

KONSEP LOT LIDI DAN REALITINYA DI MALAYSIA

THE CONCEPT OF UNAUTHORIZED AGRICULTURE LAND DEVELOPMENT AND IT'S REALITY IN MALAYSIA

Mohd Marbawi bin Taha^{1*}

Azarudin bin Awang²

Jasni bin Sulong³

Mohd Badrol bin Awang⁴

Roshaimizam bin Suhaimi⁵

¹Academy of Contemporary Islamic Studies (ACIS), UiTM Terengganu Branch
(E-mail: mohdmarbawi620@uitm.edu.my) (*Corresponding Author)

²Academy of Contemporary Islamic Studies (ACIS), UiTM Terengganu Branch
(Email: azaru154@uitm.edu.my)

³School of Humanities, Universiti Sains Malaysia (USM), Malaysia
(E-mail: jasni@usm.my)

⁴Faculty of Law and International Relations, Universiti Sultan Zainal-Abidin, Malaysia
(E-mail: badrolawang@unisza.edu.my)

⁵Academy of Contemporary Islamic Studies (ACIS), UiTM Penang Branch
(E-mail: roshaimizam@uitm.edu.my)

Article history

Received date : 30-8-2022

Revised date : 1-9-2022

Accepted date : 12-10-2022

Published date : 15-10-2022

To cite this document:

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 (JISED)*, 7(47), 582 - 596.

Abstrak: Secara umumnya terdapat tiga kategori penggunaan tanah yang ditetapkan dalam Kanun Tanah Negara 1965 (KTN) iaitu Bangunan, Pertanian dan Industri. Bagi kategori tanah Pertanian, seksyen 205(3) KTN menetapkan 2/5 hektar (lebih kurang 1 ekar) hanya boleh dipindahmilik kepada seorang penerima sahaja. Oleh yang demikian, seseorang pemilik tanah Pertanian, kerana didorong oleh sifat mengejar keuntungan, telah memecah bahagi tanah pertanian tersebut kepada beberapa pelot secara tidak sah dari sudut undang-undang. Pelot-pelot itu kemudiannya dijual kepada beberapa orang pembeli. Nama para pembeli tidak dapat didaftarkan di atas dokumen hakmilik sebaliknya mereka diberikan satu Surat Ikatan Amanah yang mana pemilik asal biasanya dilantik sebagai Pemegang Amanah kepada para pembeli. Memandangkan isu penjualan lot lidi berlaku secara meluas di Semenanjung Malaysia, oleh itu wujudnya satu inisiatif bagi menjalankan satu penyelidikan bagi mengenalpasti konsep, faktor serta isu-isu yang sering dihadapi oleh para pembeli. Bagi mencapai objektif kajian, para penyelidik telah memilih dua metode asas iaitu metode pengumpulan data dan juga metode analisis data. Dalam pengumpulan data, metodologi yang digunapakai adalah berdasarkan kajian kepustakaan dan kajian lapangan. Manakala dalam menganalisis data pula adalah berasaskan metode induktif, deduktif dan komparatif. Kajian ini mendapati bahawa di sana terdapat banyak isu pemilikan lot lidi memandangkan pemilikan itu sendiri tidak selari dengan kehendak undang-undang. Isu-isu ini akhirnya menimbulkan beberapa kesan yang lain terutama dari aspek sosial, pembangunan tanah bahkan juga aspek politik. Di akhir artikel ini, dicadangkan agar pentadbiran tanah di Malaysia mengambil beberapa langkah proaktif bagi mencegah penjualan lot lidi yang tidak sah ini kepada pembeli yang berpotensi dan dari sudut yang lain kerajaan melindungi kepentingan para pembeli yang telah

terbeli dan menduduki tanah tersebut. Dalam mencapai objektif tersebut, beberapa peruntukan undang-undang pemilikan mungkin perlu dipinda dengan mengambilkira kepentingan semua pihak terutama para pembeli dan juga pihak kerajaan. Adalah diharapkan langkah-langkah tersebut mampu menanagani masalah-masalah yang sedia ada dan dalam yang sama mencegah masalah-masalah tersebut daripada berulang pada masa akan datang.

Kata kunci: Lot Lidi, Tanah Pertanian, Surat Ikatan Amanah, Pecah Bahagi Tanah, Pembangunan Tanah.

Abstract: *There are three categories of land use in the National Land Code of Malaysia (NLC), building, agriculture and industry. In terms of agricultural land, under section 205(3) NLC, one acre of land only could be transferred to one buyer. Therefore, the profit-oriented person who owns the whole land, subdivides the land into plots unofficially and unlawfully, then sell those plots to willing buyers, who do not receive a grant or a title, but a letter stating that the land is held under a Letter of Trusteeship. As the practice of lot lidi is prevalent throughout Peninsular Malaysia, it is an initiative to carry out a study to look into the concept, factors and issues faced by buyers. In order to achieve the objectives, the researchers have chosen two basic methods which: the method of data collection and the method of data analysis. In collecting the data, the methodology adopted is based on library research and field study while analyzing the data is based on inductive, deductive and comparative methods. The study finds that, there are many issues arised from the proprietorship of lot lidi as it does not in line with the law. They have caused some negative effects, especially on social, land developments and even political aspects. Upon completion of the article, it is suggested that the land administration of Malaysia takes some proactive steps to hinder potential buyers from buying such unlawful, as well as to protect the interests of settlers who bought them. To achieve the objectives, some law provisions of proprietorship should be amended taking into account the interest of all parties especially co-proprietors and the government. It is hoped that would be able to solve some of the existing problems and prevent the problems from recurring in the future.*

Keywords: Lot Lidi, Agriculture Land, Trust Deed, Land Partition, Land Development

Pengenalan

Di Malaysia, pertambahan penduduk yang semakin meningkat menyebabkan keperluan rakyat kepada pemilikan hartanah semakin tinggi. Keadaan ini telah menjadikan urusan hartanah semakin rancak terutama di negeri-negeri Pantai Barat yang mempunyai penduduk yang padat terutama Selangor, Johor, Perak dan Pulau Pinang. Pelbagai hartanah diniagakan samada dalam bentuk rumah kediaman ataupun tanah. Antara skim urusan tanah yang popular dalam kalangan masyarakat kita ialah urusan tanah lot lidi. Ia berjaya menarik minat sesetengah pembeli kerana umumnya harganya lebih murah dan saiznya lebih luas berbanding tanah rumah-rumah di taman. Cuma yang menjadi perhatian para pengkaji, terdapat beberapa sudut dalam urusan tanah lot lidi yang didapati tidak selari dengan kehendak dan tujuan undang-undang tanah yang sebenar. Keadaan ini menimbulkan persoalan tentang sejauh mana perlindungan undang-undang kepada pembeli serta apakah keadaan-keadaan tersebut memberi kesan dari sudut hukum syarak ke atas urusan tanah-tanah tersebut.

Dalam kajian ini, para pengkaji berhasrat mengenal pasti hakikat urusan tanah lot lidi dan sejauh mana pengiktirafan dan perlindungan undang-undang ke atasnya. Bertolak dari situ, kajian analisis fiqh akan dilakukan bagi menentukan hukum syarak ke atas aspek-aspek tertentu dalam urusan tanah lot lidi tersebut. Diharap kajian ini membantu Jabatan Mufti dalam mengeluarkan fatwa seterusnya mendatangkan kebaikan kepada para pembeli yang rata-rata terdiri daripada orang Melayu yang beragama Islam.

