

POTENSI RANCANGAN PERKAMPUNGAN TERSUSUN
SEBAGAI KAEDAH ALTERNATIF PENYELESAIAN LOT LIDI
TANAH KATEGORI PERTANIAN

RUSMIYATI BINTI AHMAD

Laporan Projek ini dikemukakan sebagai memenuhi sebahagian daripada syarat penganugerahan Ijazah Sarjana Sains (Pentadbiran dan Pembangunan Tanah)

Fakulti Alam Bina dan Ukur
Universiti Teknologi Malaysia

MAC 2021

DEDIKASI

Didedikasikan istimewa buat suami tercinta Norhalis Syafiq bin Baharudin
Yang sentiasa berkorban untuk memberikan yang terbaik pada diri ini
Anak-anak tersayang - Muhammad Khalis Nadzim bin Norhalis Syafiq, Muhammad
Aqeel Zafran bin Norhalis Syafiq dan Anysa Sakeena binti Norhalis Syafiq
Ibu bapa tercinta - Ahmad bin Abdullah dan Fatimah binti Tubang serta Baharudin
bin Othman dan Hamsah bin Mohamad
terima kasih atas doa dan kasih sayang kalian,

Untuk teman-teman kelas seperjuangan, terima kasih yang tidak terhingga atas kata-kata semangat dan dorongan untuk menyempurnakan tesis ini di samping kerja dan tugas kita di pejabat yang tidak putus tiba

Semoga Allah jua yang membalas jasa baik semua dan memberi manfaat atas usaha dan pengorbanan yang kita telah lalui selama ini

PENGHARGAAN

Dengan nama Allah yang Maha Pemurah lagi Maha Penyayang.

Alhamdulillah, dipanjatkan kesyukuran yang tidak terhingga ke hadrat Ilahi dengan izin dan rahmat-Nya dapat disempurnakan penyiapan penulisan kajian Projek Sarjana Sains ini. Semoga usaha yang telah dicurahkan mendapat balasan kebaikan daripada-Nya.

Setinggi-tinggi ucapan terima kasih kepada Dr. Hj. Wan Ibrisam Fikry bin Haji Wan Ismail, selaku penyelia yang telah banyak membantu dan memberi tunjuk ajar, nasihat dan teguran dalam proses penyediaan penulisan kajian ini. Jutaan terima kasih juga saya titipkan kepada barisan panel terutamanya Dr. Norhidayah binti Md Yunus dan Dr. Salfarina binti Samsudin di atas teguran dan penambahbaikan untuk menghasilkan penulisan yang baik untuk kajian saya. Turut tidak dilupakan Penyelaras Program Sarjana Sains (Pentadbiran dan Pembangunan Tanah), Dr. Siti Radiaton Adawiyah binti Zakaria yang banyak membantu dan memberikan kata-kata semangat. Semua barisan pensyarah Program Sarjana Sains Pentadbiran dan Pembangunan Tanah yang begitu bersemangat, baik dan berdedikasi sepanjang proses pembelajaran pengajian ini.

Buat rakan-rakan seperjuangan MSc LAD Pesisir Ipoh 2019-2021 tahniah diucapkan kepada semua di atas pencapaian yang telah diperolehi untuk menjayakan pengajian ini dalam tempoh yang ditetapkan.

TERIMA KASIH

ABSTRAK

Seiring dengan peningkatan permintaan keperluan perumahan mampu milik, wujud penawaran kepada pembelian lot tapak kediaman yang dijual dengan harga mampu milik. Senario ini turut berlaku di Daerah Manjung yang sedang pesat membangun dan permintaan terhadap perumahan mampu milik adalah tinggi. Namun, jika terdapat tapak banglo yang boleh didirikan rumah dijual dengan harga yang berpatutan adalah menjadi pilihan utama kepada sesetengah pembeli. Walaubagaimanapun, apa yang berlaku ialah tapak kediaman yang dijual adalah merupakan tanah pertanian yang telah dipecah kecil menjadi plot-plot tapak kediaman. Plot-plot ini dijual dengan harga yang mampu milik menarik minat pembeli untuk memperolehi tanah ini. Risiko yang dihadapi oleh pembeli plot-plot kediaman di atas tanah kategori pertanian, urusan pindah milik tanah tidak dapat disempurnakan memandangkan menyalahi undang-undang tanah. Kesannya, pembeli tanah geran kongsi ini tidak memiliki dokumen yang sah untuk membuktikan bahawa tanah tersebut adalah milik mereka. Justeru, terdapat permintaan dan permohonan daripada tuan punya tanah untuk diselesaikan isu dan masalah yang dihadapi untuk memperolehi hakmilik berasingan. Kajian ini akan mengkaji prosedur proses pelaksanaan dan kebolehlaksanaan kaedah alternatif Rancangan Perkampungan Tersusun (RPT) sebagai jalan penyelesaian masalah yang telah berlaku. Hasil kajian mendapati kaedah ini boleh dilaksanakan tetapi hanya pada kes-kes yang tertentu sahaja yang telah dikenal pasti sebagai sesuai menggunakan kaedah ini. Cadangan penambahbaikan hasil daripada dapatan kajian mencadangkan untuk diwujudkan satu garis panduan khusus untuk penyelesaian. Penerangan lanjut adalah seperti pada kajian.

ABSTRACT

Nowadays, along with the increasing demand for affordable residential, there is an offer to the purchase of bungalow house lots offered with affordable price. This scenario also took place in the rapidly developing District of Manjung with the high demand for affordable housing. However, most of the buyers prefer to own their own bungalow house by buying empty lot with low price. The problem is, that proposed lot was agricultural land divided into various lots for housing purpose without changing conditions of the land. These kind of lots are sold at an affordable price attracting buyers to acquire the land. Hence, the buyers dealing with the risks of breach the land condition. Moreover, transfers of ownership of the land transactions cannot be completed. Because of the contradiction with the land law refer to Kanun Tanah Negara (828) . As a result, the purchasers of these shared grant lands did not have valid documents to prove that the land belongs to them. Thus, there are requests and applications from the landlords to resolve issues and problems faced to acquire separate titles. This study will review the implementation process procedures and feasibility of alternative methods of Rancangan Perkampungan Tersusun (RPT) as a problem-solving path that has occurred. The findings found that, this method can be implemented but only in certain cases that have been identified as appropriate using this method. Proposed improvements as a result of the findings suggest to create a specific guideline for solution. Further details are as per the study.

