

Perkasa pentadbir Pejabat Tanah, barisan hadapan atasi isu lot lidi

● Penjual sepatutnya memberi maklumat tanah lebih jelas, manakala bakal pembeli perlu buat carian hak milik di Pejabat Tanah lebih awal

● Dengan pemantauan dan tata kelola berlandaskan amalan terbaik, isu lot lidi mampu dikesan dan dielakkan, sekali gus ketirisan dan rasuah mampu dihindari

Oleh Prof Dr Ismail Omar
bhrencana@bh.com.my

Isu jual beli tanah lot lidi membabitkan tanah didaftarkan sebagai tanah pertanian, tetapi dipecahkan kepada lot kecil yang kemudian dijual secara individu atau beberapa orang bukan sahaja menyalahi undang-undang, bahkan merugikan kepada pembeli.

Apa lagi dalam keadaan negara bertungkus-lumus melaksanakan konsep dan amalan MADANI menuju pemulihan ekonomi, sedangkan rakyat perlu sejahtera dan disejahterakan dari pelbagai aspek, termasuk hak mendapatkan tempat tinggal.

Realitinya, ketika negara menuju kemajuan dan perkembangan ekonomi, pembangunan hartanah melonjak, terutama beberapa dekad mutakhir. Banyak tanah dimajukan bukan sahaja di bandar, malah di pinggir bandar dan luar bandar.

Natijahnya, pembangunan menjadikan pasaran hartanah melonjak naik, tetapi peningkatan nilai itu menyebabkan rakyat bawahan terkena tempas dan tidak berkemampuan membeli rumah yang harganya semakin meningkat dari semasa ke semasa ibarat langit yang menjadi batasannya.

Ketidakmampuan kewangan menjadikan rakyat hanya mampu membeli rumah di pinggir bandar yang harganya mampu milik. Namun, sekiranya keadaan tanah dan rumah di sana juga tidak mampu dibeli, maka pembeli terpaksa mencari-cari alternatif lain.

Antaranya, membeli lot tanah ditawarkan dengan harga menarik di kawasan difikirkan sesuai lokasinya, walaupun agak jauh. Apalagi harga ditawarkan munasabah, manakala lot berkenaan pula sesuai didirikan banglo yang menjadi idaman sekian lama.

Justeru, timbul isu lot lidi seperti di Kuala

Selangor, Kajang, Semenyih, Klang, Slim River dan Jelevu. Tawaran harga sekitar RM100,000 setiap lot cukup menguja pembeli yang sedang tercari-cari peluang membina banglo bergaya mengikut cita rasa masing-masing.

Tanah belum dipecah sempadan

Malangnya, kebanyakan tanah berkenaan belum dipecah sempadan. Maknanya, bukan lot berasingan. Cuma dilakar di atas kertas tapak lot yang akan dijual. Selepas bayaran dibuat kepada pemilik tanah asal, ada kala dengan bantuan peguam atau ejen hartanah, pembeli menyedari pendaftaran nama sebagai pemilik sah di Pejabat Tanah tidak boleh dilakukan kerana melanggar syarat di bawah peruntukan Kanun Tanah Negara 1965.

Pembeli mula bingung kerana wang sudah habis, tetapi tanah dibeli tidak boleh ditukar nama.

Nampaknya, banyak pihak perlu bertanggungjawab. Penjual sepatutnya memberi maklumat tanah jelas dan informatif kepada bakal pembeli, manakala individu yang ingin membelinya pula sewajarnya melakukan carian hak milik di Pejabat Tanah lebih awal.

Dengan sedikit bayaran, mereka boleh mengesahkan kepemilikan. Begitu juga tata kelola dan prosedur pindah milik serta tukar syarat jenis guna tanah atau tukar nama daripada penjual kepada pembeli.

Pembeli sepatutnya tidak mudah terpedaya dengan tutur kata lunak daripada penjual yang sudah tentu ingin menjual tanahnya. Tambah pula, mudah berhelah daripada ejen hartanah. Oleh itu, pastikan ejen hartanah berdaftar dengan Institut Ejen Hartanah Malaysia (MREI) dan Lembaga Penilai, Pentaksir, Ejen Harta Tanah dan Pengurus Harta Malaysia (LPPEH).

