



INTERNATIONAL JOURNAL OF LAW,  
GOVERNMENT AND COMMUNICATION  
(IJLGC)  
[www.ijlgc.com](http://www.ijlgc.com)



## KAEDAH PENYELESAIAN PEMILIKAN LOT LIDI MELALUI KANUN TANAH NEGARA: SATU ANALISIS AWAL

### *RESOLVING "LOT LIDI" PROPRIETORSHIP THROUGH THE NATIONAL LAND CODE: A GROUNDBREAKING PRELIMINARY ANALYSIS*

Norliana Ismail<sup>1\*</sup>, Siti Radiaton Adawiyah Zakaria<sup>2</sup>, Salfarina Samsudin<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Fakulti Alam Bina dan Ukur, Universiti Teknologi Malaysia, Johor, MALAYSIA.  
Email: norliana-82@graduate.utm.my / norlianaismail18@gmail.com

<sup>2</sup> Fakulti Alam Bina dan Ukur, Universiti Teknologi Malaysia, Johor, MALAYSIA  
Email: sradiaton@utm.my

<sup>3</sup> Fakulti Alam Bina dan Ukur, Universiti Teknologi Malaysia, Johor, MALAYSIA  
Email: salfarina@utm.my

\* Corresponding Author

#### Article Info:

##### Article history:

Received date: 18.04.2024

Revised date: 13.05.2024

Accepted date: 15.06.2024

Published date: 30.06.2024

##### To cite this document:

Ismail, N., Zakaria, S. R. A., & Samsudin, S. (2024). Kaedah Penyelesaian Pemilikan Lot Lidi Melalui Kanun Tanah Negara: Satu Analisis Awal. *International Journal of Law, Government and Communication*, 9 (36), 222-243.

DOI: 10.35631/IJLGC.936017

This work is licensed under [CC BY 4.0](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/)



#### Abstrak:

Konflik pembangunan lot lidi masih belum ada penyelesaiannya. Sehingga kini, hak-hak pembeli lot lidi tidak dijamin di bawah Kanun Tanah Negara (KTN) disebabkan kegagalan pendaftaran nama pembeli di dalam dokumen hakmilik. Fokus kajian ini adalah merangka kaedah penyelesaian pendaftaran nama pembeli di dalam dokumen hakmilik dengan melihat dari perspektif perundangan tanah. Objektif kajian ini pula adalah mengenalpasti perundangan tanah sedia ada dalam menyelesaikan isu pemilikan lot lidi. Skop kajian ini tertumpu kepada penyelesaian isu lot lidi melalui perundangan tanah sedia ada yang boleh dilaksanakan oleh Pejabat Tanah dan Pihak Berkuasa Negeri. Selain itu, kajian ini dibuat khusus untuk lot lidi yang merupakan tanah bermilik yang tertakluk kepada kategori pertanian dan dipecah secara tidak sah melalui lakaran yang tidak mendapat kelulusan pihak berkuasa merancang bagi tujuan plot-plot kediaman. Kajian ini juga menumpukan kepada urusan penjualan lot lidi yang dilaksanakan di luar kerangka KTN yang menyebabkan nama pembeli-pembeli lot lidi tidak boleh didaftarkan di dalam dokumen hakmilik kerana terdapatnya sekatan undang-undang yang menghalang urusan tersebut. Kajian ini merupakan kajian kualitatif dengan menggunakan kaedah kajian kepustakaan dan temubual separa berstruktur melibatkan responden-responden daripada pentadbiran tanah, pegawai undang-undang, pengamal undang-undang dan ahli akademik. Hasil kajian ini mendapati terdapat sepuluh (10) peruntukan di dalam KTN yang boleh dirujuk untuk merangka kaedah penyelesaian pemilikan lot lidi. Dapatan kajian menghasilkan dua (2) perkara utama. Pertama, perincian peruntukan berdasarkan kepada tiga (3) peringkat iaitu permohonan, kelulusan dan

pendaftaran. Kedua, perincian-perincian khusus di dalam setiap peringkat yang diatributkan supaya dapatan kajian dapat diolah dalam bentuk yang mudah difahami. Di akhir kajian ini, peruntukan-peruntukan sedia ada bagi penyelesaian lot lidi dan perinciannya dapat dikeluarkan untuk memberikan panduan kepada pihak-pihak berkepentingan merangka kaedah penyelesaian lot lidi.

**Kata Kunci:**

Kaedah Penyelesaian Lot Lidi, Pemilikan Pembeli Lot Lidi, Tanah Kategori Pertanian, Sistem *Torrens*, Kanun Tanah Negara

**Abstract:**

The issue of land subdivision conflicts, specifically "lot lidi," remains unresolved. To date, the rights of "lot lidi" purchasers are not safeguarded under the National Land Code (NLC) due to the failure to register buyers' names in the documents of title. This study aims to devise a method for registering buyers' names in the documents of title from a land law perspective. The objective is to identify existing land laws that can address the proprietorship issues of "lot lidi". The scope of this study focuses on resolving "lot lidi" issues through current land laws that can be implemented by the Land Office and State Authorities. Additionally, the study specifically addresses "lot lidi", which are alienated lands categorized as agricultural and illegally subdivided through unapproved sketches for residential plots. The research also examines the sale of "lot lidi" outside the framework of NLC, which prevents the registration of buyers' names in the documents of title due to legal prohibitions on such transactions. This qualitative study employs literature review and semi-structured interviews with respondents from land administration, legal officers, legal practitioners, and academics. The findings reveal ten (10) provisions within the NLC that can be referenced to develop a method for resolving "lot lidi" proprietorship. The study's results yield two (2) main outcomes: first, a detailed breakdown of provisions based on three (3) stages—application, approval, and registration; second, specific attributes within each stage that are organized to be easily understood. Ultimately, the existing provisions for resolving "lot lidi" and their details can be extracted to guide stakeholders in developing solutions for "lot lidi" proprietorship issues.

**Keywords:**

"Lot Lidi" Resolution Method, "Lot Lidi" Proprietorship, Agricultural Land, Torrens System, National Land Code

**Pengenalan**

Ismail et al. (2023b) menyatakan bahawa lot lidi bukanlah istilah undang-undang atau istilah pentadbiran. Istilah ini merupakan istilah yang popular digunakan dalam masyarakat. Xavier (2022) menyatakan bahawa lot lidi tidak diterima dan diiktiraf di dalam mana-mana perundangan tanah Malaysia khususnya Kanun Tanah Negara (KTN). Namun begitu, perbincangan isu lot lidi tidak boleh lari daripada sistem pentadbiran tanah di Semenanjung Malaysia yang berasaskan sistem *Torrens* yang dizahirkan di dalam KTN. Sistem tersebut berorientasikan pendaftaran sebagai teras utama bagi sesuatu hakmilik. Mahkamah Persekutuan di dalam kes **Teh Bee v K. Maruthamuthu [1977] 2 MLJ 7** memutuskan bahawa dokumen hakmilik yang didaftarkan merupakan satu pembuktian yang konklusif kepada

pemilikan. Mahkamah seterusnya menyatakan bahawa di bawah sistem *Torrens* buku daftar hakmilik adalah segala-galanya tanpa perlu menyiasat hak-hak yang dijamin kepada tuanpunya tanah berdaftar. Berdasarkan kepada konsep ini, hampir setiap kesemua urusan melibat tanah mesti didaftarkan di dalam rekod daftar yang dikenali sebagai dokumen hakmilik.

Di dalam kes lot lidi, Ismail et al. (2023a) mendapati bahawa nama pembeli tidak didaftarkan di dalam dokumen hakmilik. Kegagalan pendaftaran ini adalah kerana pindahmilik atau pajakan ke atas nama pembeli terhalang oleh subseksyen 205 (3) KTN (Taha et al., 2022). Subseksyen ini tidak membenarkan tanah berkategori pertanian untuk dipindahmilik atau dipajak, yang mana kesan urusan tersebut menghasilkan bahagian yang tidak dipecahkan, sekiranya tanah tersebut dipecah bahagi, kurang daripada dua perlima (2/5) hektar. Ketiadaan nama pembeli di dalam dokumen menyebabkan hak pembeli tidak dijamin oleh KTN (Mohd Saad et al., 2020; Mohsin & Abu, 2022) menyebabkan hakmilik boleh disangkal dan hak-hak untuk membangunkan tanah, mengurusniagakan tanah, mewariskan tanah melalui wasiat dan menyerahkan tanah yang dijamin di bawah seksyen 92 KTN boleh diketepikan. Di dalam hal sebegini, seksyen 340 KTN tidak menaungi hak-hak pembeli.

