitu R2, R7 dan R11 berpendapat pembangunan plot-plot kediaman tanpa kebenaran akan memberi implikasi kepada sistem saliran dan perparitan. Dalam permohonan KM, PBPT telah menyediakan anggaran anjakan bangunan untuk tujuan pembinaan sistem saliran dan parit. Namun, disebabkan pembangunan plot-plot kediaman ini adalah tanpa kebenaran, maka keperluan untuk membina saliran yang sempurna tidak diambil berat oleh pemilik tanah atau pembeli. Menurut R2 pula, apabila tiada parit dan saliran yang sistematik khususnya penyambungan terus ke sistem perparitan utama, ia akan menyebabkan berlakunya limpahan air di kawasan sekitar pembangunan. Jika dibiarkan berlarutan selama beberapa tahun, tidak mustahil kawasan limpahan tersebut boleh menyebabkan banjir. Sekiranya keadaan ini berlaku, implikasinya melibatkan penduduk di kawasan pembangunan tersebut khususnya dan PBT amnya dalam menangani isu saliran dan perparitan apabila menerima aduan awam dari penduduk setempat.

Implikasi kedua adalah pembuangan sisa pepejal tidak teratur. Maklum balas dari R2, R6 dan R8 menyatakan pembangunan plot-plot kediaman tanpa kebenaran akan memberi impak dalam bentuk pembangunan. R8 selaku Pengarah Jabatan Pengurusan Sisa Pepejal di bawah MDKS menyatakan jabatan beliau secara khusus dalam menjaga kebersihan Daerah Kuala Selangor. Apabila sesuatu pembangunan itu mendapat kelulusan MDKS, pengurusan kutipan sampah, pembersihan longkang dan pemotongan rumput secara berjadual akan diselenggara sepenuhnya oleh MDKS. Jika berlaku pembangunan plot-plot kediaman tanpa kebenaran, MDKS tidak dapat menyediakan perkhidmatan selenggara kerana pembangunan tersebut adalah di luar pengetahuan MDKS.

c. Sosial

Implikasi sosial yang pertama adalah kemudahan awam dan infrastruktur yang tidak lengkap seperti yang dipersetujui oleh enam (6) responden iaitu R2, R4, R7, R8, R9 dan R12. Menurut R8, pembinaan jalan keluar masuk tanpa kebenaran adalah suatu kesalahan dan boleh memberi risiko kepada pengguna jalan raya yang lain serta boleh mengakibatkan kesesakan lalu lintas pada masa akan datang. Manakala R2, R4 dan R7 pula mengatakan penyediaan jalan keluar masuk yang sempit dan tidak mengikut piawaian boleh mengakibatkan kemalangan terutama kepada kenderaan kecil. Malah, jika berlakunya sebarang kecemasan seperti kebakaran, letupan dan kemalangan, ia boleh menyukarkan kenderaan berat untuk melalui jalan tersebut serta melambatkan operasi menyelamatkan. Menurut R9 dan R12, jalan yang sempit menyebabkan penunggang basikal dan motosikal terpaksa menggunakan jalan utama kerana tiada bahu jalan.

Implikasi kedua adalah pertelingkahan yang terjadi di antara pembeli lot seperti disebut oleh R4 dan R6. R4 berpendapat bahawa pembangunan plot-plot kediaman tanpa kebenaran memberi implikasi kepada PDT apabila berlakunya pertelingkahan berkaitan pembayaran cukai tanah di antara pembeli. Tanah yang dijual untuk kediaman biasanya belum boleh melalui proses permohonan tukar syarat nyata dan pecah bahagi kepada geran individu. Sementara menurut R6, dokumen yang menunjukkan pembeli ialah seorang pemilik kepada plot tanah tersebut hanyalah dengan melalui Surat Pemegang Amanah sahaja. Pemegang Amanah ini boleh terdiri daripada salah seorang pembeli atau boleh jadi juga pemilik asal tanah berkenaan. Sebagai contoh, jika ada tujuh (7) orang pembeli plot-plot kediaman di dalam satu kawasan, nama seorang pemegang Amanah akan tertera di dalam geran sebagai mewakili enam (6) pembeli yang lain. Ini membawa maksud nama pembeli tanah plot tiada dalam dokumen hakmilik sedangkan hakmilik adalah punca kuasa yang sangat penting di dalam semua urusan tanah. Jika seseorang itu bukan pemilik berdaftar, maka dia tidak layak untuk berurusan mengenai tanah tersebut walaupun diikat dengan Surat Pemegang Amanah. Ini akan menimbulkan pertelingkahan di antara pembeli-pembeli lot berkaitan urusan pindah milik, pembayaran cukai tanah, urusan persempadanan rumah, kesalahan membina rumah di atas tanah pertanian, tidak boleh digadai, tidak boleh diwariskan apabila meninggal dunia dan tidak layak mendapat pampasan jika tanah diambil oleh kerajaan. Masalah-masalah ini pada akhirnya memberi kesan kepada PDT dalam urusan penyelesaian konflik tanah dari pembeli-pembeli tanah lot ini. Terdapat beberapa kes yang tidak dapat diselesaikan di PDT kerana berada di luar bidang kuasa. Malah, ada yang berlarutan sehingga memakan masa bertahun-tahun.