Permasalahan Kajian

Isu lot lidi bermula apabila nama pembeli lot lidi tidak dapat didaftarkan dalam Dokumen Hakmilik. Ini kerana, bagi tanah pertanian, S205(3) KTN menghalang pindahmilik kepada lebih daripada seorang untuk satu ekar. Bagi melindungi hak pembeli, para pembeli dan penjual akan mewujudkan Surat Pemegang Amanah (SIA) bagi membuktikan pemilikan pembeli ke atas lot lidi tersebut. Hanya seorang yang akan menjadi Pemegang Amanah bagi kesemua pemilik-pemilik lot lidi dan nama Pemegang Amanah itu sahaja yang akan didaftarkan di dalam Dokumen Hakmilik. Pemegang Amanah mungkin adalah pemilik asal, atau mungkin juga salah seorang pembeli dan mungkin juga pihak luar dilantik oleh pembeli. Sebagai contoh, jika ada 12 orang pembeli lot lidi di dalam satu kawasan, nama Pemegang Amanah akan didaftarkan di dalam Dokumen Hakmilik sebagai mewakili 11 pembeli yang lain (Salkukhairi, 2016). Apabila nama pembeli tidak dapat didaftarkan, maka ia menimbulkan beberapa kesukaran tertentu. Kajian kami mendapati antara kesukaran yang dihadapi seperti nama pembeli tidak boleh didaftarkan dalam Dokumen Hakmilik, waris pembeli tidak dapat mewarisi lot lidi, sukar mendapat bantuan daripada agensi-agensi kerajaan bagi membaiki rumah, tidak layak mendapat pampasan jika tanah diambil oleh Kerajaan dan tanah boleh dijual oleh penjual asal kepada pembeli kedua

Berdasarkan perbincangan di atas, ternyata pemilikan tanah lot lidi agak kritikal. Kewujudan tanah lot lidi semakin berleluasa sejak kebelakangan ini. Menurut tinjauan penyelidik, masih banyak iklan terutama dalam media massa tentang penjualan tanah sebegini terutama dalam iklan facebook, mudah.com dan sebagainya. Antaranya dalam posting sebuah facebook yang tertulis sebagaimana berikut

“LOT LIDI BKT GANTANG UNTUK DIJUAL RM45,000. Lot Lidi 80X50 kaki. Tepi jalan besar ke Trong lepas telaga air panas. Tanah siap tambun, longkang , api, jalan dan air. Guna perjanjian peguam dan pemegang Amanah di pej. Tanah Jualan tunai sahaja. Berminat hub. 019-4761130”. (Facebook, 2022)

Selanjutnya dipaparkan juga sebagaimana berikut:

“Tanah lot lidi untuk dijual di kg desa Pakman Beris jaya sesiapa yang berminat untuk mendirikan rumah boleh cal/wasap 0139403301 luas 76 kaki × 56 kaki nak jual murah” (Ab Majid Haron, 2018).

Begitu juga dalam posting sebuah facebook yang lain, pemiliknya menulis :

“ Assalamualaikum w.b.t. Tanah lot untuk di jual. LOT LIDI. Lokasi BANDAR BHARU, Kedah. Dekat Pekan Parit Buntar, USM dan Tol Bandar Bharu. Harga mengikut keluasan. Untuk keluasan biasa saiz 30' x 70' = rm50k.Saiz lain boleh tanya mai..” (Kambing Aqiqah Dan Golek - ADELL Cahaya Pelita, 2018).

Begitu juga dengan laman-laman media sosial perniagaan yang lain. Pengusaha tanah lot lidi mengiklankan tanah-tanah mereka tanah rasa ragu-ragu dan ianya tidak dikawal oleh mana-mana pihak yang berotoriti. Mereka berjaya mengaut keuntungan keuntungan yang berlipat kali ganda (Utusan Malaysia, 2018).

Sorotan Kajian Lepas

Umumnya, penyelidik menemui beberapa kajian yang mempunyai kaitan dengan tema pemilikan hartanah di Malaysia. Antaranya ialah kajian yang bertajuk “Potensi Rancangan Perkampungan Tersusun Sebagai Kaedah Alternatif Penyelesaian Lot Lidi Tanah Kategori Pertanian” yang dijalankan oleh Rusmiyati Binti Ahmad (2021). Kajian ini mencari kaedah bagaimana isu pemilikan lot lidi ini ditangani melalui kaedah Perkampungan Tersusun. Fokus kajian ini ialah permasalahan di Daerah Manjung, Perak. Ia merupakan satu kajian yang agak dekat dengan cadangan kajian penyelidik. Namun demikian kajian ini berbeza dengan kajian penyelidik kerana skop kajiannya yang sempit iaitu Daerah Manjung sahaja. Begitu juga kajian ini tidak mengkaji factor-faktor dan implikasi tanah lot secara menyeluruh.

Terdapat juga kajian yang bertajuk “Analisis Tanah pemilikan Bersama Dalam Kanun Tanah Negara Menurut Perspektif Islam” oleh Mohd Marbawi bin Taha (2016). Kajian tersebut mengfokuskan pemilikan bersama yang diperuntukkan di bawah sekesyen 342 Kanun Tanah Negara (KTN). Kajian beliau mengutarakan isu-isu perundangan, kewangan dan sosial yang terhasil daripada pemilikan bersama. Meskipun kajian ini mengfokuskan pemilikan bersama, namun ianya adalah berbeza dengan pemilikan bersama bagi lot lidi. Selain itu ditemui juga kajian Baharuddin Aziz (2009) yang bertajuk “Takharruj Dalam Pembahagian Pusaka Islam : Kajian di Daerah Kota Setar. Kajian tersebut mengenal pasti beberapa faktor yang mewujudkan pemilikan bersama di Kota Setar, antaranya sikap para waris yang terlalu mengagungkan nilai sentimental pada harta peninggalan orang tua mereka di samping faktor-faktor yang lain seperti kesukaran pembahagian harta kerana kematian berlapis dan sebagainya. Kajian turut mendedahkan, kecenderungan para waris mewarisi pusaka secara bersama masih ketara di kawasan tersebut. Apa yang menarik, kajian ini mengutarakan beberapa isu semasa perkongsian, antaranya pengambilan tanah oleh Pihak Berkuasa yang telah menimbulkan perkelahian antara pemilik bersama yang kebanyakan terdiri daripada adik beradik dan sanak saudara. Namun demikian kajian ini tidak mengemukakan kaedah penyelesaian bagi menangani isu pengambilan tersebut.

Selain itu, terdapat juga kajian berkaitan pemilikan bersama yang dijalankan oleh Jasni Sulong dan (Taha et al., 2015)

Nasir Ayub dan Mohd Marbawi bin Taha (2015) yang bertajuk “Pemilikan Bersama Tanah Pusaka : Realiti, Masalah Dan Cabaran” (ESTEEM, 2015). Kajian ini mendapati kebanyakan masyarakat Melayu di negara ini masih cenderung untuk mewarisi harta pusaka secara bersama. Kajian ini juga mendedahkan masalah-masalah dalam pemilikan bersama, namun demikian ia tidak menjelaskan secara terperinci masalah tersebut dan juga tidak mengemukakan satu kaedah penyelesaian kepada masalah tersebut. Azima Abdul Manaf dan Ismail Omar (2011) pernah mengkaji masalah pemilikan hartanah bersama di Malaysia, yang bertajuk “Tanah Pertanian Terbiar: Analisis Ekonomi Intitusi” Kajian berkenaan menceritakan tentang keduakaan-keduakaan yang dialami oleh para pemilik bersama di Kuala Pilah, Negeri Sembilan. Kesan daripada masalah-masalah yang membelenggu, nilai tanah pemilikan bersama di kawasan berkenaan menyusut bahkan dalam situasi yang lebih teruk, tanah mereka sukar dibangunkan

disebabkan sikap sesetengah pemilik yang bermasalah serta birokrasi pentadbiran (Azima Abdul Manaf dan Ismail Omar, 2011).

