

ICLAF 2023, 05 September 2023

INTERNATIONAL CONFERENCE OF LAW, ACCOUNTING & FINANCE 2023

*Social Innovation: Transition towards
new economies*

*CONFERENCE
PROCEEDINGS*

JOINTLY ORGANISED BY

**The Department of Law and
The Faculty of Accountancy,
Universiti Teknologi MARA,
Cawangan Negeri Sembilan,
Malaysia**

ISU DAN CABARAN PERUNDANGAN PEMBANGUNAN LOT LIDI BAGI TUJUAN KEDIAMAN MENGIKUT KATEGORI TANAH

Norliana binti Ismail*, Siti Radiaton Adawiyah binti Zakaria, Salfarina binti Samsudin

Fakulti Alam Bina dan Ukur, Lingkaran Ilmu, Universiti Teknologi Malaysia, 81310 Johor Bahru, Johor

**Corresponding author: norliana-82@graduate.utm.my*

Abstrak

Pembangunan lot lidi sering dilaporkan menimbulkan pelbagai isu perundangan tanah. Ketiadaan takrifan rasmi lot lidi membolehkan ianya dilihat daripada pelbagai perspektif dan telah menyebabkan kekeliruan di kalangan masyarakat mahupun pihak berkuasa. Kajian ini mengkaji isu dan cabaran dalam pembangunan lot lidi bagi tujuan kediaman dari perspektif perundangan tanah mengikut tiga (3) kategori tanah yang terdapat di dalam Kanun Tanah Negara iaitu pertanian, bangunan dan industri termasuk syarat nyata tanah dengan indikasi *First Grade*. Kajian ini tertumpu di negeri Pulau Pinang kerana kupasan kajian ini melibatkan dokumen hakmilik dengan syarat nyata berindikasi *First Grade* yang hanya terdapat di negeri Pulau Pinang dan Melaka. Kajian ini merupakan kajian kualitatif dengan menggunakan kaedah pengumpulan data melalui kajian kepustakaan ke atas artikel, jurnal, kertas prosiding, buku-buku, statut, pekeliling, kes-kes mahkamah dan bahan-bahan bacaan lain yang berkaitan. Pengumpulan data juga dibuat melalui kaedah temubual separa berstruktur melibatkan responden-responden daripada pentadbiran tanah di negeri Pulau Pinang. Terdapat dua (2) penemuan utama isu-isu melibatkan pembangunan lot lidi mengikut kategori tanah iaitu ketuanpunyaan berdaftar dan pelanggaran syarat tanah. Hasil dapatan kajian juga mendapati bahawa pembangunan lot lidi di atas tanah berkategori pertanian berdepan dengan isu-isu yang lebih serius berbanding dengan tanah berkategori bangunan dan industri termasuk tanah dengan syarat nyata berindikasi *First Grade*. Dapatan kajian ini penting di dalam membantu pihak berkuasa untuk merencana jalan penyelesaian terhadap isu-isu yang berbangkit.

Kata kunci: Lot lidi, kategori tanah, tanah *First Grade*, pemilikan berdaftar, pelanggaran syarat tanah

1. PENGENALAN

Ismail, Zakaria, dan Samsudin (2023) menyatakan bahawa tiada takrifan khas bagi istilah lot lidi dari kaca mata undang-undang tanah di Malaysia tetapi istilah lot lidi diterima pakai oleh masyarakat. Penerimaan ini dapat dilihat melalui liputan meluas di dalam media arus perdana yang membincangkan isu yang berbangkit daripada penjualan lot lidi. Sebagai contoh, akhbar Berita Harian melaporkan satu kes penipuan pembelian lot lidi melibatkan sejumlah wang RM 140,000.00 yang dibayar oleh sepasang warga emas kepada penjual lot lidi (Mohd Khalid, 2023). Malah, Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian juga dilihat cakna dengan isu lot lidi apabila jabatan tersebut, menerusi kenyataannya di dalam Berita Harian menyatakan bahawa lot lidi melanggar tiga (3) undang-undang iaitu Kanun Tanah Negara (KTN), Akta Perancangan Bandar dan Desa serta Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 (A Rosly, 2023). Ketiadaan takrifan ini menjadikan isu lot lidi dibincang daripada pelbagai perspektif. Menurut Ismail et al. (2023), lot lidi boleh dilihat melalui dua (2) perspektif iaitu perancangan pembangunan dan perundangan tanah di bawah KTN. Kajian ini memfokuskan kepada lot lidi dari kaca mata perundangan tanah di bawah KTN dengan memberikan pengkhususan kepada isu dan cabaran pembangunan lot lidi mengikut kategori tanah. Dua (2) objektif kajian yang digariskan di dalam kajian ini iaitu pertamanya, mengenalpasti isu-isu melibatkan pembangunan lot lidi mengikut kategori tanah dan keduanya, mengenalpasti kategori tanah yang berdepan dengan isu-isu yang lebih serius melibatkan pembangunan lot lidi. Kajian ini tertumpu di negeri Pulau Pinang kerana kupasan kajian ini melibatkan dokumen hakmilik dengan syarat nyata berindikasi *First Grade* yang hanya terdapat di negeri Pulau Pinang dan Melaka.

