

LOT LIDI DARI ASPEK PROSES DAN PROSEDUR DI PIHAK BERKUASA TEMPATAN

Siti Kartina Juhari¹
Ishak Che Abdullah²
Noraini Omar Chong³
Ihfasuziella Ibrahim⁴
Rohana Ramli⁵

¹ College of Built Environment, Universiti Teknologi MARA, Puncak Alam Campus, Selangor, Malaysia
(e-mail: kartinajuhari@uitm.edu.my)

² College of Built Environment, Universiti Teknologi MARA, Puncak Alam Campus, Selangor, Malaysia
(e-mail: ishak2162@uitm.edu.my)

³ College of Built Environment, Universiti Teknologi MARA, Puncak Alam Campus, Selangor, Malaysia
(e-mail: norainiomar@uitm.edu.my)

⁴ Construction Research Institute of Malaysia (CREAM), Kuala Lumpur, Malaysia
(e-mail: ihfasuziella@cidb.gov.my)

⁵ Majlis Bandaraya Subang Jaya, Selangor, Malaysia (e-mail: rohanaramliuitm@gmail.com)

How to cite:

Juhari, S.K., Abdullah, I.C., Chong, N.O., Ibrahim, I., & Ramli, R. (2024). Lot lidi dari aspek proses dan prosedur di pihak berkuasa tempatan. *International Journal of Education, Islamic Studies and Social Sciences Research*, 9(2), 46-56.

Received: 09/09/2024

Revised: 15/10/2024

Accepted: 14/11/2024

Published: 06/12/2024

ABSTRAK

Lot lidi adalah tanah yang dipecah kecil tanpa melalui proses kebenaran merancang dan pecah sempadan yang sah (tidak mempunyai geran individu) kerana tidak memenuhi saiz standard yang ditetapkan dalam piawaian dan garis panduan, dan dijual dalam bentuk pecahan kepada pembeli. Walau bagaimanapun, terdapat keadaan di mana Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) memproses permohonan kebenaran merancang bagi lot lidi. Kertas ini bertujuan untuk mengkaji dan mengenalpasti mekanisme pelaksanaan proses dan prosedur perancangan di PBT. Objektif kajian adalah 1) Mengetahui takrifan, isu dan masalah lot lidi 2) Menkaji mekanisme pelaksanaan lot lidi dari aspek prosedur pembangunan di PBT 3) Mencadangkan kerangka konsep dan garis panduan pembangunan lot lidi dari aspek proses dan prosedur di PBT. Skop kajian adalah mengenalpasti definisi lot lidi berdasarkan beberapa tafsiran agensi terlibat, isu dan masalah, Mengetahui dan membuat semakan terhadap proses dan prosedur Kebenaran Merancang di kawasan kajian iaitu Majlis Perbandaran Sepang dan menyediakan panduan perancangan dan mekanisme pembangunan khusus lot lidi di PBT dalam penerapan syarat-syarat Kebenaran Merancang. Kajian Literatur adalah melibatkan definisi, amalan terbaik, proses dan prosedur perancangan, pekeliling dan perundangan yang berkaitan. Metodologi kajian adalah mixed method iaitu kualitatif dan kuantitatif serta Kajian Kes. Data kualitatif adalah melalui Focus Group Discussion (FGD) dan Expert survey. Manakala kuantitatif adalah mengkaji tahap kepuasan komuniti dalam pembangunan lot lidi. Kajian kes adalah Majlis Perbandaran Sepang (MPS) kerana MPS adalah PBT yang merekodkan 81 permohonan lot lidi iaitu yang tertinggi di Negeri Selangor. Analisis penemuan dari aspek dan prosedur untuk kemukakan kebenaran merancang di PBT. Cadangan adalah menghasilkan kerangka konsep dan garis panduan untuk penerapan Kebenaran Merancang bagi pembangunan lot lidi. Kesimpulannya, pemilik yang ingin memajukan tanah perlulah mengemukakan Kebenaran Merancang di PBT. Ditambahbaik dengan aplikasi GIS dan EIS sebagai pembuat keputusan.

Kata Kunci: Definisi lot lidi, Proses dan prosedur, Kebenaran merancang, Pihak berkuasa tempatan.