Akhir sekali, implikasi ketiga dari aspek sosial adalah isu bayaran pampasan jika berlaku pengambilan tanah. Pendapat ini dinyatakan oleh R13 bahawa sekiranya berlaku pengambilan tanah berikutan kesalahan langgar syarat nyata tanah, pihak berkepentingan yang sepatutnya menerima pampasan tidak dapat dikenal pasti kerana di atas tanah tersebut terdapat beberapa pembeli lain yang juga mempunyai kepentingan ke atas tanah yang telah dibangunkan menjadi plot-plot kediaman tanpa kebenaran. Oleh itu, sekiranya kerajaan membuat pengambilan tanah ke atas tanah yang telah dibangunkan dengan plot-plot kediaman tanpa kebenaran ini, isu bayaran pampasan aka memberi masalah kepada JKPTG. Sekiranya pihak berkepentingan yang sepatutnya menerima pampasan tersebut tidak dapat dikenal pasti, pampasan akan didepositkan ke mahkamah tinggi.

■ 5.0 CADANGAN

Terdapat tiga (3) perkara yang dikenal pasti untuk dikemukakan sebagai cadangan bagi menangani isu pembangunan plot-plot kediaman tanpa kebenaran. Cadangan ini diharapkan dapat membantu mengelakkan PBN, PBT dan agensi teknikal yang berkaitan menanggung implikasi dari pembangunan 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 kawasan 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, penganjuran 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 tanah plot-plot kediaman mengikut prosedur yang sepatutnya.

Cadangan ketiga adalah dari aspek kawalan perancangan di mana pada tahun 2019, JPBD telah membuat Garis Panduan Umum Pembangunan Lot Lidi. Ianya masih di peringkat Laporan Draf Akhir Kajian Pengenaan Syarat-syarat Kebenaran Merancang bagi lot-lot Kecil (Lot lidi) 2019. Garis panduan umum ini telah menggariskan beberapa perkara asas yang perlu diambil kira dalam perancangan pembangunan lot lidi yang bertujuan untuk memandu arah pajuan dalam mengemukakan permohonan KM bagi membangunkan lot lidi. Inisiatif ini pastinya dapat membantu kerajaan untuk membenarkan pembangunan lot lidi yang tidak bercanggah dengan KTN, Akta 171, Akta 172 dan Akta 133. Aspek yang terkandung dalam garis panduan ini merangkumi perkara berikut:

- i. Perancangan tapak
- ii. Dasar dan perundangan
- iii. Perancangan sistem jalan raya
- iv. Reka bentuk bangunan
- v. Penyediaan tanah lapang awam dan kawasan rekreasi
- vi. Penyediaan kemudahan infrastruktur dan utiliti
- vii. Penyediaan kemudahan masyarakat

■6.0 KESIMPULAN

Telah banyak laporan akhbar dan penerbitan oleh agensi kerajaan yang menjelaskan tentang implikasi negatif pembelian dan pembangunan plot-plot kediaman atau 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 kediaman 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 kediaman tanpa kebenaran ini.

Objektif pertama kajian ini iaitu untuk mengenal pasti punca-punca berlakunya peningkatan pembangunan plot-plot kediaman tanpa kebenaran 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, penajanaan 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 memakan tempoh yang lama, kos yang tinggi bagi membayar permohonan tukar syarat dan membayar khidmat professional dan akhir sekali ketidakselarasan zon guna tanah dalam RTMDKS. Seterusnya, objektif kedua iaitu mengkaji impikasi pembangunan plot-plot kediaman tanpa kebenaran terhadap agensi kerajaan dicapai dengan perbincangan kesan daripada aspek ekonomi, sosial dan alam sekitar. Implikasi utama dalam aspek ekonomi terhadap kerajaan negeri adalah ketirisan kutipan hasil negeri serta kos menaik taraf dan baik pulih yang tinggi. Implikasi dari aspek alam sekitar pula adalah sistem saliran tidak sempurna dan pembuangan sisa pepejal. Akhir sekali adalah implikasi sosial melibatkan ketidaksempurnaan kemudahan awam dan infrastruktur serta pertelingkahan di antara pembeli dan pemilik tanah. Kesimpulannya, dalam memenuhi kehendak serta keinginan untuk memiliki rumah yang selesa, pembeli seharusnya lebih cakna akan ketegasan kerajaan dalam membendung isu pembangunan plot-plot kediaman tanpa kebenaran 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, lot lidi adalah istilah yang tiada dalam KTN dan perlaksanaannya adalah berdasarkan kepada amalan di lapangan. Justeru itu, kebanyakan sumber sekunder yang dirujuk mengenai 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.