2. SOROTAN KAJIAN LEPAS

Kepelbagaian pemahaman tentang lot lidi membuat kupasan isu-isu yang berkait dengan lot lidi dibuat di dalam pelbagai perspektif. Hashim (2022); Mohsin dan Abu (2022); PLANMalaysia dan Rancang Bistari (2020) membincangkan isu lot lidi melalui perspektif perancangan bandar dengan mendefinisikan lot lidi berdasarkan kepada keadaan fizikal lot melibatkan keluasan dan bentuk lot. Manakala, Abd Sukor (2021); Mohd Saad et al. (2020); Taha et al. (2022) mengupas lot lidi dari segi perundangan tanah yang utama iaitu KTN melibatkan isu pemilikan, kategori tanah dan dokumentasi penjualan lot lidi. Selain itu, Ahmad (2021) membincangkan penyelesaian lot lidi dari sudut KTN tetapi melibatkan pemilikan bersama pembeli-pembeli lot lidi yang telah didaftarkan di dalam dokumen hakmilik. Kepelbagaian ini disebabkan ketiadaan takrifan yang khusus berkaitan dengan istilah lot lidi dari sudut perundangan negara. Namun begitu, di sebalik kepelbagaian takrifan ini, terdapat satu persamaan yang dibincangkan oleh setiap pengkaji di dalam kajian-kajian yang lepas iaitu pembangunan lot lidi ini dibuat bagi tujuan kediaman. Menurut Dewan Bahasa dan Pustaka, kediaman boleh difahami sebagai tempat tinggal atau rumah. Secara adatnya, rumah akan merujuk kepada struktur bangunan yang didirikan di atas tanah. Oleh itu, perbincangan mengenai isu lot lidi berkait rapat dengan KTN kerana melibatkan struktur bangunan kediaman yang didirikan di atas tanah.

Oleh kerana lot lidi terikat dengan isu-isu berkaitan dengan tanah, perbincangan tentang lot lidi tidak boleh lari dari perundangan tanah yang utama iaitu KTN. KTN menggunakan sistem *Torrens* yang dibawa oleh *Sir Robert Torrens* di Australia (Maidin, 2007; Sufian & Mohamad, 2015; Yong, 2004). Teras utama sistem *Torrens* adalah berpaksikan kepada konsep "*Register is everything*" yang memperkenalkan dua (2) prinsip asas iaitu tirai dan cermin (Kok, 1994; Syed Abdul Kader & Mohamed, 2014). Penulis-penulis tersebut menghuraikan bahawa prinsip tirai menjadikan maklumat sedia ada yang berdaftar adalah maklumat yang sah tanpa perlu melihat selain daripadanya sehingga menyingkap tirai di sebalik dokumen hakmilik. Orang awam hanya perlu berpegang kepada apa-apa maklumat yang didaftarkan di dalam dokumen hakmilik. Seterusnya, Kok (1998) menyatakan bahawa prinsip cermin pula menunjukkan bahawa apa sahaja maklumat terdaftar di dalam dokumen hakmilik adalah cerminan kepada tanah tersebut. Kedua-dua prinsip ini menjadikan sistem *Torrens* lebih mudah dan segala bentuk pendaftaran maklumat adalah dijamin oleh kerajaan (Buang, 2005). Maklumat yang sah dan diterima pakai adalah maklumat yang didaftarkan di dalam dokumen hakmilik yang mana orang awam boleh membuat sebarang urusan berbanding kepada maklumat tersebut. Maklumat-maklumat yang terkandung di dalam dokumen hakmilik adalah melibatkan maklumat asas hakmilik, maklumat pihak-pihak berkepentingan dan maklumat urusan yang terkandung di dalam hakmilik (Kadouf, 2011; Moosdeen, 2002; Wu and Zul Kepli 2011). Bersandarkan kepada maklumat di dalam dokumen hakmilik, orang awam boleh mengetahui pemilik berdaftar bagi tanah yang terkandung di dalam dokumen hakmilik. Orang awam juga boleh mengetahui urusan-urusan seperti pindahmilik tanah, gadaian atau pajakan tanah. Sehingga kini, KTN masih relevan dan digunakan di seluruh pentadbiran tanah negeri dan Persekutuan. KTN telah melalui pelbagai pindaan bagi memastikan ianya terus relevan dan boleh digunakan seiring dengan pembangunan.