ISI KANDUNGAN

	TAJUK	MUKA SURAT
	PENGAKUAN	iii
	DEDIKASI	iv
	PENGHARGAAN	v
	ABSTRAK	vi
	ABSTRACT	vii
	ISI KANDUNGAN	viii
	SENARAI JADUAL	xii
	SENARAI RAJAH	xiv
	SENARAI SINGKATAN	xv
	SENARAI LAMPIRAN	xvi
BAB 1	Pengenalan	1
	1.1 Pendahuluan	1
	1.2 Latar Belakang Kajian	2
	1.3 Penyataan Masalah	4
	1.4 Matlamat Kajian	6
	1.5 Objektif Kajian	6
	1.6 Skop Kajian	6
	1.7 Kepentingan Kajian	7
	1.8 Metodologi Kajian	9
	1.8.1 Peringkat Kajian Awalan	10
	1.8.2 Peringkat Pengumpulan Data	11
	1.8.3 Peringkat Analisis Kajian	11
	1.8.4 Peringkat Kesimpulan dan Cadangan	11
	1.9 Susun Atur Bab	12
	1.9.1 Bab 1: Pengenalan	12
	1.9.2 Bab 2: Kajian Literatur	12
	1.9.3 Bab 3: Kawasan Kajian	12

1.9.4	Bab 4: Analisis Kajian	13
1.9.5	Bab 5: Analisis Kajian	13
1.9.6	Bab 6: Kesimpulan dan Cadangan	13
1.10	Kesimpulan	14
BAB 2	KAJIAN LITERATUR	15
2.1	Pendahuluan	15
2.2	Kefahaman berkenaan dengan Lot-lot Lidi	16
2.2.1	Risiko Pembelian Tanah Tanpa Geran Individu (Lot Lidi)	16
2.3	Kategori Penggunaan Tanah	18
2.3.1	Percanggahan Kategori Penggunaan Tanah Pertanian selain daripadanya	19
2.4	Rancangan Perkampungan Tersusun (RPT)	20
2.5	Proses Permohonan Serah Balik dan Bermilik Semula Bagi Tujuan Mewujudkan Rancangan Perkampungan Tersusun (RPT).	22
2.5.1	Proses Pra Permohonan	22
2.6	Prosedur Proses Permohonan Serah Balik dan Bermilik Semula Bagi Tujuan Penyelesaian Lot Lidi Sedia Ada	26
2.7	Kesimpulan	28
BAB 3	KAWASAN KAJIAN	29
3.1	Pendahuluan	29
3.2	Lokasi Kawasan Kajian	30
3.3	Maklumat Pemilikan Tanah Lot 9965	31
3.4	Kemajuan Semasa dalam Kawasan Kajian	32
3.5	Carta Organisasi Pejabat Tanah Manjung	34
3.6	Kesimpulan	34
BAB 4	ANALISIS DATA DAN PENEMUAN KAJIAN	37
4.1	Pendahuluan	37
4.2	Pendekatan Kajian	37
4.3	Kaedah Pengumpulan Data	38
4.3.1	Kaedah Temu bual	39

4.3.2	Pembentukan Soalan Soal Selidik	39
4.4	Analisis Latar Belakang Responden	40
4.4.1	Analisis Latar Belakang Responden	40
4.4.2	Jabatan dan Bahagian tempat berkhidmat	41
4.5	Bahagian B: Pengetahuan Responden Terhadap Lot Lidi dan Percanggahan Pada Kategori Penggunaan Tanah	43
4.5.1	Bahagian B: Pengetahuan Responden Terhadap Lot Lidi dan Percanggahan Pada Kategori Penggunaan Tanah	47
4.6	Bahagian C: Pandangan dan Ulasan Berhubung dengan Penyelesaian Lot Lidi Secara Kaedah RPT	51
4.6.1	Bahagian C: Pandangan dan Ulasan Berhubung dengan Penyelesaian Lot Lidi Secara Kaedah RPT	51
4.6.2	Maklum Balas Berkaitan Kesediaan tuan punya tanah untuk Penyelesaian kepada Penamatan Pemilikan Berkongsi (Lot lidi)	55
4.6.3	Maklum Balas Berkaitan Dengan Isu Dan Masalah Yang Dihadapi Semasa Proses Penyelesaian Lot Lidi Di Laksanakan.	56
4.6.4	Maklum Balas Berkaitan Dengan Pendekatan Yang Boleh Di Ambil Untuk Penyelesaian Kepada Isu Dan Masalah Semasa Pelaksanaan Proses Penyelesaian Lot Lidi.	59
4.6.5	Maklum Balas Berkaitan Isu Bayaran Kos Permohonan untuk Penyelesaian Kepada Lot Lidi Sedia Ada	60
4.7	Bahagian D: Cadangan Penambahbaikan dan Penyelesaian	61
4.8	Rumusan	64
BAB 5	KESIMPULAN DAN CADANGAN	67
5.1	Pendahuluan	67
5.2	Penemuan Kajian	67
5.2.1	Penemuan Objektif Pertama	69
5.2.2	Penemuan Objektif Kedua	70
5.2.3	Penemuan Objektif Ketiga	72
5.3	Cadangan Penambahbaikan	73

5.3.1	Cadangan Penyediaan Garis Panduan Khusus dan Pekeliling yang berkaitan Lot lidi	73
5.3.2	Cadangan Mewujudkan Pasukan Khas atau Jawatankuasa Khas Penyelesaian Kepada Permohonan Yang Melibatkan Lot Lidi	73
5.4	Limitasi Kajian	74
5.4.1	Tempoh Masa yang Terhad	74
5.4.2	Ketiadaan garis panduan khusus berhubung dengan lot lidi	75
5.4.3	Keadaan Semasa Akibat Daripada Pandemik Covid-19	75
5.5	Cadangan Kajian Lanjutan	75
5.6	Penutup	76
	RUJUKAN	77
	SENARAI LAMPIRAN	79