Permasalahan yang timbul daripada isu lot lidi ini tidak boleh dibiarkan tanpa penyelesaian. Sehingga kini tiada jalan penyelesaian yang digariskan untuk menyelesaikan isu lot lidi secara khusus dan teliti serta masih belum ada dasar yang dirangka. Reaksi balas kerajaan negeri di dalam persidangan Dewan Undangan Negeri Pulau Pinang mengesahkan bahawa isu lot lidi merupakan isu yang terbiar dan tertangguh tanpa penyelesaian secara khusus (Dewan Undangan Negeri Pulau Pinang, 2007, 2009, 2011). Penyelesaian melalui mahkamah juga tidak dapat dibuat sepertimana yang dinyatakan oleh Pengerusi Jawatankuasa Kecil Percaraan, Jawatankuasa Peguam Pulau Pinang, Mohamad Redzuan Idrus yang menerangkan bahawa pembeli-pembeli lot lidi tidak membawa kes mereka ke mahkamah untuk penyelesaian kerana kos tinggi diperlukan dan terlalu rumit untuk diselesaikan di peringkat mahkamah (Berita Harian, 2023). Pembeli-pembeli berdepan dengan jalan buntu semasa berdepan dengan isu-isu berkaitan lot lidi. Daripada penerangan di atas, pengkaji mendapati bahawa satu kajian khusus perlu dijalankan bagi meneliti peruntukan-peruntukan sedia ada di dalam KTN untuk digunapakai sebagai kaedah penyelesaian pemilikan pembeli lot lidi supaya ketuanpunya mereka diiktiraf oleh undang-undang. Penyelesaian ini juga akan mencerminkan komitmen kerajaan negeri untuk tidak berkompromi dengan pelanggaran undang-undang dengan memastikan pelanggaran syarat dapat dihentikan melalui kaedah penyelesaian yang akan dikaji. Melalui kajian ini, jurang kajian melibatkan kaedah penyelesaian lot lidi di atas tanah pertanian dapat dipenuhi dan dapat melengkapkan bidang ilmu dan kajian melibatkan lot lidi.

Persoalan kajian ini ialah adakah terdapat perundangan sedia ada berkaitan dengan penyelesaian pemilikan lot lidi di dalam KTN. Matlamat kajian ini adalah untuk menyenaraikan peruntukan sedia ada di dalam KTN dan perinciannya yang boleh digunapakai untuk merangka kaedah-kaedah untuk menyelesaikan isu pemilikan pembeli lot lidi dari perspektif KTN. Objektif kajian ini pula adalah mengenalpasti perundangan tanah sedia ada dalam merangka penyelesaian pemilikan lot lidi. Skop kajian ini tertumpu kepada penyelesaian isu lot lidi melalui perundangan tanah sedia ada bagi mencari jalan keluar yang membelenggu pembeli lot lidi. Kajian ini memfokuskan kepada penyelesaian yang boleh dilaksanakan oleh Pejabat Tanah dan Pihak Berkuasa Negeri (PBN). Selain itu, kajian ini dibuat khusus untuk lot lidi yang merupakan tanah bermilik yang tertakluk kepada kategori pertanian atau kepada mana-mana syarat yang menghendaki penggunaannya untuk apa-apa maksud pertanian dan dipecah secara tidak sah melalui lakaran yang tidak mendapat kelulusan pihak berkuasa

merancang bagi tujuan plot-plot kediaman. Kajian ini juga menumpukan kepada urusan penjualan lot lidi yang dilaksanakan di luar kerangka KTN yang menyebabkan nama pembeli-pembeli lot lidi tidak boleh didaftarkan di dalam dokumen hakmilik kerana terdapatnya sekatan undang-undang yang menghalang urusan tersebut.

Di akhir kajian ini, peruntukan-peruntukan sedia ada bagi penyelesaian lot lidi dan perinciannya dapat dikeluarkan untuk memberikan panduan kepada pihak-pihak berkepentingan menangani isu lot lidi ini.

### Sorotan Kajian Lepas

KTN tidak menyediakan peruntukan khusus bagi penyelesaian isu lot lidi. Kajian ini akan meneliti peruntukan-peruntukan di dalam KTN yang sedia ada bagi mencari kaedah terbaik untuk menyelesaikan masalah lot lidi dengan berfokuskan kepada kuasa-kuasa yang diberikan kepada PBN dan tuan tanah di dalam memajukan tanah-tanah yang diberimilik. Subtopik di bawah akan membincangkan dengan terperinci peruntukan-peruntukan yang dilihat bersesuaian untuk menyelesaikan masalah pemilikan lot lidi. Rumusan peruntukan yang dikaji adalah seperti di dalam Rajah 1 di bawah:

Seksyen 135	• Permohonan Pecah Sempadan
Seksyen 140	• Permohonan Pecah Bahagian
Seksyen 197	• Permohonan Serah Seluruh Tanah
Seksyen 76	• Permohonan Pemberimilikan Tanah Kerajaan
Seksyen 204D	• Permohonan Serah Balik Dan Pemberimilikan Secara Serentak
Seksyen 124	• Permohonan Ubah Kategori Dan Syarat Nyata Tanah
Seksyen 124A	• Permohonan Ubah Kategori Dan Syarat Nyata Serentak Dengan Permohonan Pecah Sempadan
Seksyen 215	• Pindahmilik Tanah
Seksyen 129	• Perampasan Tanah Akibat Pelanggaran Syarat
Seksyen 417/420	• Kuasa Am Mahkamah Dan Pendaftaran Perintah Peletakhakan

**Rajah 1: Peruntukan-Peruntukan Kanun Tanah Negara Yang Diperhalusi Dalam Merangka Kaedah Penyelesaian Isu Lot Lidi**

Sumber: Olahan Pengkaji

### ***Permohonan Pecah Sempadan (Seksyen 135 KTN) dan Pecah Bahagian (Seksyen 140 KTN)***

Permohonan bagi kedua-dua urusan di atas dirangkumkan di dalam Bahagian Sembilan, KTN melibatkan seksyen-seksyen 135 hingga 139 bagi permohonan pecah sempadan dan seksyen-seksyen 140 hingga 145 bagi permohonan pecah bahagian.

Terdapat beberapa perkara yang dibincangkan oleh pengkaji-pengkaji sebelum ini. Perincian perbincangan adalah seperti di bawah.

Pertama, peruntukan-peruntukan ini hanya boleh diaplikasikan ke atas tanah-tanah yang telah diukur halus dan dikeluarkan hakmilik muktamad. Ini bermakna, hanya hakmilik Pejabat Pendaftaran dan Pejabat Tanah iaitu Geran, Pajakan Negeri, Geran Mukim dan Pajakan Mukim sahaja yang boleh terlibat dengan permohonan pecah sempadan, pecah bahagian dan penyatuan tanah. Hakmilik-hakmilik bersyarat yang belum diukur halus tidak boleh memohon di bawah peruntukan tersebut. Rational di sebalik perkara ini boleh dilihat melalui Bacaan Kedua Rang Undang-Undang KTN di Dewan Negara pada 9 Ogos 1965 yang menyebut bahawa setiap pemilik perlu cakna bahawa keluasan dan sempadan yang belum diukur halus boleh berubah selepas pengukuran dijalankan. Ini menunjukkan bahawa proses pecah sempadan dan pecah bahagian hanya boleh dibuat apabila sempadan yang tetap telah ditandai bagi mengelakkan berlakunya pertikaian sempadan apabila kelulusan diberikan.

Kedua, hakmilik-hakmilik baru yang terhasil daripada permohonan pecah sempadan dan pecah bahagian dan penyatuan tanah merupakan hakmilik sambungan yang membawa maklumat-maklumat utama hakmilik dan sejarah tanah. Hakmilik-hakmilik sambungan tidak terpisah daripada hakmilik asal. Perkara ini dapat dilihat melalui peruntukan di bawah Bab 3, Bahagian Sebelas, Divisyen III KTN yang secara jelasnya menyebut perkataan “hakmilik sambungan”. Maka, di dalam hal ini, seksyen 186 KTN yang terangkum di dalam bab yang sama adalah terpakai di dalam mendaftarkan hakmilik sambungan dengan mengekalkan maklumat-maklumat asas terutamanya ketuanpunyaan hakmilik. Di dalam kes **Meenachi Holding & Trading (M) Sdn Bhd lwn Serba Kemas Sdn Bhd & Anor [2016] 1 MLJ 656**, Mahkamah menghuraikan pemakaian seksyen ini yang mengkehendaki nama tuannya tanah asal dimasukkan di dalam hakmilik sambungan.