Masalah pemilikan turut disentuh dalam kajian “Isu Halangan Pembangunan Tanah di Pulau Duyong” oleh Md Said Abdullah (2011). Kajian ini menemui beberapa faktor yang menyebabkan kesukaran pembangunan tanah di lokasi kajian antaranya pemilikan bersama. Berdasarkan rekod, 95% hakmilik tanah adalah dipunyai oleh lebih dari seorang pemilik. Kesan perkongsian yang keterlaluan menjejaskan pembangunan oleh Pihak Berkuasa Negeri di Pulau Duyong walaupun kedudukan kawasan tersebut berada di pinggir Bandar Kuala Terengganu (Md Said Abdullah, 2011). Meskipun kedua-dua kajian tersebut mendapati pemilikan bersama punca kepada terjejasnya pembangunan setempat, namun kedua-duanya tidak merangka satu jalan penyelesaian bagi menanganinya. Inilah perbezaan antara kajian-kajian tersebut dengan kajian yang akan dijalankan oleh penyelidik.

Selain itu terdapat juga beberapa kajian lain yang bersangkutan dengan tanah pemilikan bersama antaranya kajian yang dijalankan Bibi Nur Adila Zulkafli dan Md Yazid Ahmad (2016) pula bertajuk “*Kekangan dan Penyelesaian Kelewatan Pengurusan Aset Pusaka Tak Alih Orang Islam di Malaysia*”. Ia bertujuan meninjau permasalahan yang menjadi punca kelewatan permohonan pembahagian aset pusaka tak alih orang Islam berserta kaedah penyelesaiannya. Kajian ini mendapati terdapat dua masalah utama dalam pengurusan aset pusaka tak alih orang Islam yang belum dituntut, iaitu kekangan perundangan dan masalah sosial masyarakat. Antara kekangan perundangan ialah halangan mendaftarkan penama bagi tanah yang berada di bawah Akta Kawasan Tanah Berkelompok seperti Felda dan Felda. Keadaan ini boleh mendorong para waris untuk menangguhkan penyelesaian pusaka kerana tidak mencapai kata sepakat siapa dalam kalangan mereka yang berhak diletakkan sebagai penama dalam Dokumen Hakmilik. Manakala dari sudut sosial pula ialah sikap suka berlengah dalam menyelesaikan pusaka oleh ahli waris. Keadaan menjadi semakin sukar apabila berlakunya kematian berlapis sehingga sampai ke satu tahap urusan pusaka tidak mampu diselesaikan lagi (Islamiyyat, 2016).

Antara kajian lain yang ditemui ialah kajian Rusnadewi Abdul Rashid (2013) yang bertajuk “Memartabatkan Undang-Undang Islam Dan Mahkamah Syariah Dalam Undang-Undang Tanah Di Malaysia”, (Rusnadewi Abdul Rasyid, 2013) beliau mengemukakan beberapa peruntukan KTN yang memperuntukkan kuasa kepada undang-undang Islam dan Mahkamah Syariah untuk menentukan pemilikan tanah. Antara peruntukan yang dimaksudkan ialah Seksyen 340(4)(b) KTN. Seksyen berkenaan memperuntukkan ‘pelaksanaan undang-undang’ diiktiraf sebagai pengecualian kepada prinsip ketidakbolehan sangkalan (*indefeasibility of title*) dalam undang-undang KTN, yang bermaksud bahawa sesuatu undang-undang yang dilaksanakan boleh menamatkan sesuatu pemilikan walaupun pemilikan berkenaan sudah didaftarkan. Mahkamah telah bersetuju bahawa terma ‘undang-undang’ dalam peruntukan berkenaan mempunyai maksud yang luas meliputi undang-undang Adat dan juga undang-undang Islam. Selain itu, kajian juga mengutarakan seksyen 421(A) KTN. Seksyen tersebut memperuntukkan kuasa kepada Mahkamah Syariah untuk mengeluarkan perintah yang berkaitan tanah orang-orang Islam dengan memerintahkan agar Pendaftar/Pentadbir Tanah untuk mendaftarkan pindah milik hartanah yang dibuat melalui mekanisme pengagihan harta secara Islam seperti hibah, wasiat, pusaka, harta sepencarian dan wakaf walaupun tanpa proses pindah milik sepertimana yang dikehendaki di bawah Kanun Tanah Negara. Kajian ini merumuskan bahawa keterbukaan KTN dalam mengaplikasi undang-undang Islam semakin meluas dan keadaan berkenaan merupakan peluang keemasan bagi undang-undang Islam untuk memperkukuhkan kedudukan dalam undang-undang tanah di negara ini.

Kajian kesan KTN ke atas wakaf pula dilakukan oleh Sayuti bin Ab Ghani (2012) yang bertajuk “Pemakaian Kanun Tanah Negara 1965 (Akta 56) Dalam Pendaftaran Tanah Wakaf di Bawah Majlis-Majlis Agama Islam di Malaysia : Kajian Menurut Perspektif Undang-undang Islam” (Sayuti Abdul Ghani, 2012). Fokus utama kajian ini ialah keperluan pendaftaran sesuatu hak milik tanah wakaf sebagaimana yang dikehendaki dalam Seksyen 340 KTN adalah faktor yang menyebabkan sebahagian tanah wakaf tidak dapat dimajukan. Hal sedemikian berlaku kerana terdapat tanah-tanah wakaf yang tidak dapat didaftarkan atas nama Majlis Agama Islam Negeri kerana kekangan-kekangan tertentu dan keadaan ini menghalang tanah berkenaan dimajukan oleh institusi-institusi berkaitan. Bagi mengatasi isu tersebut, kajian tersebut mencadangkan supaya Majlis Agama Islam Negeri proaktif dalam mendaftarkan tanah-tanah berkenaan dengan cara memantapkan bahagian perundangan dan menambahkan kakitangan yang sedia ada.

Berdasarkan tinjauan penyelidik, disimpulkan bahawa memang belum terdapat kajian khusus berkaitan dengan tanah lot lidi serta impaknya dari aspek sosial, ekonomi dan pembangunan tanah. Oleh yang demikian, kajian ini dicadangkan bagi memenuhi keperluan menangani permasalahan yang sering dihadapi oleh warga masyarakat dan negara. Kegagalan dalam memberi perhatian kepada masalah ini dibimbangi masalah menjadi semakin kritikal sehingga menjejaskan perancangan pihak berkuasa dalam membangunkan sebuah negara yang mempunyai sistem pentadbiran dan pengurusan tanah yang baik.

Metodologi Kajian

Kajian ini adalah kajian yang bersifat kualitatif yang berteraskan kajian kepustakaan dan disokong dengan kajian lapangan. Sumber-sumber kajian perpustakaan ini dapat dibahagikan kepada tiga kategori iaitu sumber mengenai urusan Tanah Lot Lidi dan isu-isunya, perundangan tanah negeri dan negara; dan fiqh terutama fiqh muamalat dan siyasah syar’iyyah. Selain itu, penyelidik juga banyak bergantung kepada sumber buku, tesis sarjana, artikel dan bahan-bahan bertulis yang bersesuaian terutama dokumen-dokumen yang dikeluarkan Institut Tanah dan Ukur Negara (INSTUN) dan Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian (JKPTG).

Teknik utama dalam kajian ini ialah teknik temubual dan ia dipilih berdasarkan dua sebab iaitu; mendapatkan maklumat-maklumat baru yang tidak diperolehi menerusi sumber bertulis. Bagi tujuan tersebut, penyelidik menggunakan kaedah *purposive sampling* (Ma. Dolores C. Tongco, 2016) iaitu dengan mewawancara pihak-pihak yang berpengetahuan, berpengalaman luas serta berautoriti dalam dua bidang yang diperlukan iaitu undang-undang dan pentadbiran tanah serta masalah-masalah dalam pemilikan lot lidi. Data daripada pembeli dan penjual tanah lot lidi sangat penting bagi penyelidikan ini. Oleh yang demikian, penyelidik juga akan mewawancara beberapa pemilik dan pembeli Tanah Lot Lidi di beberapa daerah terpilih. Kebiasaannya mereka boleh dikenalpasti melalui kakitangan Pejabat Tanah, penggiat industri hartanah seperti agen dan broker serta orang awam setempat.