SENARAI JADUAL

NO. JADUAL	TAJUK	MUKA SURAT
Jadual 1.1	Maklumat Lot Tanah yang Terlibat	5
Jadual 2.1	Jenis-Jenis Borang dan Dokumen yang diperlukan semasa mengemukakan permohonan (Pejabat Daerah dan Tanah Manjung, 2019)	28
Jadual 3.1	Maklumat pemilikan tanah Lot 9965, Nombor Hakmilik Geran Mukim 4490 (Carian Rasmi Geran Mukim 4490, Lot 9965 di Pejabat Daerah dan Tanah Manjung, 2019)	31
Jadual 4.1	Butiran Responden yang terlibat dengan kajian.	40
Jadual 4.2	Butiran Responden yang terlibat dengan kajian.	42
Jadual 4.3	Soalan berkaitan pengetahuan berhubung lot lidi	43
Jadual 4.4	Huraian kepada jawapan pada Jadual 4.3	43
Jadual 4.5	Maklum balas berkaitan Permohonan penyelesaian lot-lot lidi	45
Jadual 4.6	Maklum balas berkaitan dengan pengetahuan berkenaan dengan Garis Panduan Khusus lot lidi jika ada	46
Jadual 4.7	Maklum balas berkaitan dengan pemilihan Prosedur Penyelesaian Lot Lidi	47
Jadual 4.8	Penjelasan berhubung dengan pemilihan prosedur yang berkaitan	49
Jadual 4.9	Maklum balas Berhubung dengan Persetujuan Penyelesaian Lot Lidi Melalui Kaedah RPT	51
Jadual 4.10	Penjelasan berhubung dengan persetujuan memilih RPT sebagai kaedah penyelesaian Lot Lidi	52
Jadual 4.11	Maklum balas Berhubung dengan Penyelesaian Kepada Penamatan Pemilikan Berkongsi (lot lidi)	55
Jadual 4.12	Maklum balas Berhubung dengan Isu dan Masalah yang Dihadapi Semasa Proses Penyelesaian Lot Lidi	56
Jadual 4.13	Maklum Balas Berkaitan Dengan Lain-Lain Isu Atau Masalah Timbul Semasa Permohonan Berhubung Dengan Lot Lidi Diproses	57

Jadual 4.14	Maklum Balas Berkaitan Dengan Pendekatan Yang Boleh Diambil Untuk Penyelesaian Kepada Isu Atau Masalah Yang Tersebut	59
Jadual 4.15	Maklum Balas Berkaitan Dengan Kos Permohonan untuk Menyelesaikan Lot Lidi Sedia ada	60
Jadual 4.16	Maklum Balas Berkaitan Dengan Cadangan Penambahbaikan	61

SENARAI RAJAH

NO. RAJAH	TAJUK	MUKASURAT
Rajah 1.1	Peringkat bagi Metodologi Kajian	10
Rajah 2.1	Proses Pra Permohonan Serah Balik dan Bermilik Semula (Pejabat Daerah dan Tanah Manjung, 2019)	23
Rajah 2.2	Senarai Semak Proses Pra Permohonan Serah Balik dan Bermilik Semula (Pejabat Daerah dan Tanah Manjung, 2019)	24
Rajah 2.3	Prosedur Kerja Serah Balik dan Bermilik Semula (Pejabat Daerah dan Tanah Manjung, 2019)	26
Rajah 3.1	Lokasi Kawasan Kajian (Ilustrasi Imej Google, 2019)	30
Rajah 3.2	Pelan Kunci Lokasi Kawasan Kajian (Pejabat Daerah dan Tanah Manjung, 2019)	31
Rajah 3.3	Antara Gambar Tapak Lot Lidi yang telah dibangunkan dengan rumah kediaman (Pejabat Daerah dan Tanah Manjung, 2019)	33
Rajah 3.4	Carta Organisasi Pegawai yang Terlibat Dengan Pelaksanaan Lot Lidi Di Pejabat Daerah dan Tanah Manjung (Pejabat Tanah dan Daerah Manjung, 2019)	34

SENARAI SINGKATAN

KTN	-	KANUN TANAH NEGARA 1965 (AKTA 828)
IWK	-	INDAH WATER KONSORTIUM
JKR	-	JABATAN KERJA RAYA
JPS	-	JABATAN PENGAIRAN DAN SALIRAN
KM	-	KEBENARAN MERANCANG
KPTG	-	KETUA PENGARAH TANAH GALIAN
MPM	-	MAJLIS PEBANDARAN MANJUNG
PBN	-	PIHAK BERKUASA NEGERI
PBT	-	PIHAK BERKUASA TEMPATAN
PDT	-	PEJABAT DAERAH DAN TANAH
PTG	-	PEJABAT PENGARAH TANAH DAN GALIAN PERAK
PTP	-	PERATURAN-PERATURAN TANAH PERAK
RPT	-	RANCANGAN PERKAMPUNGAN TERSUSUN
TNB	-	TENAGA NASIONAL BERHAD

SENARAI LAMPIRAN

LAMPIRAN	TAJUK	MUKA SURAT
Lampiran A	Soalan Temubual	79

BAB 1

PENGENALAN

1.1 Pendahuluan

Tanah ialah permukaan bumi, harta benda yang berada di bawah permukaan bumi, di atas udara dan semua yang berdampingan dengan tanah (Dale & McLaughlin 1988). Tanah dalam Kanun Tanah Negara (KTN) 1965 (Akta 828) didefinisikan sebagai (a) permukaan bumi dan segala benda yang menjadi permukaan bumi tersebut; (b) bumi di bawah permukaan bumi dan segala benda di dalamnya; (c) segala tumbuh-tumbuhan dan lain-lain keluaran semula jadi, sama ada atau tidak memerlukan penggunaan buruh secara berkala untuk pengeluarannya dan sama ada di atas atau di bawah permukaan bumi; (d) segala benda bercantum kepada bumi atau yang terpasang dengan kekal kepada apa-apa benda yang bercantum kepada bumi, sama ada di atas atau di bawah permukaan bumi; dan (e) tanah yang diliputi air;

Merujuk kepada Seksyen 51 KTN 1965 juga berkenaan dengan Pengkelasan Tanah yang terbahagi kepada tanah yang lebih tinggi daripada pinggir laut, tanah tepi pantai dan dasar laut yang kemudiannya dikelaskan sebagai tanah bandar, tanah pekan dan tanah desa. Tanah yang telah diberimilik dikeluarkan hakmilik yang menentukan kepunyaan kepada tanah tersebut oleh tuan tanah yang berdaftar pada hakmilik keluaran. Tanah yang telah didaftarkan mempunyai kategori yang telah ditentukan seperti merujuk kepada Seksyen 52 KTN 1965 yang terbahagi kepada kategori "pertanian", "bangunan" dan "perindustrian" dan ini juga tertakluk kepada subseksyen (5) bagi maksud tanah yang diberimilik sebelum permulaan Akta ini.