### ***Permohonan Serentak Di Bawah Seksyen-Seksyen 197 Dan 76 KTN***

Secara asasnya, seksyen-seksyen 197 dan 76 KTN merupakan dua (2) peruntukan yang berbeza dari segi sifat dan kesan aplikasi peruntukan tersebut. Seksyen 197 KTN merupakan peruntukan yang memberikan kuasa kepada tuannya tanah untuk menyerahkan keseluruhan tanah kepada PBN dan kesannya, tanah tersebut terkembali kepada PBN sebagai tanah kerajaan negeri. Manakala, seksyen 76 KTN membicarakan tentang pelupusan tanah kerajaan melalui pemberimilikan oleh PBN dengan syarat-syarat yang dinyatakan di dalam seksyen tersebut. Kesan pemberimilikan ini akan menyebabkan PBN melupuskan tanah kerajaan dan pihak yang menerima pelupusan tersebut akan mendapat pemilikan yang dijamin oleh kerajaan. Penggabungan kedua-dua seksyen ini dapat dilihat melalui amalan praktikal yang dilaksanakan melalui pelanjutan tempoh pajakan pegangan hakmilik melalui Pekeliling Ketua Pengarah Tanah Dan Galian Persekutuan Bilangan 1/2017 dan sistem permohonan pembangunan tanah yang diamalkan oleh Kerajaan Negeri Johor dengan konsep Serah Balik dan Kurnia Semula (SBKS) bagi tujuan pembangunan yang pelbagai (Ariff, 2022; Ariff et al., 2019; Suliman, 2020, 2022). Terdapat beberapa perkara yang boleh dibincangkan untuk penelitian penggunaan seksyen-seksyen ini sebagai salah satu kaedah penyelesaian kepada isu lot lidi.

Pertama, pengkaji ingin melihat kesan aplikasi seksyen-seksyen ini terhadap hakmilik baru yang didaftarkan dari sudut penentuan sama ada ianya merupakan hakmilik sambungan atau sebaliknya. Di dalam membincangkan isu ini, pengkaji membuat sorotan kes mahkamah **Golden Approach Sdn Bhd v Pengarah Tanah dan Galian [2001] 1 MLJ**. Di dalam kes ini, mahkamah memutuskan bahawa 1,146 hakmilik baru yang didaftarkan selepas permohonan serentak di bawah seksyen-seksyen 197 dan 76 KTN merupakan hakmilik sambungan daripada hakmilik asal. Mahkamah berpandangan, walaupun tiada sebarang peruntukan yang menunjukkan bahawa hakmilik baru yang didaftarkan selepas proses permohonan serentak ini



merupakan hakmilik sambungan, Mahkamah mengambilkira faktor-faktor lain di dalam memutuskan 1,146 hakmilik baru yang didaftarkan sebagai hakmilik sambungan. Mahkamah menyatakan bahawa permohonan serentak di dalam kes ini menyerupai permohonan-permohonan di bawah seksyen-seksyen 204D dan 135 KTN dengan mengambilkira fakta kes ini. Fakta kes menunjukkan bahawa Pengarah Tanah dan Galian menasihatkan secara bertulis kepada Perayu iaitu tuan punya tanah untuk mengemukakan permohonan serentak di bawah seksyen-seksyen 197 dan 76 KTN dan bukan di bawah seksyen 204D KTN kerana hakmilik yang terlibat merupakan hakmilik bersyarat. Peruntukan seksyen 204D KTN (sebelum pindaan terkini) tidak membenarkan permohonan melibatkan hakmilik bersyarat. Berdasarkan kepada fakta kes ini, mahkamah mendapati bahawa 1,146 hakmilik baru yang didaftarkan merupakan hakmilik sambungan kerana maksud asal pendaftaran hakmilik baru tersebut adalah untuk tujuan pecah sempadan kepada hakmilik-hakmilik yang lebih kecil tetapi terhalang oleh status tanah yang merupakan hakmilik bersyarat. Namun begitu, berdasarkan dapatan Suliman (2020), hakmilik baru yang didaftarkan bukanlah hakmilik sambungan tetapi hakmilik yang bebas dari hakmilik terdahulu. Ini bermakna tiada sebarang bebanan dan sejarah hakmilik yang terdahulu dicatatkan di dalam hakmilik baru yang didaftarkan. Pandangan Suliman (2020) adalah lebih bertepatan dengan kehendak seksyen 199 KTN jika dibaca secara literal yang menyatakan bahawa tanah yang diserahkan di bawah seksyen 197 KTN akan terletak kepada PBN dengan merujuk silang kepada seksyen 131 KTN. Berdasarkan kepada seksyen-seksyen 199 dan 131 KTN, sangat jelas bahawa tanah-tanah yang telah diserahkan melalui seksyen 197 KTN akan menjadi tanah kerajaan yang bebas dari sebarang liabiliti dan bebanan. Oleh itu, tanah-tanah yang diberimilik selepas tanah tersebut diserahkan kepada kerajaan hendaklah tidak bersangkut dengan sejarah hakmilik yang terdahulu dan tidak boleh dikira sebagai hakmilik sambungan seperti yang telah diputuskan oleh Mahkamah di dalam kes di atas.

Kedua, pengkaji ingin mengkaji perkara-perkara yang perlu ditetapkan di dalam hakmilik baru semasa proses pemberimilikan di bawah seksyen 76 KTN termasuklah ketetapan dari segi ketuannya. Seksyen 79 (2) KTN memberikan panduan kepada PBN untuk menetapkan perkara-perkara bagi setiap pemberimilikan baru. Walaupun secara literalnya, PBN boleh menetapkan sebarang perkara-perkara yang dirasakan perlu, Negeri Johor yang mengamalkan konsep SBKS, yang dicerminkan melalui gabungan seksyen-seksyen 197 dan 76 KTN, telah menetapkan beberapa kriteria yang perlu dipatuhi oleh Pentadbir Tanah semasa menyediakan kertas permohonan. Sebagai contoh, Ariff et al. (2019) menyatakan bahawa Pentadbir Tanah hendaklah merujuk kepada ketetapan-ketetapan di dalam seksyen-seksyen 140, 141, 141A dan 143A KTN semasa memproses permohonan pecah bahagian melalui konsep SBKS. Ini menunjukkan bahawa pertimbangan yang munasabah dan adil perlu dijalankan oleh PBN di dalam melaksanakan budibicara yang diberikan oleh undang-undang. Perkara ini disokong oleh satu penghakiman kes Mahkamah Persekutuan iaitu **Pengarah Tanah dan Galian Wilayah Persekutuan v Sri Lempah Enterprise Sdn Bhd [1979] 1 MLJ 135** yang memberi panduan kepada PBN untuk menjalankan kuasa budibicara yang diberikan.

Ketiga, sistem pembangunan yang diperkenalkan oleh Negeri Johor melalui SBKS telah membuka dimensi baru kepada fleksibiliti di dalam menangani permasalahan-permasalahan baru yang dihadapi oleh rakyat negeri Johor. Suliman (2020) menyenaraikan beberapa contoh bentuk pembangunan yang boleh digabungkan di dalam SBKS melibatkan pecah sempadan, pecah bahagian, cantuman dan ubah kategori atau syarat. Setelah meneliti syarat-syarat yang digariskan bagi setiap permohonan, pengkaji mendapati bahawa setiap permohonan masih lagi tertakluk kepada undang-undang sedia ada seperti syarat untuk menyediakan infra dan

kemudahan awam. Setiap kes dilayan mengikut kehendak yang diperlukan oleh setiap pemohon dan pada masa yang sama, peruntukan undang-undang sedia ada tidak diabaikan. Ini memberikan satu kerangka kerja yang bersifat patuh kepada kehendak undang-undang tetapi memenuhi kehendak dan keperluan rakyat. Oleh sebab itu, bagi memastikan setiap permohonan mengikut kehendak perundangan sedia ada, Pentadbir Tanah tidak boleh memberikan ulasan yang ringkas seperti “tiada halangan terhadap permohonan” (Suliman, 2022) tetapi perlu menyediakan ulasan yang bersifat komprehensif mencakupi setiap aspek permohonan.

Keempat, berdasarkan peruntukan di dalam KTN, tiada keperluan untuk mendapatkan pelan permohonan yang diluluskan oleh PBT sebelum mengemukakan permohonan serentak di bawah seksyen-seksyen 197 dan 76 KTN. Namun begitu, amalan kerajaan negeri Johor yang melaksanakan konsep SBKS mensyaratkan keperluan untuk mendapatkan Kebenaran Merancang yang diluluskan oleh PBT di dalam Agensi Pusat Setempat atau dikenali sebagai One Stop Centre (OSC) (Suliman, 2020). Permohonan SBKS perlu dikemukakan kepada OSC dan dinilai oleh setiap agensi-agensi teknikal yang terlibat sebelum mendapat kelulusan PBN. Ini bermakna, semasa PBN menimbangkan kelulusan untuk permohonan serentak di bawah seksyen-seksyen 197 dan 76 KTN, PBN akan merujuk kepada pelan permohonan yang telah diluluskan oleh PBT. Walaupun amalan ini tidak terdapat di dalam peruntukan KTN, ianya merupakan satu amalan baik di dalam memastikan keputusan PBN memberimilik tanah kerajaan adalah seiring dengan dasar pemajuan negeri yang sudah pastinya telah diteliti semasa di dalam OSC. Proses SBKS ini merupakan satu konsep pembangunan yang mempunyai entiti yang tersendiri dan disifatkan memenuhi kehendak pemilik tanah (Suliman, 2020).