Seterusnya, pengkaji meneliti peruntukan di bawah seksyen 79 KTN yang menyatakan bahawa Pihak Berkuasa Negeri hendaklah menimbangkan kategori dan syarat-syarat penggunaan tanah semasa kelulusan pemberimilikan tanah kerajaan. Pertimbangan tersebut adalah tertakluk kepada seksyen 52 KTN yang menggariskan tiga jenis kategori tanah iaitu pertanian, bangunan atau industri yang boleh dikenakan ke atas tanah bermilik. Menurut Sihombing (2021), setiap dokumen hakmilik yang didaftarkan hendaklah mempunyai endorsan yang mencerminkan salah satu kategori tanah yang dinyatakan di dalam seksyen 52 KTN. KTN juga mensyaratkan tanah bermilik tersebut juga adalah tertakluk kepada syarat nyata di bawah seksyen 121 atau 122 KTN. Seksyen 120 KTN memberikan kuasa kepada Pihak Berkuasa Negeri untuk mengenakan syarat nyata dan penentuan syarat nyata tersebut dibuat semasa kelulusan pemberimilikan. KTN memberi panduan kepada Pihak Berkuasa Negeri dalam menetapkan syarat nyata tanah, melalui seksyen 121 bagi tanah pertanian dan seksyen 122 bagi tanah bangunan dan industri, dengan menyenaraikan perkara-perkara yang boleh dipertimbangkan sebagai syarat nyata sesuatu tanah. Selain daripada syarat nyata yang ditetapkan, setiap tanah bermilik adalah tertakluk kepada syarat tersirat yang

dinyatakan di dalam seksyen 115 bagi tanah pertanian, seksyen 116 bagi tanah bangunan dan seksyen 117 bagi tanah industri. Setelah diteliti keseluruhan seksyen-seksyen 52 dan 120 KTN, dapat difahami bahawa syarat nyata penggunaan tanah adalah terikat dengan kategori tanah. Kedua-dua perkara ini tidak boleh dipisahkan dan mesti diteliti secara seiringan.

Bagi tanah yang telah diberimilik sebelum berkuatkuasanya KTN dan tiada pengenalan kategori tanah, syarat tersirat tanah tersebut ditentukan melalui peruntukan seksyen 53 KTN. Berdasarkan kepada seksyen tersebut dapat difahami bahawa terdapat dua (2) jenis syarat penggunaan tanah yang boleh dikenakan iaitu pertanian dan bangunan. Cara untuk menentukan syarat tersirat adalah seperti berikut:

i. bagi tanah desa atau tanah bandar/tanah pekan yang dipegang di bawah hakmilik Pejabat Tanah, syarat kegunaan tanah adalah pertanian,

ii. bagi tanah bandar atau tanah pekan, syarat kegunaan tanah adalah bangunan.