Seksyen 53 KTN 1965 berkenaan dengan penganan syarat nyata tanah setelah ditentukan kategori seperti merujuk kepada Seksyen 115 KTN 1965, bagi tanah kategori "pertanian" dan Seksyen 116 KTN 1965 bagi tanah kategori "bangunan". Pelanggaran syarat kompleks, kegagalan memenuhi syarat nyata tanah ini akan

merupakan pelanggaran kepada syarat tersebut yang boleh diambil tindakan perampasan setelah diisytiharkan perintah di bawah Seksyen (4) atau (5) Seksyen 129 KTN 1965 melainkan setelah tuan tanah menjelaskan apa-apa pampasan yang dipersetujui atau ditentukan di bawah Seksyen 434.

Lanjutan daripada kuasa yang telah diberikan seperti merujuk kepada Seksyen 13 dan Seksyen 15 KTN 1965 tindakan penguatkuasaan boleh diambil terhadap mana-mana tuan tanah yang telah melakukan kesalahan pelanggaran syarat tanah seperti merujuk kepada Seksyen 127 KTN 1965 berkenaan dengan prosedur dan tindakan yang diambil oleh Pentadbir Tanah terhadap tuan-tuan tanah yang telah melakukan kesalahan tersebut.

1.2 Latar Belakang Kajian

Daerah Manjung di Negeri Perak berkeluasan sebanyak 119, 000 hektar dan 63.8% peratus daripada keseluruhan keluasan Manjung iaitu seluas 76,017. 49 hektar adalah merupakan tanah yang ditanda sebagai pertanian. Walaubagaimanapun, seiring dengan perkembangan semasa dan peningkatan sektor ekonomi di Manjung menunjukkan peningkatan pada keperluan perumahan dan perniagaan iaitu pembangunan bercampur. Pemilik-pemilik tanah berlumba-lumba untuk memajukan tanah sendiri bagi maksud tersebut sama ada mengeluarkan modal sendiri mahupun *joint venture* dengan pemaju-pemaju yang berkemampuan untuk membangunkan kawasan perumahan dan kedai. Melalui pembangunan ini dapat memberi keuntungan kepada tuan-tuan tanah serta pemaju tersebut. Malahan dari segi lain dapat membantu kerajaan dalam menyediakan keperluan perumahan yang memenuhi permintaan masyarakat.

Walaubagaimanapun, keghairahan tuan tanah dan pemaju untuk mendapat keuntungan melebihi sempadan undang-undang dan peraturan yang telah ditetapkan. Terdapat tuan tanah yang mengaut keuntungan melalui aktiviti jual-beli tanah pertanian yang telah dipecah kecilkan menjadi lot kediaman dengan kadar jualan bangunan kediaman. Senario ini dikenali sebagai penjualan lot-lot lidi. Di Perak juga

terdapat isu lot-lot lidi ini yang kemudiannya membebankan pembeli lot-lot lidi tersebut.

Pembeli-pembeli lot-lot lidi ini mengalami kesukaran untuk memperolehi hakmilik berasingan pelbagai cara digunakan namun apabila permohonan pindah milik dikemukakan di Pejabat Tanah permohonan tersebut ditolak. Pada ketika itu, kesedaran pembeli timbul apabila berhadapan dengan proses pindah milik tanah pertanian yang kurang seekar adalah tidak dibenarkan dan tidak dapat diproses. Walaubagaimanapun, pada ketika itu semuanya telah terlambat memandangkan penjual lot tersebut telah mencuci tangan dan tidak terlibat lagi kerana pindah milik kepada pembeli secara perkongsian nama sebagai pemegang amanah kepada benefisiari iaitu pembeli-pembeli yang lain telah selesai didaftarkan.

Justeru, alternatif lain yang digunakan oleh pembeli-pembeli lot lidi ini adalah dengan memohon untuk membuat permohonan pecah sempadan atau pecah bahagian tanah di Pejabat Tanah dengan harapan setelah dikeluarkan hakmilik berasingan proses pindah milik boleh dilaksanakan. Namun, ketelitian Pejabat Tanah dalam mengenal pasti maksud permohonan dengan status semasa tanah menyebabkan permohonan tersebut ditolak buat kali kedua. Isu yang dihadapi adalah tanah tersebut adalah tanah kategori pertanian tetapi dipecah kecilkan menjadi tapak kediaman menyebabkan kegunaan tanah tersebut telah berubah kepada kediaman dan kategori pertanian adalah tidak selaras dengan aktiviti yang sedia ada di atas tanah berlawanan dengan Seksyen 115 KTN. Pembeli dinasihatkan untuk membuat proses pecah sempadan dan tukar syarat serentak seperti merujuk kepada Seksyen 124A KTN ataupun melalui permohonan serah balik tanah merujuk kepada Seksyen 197 KTN. Di akhir permohonan setelah diluluskan pemohon dikehendaki untuk menjelaskan bayaran premium yang tinggi memandangkan premium berdasarkan nilai semasa tanah tersebut.

Hal ini membebankan pemohon untuk mengeluarkan modal sendiri bagi tujuan bayaran premium tersebut. Selain itu, syarat-syarat yang dikenakan oleh Pihak Berkuasa Tempatan seperti merujuk kepada Seksyen 18 Akta 172 memerlukan pemohon untuk mendapatkan kelulusan Kebenaran Merancang terlebih dahulu menyukarkan lagi proses untuk mendapatkan hakmilik berasingan. Dengan

pengetahuan pemohon yang kurang dalam aspek pembangunan tanah menyebabkan proses ini lagi sukar dan membebankan apatah lagi apabila pemohon atau pembeli-pembeli tanah lot lidi ini adalah di kalangan warga emas dan masyarakat kampung. Situasi ini hendaklah dipandang serius kerana terdapat sesetengah tuan tanah yang menjual tanah secara lot lidi ini mengaut keuntungan dan mengambil kesempatan sehingga menyusahkan pembeli-pembeli yang lain. Adalah dengan itu, dicadangkan mana-mana tanah lot-lot lidi ini diselesaikan melalui kaedah seperti Rancangan Perkampungan Tersusun untuk membantu pembeli-pembeli yang terbeban dalam masa yang sama mengelakkan perkara yang sama berlaku di masa akan datang.

1.3 Penyataan Masalah

Rentetan daripada isu tersebut mencetuskan idea untuk menyelesaikan isu lot-lot lidi di Daerah Manjung yang terlibat kepada isu ini untuk menyelesaikan masalah yang dihadapi oleh tuan-tuan tanah ini sejak berpuluh-tahun tiada penyelesaian dan pertikaian antara tuan-tuan tanah yang berkongsi sering terjadi menjadikan sebarang pembangunan di atas tanah tidak dapat dilakukan. Perkara ini menyebabkan tuan-tuan tanah ini merujuk kepada Pejabat Daerah dan Tanah Manjung untuk membantu menyelesaikan isu puluhan tahun ini. Rata-rata tuan tanah atau pemilik syer atas tanah tersebut telah mendirikan rumah kediaman di atas plot yang telah dibeli dengan ceti.