Namun begitu, Abu (2017) menyifatkan amalan kerajaan Negeri Johor di dalam melaksanakan SBKS sebagai sesuatu yang *rigid* dan tidak memenuhi kehendak sebenar tuan punya tanah di dalam memajukan tanah mereka. Namun, setelah diteliti, kerajaan Negeri Johor memberikan jaminan bahawa amalan yang telah lama dipraktikkan ini tidak membebaskan tuan punya tanah kerana tuan punya tanah masih lagi mempunyai alternatif untuk melalui prosedur biasa atau SBKS (Ariff et al., 2019; Suliman, 2020). Tiada paksaan untuk setiap pemajuan melalui proses SBKS kerana SBKS diwujudkan untuk memberi satu lagi pilihan dengan mengabungkan jalinkan peruntukan sedia ada di dalam KTN untuk mewujudkan satu skim pembangunan yang komprehensif dan selari dengan kehendak pembangunan negara.

Kelima, pendaftaran pemilikan hakmilik baru boleh disesuaikan dengan kehendak tuan punya tanah yang memohon melalui gabungan peruntukan-peruntukan ini. Sebagai contoh, konsep SBKS yang diamalkan oleh Kerajaan Negeri Johor melibatkan beberapa keping tanah yang dimiliki oleh tuan punya yang berbeza dibenarkan dicantumkan, dipecah sempadan dan diubah syarat secara serentak. Di dalam kes sebegini, pendaftaran pemilikan tanah akan disesuaikan mengikut persetujuan kesemua tuan punya tanah yang terlibat di dalam permohonan ini (Suliman, 2020). Pengkaji melihat perkara ini boleh diperluaskan lagi penggunaannya dengan menyesuaikan pendaftaran hakmilik baru ke atas nama-nama pembeli lot lidi dengan pengenalan beberapa syarat yang diperhalusi di peringkat teknikal. Kaedah ini akan mengurangkan satu lagi proses melibatkan urusan pindahmilik menggunakan borang 14A jika hakmilik baru didaftarkan atas nama-nama pembeli sekaligus menjimatkan kos dan masa.

Keenam, permohonan di bawah penggabungan peruntukan-peruntukan ini tidak menghadkan kepada jenis hakmilik sama ada hakmilik muktamad atau bersyarat. Seksyen 197 tidak menghalang permohonan serahan melibatkan hakmilik bersyarat. Perkara ini memberikan

pilihan yang lebih besar kepada tuan punya tanah berstatus hakmilik bersyarat untuk membangunkan tanahnya seperti yang dilaksanakan oleh kerajaan negeri Johor (Ariff et al., 2019).

### ***Permohonan Serah Balik Dan Bermilik Semula – Peruntukan Khas Di Bawah Seksyen 204A Hingga 204H KTN***

Di dalam subtopik ini, pengkaji akan menyentuh pengenalan kepada peruntukan-peruntukan di atas dan mengkaji elemen-elemen kelulusan permohonan di bawah peruntukan-peruntukan ini bagi menentukan kesesuaian penggunaan peruntukan-peruntukan tersebut di dalam menyelesaikan masalah yang dihadapi oleh pembeli lot lidi. Seksyen-seksyen 204A hingga 204H KTN dimasukkan melalui Akta A587 tahun 1984 dan disusun atur di bawah Bahagian Dua Belas – Penyerahan Balik Hakmilik, KTN dan dinamakan sebagai peruntukan-peruntukan khas.

Sihombing (2021) menyatakan bahawa pengenalan peruntukan-peruntukan khas ini adalah untuk membolehkan tuan punya tanah memberi kesan kepada permohonan serah balik dan bermilik semula dengan cara yang lebih cepat. Perkara ini juga diputuskan oleh Mahkamah Rayuan di dalam kes **Meenachi Holding & Trading (M) Sdn Bhd lwn Serba Kemas Sdn Bhd & Anor [2016] 1 MLJ 656** yang menekankan tujuan pengenalan peruntukan-peruntukan khas ini adalah untuk mempercepatkan proses permohonan biasa yang akan berdepan dengan pelbagai isu teknikal yang lain. Secara langsungnya, pembangunan fizikal negara akan menjadi lebih rancak seiring dengan pertumbuhan ekonomi yang saling terkait di antara satu sama lain (Abu, 2017) apabila proses berkaitan urusan tanah dapat dipercepatkan dan dipermudahkan. Namun begitu, pengenalan peruntukan-peruntukan khas ini tidak menghentikan operasi seksyen-seksyen yang melibatkan permohonan tukar syarat (seksyen 124), pecah sempadan (seksyen 135) dan penyatuan tanah (seksyen 146) sebagaimana yang dinyatakan di dalam seksyen 204A KTN.

Tuanpunya tanah masih mempunyai pilihan untuk menimbangkan kaedah yang terbaik untuk membangunkan tanah-tanah mereka. Salah satu objektif pengenalan undang-undang yang baru melalui proses pindaan seperti peruntukan di bawah seksyen-seksyen 204A hingga 204H adalah demi menjaga kepentingan dan memberikan kemudahan kepada tuanpunya tanah untuk memajukan tanah mereka (Abdul Aziz, 2020; Ariff, 2022) dan terpulang kepada tuan punya tanah untuk memilih kaedah yang dirasakan sesuai dengan kehendak pemajuan yang ingin dibuat. Terdapat beberapa elemen utama yang perlu diberi perhatian apabila melibatkan permohonan di bawah peruntukan-peruntukan ini bagi mengkaji kesesuaian penggunaannya di dalam menyelesaikan isu dan masalah lot lidi.

Pertama, permohonan adalah tertakluk kepada seksyen 204C (1) (a) yang menetapkan bahawa bahagian-bahagian dan unit-unit tanah yang hendak diberi milik semula itu menepati bentuk, kawasan, ukuran, lokasi dan penggunaan yang dicadangkan serta dengan pelan susun atur yang diluluskan oleh pihak berkuasa yang wajar iaitu Pihak Berkuasa Tempatan (PBT). Berdasarkan kepada peruntukan ini, PBN akan meluluskan permohonan dengan mempertimbangkan pelan yang telah diluluskan oleh PBT yang bertanggungjawab di dalam merencana pembangunan kawasan pentadbirannya. Suliman (2020) menyatakan bahawa PBT melalui Akta 172 diberikuasa untuk menyediakan rancangan pembangunan bagi mengawal bentuk pembangunan di dalam sesuatu kawasan supaya ianya memenuhi kehendak Dasar Pembangunan Fizikal



Negara. Sehubungan itu, pengeluaran hakmilik baru akan selari dengan kehendak rancangan pembangunan yang telah diluluskan oleh PBT.

Kedua, PBN berbidangkuasa untuk menentukan perkara-perkara yang dinyatakan di dalam seksyen 79 (2) KTN semasa meluluskan permohonan tetapi terhad di dalam menentukan tempoh pegangan hakmilik yang perlu mematuhi proviso seksyen 204E (3) KTN. Seksyen 79 (2) KTN yang memberikan kuasa kepada PBN untuk menentukan perkara-perkara berikut, bagi lot-lot yang akan diberimilik semula, semasa meluluskan permohonan iaitu keluasan lot, tempoh pegangan tertakluk kepada proviso seksyen 204E (3), jenis hakmilik muktamad, kadar sewa, kadar premium, kategori tanah, syarat nyata tanah dan sekatan kepentingan. Di dalam hal ini, budibicara PBN bukan sekadar meluluskan atau menolak permohonan semata-mata tetapi budibicara PBN adalah lebih luas di dalam membuat keputusan semasa meluluskan permohonan. Namun begitu, budibicara ini terhad setakat perkara-perkara yang menyentuh ketuanpunya hakmilik tersebut dengan mengekalkan nama pemilik di dalam hakmilik baru dan terhad kepada penentuan tempoh pegangan seperti yang dinyatakan di dalam proviso subseksyen 204E (3) KTN. Sungguh pun begitu, pemohon masih diberi kebebasan untuk menerima perkara-perkara yang ditentukan oleh PBN atau sebaliknya seperti yang dinyatakan di dalam 204G (4) KTN. Pemohon juga boleh memohon kepada PBN untuk mempertimbangkan semula perkara-perkara yang telah ditetapkan semasa kelulusan, dan sekiranya tidak berminat untuk meneruskan dengan permohonan, pemohon boleh menarik semula permohonan tersebut seperti yang dibenarkan oleh seksyen 204F (1). Penarikan permohonan ini tidak akan memberikan kesan kepada status tanah yang terlibat. Tanah tersebut akan kekal status quo kerana status tanah hanya akan berubah apabila pemohon menerima perkara-perkara yang ditetapkan oleh PBN semasa kelulusan seperti mana yang dinyatakan di dalam seksyen 204G KTN.