Di negeri Pulau Pinang, terdapat dokumen hakmilik dengan syarat nyata tanah berindikasi *First Grade*. Menurut Ahmad dan Samsudin (2023) mana-mana hakmilik *in fee simple* yang dikeluarkan sebelum tahun 1886 hendaklah ditukarganti kepada dokumen hakmilik di bawah KTN dengan tiada penetapan sebarang kategori tanah dan dikenakan syarat nyata *First Grade*. Indikasi *First Grade* boleh dilihat di dalam syarat nyata tanah yang terzhahir di dalam dokumen hakmilik seperti yang dikehendaki oleh Perenggan 5, Jadual Ketiga, seksyen 45 Akta Kanun Tanah Negara (Hakmilik Pulau Pinang dan Melaka) 1963 seperti berikut:

“The land comprised in this title –

(a) shall not be affected by any provision of the National Land Code limiting the compensation payable on the exercise by the State Authority of a right of access or use conferred by Chapter 3 of Part Three of the Code or on the creation of a Land Administrator’s right of way; and

(b) subject to the implied condition that land is liable to be re-entered if it is abandoned for more than three years, shall revert to the State only if the proprietor for the time being dies without heirs,

and the title shall confer the absolute right to all forest produce and to all oil, mineral and other natural deposits on or below the surface of the land (including the right to work or extract any such produce or deposit and remove it beyond the boundaries of the land).”

Hakmilik dengan syarat nyata *First Grade* adalah tidak tertakluk dengan seksyen 53 KTN sebagaimana yang dinyatakan di dalam Pemberitahuan Undang-Undang No. 478 Tahun 1965. Ini bermakna, hakmilik ini adalah tidak tertakluk dengan sebarang kategori pertanian atau bangunan atau industri. Kawalan pembangunan di atas hakmilik ini adalah melalui Akta Perancangan Bandar dan Desa (Buletin Mutiara, 2019) dan tiada kawalan jenis pembangunan yang ditetapkan melalui KTN.

Rational di sebalik penetapan syarat dan kategori tanah adalah untuk membantu kerajaan negeri di dalam menyediakan pembangunan yang terancang. Ini adalah untuk memastikan setiap tanah dapat dimanfaatkan secara menyeluruh dan optimum (Sihombing 2021; Suliman 2022) bagi menjamin kestabilan ekonomi, sosial dan politik negeri.

Setiap tuan punya tanah berimilik adalah bertanggungjawab untuk memastikan tiada pelanggaran syarat berlaku pada setiap masa selagi mana syarat-syarat yang dikenakan terpakai dan berkuatkuasa ke atas sesuatu tanah (Nik Mohamed 2007; Suliman 2022). Menurut Mei (2006), pelanggaran syarat tanah akan menyebabkan tanah tersebut boleh dirampas oleh pihak berkuasa negeri walaupun KTN menjamin hak tidak boleh disangkal di bawah seksyen 340 KTN. Terdapat dua (2) bentuk pelanggaran syarat di dalam KTN iaitu melalui perbuatan (*act*) atau peninggalan (*omission*) yang dilaksanakan oleh tuan tanah (Ismail et al., 2023). Sebagai contoh, perbuatan menjalankan sewaan rumah inap oleh tuan tanah bagi tanah bersyarat nyata kediaman terjumlah kepada pelanggaran syarat tanah sebagaimana yang dinyatakan oleh

Hua Siong (2020). Selain itu, Kok (1997) memberikan contoh peninggalan (*omission*) iaitu sekiranya tuan tanah tidak membina apa jua bentuk bangunan dalam tempoh yang ditetapkan di atas tanah berkategori bangunan akan menyebabkan berlakunya pelanggaran syarat. Pelanggaran syarat akan memberi kesan kepada perampasan tanah sebagaimana yang digariskan oleh seksyen 127 KTN. Pihak berkuasa negeri berhak untuk merampas tanah-tanah yang melanggar syarat nyata yang ditetapkan semasa pemberimilikan atau syarat tersirat yang terkandung di dalam KTN. Ini adalah bagi memastikan tanah-tanah yang telah dilupuskan oleh Pihak Berkuasa Negeri masih dapat dikawal dari segi penggunaannya supaya tidak bertentangan dengan kehendak pembangunan yang terancang.