Dapatan Kajian dan Perbincangan

Konsep Tanah Lot Lidi

Lot lidi bukanlah istilah undang-undang atau istilah pentadbiran. Bahkan dalam undang-undang, tidak ada istilah khusus yang menggambarkan skim urusan ini. Istilah ini merupakan istilah yang popular digunakan dalam masyarakat (Norliana Ismail, 2020). Lot lidi boleh difahami melalui beberapa ciri-ciri khusus yang begitu sinonim dengan isu yang berbangkit iaitu ianya merupakan tanah bermilik yang tertakluk kepada kategori pertanian atau

kepada mana-mana syarat yang menghendaki penggunaannya untuk apa-apa maksud pertanian. Tanah ini dipecah kepada lot-lot kecil secara tidak sah kerana tidak memenuhi syarat-syarat di dalam Kanun Tanah Negara, Akta Perancangan Bandar dan Desa atau mana-mana undang-undang yang berkuatkuasa lain. Seterusnya, lot-lot kecil ini dijual kepada pembeli bagi tujuan membina rumah kediaman. Kedudukan lot lidi selalunya berada di dalam pelingkungan kawasan Zon Pertanian di bawah Rancangan Struktur Negeri.

Tanah bermilik yang tertakluk kepada kategori pertanian atau kepada mana-mana syarat yang menghendaki penggunaannya untuk apa-apa maksud pertanian mempunyai sekatan-sekatan atau syarat-syarat tertentu yang melibatkan keluasan tanah, urusan pindahmilik/pajakan dan pembangunan tanah tersebut. Sekatan ini dirincikan sebagaimana berikut:

- a. Sekatan keluasan : tanah pertanian tidak dibenarkan pecah sempadan sehingga terhasilnya lot yang berkeluasan kurang daripada dua perlima hektar (lebih kurang seekar) sebagaimana yang dinyatakan di dalam subseksyen 136 (1) (f) (i) Kanun Tanah Negara (INSTUN, 2014).
- b. Sekatan urusan pindahmilik/pajakan : subseksyen 205 (3) KTN menghalang pendaftaran pindahmilik/pajakan tanah bermilik yang tertakluk kepada kategori pertanian atau kepada mana-mana syarat yang menghendaki penggunaannya untuk apa-apa maksud pertanian jika natijah pindahmilik/pajakan menyebabkan bahagian yang terhasil daripadanya kurang daripada dua perlima hektar (lebih kurang seekar). Tujuan undang-undang tersebut diperkenalkan bagi melindungi tanah pertanian daripada tidak lagi menampakkan ciri-ciri pertanian (Mohd Salleh Suman, 2012).
- c. Syarat tersirat : seksyen 115 KTN mengenakan beberapa syarat tersirat bagi tanah berkategori pertanian antaranya; tiada bangunan boleh didirikan selain yang dibenarkan oleh subseksyen 115 (4) Kanun yang sama.

Meskipun begitu, terdapat penjual yang ingin mengaut keuntungan dengan tidak mematuhi sekatan/syarat tersebut. Mereka memecah bahagikan tanah pertanian kepada beberapa lot-lot yang kecil secara tidak sah sehingga mencapai lebih 15 lot bagi satu ekar untuk tanah seluas satu ekar. Lot-lot ini dikenali dengan istilah popular “lot lidi”. Begitu juga kebiasaannya keluasan rezab jalan tidak mengikut spesifikasi yang ditetapkan Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) (Utusan Malaysia, 2018). Lot-lot tersebut kemudiannya boleh dijual kepada ramai pembeli-pembeli yang berminat dengan harga yang lebih murah (Sinar Harian, 2018).

Tindakan ini menimbulkan masalah kepada dua aspek utama; lot dan pemilikan. Lot lidi tidak mempunyai hakmilik berasingan yang dikeluarkan oleh Pihak Berkuasa Negeri (PBN) kerana proses pecah bahagian/pecah sempadan tidak dilakukan menurut kehendak KTN. Oleh yang demikian, lot tersebut dianggap tidak dianggap sah di sisi undang-undang. Dari aspek pemilikan pula, nama pembeli tidak dapat didaftarkan dalam Dokumen Hakmilik tanah yang terlibat. Ini adalah disebabkan subseksyen 205 (3) KTN menghalang pendaftaran pindahmilik/pajakan jika natijah pindahmilik/pajakan menyebabkan bahagian yang terhasil daripadanya kurang daripada dua perlima hektar (lebih kurang seekar)

Kebiasaannya, penjual memberi jaminan bahawa hak pembeli akan terpelihara melalui Surat Ikatan Amanah (SIA) yang dimeterai di antara pihak-pihak yang terlibat di dalam urusan ini. Bagi mengukuhkan kepercayaan bahawa hak pembeli adalah terjamin, SIA dan dokumen-dokumen lain yang berkaitan disediakan oleh peguam. Surat Ikatan Amanah (SIA) sering digunakan dalam urusan jual beli tanah lot lidi sebagai instrumen yang digunapakai bagi menggantikan Dokumen Hakmilik (Pejabat Tanah Dan Galian Selangor, 2017).

Semua pembeli diminta menandatangani satu SIA yang disediakan sendiri oleh penjual atau peguam penjual. Melalui SIA tersebut pembeli bersetuju melantik penjual atau wakil penjual sebagai pemegang amanah yang akan bertanggungjawab menguruskan permohonan tukar syarat dan pecah sempadan sehinggalah hakmilik individu berstatus bangunan dikeluarkan dan dipindahmilikkan kepada pembeli (Salkukhairi Abd Sukor, 2016). Nasib pembeli lot lidi di Selangor lebih malang apabila SIA tanah pertanian tidak lagi sah berkuatkuasa 28 September 2018 sehinggalah satu dasar baru dan diluluskan PBN. Menurut Dato' Menteri Besar, Amirudin Shari penolakan itu bertujuan membasmi penipuan penjualan tanah lot, di negeri itu (Selangorkini, 2018). Berdasarkan tinjauan penulis Selangor adalah negeri pertama yang menghalang pendaftaran SIA bagi tanah pertanian

Faktor-faktor Berleluasanya Urusniaga Lot Lidi

Berdasarkan kajian awal didapati terdapat beberapa beberapa faktor yang mendorong warga masyarakat membeli lot lidi iaitu:

- a. Kewangan - Skim ini tetap mendapat sambutan kerana berpunca daripada masalah harga rumah yang semakin mahal (Pejabat Tanah dan Galian Selangor, 2017). Berdasarkan statistik kes penipuan urusan tanah yang dilaporkan di Selangor, sebanyak 136 kes berlaku membabitkan urusniaga pindah milik tanah dari 2010 sehingga 30 September 2018 (Selangorkini, 2018). Tinjauan mendapati kegiatan ini sering tertumpu di kawasan pinggir bandar, yang mana sasaran pembelinya terdiri dari penduduk-penduduk kampung, pesara atau keluarga muda (Pejabat Tanah dan Galian Selangor, 2017).
- b. Ketidakhahaman Undang-undang Tanah - Antara faktor masyarakat mudah terpengaruh dengan skim-skim sebegini kerana tidak memahami sepenuhnya aspek perundangan sehingga menjadi mangsa urus niaga yang bertentangan dengan undang-undang (Sinar Harian, 2017). Ramai juga pembeli yang percaya dengan adanya surat ikatan amanah dan perjanjian jual beli sudah cukup untuk menyatakan bahawa tanah tersebut sudah ditukar milik kepada pembeli (Utusan Malaysia, 2018).
- c. Kekeliruan Definisi Lot Lidi- Selain itu, kekeliruan definisi lot lidi turut menyumbang berkembangnya lot lidi. Oleh kerana bentuk jual beli ini di luar kerangka perundangan tanah, maka terdapat beberapa pandangan apa yang dimaksudkan dengan lot lidi. Selain maksud yang dinyatakan oleh penyelidik dalam kajian ini, terdapat pandangan yang mendefinisikan lot lidi dengan Tanah Kepunyaan Bersama yang diiktiraf di bawah seksyen 342 KTN. Walaupun kekeliruan ini nampaknya kecil, namun ia memberikan impak yang besar yang mana lahirnya pandangan yang menyatakan lot lidi diiktiraf di sisi undang. Padahal sebenarnya, konsep Tanah Kepunyaan Bersama berbeza sama sekali dengan lot lidi yang ditegah oleh undang-undang.
- d. Tidak ada undang-undang yang tegas daripada pihak berkuasa- Berdasarkan kajian kami, belum ada satu undang-undang betul-betul tegas yang boleh mengekang penjualan lot lidi. Langkah paling tegas yang dikuatkuasakan setakat ini ialah tindakan kerajaan Selangor menghalang pendaftaran Surat Ikatan Amanah bagi tanah pertanian. Langkah ini sedikit sebanyak mengekang penjualan lot lidi di Selangor. Namun demikian, ia tidak menghalang jual beli terus berleluasa. Ini kerana, undang-undang tidak mensyaratkan SIA mesti didaftarkan bagi menjadikan pemegangan amanah itu sah. Menurut Redz Idrus, tiada pekeliling/arahan daripada *Bar Council* yang secara khususnya menghalang peguam daripada terlibat dengan penjualan lot lidi. Pada masa yang sama, tiada aduan awam yang melibatkan etika amalan peguam bagi isu-isu penjualan lot lidi diterima oleh *Bar Council* yang membolehkan sebarang tindakan diambil terhadap peguam.

Instrumen Dalam Urusniaga Lot Lidi

Memandangkan urusniaga lot lidi berada di luar daripada Kanun Tanah Negara, maka terdapat beberapa instrumen yang digunapakai yang dipercayai boleh melindungi hak pembeli. Antara instrumen yang telah dikenalpasti ialah Surat Ikatan Amanah dan Surat Perjanjian Sampingan (Side Agreement). Sebahagian SIA dan Surat Perjanjian Sampingan ini disediakan oleh peguam sendiri. Surat Ikatan Amanah (SIA) adalah proses pelantikan seseorang sebagai Pemegang Amanah bagi pihak lain. Ia dilaksanakan mungkin disebabkan oleh wujudnya halangan undang-undang pada waktu itu. Surat Ikatan Amanah (SIA) sering digunakan dalam urusan jual beli tanah lot lidi sebagai instrumen yang digunapakai. Ia merupakan alternatif apabila Dokumen Hakmilik tidak boleh digunakan kerana tidak dibenarkan oleh undang-undang KTN (Pejabat Tanah Dan Galian Selangor, 2017). Para pembeli diminta menandatangani satu SIA yang disediakan sendiri oleh penjual atau peguam penjual. Melalui SIA tersebut pembeli bersetuju melantik penjual atau wakil penjual sebagai pemegang amanah bagi pembeli sehinggalah urusan pindahmilik kepada pembeli disempurnakan suatu masa nanti (Salkukhairi Abd Sukor, 2016).

SIA yang ditandatangani perlulah dimatikan setem dan didaftarkan di Pejabat Tanah untuk membolehkan pemegangan amanah itu berkuatkuasa. Dan apabila telah didaftarkan, pindaan dalam Dokumen Hakmilik (geran) dilakukan dengan memindah milik nama penjual selaku "Pemilik Berdaftar" kepada nama seseorang sebagai "Pemegang Amanah" terhadap tanah tersebut. Barulah proses pemegangan amanah tersebut dikatakan sempurna dan efektif dari segi perundangan (Salkukhairi, 2016). Pemegang Amanah mungkin penjual (pemilik asal) tersebut atau juga orang lain yang mungkin salah seorang pembeli lot lidi (Redzuan Idrus, 2022). Ada sesetengah penjual tidak mendaftarkan pun SIA tersebut di Pejabat Tanah. Apatah lagi membuat pindaan namanya sebagai Pemilik Berdaftar kepada nama Pemegang Amanah. Bahkan kadangkala SIA tersebut tidak pun dimati setem oleh penjual. Bukan itu sahaja, kadangkala pembeli pun tidak pernah melihat SIA tersebut apatah lagi mendapat satu salinannya daripada penjual (Salkukhairi, 2016).

Menurut Salkukhairi (2016) lagi, dari segi perundangan, kedudukan SIA ini sama seperti Perjanjian Jual Beli (SNP) sesuatu hartanah. Walaupun perjanjian jual beli telah ditandatangani dan dimati setem, sesuatu transaksi jual beli hartanah dianggap masih tidak sempurna sehinggalah hartanah tersebut dipindahmilik kepada pembeli. Begitu juga keadaan SIA ini. Walaupun wujudnya SIA dalam urusniaga tanah lot lidi tersebut, pindahmilik daripada penjual kepada pembeli masih tidak boleh dilakukan sehinggalah kategori tanah ditukar kepada bangunan. Selepas itu, barulah pindahmilik dalam erti kata yang sebenar kepada nama pembeli dibenarkan. Selain daripada itu, SIA juga perlu tertakluk kepada peruntukan undang-undang dan amalan guaman hartanah yang sebenar sebagaimana yang termaktub dalam Kanun Tanah Negara (KTN). Sekiranya peruntukan undang-undang tersebut tidak dipatuhi, kedudukan SIA itu menimbulkan persoalan dari sudut undang-undang.

Selanjutnya, menurut Jaiya Abu (2022), tujuan sebenar SIA adalah bagi situasi benifisiari tidak dapat memiliki tanah disebabkan halangan undang-undang seperti pemilik di bawah umur. Namun instrumen SIA telah digunakan dalam urusniaga lot lidi dengan tujuan untuk melangkaui halangan S 205(3) KTN. Perbincangan berkaitan dengan SIA tidak boleh lari daripada konsep amanah. Sistem Torrens tidak mengiktiraf pewujudan amanah di dalam dokumen hakmilik dan tidak membenarkan pewujudan amanah dibuat melalui sistem pendaftaran hakmilik. KTN menyediakan peruntukan undang-undang berkaitan amanah di dalam ruang lingkup yang tertutup dan sangat terhad. Terdapat beberapa peruntukan di dalam

KTN yang menyentuh tentang amanah. Seksyen 344 KTN diperkenalkan bagi memberi ruang kepada konsep amanah untuk diterima masuk di dalam sistem Torrens dengan limitasi yang tertentu. Seksyen ini membenarkan pendaftaran pemegang amanah tanpa mendedahkan benefisiari-benefisiari yang terlibat di dalam amanah tersebut. Seksyen ini tidak memberi konotasi bahawa amanah diwujudkan melalui KTN tetapi amanah tersebut telah diwujudkan di luar KTN dan hanya dicatatkan di dalam daftar hakmilik sebagai satu notifikasi kepada umum tentang pewujudan amanah tersebut. Seksyen ini juga menekankan bahawa sebarang instrumen atau dokumen yang mengisytiharkan mana-mana amanah boleh didepositkan di pejabat tanah bagi tujuan simpanan selamat dan rujukan sahaja. Seterusnya, instrumen atau dokumen tersebut tidak boleh diambilkira di dalam menentukan kelayakan pendaftaran mana-mana instrumen urusan di dalam KTN.