Ketiga, pendaftaran hakmilik baru akan mengekalkan nama pemilik yang asal di atas konsep pemberimilikan semula. Ini adalah kerana peruntukan-peruntukan khas ini menjamin hak pemilikan tuan tanah yang memohon untuk mendapatkan kembali tanah samada permohonannya diluluskan, ditolak atau ditarik balik (Abu, 2017; Ariff, 2022; Suliman, 2020). Sehubungan itu, di dalam menyelesaikan isu lot lidi, sekiranya permohonan dibuat di bawah peruntukan-peruntukan khas ini, satu lagi proses yang perlu dilalui iaitu pindahmilik tanah. Tuanpunya tanah yang didaftarkan di dalam setiap hakmilik baru perlu melaksanakan pindahmilik kepada pembeli-pembeli melalui Borang 14A.

### ***Permohonan Ubah Kategori Dan Syarat Nyata Di Bawah Seksyen 124 KTN***

Seksyen 124 KTN memberi peluang kepada tuanpunya tanah membuat permohonan mengubah kategori atau syarat nyata sedia ada kepada kategori atau syarat baru yang bersesuaian dengan kehendak pembangunan. Menurut Sihombing (2021), pengubahan kategori atau syarat nyata membolehkan tuanpunya tanah menggunakan atau membangunkan tanah selari dengan tujuan yang diluluskan, berbeza dengan kategori atau syarat nyata asal yang ditetapkan ke atas tanah semasa diperingkat awal kelulusan pemberimilikan dibuat. Berdasarkan kepada seksyen 124 KTN, jenis hakmilik yang boleh terlibat dengan permohonan ini adalah hakmilik muktamad dan hakmilik bersyarat selari dengan terma umum “mana-mana tanah berimilik” yang terkandung di dalam seksyen tersebut.

***Permohonan Serentak Untuk Pecah Sempadan Dan Pengubahan Syarat-Syarat, Sekatan-Sekatan Dan Kategori-Kategori Di Bawah Seksyen 124A KTN***

Seksyen 124A diperkenalkan dengan tujuan memudahcara pemilik tanah untuk membuat permohonan pecah sempadan serentak dengan permohonan pengubahan syarat-syarat, sekatan-sekatan atau kategori. Ini bermakna, tuanpunya tanah hanya perlu mengemukakan satu permohonan sahaja kepada Pentadbir Tanah. Kuasa untuk meluluskan adalah diberikan kepada PBN dan PBN boleh mewakilkan kuasanya kepada mana-mana pegawai menurut seksyen 13 KTN. Kelulusan bagi permohonan pecah sempadan dan ubah syarat/sekatan/kategori boleh diberikan secara serentak.

Dewan Rakyat (1984b) menyebut semasa rang undang-undang ini di peringkat bacaan kali kedua dan ketiga, pindaan ini dibuat adalah selari dengan falsafah utama iaitu menyesuaikan undang-undang dengan kehendak pembangunan dan menambahbaik sistem dan prosedur pentadbiran tanah. Pindaan ini membolehkan tuan punya tanah memohon pengubahan syarat/sekatan/kategori ke atas hakmilik-hakmilik yang terlibat walaupun hakmilik sambungan belum didaftarkan. Di dalam subtopik ini pengkaji akan menghuraikan elemen-elemen penting untuk kelulusan permohonan di bawah seksyen 124A bagi melihat kesesuaian penggunaannya di dalam menyelesaikan permasalahan lot lidi.

Pertama, permohonan di bawah seksyen 124A KTN perlu dibuat melalui borang 7D. Borang ini mengandungi permohonan pecah sempadan dan ubah syarat/sekatan/kategori sekaligus merangkumkan dua (2) permohonan yang memerlukan kepada borang berasingan iaitu borang permohonan ubah syarat/sekatan/kategori (mengikut Kaedah Tanah Negeri jika disediakan) dan borang permohonan pecah sempadan iaitu Borang 9A. Walaupun permohonan ini dikemukakan secara serentak, setiap proses pecah sempadan dan ubah syarat/sekatan/kategori mestilah mengikut peruntukan sedia ada selagi tidak bercanggah dengan seksyen 124A KTN. Proses pecah sempadan melalui seksyen 124A hendaklah mematuhi peruntukan seksyen-seksyen 135 sehingga 139 KTN selagi ianya tidak bercanggah dengan seksyen 124A KTN. Persoalan yang timbul apabila melibatkan tanah lot lidi dengan kategori pertanian yang mana seksyen 136 (1)(f)(i) KTN mensyaratkan supaya setiap umpukan pecah sempadan bagi tanah pertanian hendaklah tidak kurang daripada duaperlima (2/5) hektar. Berdasarkan kepada seksyen 124A (4) KTN, syarat ini hendaklah diketepikan kerana permohonan ini adalah melalui seksyen 124A KTN dan bukan melalui seksyen 137 KTN.

Kedua, permohonan ini hendaklah melibatkan tanah yang telah diukur halus sahaja iaitu hakmilik muktamad walaupun peruntukan seksyen 124A KTN tidak menzahirkan perkataan “yang dipegang di bawah hakmilik Pejabat Pendaftaran atau Pejabat Tanah” selepas perkataan “tuanpunya mana-mana tanah bermilik”. Perkara ini dapat difahami melalui peruntukan 135 KTN yang mensyaratkan permohonan hendaklah melibatkan tanah bermilik yang dipegang di bawah hakmilik Pejabat Pendaftaran atau Pejabat Tanah dan seksyen 135 KTN adalah terpakai menurut seksyen 124A (4) KTN.

Ketiga, umpukan-umpukan pecah sempadan yang telah didaftarkan merupakan hakmilik sambungan yang mana pendaftaran hakmilik tersebut hendaklah mengikut peruntukan di bawah seksyen 173 atau 186 KTN sebagaimana yang dibenarkan oleh seksyen 124A KTN. Di dalam hal ini, jenis hakmilik dan tempoh pegangan hakmilik adalah tidak berubah. Perubahan hakmilik hanya melibatkan cukai tanah, syarat, kategori dan sekatan kepentingan yang berkaitan dan seperti yang diluluskan oleh PBN.

### ***Permohonan Pendaftaran Pindahmilik Tanah***

Secara asasnya, isu lot lidi timbul apabila pindahmilik tanah tidak dapat dilaksanakan daripada tuanpunya tanah kepada pembeli. Namun begitu, subtopik ini akan membincangkan proses permohonan ini kerana sebahagian daripada keseluruhan aliran kerja untuk penyelesaian ini akan melibatkan juga proses permohonan pindahmilik tanah.

Seksyen 215 KTN menjadi asas tentang perkara-perkara berkaitan dengan urusan pindahmilik. Seterusnya, bagi proses pendaftaran pindahmilik tanah pula, Bahagian Kelapanbelas KTN adalah terpakai di dalam prosedur pendaftaran. Terdapat kos-kos yang perlu ditanggung di setiap peringkat penyempurnaan pendaftaran Borang 14A melibatkan bayaran kepada peguam (jika ada), bayaran duti setem dan bayaran fee pendaftaran Pejabat Tanah. Jumlah kos adalah berbeza mengikut nilai tanah yang terlibat dan kaedah-kaedah tanah negeri masing-masing.

### ***Perampasan Tanah Akibat Pelanggaran Syarat***

Pembeli lot lidi berdepan dengan risiko perampasan tanah oleh PBN kerana berlakunya pelanggaran syarat nyata tanah. Sepeti yang dinyatakan oleh Dato' Rais Yatim di dalam Dewan Rakyat (1984b), perampasan merupakan langkah terakhir yang akan diambil oleh PBN apabila keadaan tidak boleh diperbaiki lagi. Dalam hal lot lidi yang mana terdapatnya persetujuan di antara PBN, pembeli dan mana-mana pihak yang terlibat, kaedah perampasan tanah ini boleh dijadikan salah satu mekanisme untuk penyelesaian pemilikan lot lidi. Kaedah ini hendaklah digunapakai serentak dengan pemberimilikan semula kepada pembeli lot lidi di bawah seksyen 76 KTN. Di dalam hal perampasan tanah, kesemua prosedur perlu dipatuhi dengan teliti dan sempurna seperti yang digariskan di dalam Bab Lima dan Bahagian Lapan KTN.

### ***Metodologi Kajian***

Di dalam melaksanakan sesuatu kajian berstruktur, metodologi kajian merupakan perkara penting yang perlu diambilkira. Menurut Fellows and Liu (2022) metodologi kajian merupakan langkah dan prosedur yang digunapakai untuk penyiasatan saintifik bagi sesuatu proses pemikiran logik. Sutrisna M (2009) menghuraikan pernyataan di atas dengan menyatakan bahawa metodologi kajian merupakan keseluruhan strategi untuk mencapai matlamat dan objektif kajian. Penyusunan strategi tersebut akan memastikan kajian yang dilaksanakan berada di atas landasan matlamat dan objektif yang betul.