3. METODOLOGI KAJIAN

Kajian ini merupakan kajian kualitatif dengan kaedah pengumpulan data melalui kajian kepustakaan dan temubual separa berstruktur. Kajian kepustakaan dibuat untuk mendapatkan data-data sekunder. Sumber-sumber data ini adalah bersandarkan kepada maklumat-maklumat yang diperolehi melalui buku-buku, artikel, jurnal, kertas prosiding, kes-kes mahkamah dan pelbagai sumber lain yang berkaitan dengan kajian. Data-data yang dikumpul diperolehi samada secara digital atau salinan keras daripada beberapa perpustakaan yang ada di Malaysia seperti Perpustakaan Tun Abdul Razak, Perpustakaan Universiti Teknologi Malaysia, Perbadanan Perpustakaan Awam Pulau Pinang untuk mencapai objektif pertama kajian ini. Temubual separa berstruktur pula dibuat untuk mendapatkan data-data primer dengan menjalankan temubual ke atas lima (5) responden yang dipilih berdasarkan kriteria perjawatan, tempoh berkhidmat dan bidang tugas yang ditetapkan oleh jabatan. Kesemua responden berkhidmat di lima (5) Pejabat Tanah Daerah yang terletak di negeri Pulau Pinang iaitu Pejabat Tanah Daerah Seberang Perai Utara, Pejabat Tanah Daerah Seberang Perai Tengah, Pejabat Tanah Daerah Seberang Perai Selatan, Pejabat Tanah Daerah Timur Laut dan Pejabat Tanah Daerah Barat Daya dan telah berkhidmat di dalam jabatan kerajaan di dalam julat masa sepuluh (10) ke duapuluh satu (21) tahun. Kesemua responden yang dipilih mempunyai bidang tugas yang berhubung secara langsung dengan pentadbiran tanah. Soalan temubual dibuat separa berstruktur supaya responden bebas untuk memberi maklumbalas tetapi mengikut rangka sebenar kajian. Kesemua responden yang ditemubual diwakili dengan kod responden iaitu R1 hingga R5 untuk meringkaskan huraian di bahagian dapatan dan perbincangan. Kaedah temubual ini dilaksanakan untuk mencapai objektif kedua kajian ini.

Data-data terkumpul telah dianalisa melalui kaedah analisa kandungan dan deskriptif. Data-data dibahagikan kepada tema-tema yang bersesuaian dengan kajian yang memfokuskan kepada pemilikan berdaftar pembeli dan pelanggaran syarat mengikut kategori tanah. Di peringkat akhir kajian, pengkaji mengeluarkan satu rumusan hasil kajian ke atas data-data yang telah dianalisa.

4. DAPATAN KAJIAN DAN PERBINCANGAN

Dapatan kajian dan perbincangan diulas berdasarkan kepada objektif kajian iaitu pertamanya, mengenalpasti isu-isu melibatkan pembangunan lot lidi mengikut kategori tanah dan keduanya, mengenalpasti kategori tanah yang berdepan dengan isu-isu yang lebih serius melibatkan pembangunan lot lidi.

Objektif pertama kajian iaitu mengenalpasti isu-isu melibatkan pembangunan lot lidi mengikut kategori tanah dicapai melalui kajian kepustakaan. Hasil daripada kajian kepustakaan, terdapat dua (2) isu utama lot lidi yang dibangunkan bagi tujuan kediaman yang dikelaskan berdasarkan kategori tanah yang terlibat dengan pembangunan lot lidi. Dua (2) isu tersebut adalah melibatkan isu pemilikan berdaftar dan pelanggaran syarat tanah. Di dalam isu pemilikan berdaftar, pengkaji melihat kepada pendaftaran nama pembeli lot lidi sebagai tuan punya tanah di dalam dokumen hakmilik. Ini adalah asas utama yang perlu dilihat di dalam setiap transaksi tanah di Semenanjung Malaysia yang mengamalkan sistem *Torrens*. Sistem ini menjadikan rekod daftar yang disimpan di pejabat adalah satu-satunya sumber yang perlu dirujuk di dalam menentukan pendaftaran dokumen hakmilik dan sebarang urusan di dalam hakmilik (Kok, 1998, 2003; Maidin & Mobarak Ali, 2009). Pendaftaran nama pembeli di dalam dokumen hakmilik akan memastikan hak-hak pembeli dijamin oleh seksyen 340 KTN. Manakala, di dalam isu pelanggaran syarat, pengkaji memfokuskan kepada aspek pelanggaran syarat pembangunan lot lidi bagi tujuan

kediaman di atas setiap kategori tanah yang dikenalpasti. Setiap kategori tanah mempunyai syarat-syarat yang perlu dipatuhi samada syarat nyata atau tersirat. Kajian ini melihat samada pembangunan lot lidi tersebut melanggar syarat tanah atau sebaliknya.