Selain itu, KTN juga menghadkan kuasa Pendaftar Hakmilik di dalam menjalankan siasatan berhubung dengan penentuan kelayakan pendaftaran sesuatu instrumen urusan. Seksyen 303 (d) menyatakan bahawa Pendaftar Hakmilik tidak mempunyai kuasa untuk menyiasat sama ada instrumen urusan yang diserahkan kepadanya menyebabkan berlakunya pecah amanah atau sebaliknya. Berdasarkan kepada penerangan di atas, jelaslah bahawa konsep amanah di dalam KTN amatlah terhad. Di dalam SIA yang terlibat dengan lot lidi, dapatlah dilihat bahawa penerimaan SIA *per se* di dalam KTN amatlah terhad. KTN tidak memberikan sebarang jaminan pemilikan kepada benefisiari-benefisiari kerana tidak didaftarkan dan dicerminkan di dalam sistem pendaftaran Torrens. Sehubungan itu, jelaslah di sini bahawa SIA bukanlah satu instrumen yang mampu menjamin hak pembeli lot lidi. SIA hanya sekadar pernyataan hasrat (intention) pemegang amanah untuk memberikan hakmilik tanah itu kepada benefisiari. Pindahmilik atau turun milik tidak akan berlaku hanya disebabkan kematian pemegang amanah. Bagi mendapatkan hakmilik tersebut, para pembeli perlu membuat tuntutan tersebut melalui mahkamah.

Selain itu, di dalam konsep amanah, status SIA tidak boleh secara terus dianggap sebagai kontrak. Terdapat beberapa perbezaan di antara kontrak dan amanah. Terma-terma di dalam SIA perlu diteliti bagi menentukan sama ada SIA adalah amanah semata-mata atau kontrak. Nasib pembeli lot lidi di Selangor lebih malang apabila SIA tanah pertanian tidak lagi sah berkuatkuasa 28 September 2018 sehinggalah satu dasar baru dan diluluskan PBN. Menurut Dato' Menteri Besar, Amirudin Shari penolakan itu bertujuan membasmi penipuan penjualan tanah lot, di negeri itu (Selangorkini, 2018). Berdasarkan tinjauan penulis Selangor adalah negeri pertama yang menghalang pendaftaran SIA bagi tanah pertanian.

Selain SIA, kajian juga mendapati terdapat urusan lot lidi melalui surat perjanjian antara penjual dan pembeli. Bahkan perjanjian ini di dicop dengan duit setem LHDN. Malah ada ketikanya, perjanjian telah diwujudkan antara pembeli dengan para waris penjual yang mana bila berlaku kematian penjual, para waris hendaklah menyerahkan hak milik tanah tersebut kepada pembeli. Oleh kerana urusan jual beli lot lidi berisiko bertentangan dengan seksyen 205(3) KTN, maka timbul persoalan adakah kontrak jual beli ini boleh dianggap telah terbatal sejak awal lagi (*void ab initio*) dengan maksud urusan jual beli tersebut tidak mempunyai apa-apa kesan perundangan seolah-olah ianya tidak wujud dari awal lagi. Bahkan maxim "*ex turpi causa non oritur actio*" yang bermaksud tiada tindakan boleh diambil dari perbuatan yang salah dari segi undang-undang juga menjadi penghalang yang besar kepada pembeli-pembeli lot lidi sekiranya kes tersebut terpaksa dibawa ke Mahkamah untuk pengadilan.

Pada umumnya, sesuatu ‘perjanjian’ boleh menjadi bertentangan dengan undang-undang apabila balasan dan/atau tujuan perjanjian itu menjadi tidak sah. Balasan menjadi tidak sah berlaku apabila balasan kepada sesuatu perjanjian samada dalam bentuk manfaat atau benda itu bertentangan dengan undang-undang. Contohnya perjanjian untuk menjual dadah, merompak, menguruskan rumah pelacuran dan perjudian dan sebagainya. Manakala Perjanjian yang mempunyai tujuan yang tidak sah pula berlaku apabila kontrak-kontrak yang dimasukinya itu menyebabkan berlaku pelanggaran undang-undang dan menjejaskan kepentingan awam. Penghuraian mengenai balasan dan tujuan yang tidak sah ini telah dinyatakan di bawah seksyen 24 Akta Kontrak 1950. Seksyen tersebut menyebut bahawa balasan dan tujuan sesuatu kontrak dianggap tidak sah apabila kontrak itu dilarang oleh undang-undang, kontrak itu menyebabkan berlaku pelanggaran undang-undang jika ia dibenarkan, apabila balasan dan tujuan kontrak itu merupakan fraud atau penyelewengan ke atas pihak lain, apabila kontrak itu mendatangkan kecederaan, kerosakan atau bencana terhadap diri, atau harta pihak lain; dan kontrak yang mempunyai balasan dan tujuan yang tidak bermoral serta bertentangan dengan kepentingan awam.

Peruntukan di atas secara jelasnya menyatakan bahawa kontrak yang dilarang oleh undang-undang dan kontrak yang menyebabkan berlaku pelanggaran undang-undang adalah batal dan tidak boleh dikuatkuasakan. Dalam hubungan ini, antara faktor pertimbangan Mahkamah dalam menentukan sesuatu kontrak itu dikira batal akibat dari pertentangannya dengan undang-undang, ialah dengan merujuk kepada kepada tujuan undang-undang berkenaan digubal. Sebagai contohnya, undang-undang berkaitan Tanah Rizab Melayu digubal dengan tujuan menghalang pindahmilik tanah kepada orang bukan Melayu. Kesannya, apa-apa perjanjian yang menyebabkan berlakunya pindahmilik tanah Rizab Melayu kepada bukan Melayu adalah tidak sah. Di dalam kes Haji Hamid bin Arifin lwn Ahmad bin Mahmud [1976] 2 MLJ 79, Mahkamah telah memutuskan bahawa pindahmilik tanah rizab Melayu kepada bukan melayu adalah tidak sah kerana bertentangan dengan Enakmen Tanah Rizab Melayu Kedah.

Isu-Isu Tanah Lot Lidi Pada Masa Kini

Sebagaimana yang dinyatakan, nama pembeli lot lidi tidak dapat didaftarkan dalam Dokumen Hakmilik. Ini kerana, bagi tanah pertanian, KTN menghalang pindahmilik lebih daripada seorang untuk satu ekar. Bagi melindungi hak pembeli, para pembeli dan penjual akan mewujudkan Surat Pemegang Amanah (SIA) bagi membuktikan pemilikan pembeli ke atas lot lidi tersebut. Hanya seorang yang akan menjadi Pemegang Amanah bagi kesemua pemilik-pemilik lot lidi dan nama Pemegang Amanah itu sahaja yang akan didaftarkan di dalam Dokumen Hakmilik. Pemegang Amanah mungkin adalah pemilik asal atau salah seorang pembeli dan mungkin juga pihak luar dilantik oleh pembeli. Sebagai contoh, jika ada 12 orang pembeli lot lidi di dalam satu kawasan, nama Pemegang Amanah akan didaftarkan di dalam Dokumen Hakmilik sebagai mewakili 11 pembeli yang lain (Salkukhairi, 2016).