PENGENALAN

Lot lidi di Negeri Selangor, dikaitkan dengan ‘*melting pot of the nation*’ telah menarik perhatian pelbagai lapisan masyarakat untuk memiliki rumah sendiri. Fenomena ini mencerminkan masyarakat ingin memiliki hartanah di kala peningkatan harga rumah yang ketara. Penyataan masalah daripada aspek perancangan ketiadaan Kebenaran Merancang (KM) yang diberikan. Tanah yang dijual berstatus pertanian dan tidak seharusnya digunakan untuk tujuan perumahan tanpa kelulusan pertukaran kategori tanah dan syarat nyata yang sah. Kajian ini adalah bertujuan untuk mengkaji lot lidi dari aspek proses dan prosedur perancangan di Pihak Berkuasa Tempatan (PBT): Kajian Kes Majlis Perbandaran Sepang. Selain itu kajian ini turut mengambilkira persepsi komuniti dalam pemilikan dan risiko lot lidi. Tanpa pengenalan, ianya akan menyukarkan pembaca anda untuk mengetahui apa yang anda cuba sampaikan (Harrington, 2005).

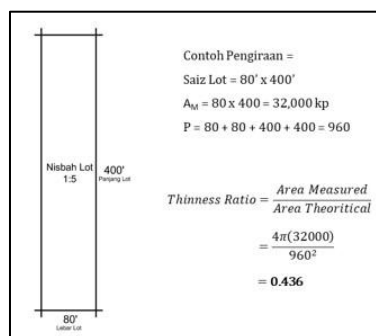
Kertas ini bertujuan untuk mengkaji dan mengenalpasti mekanisme pelaksanaan proses dan prosedur perancangan di PBT. Objektif kajian adalah 1) Menenalpasti takrifan, isu dan masalah lot lidi 2) Mengkaji mekanisme pelaksanaan lot lidi dari aspek prosedur pembangunan di PBT 3) Mencadangkan kerangka konsep dan garis panduan pembangunan lot lidi dari aspek proses dan prosedur di PBT. Skop kajian adalah mengenalpasti definisi lot lidi berdasarkan beberapa tafsiran agensi terlibat, isu dan masalah, Menenalpasti dan membuat semakan terhadap proses dan prosedur Kebenaran Merancang di kawasan kajian iaitu Majlis Perbandaran Sepang dan menyediakan panduan perancangan dan mekanisme pembangunan khusus lot lidi di PBT dalam pengenaan syarat-syarat Kebenaran Merancang (Siti Kartina, 2024). Aplikasi GIS dan EIS memainkan peranan dengan mudah dan cepat dalam capaian maklumat dengan pantas bagi keperluan infrastruktur dan kemudahan awam.

TINJAUAN LITERATUR

Latar Belakang Kajian

Berdasarkan takrifan lot lidi dari sudut orang awam adalah dikenali sebagai lot-lot kecil tanah yang belum dipecah sempadankan kepada geran individu secara berasingan (Norfazila, 2021). Ia telah dijual kepada pembeli tanpa urusan pindah milik tanah yang sah dan hanya dibuat perjanjian melalui surat ikatan amanah. Lot lidi kebanyakannya berstatus tanah pertanian, namun dijual atas nama lot bangunan yang dilakar atas pelan yang belum diluluskan pertukaran kategori dan syarat nyatanya oleh pihak berkuasa.

Takrifan dari sudut perancangan lot lidi merujuk pada lot yang berkeluasan 5 ekar dan ke bawah, berbentuk segi empat yang kurus dan memanjang dengan nisbah 1:5 atau lebih serta panjang maksimum salah satu sisi adalah 80 hingga 100 kaki.



Rajah 1: Ilustrasi plot-plot kediaman
 Sumber : Jabatan Perancangan Bandar dan Desa (2019)

Kediaman bertanah merujuk kepada skim kediaman jenis sesebuah, berkembar dan teres bukan strata. Ada beberapa punca-punca peningkatan pembangunan plot-plot kediaman antaranya adalah didorong oleh pembeli yang ingin memiliki rumah bertanah dengan kos lebih rendah daripada dibeli terus melalui pemaju. Selain itu pemilik tanah juga tidak mahu mengusahakan tanah tersebut dan ingin pulang ke kampung. Oleh itu pemilik tanah telah menjual tanahnya secara lot-lot kecil yang mendapat keuntungan berlipat ganda berbanding secara keseluruhannya (Aminah et al, 2022).