Di dalam kajian yang dijalankan, pengkaji menggunakan pendekatan kualitatif di dalam menentukan rekabentuk kajian secara keseluruhannya. Kaedah pengumpulan data adalah melalui kajian kepustakaan dan temubual separa berstruktur. Kajian kepustakaan dibuat dengan mendapatkan sumber-sumber data sekunder melalui buku-buku, jurnal, kertas prosiding, artikel dan kes-kes mahkamah yang diperoleh melalui carian fizikal dan digital. Temubual separa berstruktur pula dijalankan ke atas tiga belas (13) orang responden yang dipilih berdasarkan kriteria melibatkan jawatan, tempoh perkhidmatan, pengalaman dan bidang tugas setiap responden. Responden-responden dikelaskan kepada empat (4) kategori iaitu pegawai di pentadbiran tanah, pegawai undang-undang, pengamal undang-undang dan ahli akademik. Pengelasan ini adalah berdasarkan kriteria yang disebutkan sebelum ini. Temubual ini dijalankan untuk mendapatkan data-data primer untuk dianalisis.

Kaedah analisis kandungan dan analisis diskriptif telah digunakan di dalam kajian ini semasa proses menganalisis data-data yang dikumpul melalui kajian kepustakaan dan temubual. Proses analisis ini menghasilkan peringkat-peringkat dan atribut-atribut yang akan dibincang di dalam

topik berikutnya. Di peringkat akhir kajian ini, pengkaji menghasilkan satu dapatan kajian berdasarkan data-data yang telah dianalisis.

### Dapatan dan Perbincangan

Di dalam topik ini, pengkaji menghuraikan dapatan dan perbincangan ke atas data-data yang telah dikumpul berdasarkan kepada objektif kajian iaitu mengenalpasti perundangan tanah sedia ada dalam menyelesaikan isu pemilikan lot lidi. Berdasarkan data-data yang diperoleh melalui kajian kepustakaan dan temubual yang dijalankan, setiap peruntukan ini dianalisis dengan dibahagikan kepada dua (2) perkara utama iaitu:

- i. tiga (3) peringkat utama iaitu peringkat permohonan, kelulusan dan pendaftaran
- ii. perincian-perincian khusus di dalam setiap peringkat yang diatributkan supaya analisis dapat dibuat dalam bentuk yang mudah difahami. Atribut yang dikenalpasti adalah jenis hakmilik, pemohon, bentuk, keluasan, premium, kuasa melulus, status hakmilik selepas kelulusan, pemilikan semasa penyediaan hakmilik, urusan yang dibawa dan kategori/syarat baru.

Rangka dapatan kajian disusun melibatkan peringkat utama dan perincian-perincian khusus yang diatributkan seperti Rajah 2 di bawah:



### Rajah 2: Peringkat Utama dan Perincian-Perincian Khusus serta Atribut-Atribut

Sumber: Olahan Pengkaji

Hasil dapatan menunjukkan terdapat sepuluh (10) peruntukan yang dikenalpasti boleh digunapakai untuk menyediakan kaedah penyelesaian isu pemilikan lot lidi. Sepuluh (10) peruntukan tersebut adalah seperti berikut:

- a. permohonan pecah sempadan di bawah seksyen 137 KTN
- b. permohonan pecah bahagian di bawah seksyen 142 KTN
- c. permohonan serah seluruh tanah di bawah seksyen 197 KTN
- d. permohonan pemberimilikan tanah kerajaan di bawah seksyen 76 KTN

- e. permohonan serah balik dan pemberimilikan secara serentak di bawah seksyen 204D KTN
- f. permohonan ubah kategori dan syarat nyata tanah di bawah seksyen 124 KTN
- g. permohonan ubah kategori dan syarat nyata serentak dengan permohonan pecah sempadan di bawah seksyen 124A KTN
- h. pindahmilik tanah di bawah seksyen 215 KTN
- i. perampasan tanah akibat pelanggaran syarat di bawah seksyen 129 KTN
- j. kuasa am mahkamah di bawah seksyen 417 KTN dan pendaftaran perintah peletakhakan di bawah seksyen 420 KTN

Perbincangan bagi setiap peruntukan disediakan di dalam bentuk jadual bagi memudahkan pemahaman pembaca.

### ***Peringkat Permohonan***

Di peringkat permohonan, pengkaji mengenalpasti dua (2) atribut yang perlu diteliti di dalam membincangkan peruntukan-peruntukan yang boleh digunakan di dalam membina kaedah penyelesaian isu pemilikan lot lidi.

Atribut pertama adalah jenis hakmilik yang boleh terlibat dengan setiap permohonan. Berdasarkan kepada analisis kepada keseluruhan data yang diperoleh melalui kajian kepustakaan dan temubual, pengkaji mendapati terdapat dua (2) jenis hakmilik iaitu hakmilik muktamad dan hakmilik bersyarat. Berdasarkan atribut ini, pengkaji mendapati bahawa di dalam merangka kaedah penyelesaian pemilikan lot lidi, pertimbangan harus diberikan kepada jenis hakmilik yang terlibat dan kesesuaian peruntukan bagi setiap kes lot lidi. Bagi peruntukan permohonan pemberimilikan tanah kerajaan di bawah seksyen 76 KTN, tiada atribut bagi jenis hakmilik kerana permohonan ini merupakan permohonan pemberimilikan tanah kerajaan yang tidak diklasifikasikan dalam mana-mana jenis hakmilik.

Manakala, bagi atribut kedua, pengkaji memperincikan perbincangan berdasarkan kepada pemohon yang akan mengemukakan permohonan di dalam setiap peruntukan. Penetapan pemohon adalah berdasarkan kepada setiap peruntukan yang diteliti dan dirujuk silang dengan data yang diperoleh melalui temubual responden terutamanya yang sedang berkhidmat di jabatan yang menerima permohonan-permohonan tersebut. Bagi perampasan tanah akibat pelanggaran syarat di bawah seksyen 129 KTN, tiada pemohon yang terlibat kerana peruntukan ini merupakan tindakan yang dimulakan oleh Pentadbir Tanah yang tidak memerlukan kepada apa-apa permohonan.

Berikut adalah dapatan kajian bagi setiap peruntukan mengikut atribut yang telah dikenalpasti dan disusun dalam Jadual 1 bagi memudahkan pemahaman seperti di bawah:

**Jadual 1: Peruntukan Dalam KTN dan Jenis Permohonan serta Perincian Atribut**

BIL	PERUNTUKAN DALAM KTN DAN JENIS PERMOHONAN	ATRIBUT	
		Jenis Hakmilik	Pemohon
1.	Permohonan Pecah Sempadan Di Bawah Seksyen 137 KTN	Hakmilik Muktamad	Tuan Tanah Berdaftar
2.	Permohonan Pecah Bahagian Di Bawah Seksyen 142 KTN	Hakmilik Muktamad	Tuan Tanah Berdaftar.



BIL	PERUNTUKAN DALAM KTN DAN JENIS PERMOHONAN	ATRIBUT	
		Jenis Hakmilik	Pemohon
			Mana-mana tuan punya bersama boleh mengemukakan permohonan tidak kira sama ada tuan punya bersama yang lain turut serta atau tidak memberi kebenaran untuk permohonan.
3.	Permohonan Serah Seluruh Tanah Di Bawah Seksyen 197 KTN	Hakmilik Muktamad dan Hakmilik Bersyarat	Tuan Tanah Berdaftar
4.	Permohonan Pemberimilikan Tanah Kerajaan Di Bawah Seksyen 76 KTN	Tidak berkaitan	Mana-mana pemohon yang menepati seksyen 43 KTN.
5.	Permohonan Serah Balik dan Pemberimilikan Secara Serentak Di Bawah Seksyen 204D KTN	Hakmilik Muktamad dan Hakmilik Bersyarat	Tuan Tanah Berdaftar
6.	Permohonan Ubah Kategori Dan Syarat Nyata Tanah Di Bawah Seksyen 124 KTN	Hakmilik Muktamad dan Hakmilik Bersyarat	Tuan Tanah Berdaftar
7.	Permohonan Ubah Kategori Dan Syarat Nyata Serentak Dengan Permohonan Pecah Sempadan Di Bawah Seksyen 124A KTN	Hakmilik Muktamad	Tuan Tanah Berdaftar
8.	Pindahmilik Tanah Di Bawah Seksyen 215 KTN	Hakmilik Muktamad dan Hakmilik Bersyarat	Tuan Tanah Berdaftar
9.	Perampasan Tanah Akibat Pelanggaran Syarat Di Bawah Seksyen 129 KTN	Hakmilik Muktamad dan Hakmilik Bersyarat	Tidak berkaitan
10.	Kuasa Am Mahkamah Di Bawah Seksyen 417 KTN dan Pendaftaran Perintah Peletakhakan Di Bawah Seksyen 420 KTN	Hakmilik Muktamad dan Hakmilik Bersyarat	Mana-mana pihak yang terlibat dengan perintah mahkamah

Sumber: Olahan Pengkaji

### **Peringkat Kelulusan**

Di peringkat kelulusan, pengkaji mendapati terdapat empat (4) atribut yang boleh diperincikan di dalam membincangkan peruntukan-peruntukan yang boleh digunapakai di dalam merangka kaedah penyelesaian pemilikan lot lidi. Atribut-atribut tersebut adalah bentuk, keluasan,

premium dan kuasa melulus. Di dalam peringkat ini, pengkaji meneliti pertimbangan yang dibuat oleh pihak-pihak yang melulus terhadap bentuk tanah, keluasan tanah, bayaran premium dan kuasa untuk melulus setiap permohonan-permohonan mengikut peruntukan yang telah disenaraikan. Penelitian kepada setiap atribut amat penting di dalam menentukan keadaan setiap kes lot lidi yang akan diselesaikan mengikut kaedah penyelesaian yang akan dibuat kelak.