Apabila nama pembeli tidak dapat didaftarkan, maka ia menimbulkan beberapa isu lain iaitu:

- a. Sukar dipindahmilik kepada pembeli kedua. Oleh kerana nama pembeli tidak didaftarkan dalam Dokumen Hakmilik, Sekiranya salah seorang pembeli lot lidi ingin menjual semula lotnya kepada orang lain, dia terpaksa menggunakan khidmat Pemegang Amanah. Akan tetapi pindah milik hanya berlaku dalam SIA sahaja dan bukannya dalam dokumen hak milik. Sekiranya Pemegang Amanah enggan bekerjasama atas alasan-alasan tertentu seperti perbalahan, tiada masa, malas dan sebagainya, maka urusan itu tidak boleh dilaksanakan (Pejabat Tanah dan Galian Selangor, 2017). Malah jika urusan diteruskan sekalipun dengan nama pembeli baru dimasukkan dalam SIA, kepentingan dan haknya ke atas lot tersebut

- masih tidak dilindungi undang-undang dan boleh dicabar oleh pihak-pihak berkepentingan terutama para waris Pemegang Amanah pada kemudian hari (Salkukhairi, 2016).
- b. Sukar diwariskan selepas pembeli meninggal dunia. Sekiranya pembeli meninggal dunia, lot lidinya belum tentu boleh diturunmilikkan kepada para warisnya. Ini disebabkan nama pemilik tidak direkodkan dalam dokumen hakmilik, yang menyebabkan para waris tidak boleh memulakan prosedur pesaka kerana nama pembeli tidak didaftarkan dalam Dokumen Hakmilik (Pejabat Tanah Dan Galian Selangor, 2017). Menurut Pejabat Tanah dan Galian Selangor, masalah pewarisan ini adalah risiko terbesar yang mungkin dialami oleh para pembeli dan waris mereka (Pejabat Tanah dan Galian Selangor, 2017) (Salkukhairi, 2016).
 - c. Tidak tahu kedudukan sebenar pelot. Secara teorinya, kedudukan dan keluasan setiap lot ditentukan oleh penjual lot lidi berkenaan dan tidak melalui pengesahan PBN. Di atas kertas, mungkin terdapat kedudukan berserta nombor koordinat, keluasan serta nombor bagi setiap lot, namun ia hanya merupakan deraf semata-mata. Keadaan ini akan menimbulkan pelbagai komplikasi lain seperti perbalahan sesama pembeli tentang kesahihan penggunaan tapak untuk kediaman, mengusakan pertanian dan sebagainya (Pejabat Tanah dan Galian Selangor, 2017).
 - d. Tidak layak mendapat pampasan pengambilan tanah oleh Kerajaan. Antara masalah lain yang dihadapi para pembeli ialah mereka tidak layak untuk mendapat pampasan daripada PBN jika tanah mereka terlibat dengan pengambilan di bawah Akta Pengambilan Tanah 1960. Hanya pihak-pihak yang berdaftar dalam Dokumen Hakmilik yang akan dipanggil sesi pendengaran pengambilan iaitu Pemegang Amanah. Wang pampasan akan diberikan kepada Pemegang Amanah sahaja dan pembeli-pembeli lot perlu berurusan dengan Pemegang Amanah untuk mendapat wang pampasan (Salkukhairi, 2016) (Pejabat Tanah Dan Galian Selangor, 2017). Masalah mungkin timbul jika Pemegang Amanah tidak jujur dalam menguruskan wang pampasan tersebut.
5. Tanah berisiko dijual oleh penjual asal kepada pihak ketiga. Melalui temubual penyelidik dengan Rosli Zakaria (2022), dalam satu kes di Seberang Perai Utara, yang mana pada mulanya penjual menjual kepada beberapa pembeli Melayu dan nama para pembeli tidak didaftarkan dalam Dokumen Hakmilik kerana halangan S 205 (3) KTN. Tidak berapa lama kemudian, penjual telah menjual kepada seorang pembeli bukan Melayu dan nama telah didaftarkan dalam Dokumen Hakmilik. Hal ini mula disedari apabila para pembeli yang telah menetap lama di atas tanah tersebut menerima surat pengosongan daripada peguam penama (pembeli). Mereka telah membuat semakan di Pejabat Tanah dan Pejabat Tanah telah mengesahkan pindahmilik telah berlaku antara Penjual Asal dengan Pembeli Baru tersebut

Layanan Pentadbiran Tanah Terhadap Permohonan Pindah Milik Dan Turun Milik Bagi Lot Lidi

Bagi urusan pindah milik, penyelidik mendapati terdapat Pejabat Tanah membenarkan pendaftaran bagi lot lidi yang dibeli sebelum berkuatkuasanya S205(3) pada tahun 1985. Ia berlaku dalam situasi yang mana tanah pertanian dijual kepada beberapa orang, tetapi pendaftaran nama pembeli tertangguh disebabkan oleh faktor-faktor tertentu. Permohonan pendaftaran telah dipohon setelah berkuatkuasanya S205(3) KTN. Dalam situasi ini pentadbiran tanah membenarkan kerana penjualan berlaku ketika halangan belum wujud. Setelah berkuatkuasanya seksyen 205(3) KTN, penyelidik belum menjumpai mana-mana pentadbiran tanah yang membenarkan pindahmilik dilakukan kerana ia secara terangan bertentangan dengan statut.

Manakala bagi urusan turun milik, kaedahnya ialah apabila tuan tanah meninggal, tanah pertanian miliknya yang telah dijual secara lot lidi kepada pembeli, tidak diturun milik kepada para warisnya sebaliknya diturunmilik kepada para pembeli. Dalam hal ini, penyelidik mendapati terdapat perbezaan pandangan. Ada sebahagian yang mempunyai kepakaran dalam undang-undang/pentadbiran tanah dan pusaka berpendapat kaedah ini dibenarkan oleh undang-undang. Manakala kebanyakan yang lain pula berpendapat ia sebaliknya.

Menurut Ustaz Wan Abdul Halim Wan Harun, bekas pegawai pusaka yang berpengalaman selama 31 tahun, permohonan pendaftaran sedemikian boleh dibenarkan berpandukan seksyen 3(4) Akta Pusaka Kecil yang membenarkan pendaftaran nama benefisiari sebagai pemilik ke atas sesuatu hartanah. Bahkan beliau juga pernah mempraktikkan hal yang sama. Praktis ini juga pernah dikesan dilaksanakan di beberapa Unit Pusaka Kecil. Sebaliknya pakar yang lain iaitu Jaiya Abu (2022), dan Redzuan Idrus (2022) berpendapat ia tidak boleh dibenarkan. Ini kerana seksyen 3(4) Akta Pusaka Kecil itu hendaklah dibaca bersekali dengan seksyen 205 KTN. Oleh kerana urusan jual beli lot lidi bertentangan dengan statut, maka jual beli itu tertakluk kepada isu perundangan void ab initio iaitu, kontrak terbatal pada peringkat awal lagi. Bahkan *maxim ex turpi causa non oritur actio* juga terpakai dalam konteks urusan lot lidi.

Kesimpulan

Berdasarkan konsep dan realiti tanah lot lidi di Malaysia, kajian mendapati bahawa ia semakin berleluasa dengan begitu ketara. Hal ini agak membimbangkan kerana ia boleh menyebabkan berlakunya kesan negatif berantai yang bukan sahaja mendatangkan masalah kepada para pemilik, malah juga memberi kesan kepada masyarakat sekitar, kerajaan dan negara. Implikasinya meluas merangkumi aspek sosial, ekonomi, pembangunan dan juga politik. Oleh yang demikian, kajian ini berpendapat pentingnya bagi pihak kerajaan mengambil langkah proaktif bagi mengawal masalah lot lidi daripada terus berleluasa. Langkah membendung urusan lot lidi perlu dilakukan. Bahkan tidak keterlaluan jika kajian ini mencadangkan agar penjualan lot lidi ini dijadikan sebagai satu kesalahan jenayah. Kajian ini percaya jika ia dilaksanakan, penjualan lot lidi akan ditangani dengan baik.