Dilaporkan, broker tidak sah menyeleweng RM38 bilion hartanah pada 2014. Baru-baru ini, seorang ejen hartanah di Johor Bahru dihukum 16 tahun penjara dan 30 sebatan kerana menipu

pembeli hartanah. Terdapat kira-kira 2,400 ejen hartanah berdaftar dengan MREI pada masa ini.

Selain itu, pastikan peguam dan dokumen jual beli lengkap serta memenuhi syarat dikenakan di bawah peruntukan Kanun Tanah Negara 1965. Jangan mudah membayar wang deposit kepada penjual. Sebaik-baiknya segala bayaran dibuat melalui peguam sah dengan saksi dipercayai.

Bagi Pejabat Tanah pula, mereka mempunyai tanggungjawab menjaga dan melindungi hak bakal pembeli. Selain memenuhi tuntutan dan kehendak perundangan tanah sedia ada, pentadbir tanah juga bertanggungjawab memastikan 'didikan dan bimbingan' kepada bakal pembeli.

Berbekalkan didikan dan bimbingan diberikan kepada pelanggan dengan sempurna, konsep MADANI dalam pentadbiran tanah boleh diterapkan serta dilaksanakan. Pentadbir tanah beribawa menyumbang ke arah pembentukan Negara MADANI mengamalkan kualiti kesejahteraan.

Hasilnya, bukan sahaja bakal pembeli dilindungi daripada ditipu, bahkan memahami proses dan tatakelola berkaitan. Dengan kefahaman sebegini, pembeli akan melunaskan tanggungjawab membayar cukai tanah dan cukai pintu setelah memiliki tanah berkenaan.

Buat masa ini, amaun tunggakan cukai tanah di seluruh negara mencapai hingga RM7 bilion, manakala jumlah tunggakan cukai pintu pula sudah mencapai RM6 bilion di seluruh negara.

Pentadbir tanah terdedah ketirisan

Sudah tentu, pentadbir tanah perlu faham selok-belok ilmu tanah, terutama urus niaga hartanah. Mereka juga perlu memahami impak sosioekonomi berkaitan. Urus niaga tidak ikhlas (*mala fide*) menekan pasaran dan membawa kepada spekulasi hartanah. Akhirnya, pentadbir tanah terdedah dengan ketirisan dan kecurangan.

Justeru, pentadbir tanah perlu mempunyai ciri-ciri kreativiti dan inovasi mampu membantu mereka dalam mengurus dan mentadbir tanah. Penggunaan sistem elektronik dalam pelbagai urusan hal ehwal tanah semakin merata dan mampu mempercepatkan segala urusan. Malah memantau dan mengenal pasti ruang mungkin berlaku ketirisan.

Aplikasi sistem elektronik termasuk penggunaan e-transaksi, e-tanah, e-pengambilan dan e-cukai tanah yang tersedia di Pejabat Tanah di seluruh negara, urusan bayaran daripada orang ramai menjadi lebih pantas serta mudah.

Malah, lebih tepat dan boleh disemak dengan pantas. Dengan pemantauan dan tata kelola berlandaskan amalan terbaik, isu lot lidi mampu dikesan dan dielakkan. Seterusnya, ketirisan dan rasuah mampu dihindari.

Sehubungan itu, modal insan di Pejabat Tanah perlu diperkasakan. Mereka sepatutnya menjadi ahli hartanah profesional. Pentadbir tanah beribawa, sepatutnya bukan setakat tahu perundangan tanah, bahkan mahir dalam segala hal ehwal tanah seperti pendaftaran, pengambilan, pencukaian, pindah milik, perampasan, urus niaga dan pelelongan. Hanya dengan menjadi ahli profesional dalam bidang tanah sahajalah, isu berkaitan tanah seperti lot lidi mampu dibasmi dan dihindari.



Naib Canselor
Universiti
Geomatika Malaysia
dan Presiden
Pertubuhan
Profesional Tanah
Malaysia
(PERTAMA)