Berikut adalah perincian bagi setiap atribut yang secara jelasnya menggambarkan setiap input bagi setiap peruntukan seperti di dalam Jadual 2 di bawah:

**Jadual 2: Peruntukan Dalam KTN dan Jenis Permohonan serta Perincian Atribut**

BIL	PERUNTUKAN DALAM KTN DAN JENIS PERMOHONAN	ATRIBUT			
		Bentuk	Keluasan	Premium	Kuasa melulus
1.	Permohonan Pecah Sempadan Di Bawah Seksyen 137 KTN	Berdasarkan pelan yang diluluskan oleh Pihak Berkuasa	Berdasarkan pelan yang diluluskan oleh Pihak Berkuasa	Tiada premium dikenakan	Pengarah Negeri bagi hakmilik Pejabat Pendaftaran atau Pentadbir Tanah bagi hakmilik Pejabat Tanah.
2.	Permohonan Pecah Bahagian Di Bawah Seksyen 142 KTN	Berdasarkan pelan yang diluluskan oleh Pentadbir Tanah/Pengarah Negeri	Tertakluk kepada jenis permohonan sama ada di bawah seksyen 140 (1) (a) atau (b)	Tiada premium dikenakan	Pengarah Negeri bagi hakmilik Pejabat Pendaftaran atau Pentadbir Tanah bagi hakmilik Pejabat Tanah.  Bagi tanah pertanian, kuasa melulus adalah PBN.
3.	Permohonan Serah Seluruh Tanah Di Bawah Seksyen 197 KTN	Tidak berkaitan	Tidak berkaitan	Tidak berkaitan	Pengarah Negeri bagi hakmilik Pejabat Pendaftaran termasuk

BIL	PERUNTUKAN DALAM KTN DAN JENIS PERMOHONAN	ATRIBUT			
		Bentuk	Keluasan	Premium	Kuasa melulus
					hakmilik bersyarat bersamaan hakmilik Pejabat Pendaftaran.  Pentadbir Tanah bagi hakmilik Pejabat Tanah termasuk hakmilik bersyarat bersamaan hakmilik Pejabat Tanah.
4.	Permohonan Pemberimilikan Tanah Kerajaan Di Bawah Seksyen 76 KTN	Berdasarkan pelan permohonan dan tertakluk kepada bentuk yang diluluskan selepas pertimbangan.	Berdasarkan pelan permohonan dan tertakluk kepada keluasan yang diluluskan selepas pertimbangan.	Berdasarkan Kaedah- Kaedah Tanah Negeri iaitu harga pasaran	PBN
5.	Permohonan Serah Balik dan Pemberimilikan Secara Serentak Di Bawah Seksyen 204D KTN	Berdasarkan pelan yang diluluskan oleh Pihak Berkuasa	Berdasarkan pelan yang diluluskan oleh Pihak Berkuasa	Tertakluk kepada permohonan sama ada melibatkan pengubahan kategori atau syarat, pelanjutan tempoh pajakan atau pemberimilikan tanah kerajaan yang bersebelahan.	PBN

BIL	PERUNTUKAN DALAM KTN DAN JENIS PERMOHONAN	ATRIBUT			
		Bentuk	Keluasan	Premium	Kuasa melulus
6.	Permohonan Ubah Kategori Dan Syarat Nyata Tanah Di Bawah Seksyen 124 KTN	Tiada perubahan pada bentuk tanah.	Tiada perubahan pada keluasan tanah.	Premium tambahan berdasarkan Kaedah-Kaedah Tanah Negeri	PBN
7.	Permohonan Ubah Kategori Dan Syarat Nyata Serentak Dengan Permohonan Pecah Sempadan Di Bawah Seksyen 124A KTN	Berdasarkan pelan yang diluluskan oleh Pihak Berkuasa	Berdasarkan pelan yang diluluskan oleh Pihak Berkuasa	Premium tambahan berdasarkan Kaedah-Kaedah Tanah Negeri	PBN
8.	Pindahmilik Tanah Di Bawah Seksyen 215 KTN	Tidak berkaitan	Tidak berkaitan	Tiada premium dikenakan	Pendaftar bagi hakmilik Pejabat Pendaftaran atau Pentadbir Tanah bagi hakmilik Pejabat Tanah.
9.	Perampasan Tanah Akibat Pelanggaran Syarat Di Bawah Seksyen 129 KTN	Tidak berkaitan	Tidak berkaitan	Tidak berkaitan	PBN
10.	Kuasa Am Mahkamah Di Bawah Seksyen 417 KTN dan Pendaftaran Perintah Peletakhakan Di Bawah Seksyen 420 KTN	Tidak berkaitan	Tidak berkaitan	Tidak berkaitan	Pendaftar bagi hakmilik Pejabat Pendaftaran atau Pentadbir Tanah bagi hakmilik Pejabat Tanah.

Sumber: Olahan Pengkaji

### **Peringkat Pendaftaran**

Di peringkat pendaftaran, pengkaji mendapati terdapat empat (4) atribut yang perlu diteliti bagi setiap peruntukan yang disenaraikan. Atribut-atribut tersebut adalah seperti berikut:

- i. penentuan sama ada hakmilik yang didaftarkan merupakan hakmilik sambungan atau hakmilik baru
- ii. penentuan pemilikan semasa penyediaan hakmilik selepas kelulusan
- iii. penentuan urusan-urusan yang akan dibawa daripada hakmilik asal kepada hakmilik yang akan didaftarkan selepas kelulusan
- iv. penentuan kategori atau syarat baru selepas kelulusan

Penelitian di peringkat ini adalah penting untuk melihat samada kaedah yang dirangka untuk penyelesaian dapat menjadikan setiap pembeli lot lidi sebagai tuan punya tanah berdaftar. Perincian bagi setiap atribut dijelaskan secara terperinci melalui Jadual 3 di bawah:

**Jadual 3: Peruntukan Dalam KTN dan Jenis Permohonan serta Perincian Atribut**

BIL	PERUNTUKAN DALAM KTN DAN JENIS PERMOHONAN	ATRIBUT			
		Hakmilik sambungan/hakmilik baru	Pemilikan semasa penyediaan hakmilik	Urusan yang dibawa	Kategori/syarat baru
1.	Permohonan Pecah Sempadan Di Bawah Seksyen 137 KTN	Hakmilik sambungan	Nama yang didaftarkan terakhir sekali sebagai tuannya dalam dokumen sedia ada	Setiap memorial, endosan dan apa-apa kemasukan di dalam dokumen sedia ada dimasukkan di dalam dokumen hakmilik yang disediakan selepas kelulusan	Tiada pengubahan kategori dan syarat nyata dibenarkan di dalam hakmilik yang diluluskan.
2.	Permohonan Pecah Bahagian Di Bawah Seksyen 142 KTN	Hakmilik sambungan	Nama yang didaftarkan terakhir sekali sebagai tuannya dalam dokumen sedia ada	Setiap memorial, endosan dan apa-apa kemasukan di dalam dokumen sedia ada dimasukkan di dalam dokumen hakmilik yang	Tiada pengubahan kategori dan syarat nyata dibenarkan di dalam hakmilik yang diluluskan.