Dari sudut pembeli yang telah terjebak terutama yang telah membina binaan di atas tanah lot lidi yang dibeli, kajian ini mencadangkan agar kerajaan mencari jalan bagaimana kepentingan mereka dapat dilindungi dengan lebih baik. Tinjauan kami mendapati, rata-rata pembeli mengeluh dengan pelbagai masalah yang mereka hadapi terutama dari sudut pemilikan dan kekurangan kemudahan seperti perparitan dan jalan yang lebih sempurna. Dalam hal ini, kajian mencadangkan agar zoning di kawasan-kawasan aktiviti lot lidi disemak. Mungkin terdapat kawasan-kawasan tersebut yang aktiviti pertaniannya sudah tidak aktif dan dalam keadaan ini, zoning wajar ditukar kepada perumahan. Langkah tersebut boleh menyelesaikan banyak isu yang membelenggu para pembeli terutama dari sudut pemilikan dan kelayakan mendapat kemudahan-kemudahan infrastruktur daripada kerajaan. Kajian ini percaya, jika pelbagai langkah proaktif diambil oleh kerajaan, isu lot lidi dapat ditangani dengan lebih baik suatu hari nanti.

Penghargaan

Pengkaji ingin merakamkan ucapan terima kasih kepada 100-TNCPI/GOV16/6/2 (056/2022) di bawah Jabatan Mufti Negeri Pulau Pinang dan Universiti Teknologi Mara kerana menyediakan dana bagi penyelidikan yang dijalankan.

Rujukan

- Ab Majid Haron (2018). <https://www.facebook.com/groups/558174117700755/permalink/1108614615990033/>. Diakses pada 9 Disember 2018.
- Abu al-Husayn Yahya bin Abi al Khayr, Al Nuri, Qasim Muhammad (ed) (2000). *Al Bayan fi madhhab al Imam al Syafi'i*. J 6. Jeddah : Dar al Manhaj.
- Artikel INSTUN. *Pecah Bahagian Tanah di bawah Kanun Tanah Negara 1965* dalam <https://www.instun.gov.my/index.php/ms/muat-turun-2/muat-turun-pengkalan-ilmu/artikel-1/tanah-3/218-takilmat-perundangan-tanah-1/file>. Diakses pada 14 Januari 2016.
- Azima Abdul Manaf dan Ismail Omar (2011). *Tanah Pertanian Terbiar : Analisis Ekonomi Intitusi*. K.L.: Pustaka Firdausi.
- Baharuddin Aziz (2009). “Takharruj Dalam Pembahagian Pusaka Islam : Kajian di Daerah Kota Setar”. Tesis Sarjana Kejuruteraan. Fakulti Kejuruteraan dan Sains Geoinformasi, Universiti Teknologi Malaysia.
- Bibi Nur Adila Zulkaflī dan Md Yazid Ahmad (2016). “Kekangan dan Penyelesaian Kelewatan Pengurusan Aset Pusaka Tak Alih Orang Islam di Malaysia” dalam *ISLAMIYYAT* 38(1), 53- 63.
- Jaiya bin Abu. Temubual dengan pada 31 Julai 2022 di Everly Hotel, Putrajaya. Beliau merupakan Pengarah Bahagian Pengurusan dan Perundangan Tanah di Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan
- Kambing Aqiqah Dan Golek - ADELL Cahaya Pelita (2018). Tanah lot untuk di jual dalam https://m.facebook.com/story.php?story_fbid=727175304326840&id=166140310430345. Diakses pada 9 Disember 2018.
- Ma. Dolores C. Tongco. *Purposive Sampling as a Tool for Informant Selection* dalam <https://scholarspace.manoa.hawaii.edu/bitstream/handle/10125/227/I1547-3465-05-147.pdf>. Diakses pada 23 Disember 2016.
- Md Said Abdullah (2011). “Isu Halangan Pembangunan Tanah di Pulau Duyong, Kuala Terengganu” dalam Ismail Omar . *Tanah Oh Tanah*. Skudai : Pustaka Firdausi.
- Mohd Marbawi bin Taha (2016). *Analisis Tanah Kepunyaan Bersama dalam Kanun Tanah Negara Dari Perspektif Islam*. Tesis PhD. Universiti Sains Malaysia
- Mohd Salleh Suman (2012). *Sepatutnya Begini : Himpunan Tulisan Berkaitan Dengan Urusan Perundangan dan Pentadbiran Tanah*. Sepang : Koperasi Penolong Pegawai Selangor Berhad.
- Pejabat Tanah Dan Galian Selangor (2017). *Risiko Beli Tanah Lot Tiada Geran Individu* dalam <https://www.facebook.com/ptgselangor/posts/1505811486108523>. Diakses pada 7 Disember 2018.
- Mohd Redzuan bin Idrus. Temubual dengan pada 5 Sept 2022 di Pejabat Daerah dan Tanah Seberang Perai Utara. Beliau merupakan salah seorang ahli Majlis Peguam dan Naib Presiden 1, Persatuan Guaman Hartanah Malaysia. Beliau sering dijemput untuk menyampaikan ceramah dalam seminar, bengkel dan coaching berkaitan undang-undang tanah.
- Rosli Zakaria. Temubual pada 18 Sept 2022. Beliau merupakan salah seorang pembeli tanah lot lidi
- Rusnadewi Abdul Rashid (2013). “Memartabatkan Undang-Undang Islam Dan Mahkamah Syariah Dalam Undang-Undang Tanah Di Malaysia” dalam *Jurnal Hadhari* 5(2) 19-26).
- Salkuhairi Abd Sukor (2016). *Kedudukan Surat Ikatan Amanah Dalam Urusan Jual Beli Tanah Lot Lidi. Adakah Melindungi Hak Dan Kepentingan Pembeli?* <https://www.facebook.com/salkukhairi.abdsukor/posts/1320405151332402> . Diakses pada 28 Januari 2017.

- Salkukhairi Abd Sukor (2016), *Ebook 10 Risiko Lot Lidi*.
- Sayuti Abd. Ghani (2012). “Pemakaian Kanun Tanah Negara 1965 (Akta 56) dalam Pendaftaran Tanah Wakaf Di Bawah Majlis-Majlis Agama Islam Di Malaysia : Kajian Menurut Perspektif Undang-Undang Islam”. Tesis PhD. Jabatan Syariah dan Undang-undang, Universiti Malaya.
- Selangorkini (2018). Surat Ikatan Amanah lot tanah pertanian tidak sah dalam <https://selangorkini.my/2018/12/surat-ikatan-amanah-lot-tanah-pertanian-tidak-sah/>. Diakses pada 14 Oktober 2018.
- Sinar Harian (2017). *Pentingnya celik hartanah* dalam <http://www.sinarharian.com.my/ultras/liga-malaysia/pentingnya-celik-hartanah-1.638430>. Diakses pada 17 Oktober 2018).
- Sinar Harian (2018). *Kaut untung jual tanah lot lidi* dalam http://www.sinarharian.com.my/mobile/edisi/selangor-kl/kaut-untung-jual-tanah-lot-lidi-1.905486?fbclid=IwAR0X2wflWsQSILJVQqORggJAOwDQuBkUw2X2ZpK2_x4WbGULHKByE20gjoE#.W_C3_E9YpLS.facebook Diakses pada 5 Disember 2018)
- Taha, M. M., Sulong, J., & Nasir Bin Ayub, M. (2015). Pemilikan Bersama Tanah Pusaka : Realiti, Masalah Dan Cabaran. *ESTEEM Academic Journal*, 11(2), 47–59.
- Utusan Malaysia (2018). *Pembeli tiada hak pemilikan* dalam <http://www.utusan.com.my/rencana/utama/pembeli-tiada-hak-pemilikan-1.638561#ixzz5Z0uS7LmV>. Diakses pada 05 Disember 2018.