Melalui kajian ini, isu-isu pembangunan lot lidi bagi tujuan kediaman berdasarkan kategori tanah dapat dikenalpasti seperti yang dijelaskan di dalam Jadual 1 di bawah dan dihuraikan di dalam perenggan seterusnya.

Jadual 1. Isu pembangunan lot lidi bagi tujuan kediaman berdasarkan kategori tanah (Olahan Pengkaji, 2023)

BIL	KATEGORI TANAH	PEMILIKAN BERDAFTAR ATAS NAMA PEMBELI	LANGGAR SYARAT
		(YA /TIDAK)	(YA/TIDAK)
1.	Pertanian	Tidak	Ya
2.	Bangunan	Ya	Tidak
3.	Industri	Ya	Ya
4.	Syarat nyata <i>First Grade</i>	Ya	Tidak

Di dalam isu pemilikan berdaftar atas nama pembeli, dapatan kajian menunjukkan bahawa pembeli yang membeli lot lidi dengan kategori tanah pertanian tidak dapat mendaftarkan atas nama pembeli. Kajian mendapati bahawa urusan pindahmilik tanah kepada nama pembeli terhalang oleh batasan undang-undang di bawah subseksyen 205 (3) KTN yang tidak membenarkan tanah berkategori pertanian untuk dipindahmilik atau dipajak, yang mana kesan urusniaga tersebut menghasilkan bahagian yang tidak dipecahkan kurang daripada dua perlima (2/5) hektar sekiranya tanah tersebut dipecah bahagi. Halangan ini menyebabkan urusniaga lot lidi dibuat menggunakan surat ikatan amanah dan perjanjian jual beli. Bagi tanah-tanah dengan kategori bangunan, industri dan bersyarat nyata *First Grade*, nama-nama pembeli boleh didaftarkan di dalam dokumen hakmilik dan status pegangan pembeli-pembeli adalah secara pemilikan bersama dengan bahagian-bahagian tidak dipecahkan.

Penelitian dapatan kajian mendapati bahawa berlaku pelanggaran syarat di dalam pembangunan lot lidi dengan maksud kediaman di atas tanah berkategori pertanian dan industri. Pelanggaran syarat ini berlaku apabila kedua-dua kategori tanah ini tidak membenarkan aktiviti selain daripada maksud pertanian atau industri seperti yang digariskan di bawah seksyen-seksyen 115 dan 117 KTN sedangkan pembangunan lot lidi secara jelasnya dibuat untuk tujuan kediaman. Manakala, tiada pelanggaran syarat berlaku di atas tanah berkategori bangunan dan tanah dengan syarat nyata *First Grade*. Ini adalah kerana seksyen 116 KTN dan syarat nyata *First Grade* tidak menghalang pembinaan bangunan.

Seterusnya, objektif kedua kajian iaitu mengenalpasti kategori tanah yang berdepan dengan isu-isu yang lebih serius melibatkan pembangunan lot lidi dicapai melalui temubual separa berstruktur dengan lima (5) responden. Hasil temubual mendapati bahawa kesemua responden (R1 hingga R5) bersetuju bahawa pembangunan lot lidi di atas tanah berkategori pertanian berdepan dengan isu-isu yang lebih serius berbanding dengan tanah berkategori bangunan dan industri serta tanah bersyarat nyata *First Grade*. Faktor-faktor yang menyebabkan tanah berkategori pertanian berdepan dengan isu-isu yang lebih serius

adalah seperti berikut:

- i. nama pembeli tidak boleh didaftarkan di dalam dokumen hakmilik. R1, R2 dan R4 menyatakan bahawa subseksyen 205 (3) KTN membataskan pendaftaran nama pembeli lot lidi di dalam dokumen hakmilik. R2, R3, R4 dan R5 bersetuju bahawa kegagalan ini menyebabkan pemilikan pembeli boleh disangkal dan tidak dijamin di bawah seksyen 340 KTN. Hal ini akan membawa kepada penafian hak-hak pembeli di bawah seksyen 44 dan 92 KTN.
- ii. pembinaan kediaman di atas tanah berkategori pertanian terjumlah kepada pelanggaran syarat tanah. R1, R2 dan R4 menyatakan bahawa pembinaan tersebut bertentangan syarat tersirat tanah yang dikategorikan sebagai pelanggaran syarat di bawah seksyen 125 KTN. Kesemua responden bersetuju bahawa pelanggaran syarat ini tertakluk kepada perampasan tanah di bawah seksyen 127 KTN.

R2 dan R4 menyatakan bahawa pembangunan lot lidi di atas dua (2) kategori tanah iaitu tanah berkategori bangunan dan tanah bersyarat nyata *First Grade* tidak terkesan dengan isu pemilikan berdaftar di atas nama pembeli dan isu pelanggaran syarat. Nama pembeli boleh didaftarkan di dalam dokumen hakmilik sekaligus menjamin hak pembeli yang tidak boleh disangkal di bawah seksyen 340 KTN. Pembeli juga tidak berdepan dengan isu pelanggaran syarat kerana membina kediaman di atas tanah-tanah tersebut. Manakala, bagi pembangunan lot lidi di atas tanah berkategori industri, R1, R2, R4 dan R5 menyatakan bahawa pembeli hanya berdepan dengan isu pelanggaran syarat yang mana isu ini boleh diselesaikan melalui permohonan tukar syarat di bawah seksyen 124 KTN oleh pembeli-pembeli selaku tuan tanah berdaftar. Di dalam pembangunan lot lidi di atas tanah industri, hak pembeli tidak boleh disangkal kerana nama-nama pembeli boleh didaftarkan di dalam dokumen hakmilik dan tidak tertakluk kepada mana-mana batasan di dalam KTN.

5. KESIMPULAN

Hasil dapatan kajian ini mendapati bahawa pembangunan lot lidi di atas tanah berkategori pertanian berdepan dengan isu-isu yang lebih serius melibatkan pendaftaran pemilikan di dalam dokumen hakmilik dan pelanggaran syarat tanah. Kedua-dua isu ini melibatkan hak pembeli boleh disangkal seterusnya tidak menjamin pemilikan yang sah di pihak pembeli. Pembeli berdepan dengan kerugian apabila pembelian yang dibuat tidak menjamin sebarang hak yang sah di sisi undang-undang. Melalui kajian ini, pembangunan lot lidi di atas tanah pertanian dilihat memberikan kesan yang buruk kepada pembeli apabila pembangunan sebegini tidak patuh kepada perundangan tanah berbanding dengan tanah berkategori bangunan dan tanah bersyarat nyata *First Grade*.

Rujukan

- A Rosly, F. (2023). *Lot lidi boleh dirampas, menyalahi 3 akta*. <https://www.bharian.com.my/berita/nasional/2023/04/1087757/lot-lidi-boleh-dirampas-menyalahi-3-akta>
- Abd Sukor, S. (2021). *10 risiko beli tanah lot lidi*.
- Ahmad, N., & Samsudin, S. (2023). Ciri-Ciri Dan Kawalan Pembangunan Hak Milik Tanah Syarat Nyata Gred Satu Di Pulau Pinang. *Journal LAND*, 12(1), 57–80.
- Ahmad, R. (2021). *Potensi Rancangan Perkampungan Tersusun Sebagai Kaedah Alternatif Penyelesaian Lot Lidi Tanah Kategori Pertanian*. Universiti Teknologi Malaysia.
- Buang, S. (2005). *Malaysian Torrens System*.
- Buletin Mutiara. (2019). *'First grade' land owners still subjected to regulations and laws*. <https://www.buletinmutiara.com/cm-chow-first-grade-land-owners-still-subjected-to-regulations-and-laws/>
- Hashim, E. (2022). *Pemajuan Di Atas Lot Kecil atau Lidi: Pengalaman Majlis Bandaraya Kuala Terengganu*.
- Hua Siong, W. (2020). *Legal Perspective of Homestay Concept in Malaysia: Hidden Facts or Truth Revealed?* <https://doi.org/10.5220/0010053202020207>
- Ismail, N., Zakaria, S. R. A., & Samsudin, S. (2023). *Konflik Pembangunan Lot Lidi Daripada Perspektif Perundangan Tanah*. 8, 150–160. <https://doi.org/10.35631/IJLGC.832013>
- Kadouf, H. A. (2011). Land Administration and the Right of Access to Land: An Analysis of the Concept of Temporary Occupation License Under Malaysian Land Law. *Malayan Law Journal*.
- Kok, S. (1994). Equity In Malaysian Land Law (I). *Malayan Law Journal*.