BIL	PERUNTUKAN DALAM KTN DAN JENIS PERMOHONAN	ATRIBUT			
		Hakmilik sambungan/hakmilik baru	Pemilikan semasa penyediaan hakmilik	Urusan yang dibawa	Kategori/syarat baru
				disediakan selepas kelulusan	
3.	Permohonan Serah Seluruh Tanah Di Bawah Seksyen 197 KTN	Pendaftaran hanya melibatkan endosan nota permohonan dan nota kelulusan permohonan di dalam dokumen hakmilik			
4.	Permohonan Pemberimilikan Tanah Kerajaan Di Bawah Seksyen 76 KTN	Hakmilik baru	Pemberimilikan mula berkuatkuasa tanpa memerlukan penerimaan secara formal oleh orang yang dinamakan di dalamnya sebagai tuan punya berdaftar	Tidak berkaitan	Berdasarkan kelulusan selepas pertimbangan.
5.	Permohonan Serah Balik dan Pemberimilikan Secara Serentak Di Bawah Seksyen 204D KTN	Hakmilik baru	Nama yang didaftarkan terakhir sekali sebagai tuanpunya dalam dokumen sedia ada	Tiada urusan yang dibawa masuk ke dalam hakmilik baru. Gadaian perlu didaftarkan di dalam hakmilik baru.	Kategori dan syarat adalah selari dengan pelan permohonan yang diluluskan oleh Pihak Berkuasa
6.	Permohonan Ubah Kategori Dan Syarat Nyata Tanah Di Bawah Seksyen 124 KTN	Tiada hakmilik baru dikeluarkan. Hanya endosan dan pengubahan kategori/syarat di dokumen hakmilik	Tiada penyediaan hakmilik. Pemilikan kekal seperti sebelum kelulusan permohonan	Tiada penyediaan hakmilik. Urusan sedia ada kekal seperti sebelum kelulusan permohonan	Mengikut kelulusan selepas pertimbangan.
7.	Permohonan Ubah Kategori Dan Syarat Nyata Serentak Dengan Permohonan Pecah Sempadan	Hakmilik sambungan	Nama yang didaftarkan terakhir sekali sebagai tuanpunya	Setiap memorial, endosan dan apa-apa kemasukan di dalam	Mengikut kelulusan selepas pertimbangan.

BIL	PERUNTUKAN DALAM KTN DAN JENIS PERMOHONAN	ATRIBUT			
		Hakmilik sambungan/hakmilik baru	Pemilikan semasa penyediaan hakmilik	Urusan yang dibawa	Kategori/syarat baru
	Di Bawah Seksyen 124A KTN		dalam dokumen sedia ada	dokumen sedia ada dimasukkan di dalam dokumen hakmilik yang disediakan selepas kelulusan	
8.	Pindahmilik Tanah Di Bawah Seksyen 215 KTN	Tiada hakmilik baru dikeluarkan. Perubahan berlaku di dalam rekod ketuannya hakmilik selepas pendaftaran urusan pindahmilik.	Tiada hakmilik baru dikeluarkan. Pemilikan berdasarkan nama penerima pindahmilik yang tertera di dalam borang 14A selepas didaftarkan.	Tiada hakmilik baru dikeluarkan. Perubahan berlaku di dalam rekod ketuannya hakmilik sahaja selepas pendaftaran urusan pindahmilik.	Kekal tanpa pindaan.
9.	Perampasan Tanah Akibat Pelanggaran Syarat Di Bawah Seksyen 129 KTN	Tidak berkaitan	Tidak berkaitan	Tidak berkaitan	Tidak berkaitan
10.	Kuasa Am Mahkamah Di Bawah Seksyen 417 KTN dan Pendaftaran Perintah Peletakhakan Di Bawah Seksyen 420 KTN	Tiada hakmilik baru dikeluarkan. Perubahan berlaku di dalam rekod ketuannya hakmilik selepas pendaftaran perintah mahkamah	Tiada hakmilik baru dikeluarkan. Pemilikan berdasarkan nama dan bahagian yang diperintahkan oleh mahkamah.	Tidak berkaitan	Tidak berkaitan

Sumber: Olahan Pengkaji

### Kesimpulan

Berdasarkan kepada dapatan kajian ini, matlamat kajian iaitu meneliti peruntukan sedia ada di dalam KTN yang boleh digunapakai untuk merangka kaedah-kaedah untuk menyelesaikan isu pemilikan pembeli lot lidi dari perspektif KTN telah tercapai. Objektif kajian ini berjaya dicapai dengan penghasilan sepuluh (10) senarai peruntukan-peruntukan yang relevan untuk

merangka kaedah-kaedah penyelesaian tersebut. Peruntukan-peruntukan ini telah diperincikan mengikut tiga (3) peringkat iaitu permohonan, kelulusan dan pendaftaran. Di setiap peringkat ini, peruntukan-peruntukan ini diperhalusi dengan memberikan beberapa atribut untuk disesuaikan penggunaannya semasa merangka kaedah penyelesaian lot lidi mengikut perspektif KTN. Hasil dapatan kajian ini dapat menyumbang input kepada pihak berkuasa di dalam merencana kaedah penyelesaian yang komprehensif untuk menangani isu lot lidi.

### Penghargaan

Ucapan penghargaan ditujukan kepada kesemua responden dan pihak-pihak yang terlibat atas kerjasama yang jitu dalam menjayakan kajian ini. Penghargaan buat Jabatan Perkhidmatan Awam yang telah menganugerahkan Hadiah Latihan Persekutuan dan menaja keseluruhan pengajian kepada pengkaji. Pengkaji juga memanjangkan penghargaan ini kepada Puan Nur Huzaifah binti Zainal atas dorongan dan sokongan yang diberikan.

### Rujukan

- Abdul Aziz, H. (2020). Proses Penyerahan Balik Dan Pemberimilikan Semula Di Bawah Seksyen 204d Kanun Tanah Negara Melalui Sistem e-Tanah. Universiti Teknologi Malaysia.
- Abu, J. (2017). Pemajuan Tanah Melalui Peruntukan-Peruntukan Khas (Seksyen 204A-H Kanun Tanah Negara 1965) – Suatu Pilihan. *Jurnal LAND*, 1.
- Ariff, A. H. (2022). Perekayasaan Permohonan Pembangunan Tanah Secara Serah Balik Kurnia Semula Di Negeri Johor.
- Ariff, A. H., Suliman, S., Hasbullah, M. H., & A Hamid, J. (2019). *Kompendium Tanah Johor - Preskripsi Terkini Permohonan Serah Balik Kurnia Semula di Negeri Johor*.
- Berita Harian. (2023, April 12). Pihak terbabit urusan jual beli sukar diheret ke mahkamah. <https://www.bharian.com.my/berita/nasional/2023/04/1088946/pihak-terbabit-urusan-jual-beli-sukar-diheret-ke-mahkamah#:~:text=Kuala%20Lumpur%3A%20Pihak%20yang%20terbabit,di%20antara%20pembeli%20dan%20penjual>.
- Dewan Rakyat. (1984). *Penyata Rasmi Parlimen - Parlimen Keenam, Penggal Kedua*.
- Dewan Undangan Negeri Pulau Pinang. (2007). Mesyuarat Pertama Penggal Pertama Dewan Undangan Negeri Pulau Pinang Kesebelas. <https://adun.penang.gov.my/>
- Dewan Undangan Negeri Pulau Pinang. (2009, July). Mesyuarat Kedua Penggal Kedua Dewan Undangan Negeri Pulau Pinang Keduabelas. <https://adun.penang.gov.my>
- Dewan Undangan Negeri Pulau Pinang. (2011, October 24). Mesyuarat Kedua Penggal Keempat Dewan Undangan Negeri Pulau Pinang Keduabelas. <https://adun.penang.gov.my>
- Fellows, R., & Liu, A. (2022). *Research Methods For Construction*.
- Ismail, N., Zakaria, S. R. A., & Samsudin, S. (2023a). Isu dan Cabaran Perundangan Pembangunan Lot Lidi bagi Tujuan Kediaman Mengikut Kategori Tanah. 23–29.
- Ismail, N., Zakaria, S. R. A., & Samsudin, S. (2023b). Konflik Pembangunan Lot Lidi Daripada Perspektif Perundangan Tanah. 8, 150–160. <https://doi.org/10.35631/IJLGC.832013>
- 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. *Jurnal LAND*, 4(1/2020), 1–20.
- Mohsin, A., & Abu, J. (2022, February 16). 'Lot Lidi': Tidak Diiktiraf Tetapi Kenapa Berleluasa. *BERNAMA* Tinta Minda. <https://www.bernama.com/bm/tintaminda/news.php?id=2052522>
- Sihombing, J. E. (2021). *National Land Code : A Commentary*.

- Suliman, S. (2020). Kebenaran Merancang dan Serah Balik Kurnia Semula. Universiti Teknologi Malaysia.
- Suliman, S. (2022). Kriteria pertimbangan dalam pemberian ulasan dan perakuan permohonan ubahsyarat tanah. Universiti Teknologi Malaysia.
- Sutrisna, M. (2009). Research Methodology in Doctoral Research: Understanding the Meaning of Conducting Qualitative Research. <https://www.researchgate.net/publication/275956584>
- 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>
- Xavier, G. (2022, March 5). No recognition of “Lot Lidi” under Malaysian land law. *New Straits Time*. <https://www.nst.com.my/opinion/columnists>