Wujud juga pemilikan syer tersebut yang telah diturunkan kepada waris pembeli asal disebabkan oleh kematian menambahkan pemilikan berkongsi yang ramai justeru pertikaian dan pertelingkahan disebabkan isu berkongsi ini berhubung bayaran cukai tanah tahunan dan pembangunan tanah menjadi penyebab kepada tuan-tuan tanah tersebut menyerahkan kepada wakil pengurus tanah untuk mengurus bayaran yang berkaitan dengan tanah. Namun, pelantikan wakil pengurus tanah menambah bebanan yang sedia ada dengan adanya caj-caj yang dikenakan. Lot yang terlibat adalah seperti jadual berikut:

Jadual 1.1 Maklumat Lot Tanah yang Terlibat

BIL.	HAKMILIK YANG TERLIBAT	LOT	KELUASAN TANAH (HEKTAR)	JUMLAH PERKONGSIAN SYER (ORANG)
1	Geran Mukim 4490	9965	0.8144	16

Merujuk kepada Jadual 1.1 di atas, menunjukkan bahawa dengan keluasan yang kecil tersebut dimiliki secara berkongsi dengan ramai orang perkara ini menunjukkan bahawa wujudnya perkongsian ramai di atas tanah pertanian dengan syer setiap orang pemilik adalah berkeluasan satu tapak rumah. Setiap pemilik syer ini memiliki perjanjian jual beli dengan ceti yang menunjukkan kedudukan plot yang dibeli.

Apabila diproses permohonan untuk mendapatkan hakmilik berasingan melalui proses pecah bahagian atau penyerahan balik semula tanah kepada kerajaan bagi maksud penyediaan hakmilik berasingan isu yang akan dihadapi oleh tuan-tuan tanah ini ialah berhadapan dengan bayaran premium tambahan yang tinggi. Di perak, bayaran premium tambahan akibat daripada tukar syarat tanah (Seksyen 124, KTN 1965) yang telah diluluskan oleh Pihak Berkuasa Negeri adalah dengan kadar yang telah termaktub di dalam Peraturan-peraturan Tanah Perak 1966 (Pindaan 2010) sebagai contoh kadar biasa bagi tujuan tukar syarat tanah pertanian kepada bangunan kediaman kiraan premium ialah sebanyak 15% daripada nilai keseluruhan tanah.

Justeru, bagi pemohon atau tuan-tuan tanah yang kurang berkemampuan ini merupakan bebanan yang perlu ditanggung dan beban ini juga menjadi punca tuan tanah memilih untuk tidak menukar syarat tanah dan dari segi undang-undang pelanggaran syarat tanah telah berlaku. Oleh itu, untuk mengelakkan pelanggaran syarat berlaku secara berterusan melalui kaedah penyelesaian lot lidi ini secara penempatan Rancangan Perkampungan Tersusun dengan kadar premium lebih murah dan berpatutan.

1.4 Matlamat Kajian

Matlamat kajian ini dijalankan adalah untuk mengkaji pelaksanaan undang-undang, dasar, peraturan dan polisi sedia ada serta kaedah pelaksanaan yang sesuai di dalam menangani isu lot lidi dan perkongsian ramai di atas tanah milik kategori pertanian di daerah Manjung melalui pendekatan mewujudkan kawasan Rancangan Perkampungan Tersusun (RPT).

1.5 Objektif Kajian

Kajian ini dijalankan bagi mencapai beberapa objektif yang berikut:

- i. Mengetahui kesan akibat daripada perkongsian tanah kategori pertanian di pecah kecilkan menjadi lot kediaman (lot lidi);
- ii. Mengetahui prosedur proses permohonan untuk penyelesaian lot lidi; dan
- iii. Mengetahui Kebolehlaksanaan Kaedah Rancangan Perkampungan Tersusun (RPT) sebagai kaedah alternatif untuk menyelesaikan lot lidi sedia ada.

1.6 Skop Kajian

Kajian ini dijalankan di peringkat agensi yang bertanggungjawab secara langsung di dalam menyelesaikan isu lot lidi di Daerah Manjung iaitu Pejabat Daerah dan Tanah Manjung dalam usaha untuk mengeluarkan hakmilik berasingan mengikut syer dalam hakmilik atau mengikut usaha yang telah dipersetujui oleh semua pemilik tanah yang berdaftar. Kajian ini akan melihat pengumpulan data yang melibatkan lot 9965 di Kampung Deralik, Daerah Manjung yang telah mengemukakan permohonan ke Pejabat Daerah dan tanah Manjung untuk penyelesaian kepada permasalahan lot

lidi yang melanda tuan punya tanah tersebut. Pelaksanaan yang dilakukan oleh pejabat daerah adalah dengan menggunakan proses sedia ada dan juga menggunakan kombinasi mewujudkan konsep kawasan Rancangan Perkampungan Tersusun bagi memastikan halangan-halangan lain yang melibatkan zoning dan perancangan pembangunan kawasan boleh diselesaikan serta bayaran premium dan cukai lebih murah jika dibandingkan dengan nilai pasaran. Selain itu, kajian ini turut memfokuskan kepada proses, prosedur dan dasar sedia ada yang telah diguna pakai dan dilaksanakan di jabatan tersebut di samping mengenal pasti permasalahan yang timbul dan juga kekangan yang ada di dalam melaksanakan prosedur dan dasar tersebut.