Bagi mengukuhkan lagi kajian berkaitan plot-plot kediaman tanpa kebenaran di masa akan datang, terdapat dua kajian lanjutan yang ingin disarankan. Kajian lanjutan pertama adalah mengenai ketirisan hasil kerajaan yang sepatutnya boleh diperolehi sekiranya pemilik tanah yang terlibat membuat permohonan tukar kategori penggunaan tanah daripada pertanian kepada guna tanah sebenar. Umumnya, sesebuah kediaman yang telah dibina dan diduduki sepatutnya menyumbang hasil kepada kerajaan dalam bentuk bayaran cukai tanah, cukai taksiran, bayaran kelulusan pelan bangunan dan bayaran permohonan tukar kategori penggunaan tanah. Adalah amat merugikan sekiranya hasil-hasil ini tidak dapat dikutip oleh kerajaan. Kajian lanjutan kedua adalah berkaitan strategi menangani pembangunan plot-plot kediaman tanpa kebenaran. Ianya bagi membentuk satu panduan yang mengetengahkan kaedah yang bersesuaian dan berkesan dalam membanteras isu ini.

References

- Adebah Awang (1993). Restriction on land ownership and its implication on property development in Malaysia. *Fourth Australasian Real Estate Educators' Conference*, 26-28th January, Auckland University.
- Ahmad Zaharin Mohd Saad, Yati Musa, A.Devani Alaga, Ismail Omar, Jady@Zaidi Hassim dan Ainul Jaria Maidin (2020). Penipuan urusan niaga dan pembangunan tanah lot lidi: Pemerhatian berfokus dan cadangan penyelesaiannya. *LAND*, 4(1), 1-20.
- Barnes, K. B., Morgan, J. M., Roberge, M. C., & Lowe, S. (2001). *Sprawl Development: Its Patterns, Consequences, and Measurement*. Baltimore, Maryland.

- 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.
- Ibrahim Mohd@Ahmad, Ezrin Arbin dan Ahmad Ramly (2007). Urban housing development: Town planning issues. *Journal of the Malaysian Institute of Planners*, V, 43-60.
- Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian (2021). *Lot lidi: Apa yang anda perlu tahu?* Retrieved from <https://www.jkptg.gov.my/my/umum/file/239-lot-lidi-apa-yang-anda-perlu-tahu>
- Jabatan Perancangan Bandar dan Desa (2019). *Laporan Awal Kajian Rebakan Bandar Negeri Selangor*. JPBD.
- Marzukhi, M. A., Leh, O. L. H., Khalid, N. S., & Jaafar, A. (2020). The building plan approval process for residential development in One Stop Centre. Case study: Subang Jaya Municipal Council, Selangor. *Journal of Surveying, Construction and Property*, 11(2), 40-49.
- Muhamaad Razis Ismail (2020, 25 Disember). *Murah tapi berisiko*. Retrieved from <https://www.hmetro.com.my/PnP/2020/12/656865/murah-tapi-berisiko>
- Nik Sarulazizie Nik Mohamed (2006). *Kajian ke atas penguatkuasaan pelanggaran syarat guna tanah di Johor Bahru*. Degree Thesis. Retrieved from Fakulti Kejuruteraan Sains dan Geoinformasi, Universiti Teknologi Malaysia.
- Nor Akmar Sanudin (2019). *Roboh rumah dibina atas tanah orang*. Retrieved from <https://www.hmetro.com.my>
- Norhayati Umor (2018). *Surat ikatan amanah lot tanah pertanian tidak sah*. Retrieved from <https://selangorkini.my>
- Pejabat Daerah dan Tanah Kerian (2017). *Risiko membeli lot lidi*. Retrieved from <https://www.facebook.com/pdtkerian/photos/a.363517447090880/1174197672689516>
- Razani Ab Rahim (2009). *Pengenalan undang-undang tanah*. Universiti Teknologi Malaysia
- Yakob, H., Yusof, F., & Hamdan, H. (2012). Land use regulations towards a sustainable urban housing: Klang Valley conurbation. *Procedia-social and Behavioral sciences*, 68, 578-589.