- Kok, S. (1997). *A Review Of The Federal Court Case Of Kimlin Housing Development Sdn Bhd [1997] 3 MLJ ci.*
- Kok, S. (1998). Computerization Of Land Titles Under The Modified Malaysian Torrens System. *Malayan Law Journal*.
- Kok, S. (2003). A Vendor's Duty To Transfer Torrens Registered Land Or A Strata Parcel In Favor Of His Corresponding Bona Fide Purchaser For Value. *Malayan Law Journal*.
- Maidin, A. J. (2007). *Conversion From English Deeds System To Torrens System Of Title Registration In Penang And Malacca: Process And Problems [2007] 2 MLJ iii Malayan Law Journal Articles.*
- Maidin, A. J., & Mobarak Ali, B. B. (2009). Incorporation Of Islamic Principles To The Land Tenure System In West Peninsular Malaysia: Prospect And Progress. *Shariah Law Report*.
- Mei, Y. C. (2006). *Equity And Indefeasibility Of Title And Interests In Land Under The Peninsular Malaysian National Land Code 1965 (Part II) [2006] 3 MLJ lxxvi.*
- Mohd Khalid, M. K. A. (2023). *Angkara tanah "lot lidi" pasangan warga emas rugi RM140,000.* https://www.bharian.com.my/berita/kes/2023/02/1067157/angkara-tanah-lot-lidi-pasangan-warga-emas-rugi-rm140000?utm_source=bh&utm_medium=disyorkananda
- Mohd Saad, A. Z., Musa, Y., Alaga, A. D., Omar, I., Hassim, J., & Maidin, A. J. (2020). Penipuan Urusniaga Dan Pembangunan Tanah Lot Lidi : Pemerhatian Berfokus Dan Cadangan Penyelesaiannya. *LAND*, 4(1/2020), 1–20.
- Mohsin, A., & Abu, J. (2022). *Tinta Minda BERNAMA - 'Lot Lidi': Tidak Diiktiraf Tetapi Kenapa Berleluasa.* <https://www.bernama.com/bm/tintaminda/news.php?id=2052522>
- Moosdeen, A. (2002). On The Proviso In Section 340(3) Of The National Land Code 1965. *Malayan Law Journal*.
- PLANMalaysia, & Rancang Bistari. (2020). *Kajian Pengenaan Syarat-Syarat Kebenaran Merancang Bagi Lot-Lot Kecil (Lot Lidi).*
- Sihombing, J. E. (2021). *National Land Code : A Commentary.*
- Sufian, A., & Mohamad, N. A. (2015). *Cadangan Satu Dokumen Hak Milik Di Bawah Kanun Tanah Negara 1965 Antara Teori Dengan Realiti.*
- Syed Abdul Kader, S. Z., & Mohamed, N. A. (2014). *Legal Framework for Management of Waqf Land in Malaysia.*
- Taha, M. M., Awang, A., Sulong, J., Awang, M. B., & Suhaimi, R. (2022). Konsep Lot Lidi Dan Realitinya di Malaysia. *Journal of Islamic, Social, Economics and Development*, 7(47), 582–596. <https://doi.org/10.55573/JISED.074751>
- Wu, R., & Zul Kepli, M. Y. (2011). Implementation of Land Title Registration System in Malaysia: Lessons for Hong Kong. *Malayan Law Journal*.
- Yong, C. M. (2004). Trusts And The Peninsular Malaysian Torrens System – The Implications Of The Provisions On Trusts Of The National Land Code 1965 [2004] 4 MLJ cxli. *Malayan Law Journal*.