1.7 Kepentingan Kajian

Kajian ini akan dapat memberi manfaat kepada Kerajaan Negeri di dalam mengenal pasti kaedah terbaik di dalam pengurusan isu lot-lot lidi yang boleh dilaksanakan bagi negeri Perak serta dapat secara langsung memberikan manfaat kepada pemilik tanah dari sudut ekonomi dan juga nilai tambah ke atas tanah itu sendiri. Setelah hakmilik berasingan di keluarkan tuan-tuan tanah dapat mengusahakan dan membangunkan tanah tersebut tanpa campur tangan daripada pemilik berkongsi. Selain daripada itu, hasil kajian ini diharapkan dapat dijadikan panduan dan juga rujukan kepada pejabat daerah dan tanah sebagai alternatif untuk menyelesaikan isu lot lidi sedia ada dan mengawal berlakunya penjualan tanah kategori pertanian bagi maksud tapak kediaman (lot lidi). Berdasarkan objektif di atas, diharapkan juga kajian ini memberi manfaat kepada pihak-pihak yang terbabit secara langsung:

- i. Pentadbiran Kerajaan Negeri

Penyelesaian isu lot-lot lidi menyelesaikan aduan rakyat berkenaan dengan penyediaan infrastruktur awam sebagai contoh sistem perparitan, jalan tar, keperluan penyambungan elektrik dan bekalan air yang tidak disediakan oleh pemaju atas sebab

pemaju hanya menjual syer tanah pertanian dan berkongsi dalam satu geran yang tidak mewajibkan pemaju menyediakan kemudahan-kemudahan tersebut memandangkan penjualan tanah kosong yang tidak melibatkan sebarang kerja-kerja pembangunan tanah. Oleh itu, memudahkan Pihak Kerajaan Negeri merangka dasar atau polisi bagi memastikan tiada isu penjualan tanah pertanian bagi tujuan tapak kediaman. Prosedur yang teratur dilaksanakan untuk diadaptasi sebagai salah satu cara penyelesaian kepada masalah lot lidi berdasarkan kepada kajian kes dan penggunaan dasar, polisi dan undang-undang sedia ada yang terpakai pada masa kini. Di samping dapat meningkatkan hasil kerajaan negeri apabila tanah tersebut dibangunkan.

ii. Pejabat Daerah dan Tanah

Kajian ini boleh membantu pejabat tanah memproses permohonan berdasarkan prosedur yang ditetapkan merujuk kepada kajian kes ini dan proses-proses sedia ada di dalam pengurusan isu lot lidi dalam memastikan hakmilik berasingan boleh dikeluarkan. Kajian ini juga dapat membantu menyelesaikan aduan terhadap isu lot lidi dan penjualan tanah secara lot lidi serta memastikan setiap permohonan pembangunan tanah bagi maksud pecah lot dilaksanakan mengikut prosedur dan syarat yang telah dikenakan. Di samping itu, dapat mengekang isu pelanggaran syarat tanah seperti merujuk kepada Seksyen 126, KTN 1965 (Akta 828), di mana, tanah kategori pertanian didirikan kediaman-kediaman yang melebihi satu perlima daripada keluasan tanah keseluruhan seperti yang diperuntukkan dalam Seksyen 115 KTN 1965 (Akta 828).

iii. Masyarakat

Hasil kajian ini memberi ruang dan peluang kepada masyarakat setempat terutamanya pemaju dan pemilik tanah untuk mematuhi peraturan dan undang-undang dalam usaha untuk membangunkan tanah pertanian untuk dijadikan sebagai kawasan perumahan. Pematuhan ini akan memberi keselesaan dan keselamatan kepada pembeli lot pada masa akan datang tanpa berhadapan dengan isu kekurangan infrastruktur. Penyelesaian kepada masalah lot-lot lidi sedia ada dapat memberikan kesenangan dan keyakinan kepada tuan tanah dengan pengeluaran hakmilik berasingan tuan-tuan tanah

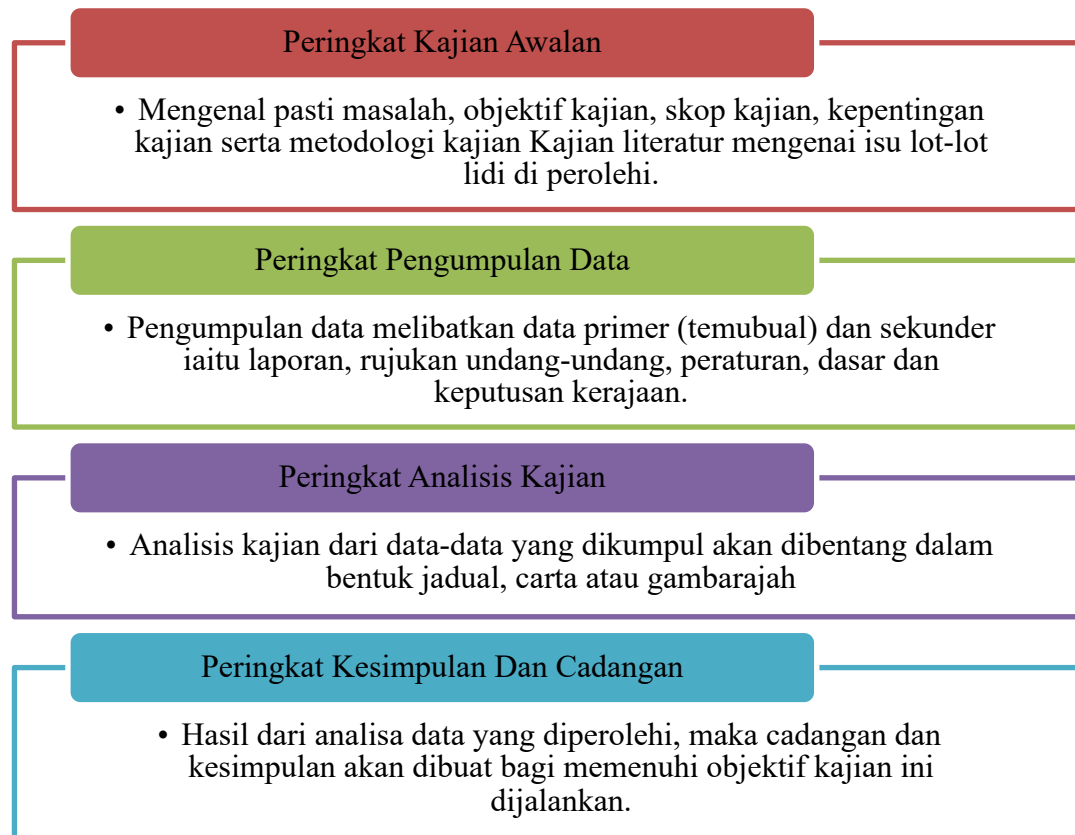
boleh mempunyai daya usaha untuk membangunkan tanah dan menguruskan sendiri tanah tanpa gangguan daripada wakil pengurus tanah dan pemilik-pemilik syer yang lain. Selain itu, dapat memberi kesedaran kepada pembeli tanah yang kurang berpengetahuan ekoran daripada tawaran harga jualan yang mampu milik daripada penjual lot tetapi pada masa hadapan akan berhadapan dengan kekurangan infrastruktur asas yang diperlukan dan kos penyediaan tersebut terpaksa ditanggung oleh pembeli-pembeli lot berkenaan.

1.8 Metodologi Kajian

Kaedah kajian tinjauan merupakan kaedah penyelidikan yang mengumpul data atau maklumat secara terus dari subjek kajian atau responden. Kaedah kajian ini dipilih kerana ianya dapat mengumpul data secara terus dan juga tidak memerlukan tempoh masa yang lama bagi pengumpulan data. Kajian ini merupakan kajian kes yang bertujuan bagi mengenal pasti punca isu lot-lot lidi di daerah Manjung serta mengkaji pelaksanaan undang-undang, dasar, peraturan dan polisi sedia ada di dalam menangani isu ini, maka penulisan ini merangkumi beberapa peringkat kajian sebagaimana berikut:

- i. Peringkat Kajian Awalan
- ii. Peringkat Pengumpulan Data
- iii. Peringkat Analisis Kajian
- iv. Peringkat Kesimpulan Dan Cadangan

Peringkat-peringkat sebagaimana di atas diterangkan di dalam **Rajah 1.1** di bawah:



Rajah 1.1 Peringkat bagi Metodologi Kajian

1.8.1 Peringkat Kajian Awal

Kajian awalan melibatkan perbincangan dan perjumpaan bersama penyelia projek bagi proses pemilihan tajuk penulisan, pengenalanpastian masalah, objektif, skop kajian dan kepentingan kajian. Pada peringkat ini juga, maklumat dan data-data tentang kepentingan tajuk kajian diperolehi dari jabatan berkaitan untuk menekankan permasalahan yang timbul dan kepentingan untuk membuat kajian tentang tajuk projek yang dipilih. Bahan-bahan rujukan dan juga hasil kajian para sarjana terdahulu juga dikumpulkan berkaitan tajuk projek untuk memperkukuhkan lagi teori-teori berkaitan kepentingan kajian dijalankan di samping membuat rujukan dan panduan di dalam penulisan kajian projek.

1.8.2 Peringkat Pengumpulan Data

Pengumpulan data-data adalah menggunakan kaedah secara mendapatkan sumber primer dan sumber sekunder. Sumber data primer diperolehi melalui kaedah temubual. Kaedah temubual ini akan dijalankan terhadap para pegawai di Jabatan yang dipilih iaitu Pejabat Daerah dan Tanah Manjung, Pejabat Pengarah Tanah dan Galian, Majlis Perbandaran Manjung dan Juruukur bertauliah.

Sumber data sekunder pula diperolehi daripada perundangan-perundangan tanah, perundangan-perundangan berkaitan Kerajaan Tempatan, dasar-dasar, polisi-polisi, pekeliling-pekeliling, kajian-kajian yang lepas, rekod-rekod jabatan, minit-minit mesyuarat dan juga maklumat bertulis yang didapati dari jabatan-jabatan yang terpilih.

1.8.3 Peringkat Analisis Kajian

Data-data yang diperolehi akan dianalisis di dalam bentuk jadual, carta, rajah atau pernyataan bagi memperjelaskan kajian yang dibuat agar objektif kajian difahami dan tercapai.

1.8.4 Peringkat Kesimpulan dan Cadangan

Peringkat ini akan melibatkan rumusan hasil dari analisis data yang diperolehi dan juga segala pandangan responden semasa temubual dijalankan. Rumusan terhadap hasil kajian juga akan dibuat berserta beberapa cadangan penambahbaikan bagi memperkasakan sistem penyampaian perkhidmatan kerajaan. Pencapaian objektif kajian juga akan dilihat serta diteliti agar menjadi keutamaan di dalam menghasilkan kajian projek ini.

1.9 Susun Atur Bab

Kajian ini telah dibahagikan dan disusun atur kepada beberapa bab bagi memastikan kajian ini dilaksanakan secara sempurna dan memenuhi objektif dan matlamat yang ditetapkan, di samping dapat mengelakkan kajian ini daripada terkeluar dari skop yang telah ditentukan. Susun atur bab bagi kajian ini adalah seperti berikut:

1.9.1 Bab 1: Pengenalan

Bab ini merupakan pengenalan kepada kajian dan merangkumi sedikit pendahuluan, menjelaskan pernyataan masalah, penetapan matlamat, objektif dan skop kajian yang akan dilaksanakan, penerangan tentang kepentingan kajian kepada pelbagai pihak yang berkepentingan dan penjelasan tentang susun atur bab kajian.

1.9.2 Bab 2: Kajian Literatur

Bab ini akan membincangkan secara terperinci tentang kajian-kajian secara teoretikal tentang definisi berkaitan dengan kajian yang boleh diguna pakai oleh semua pentadbiran tanah di seluruh Malaysia. Termasuk yang berkaitan dengan prosedur-prosedur sedia ada yang boleh diguna pakai untuk menyelesaikan proses permohonan pembangunan tanah melibatkan lot-lot lidi. Bab ini akan mengkaji secara keseluruhan objektif 1 dan 2 yang berkaitan dengan teoretikal dan perundangan sedia ada.

1.9.3 Bab 3: Kawasan Kajian

Bab ini akan menjelaskan tentang metodologi kajian yang digunakan untuk pelaksanaan kajian, termasuklah penerangan tentang proses pengumpulan data serta kaedah-kaedah analisis yang akan digunakan. Di samping itu, ianya juga turut menyentuh tentang data primer dan data sekunder yang digunakan di dalam kajian ini.

1.9.4 Bab 4: Analisis Kajian

Bab ini akan menerangkan latar belakang kawasan kajian iaitu lot 9965 di Wilayah Kampung Deralik, Mukim Sitiawan Di Daerah Manjung. Bab ini turut menerangkan proses permohonan bagi tujuan pengeluaran hakmilik berasingan yang telah sekian lama berkongsi pemilikan tanpa memiliki hakmilik berasingan dan pegangan ke atas hakmilik terhadap tanah yang dikongsikan bersama serta masalah yang dihadapi oleh tuan-tuan tanah yang terlibat.

1.9.5 Bab 5: Analisis Kajian

Bab ini membincangkan secara terperinci penemuan-penemuan kajian berdasarkan analisis ke atas data-data yang diperolehi melalui kaedah soal selidik ke atas responden serta temu bual ke atas pihak-pihak yang terlibat. Data-data yang dianalisis ini akan menggambarkan pandangan dan pelaksanaan pemilihan kaedah Rancangan Perkampungan Tersusun sebagai satu kaedah untuk menyelesaikan pemilikan tanah pertanian berkonsepkan lot lidi di Daerah Manjung ketika kaedah tersebut diguna pakai untuk menyelesaikan masalah yang telah dihadapi sejak puluhan tahun. Hasil temu bual yang dilakukan kepada pihak yang terlibat serta analisis ke atas dokumen yang berkaitan akan dapat menerangkan permasalahan yang dihadapi serta cadangan yang boleh diketengahkan untuk proses penyelesaian.

1.9.6 Bab 6: Kesimpulan dan Cadangan

Bab ini akan menyatakan kesimpulan yang dibuat oleh pengkaji berdasarkan kepada dapatan kajian dengan bersandarkan kepada pencapaian objektif kajian. Bab ini juga akan mengetengahkan tentang cadangan-cadangan penambahbaikan dan prosedur yang boleh diguna pakai dalam memproses sebarang permohonan untuk mendapatkan hakmilik berasingan khusus untuk tanah pertanian berkonsepkan lot lidi.

RUJUKAN

- ‘Aina ‘Aqilah Shahira Mohd. Rafi Faculty of Geoinformation and Real Estate, Khadijah Hussin, Universiti Teknologi Malaysia, & Faculty of Geoinformation and Real Estate. (2015 Pub. Date). Proses serah balik bermilik semula tanah pajakan kes kajian : Pejabat Tanah Tampin.
- Afzan binti Md. Amin (1998), Pendekatan Kajian Perkampungan Tersusun Dari Aspek Sosio-Ekonomi di RPT Batu 6, Tambun Ipoh, UTM
- Ezahar Abu Sairin Faculty of Geoinformation and Real Estate, Ainur Zaireen Zainudin, Universiti Teknologi Malaysia, & Faculty of Geoinformation and Real Estate. (2016 Pub. Date). Percanggahan kategori gunatanah di daerah kecil Labis.
- Goh Ban Lee (1980), *A Review Of Land Policy And Land Policy Measures In Malaysia, Habitat International*, Vol 4 No 4/5/6 pp 471-583
- Halizah Sipun Faculty of Geoinformation and Real Estate, Khadijah Husin, Universiti Teknologi Malaysia, & Faculty of Geoinformation and Real Estate. (2010 Pub. Date). Penempatan semula setinggan negeri Perak kawasan kajian : Rancangan Perkampungan Tersusun Seri Murni, Seri Keramat dan Tok Chendang, Mukim Ulu Kinta, Daerah Kinta.
- Harian Metro (25 Disember 2020). *Murah Tapi Berisiko*. <https://www.hmetro.com.my/PnP/2020/12/656865/murah-tapi-berisiko>
- Laman Web Rasmi I-KPKT. *Slide: Pemajuan di atas Lot-lot (Lot Lidi) Pengalaman PBT*. [http://ikpkt.kpkt.gov.my/storpdf/slideBicaraSantai/Panel%203%20_PEMAJUAN_LOT-LOT_KECIL_\(LOT_LIDI\).pdf](http://ikpkt.kpkt.gov.my/storpdf/slideBicaraSantai/Panel%203%20_PEMAJUAN_LOT-LOT_KECIL_(LOT_LIDI).pdf)
- Lembaga Penyelidikan Undang-undang (2015). Kanun Tanah Negara 1965. *International Law Book Services*, ms 48-50, 62-63, 99-210.
- Mohd. Rozaidi Md. Yusoff Faculty of Geoinformation and Real Estate, Abdul Hakim Mohammed, Universiti Teknologi Malaysia, & Faculty of Geoinformation and Real Estate. (2004 Pub. Date). Kajian tentang prosedur tukar syarat dan pecah bahagi tanah pertanian kepada bangunan kajian kes : MBBJ dan MPJBT.
- Newman, W.L. (2006). *Social Research Methods: Qualitative and Quantitative Approaches*. 6th ed. USA: Pearson

- Nik Sarulazizie Nik Mohamed. (2007-07-18). Kajian ke atas penguatkuasaan pelanggaran syarat guna tanah di Johor Bahru (Full text).
- Nor Syuhada Makeruddin Faculty of Geoinformation and Real Estate, Siti Radiaton Adawiyah Zakaria, Universiti Teknologi Malaysia, & Faculty of Geoinformation and Real Estate. (2015 Pub. Date). Amalan budi bicara dalam meluluskan ubah syarat tanah kategori pertanian kepada bangunan.
- Nur Aini Idris Faculty of Geoinformation & Real Estate, Robiah Suratman, Universiti Teknologi Malaysia, & Faculty of Geoinformation & Real Estate. (2015 Pub. Date). Tindakan pihak berkuasa negeri dan pihak berkuasa tempatan terhadap kes pelanggaran syarat guna tanah.
- Nur Ashqrun Samsuri Faculty of Geoinformation and Real Estate, Megat Mohd. Ghazali Megat Abd. Rahman, Universiti Teknologi Malaysia, & Faculty of Geoinformation and Real Estate. (2016 Pub. Date). Pelaksanaan projek penempatan dalam kawasan luar bandar berkonsepkan projek Rancangan Perkampungan Tersusun di negeri Perak.
- Nurul Ain Norain Faculty of Built Environment & Surveying, Siti Radiaton Adawiyah Zakaria, Universiti Teknologi Malaysia, & Faculty of Built Environment & Surveying. (2019 Pub. Date). Permasalahan tukar syarat kepada bangunan perniagaan dalam zoning perumahan.
- Pejabat Pengarah Tanah dan Galian Negeri Perak (1995). Pekeliling Pengarah Tanah dan Galian Negeri Perak Darul Ridzuan Bilangan 2 Tahun 1995.
- Pekeliling Ketua Pengarah Tanah Dan Galian Persekutuan Bilangan 5 Tahun 1985, Tindakan Penguatkuasaan Apabila Berlaku Pelanggaran Syarat Penggunaan Tanah (Disemak 2007), Kementerian Sumber Asli dan Alam Sekitar, Putrajaya
- Pekeliling Pengarah Tanah Dan Galian Perak Bilangan 7 (2011). *Penetapan Kadar Premium Bagi Lot-Lot Kediaman Dalam Kawasan Rancangan Perkampungan Tersusun (RPT) Di Dalam Negeri Perak.*
- Sinar Harian (29 Julai 2020). *Elak terjebak sindiket 'lot lidi'*. <https://www.sinarharian.com.my/article/94600/EDISI/Utara/Elak-terjebak-sindiket-lot-lidi>.
- Tan, Harun Shah Mat Zin, Universiti Teknologi Malaysia, & Faculty of Geoinformation and Real Estate. (2011 Pub. Date). Kelulusan pecah bahagi tanah di Daerah Manjung, Perak.