Amirudin Shari, Dato' Menteri Besar telah mengisytiharkan dalam Sidang Dewan Negeri Selangor pada 5 Disember 2018 bahawa semua permohonan Surat Ikatan Amanah bagi plot-plot kediaman atas semua alasan ditolak berkuatkuasa 28 September 2018 sehingga satu dasar berkaitan dirangka dan diluluskan Pihak Berkuasa Negeri (PBN) (Norhayati Umor, 2018). Menurutnya, penolakan itu terpakai di Pejabat Tanah dan Galian Selangor (PTGS) serta sembilan (9) Pejabat Daerah dan Tanah (PDT) di Negeri Selangor. Langkah ini diambil bagi mengekang penipuan penjualan tanah lot di Selangor berikutan statistik kes penipuan urusan tanah menunjukkan sebanyak 136 kes berlaku membabitkan urusan pindahtanah tanah dari tahun 2010 hingga 30 September 2018 (Norhayati Umor, 2018). Walaupun urusan penjualan tanah sebegini telah dihalang, namun mereka masih bergerak secara aktif malah tidak berdaftar di Pejabat Tanah dan Daerah (PTDP).

Selain daripada risiko yang ditanggung oleh pembeli apabila membeli lot lidi, kesan dari pembangunan lot lidi ini turut mengakibatkan kekurangan kemudahan awam dan asas yang mencukupi bagi menampung keperluan penduduk yang meningkat hasil daripada pembangunan lot-lot lidi ini. Situasi ini telah menyukarkan PBT apabila ketiadaan garis panduan yang jelas dalam penyediaan kemudahan asas dan awam bagi pembangunan yang melibatkan lot-lot lidi (Rusmiyati Binti Ahmad, 2021). Ketidadaan kemudahan awam yang mencukupi hasil dari pembangunan lot lidi ini telah menjejaskan kualiti hidup penduduk.

Oleh yang demikian, kajian ini bertujuan untuk menghasilkan kerangka konsep bagi menjadi panduan kepada pemilik tanah khususnya dan PBT dalam pembangunan lot lidi serta pihak-pihak berkepentingan yang lain seperti PBN dan agensi teknikal yang berkaitan. Dengan adanya garis panduan yang jelas ini, ianya akan dapat membantu PBT sebagai agensi pelaksana dalam melaksanakan penilaian serta membantu PBT dalam membuat keputusan dalam aspek-aspek teknikal yang berkaitan dalam pembangunan lot lidi, antaranya penyediaan infrastruktur, kemudahan awam dan asas kepada penduduk.

Aplikasi GIS dan EIS adalah suatu kaedah yang dapat membantu PBT dalam membuat keputusan dengan capaian maklumat yang lebih tepat, cepat dan menjimatkan masa. GIS adalah Sistem Maklumat Geografi (Geographical Information System) Sistem untuk menyimpan, mengurus, mengemaskini, menganalisis dan membekalkan maklumat dan data guna tanah negara. Sistem ini memudahkan pengurusan maklumat guna tanah perancangan melalui aktiviti penyeragaman, pengemaskinian, perkongsian dan capaian maklumat data guna tanah perancangan. Manual Sistem Maklumat Geografi (GIS) adalah merupakan satu dokumen yang dihasilkan untuk memberi panduan dan rujukan kepada semua pihak yang terlibat dalam pembangunan data geospasial Rancangan Pemajuan (Rancangan Struktur dan Rancangan Tempatan). GIS dalam Perancangan di Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) (PLANMalaysia, 2023). Menfaat dan kepentingan penggunaan GIS di PBT adalah mengumpul data, menyimpan data, pemantauan guna tanah, penghasilan peta, analisis data. pengurusan maklumat dan seterusnya pembuat keputusan (Zarinah et. al, 2017; Mohamad Zaki et. al, 2023).

Manakala EIS adalah sistem informasi yang mempunyai data atribut dari maklumat guna tanah dan diperincikan dalam format yang ringkas bagi tujuan untuk analisis dan memudahkan capaian data dan membuat keputusan. EIS merupakan sistem bantuan komputer yang dapat digunakan sebagai alat pengurusan dan perancangan, pengawalan dan pemantauan pembangunan. EIS ini akan memaparkan maklumat 'spatial' dan 'non-spatial' dalam bentuk aplikasi yang interaktif dan bersifat mesra pengguna dalam membuat rujukan, carian, analisa, mencetak dan seumpamanya (Portal MBSJ, 2024). Data EIS

di PBT juga merujuk kepada perkongsian maklumat yang dapat diakses oleh pihak yang memerlukan data. Walau bagaimanapun untuk memasukkan data atribut di dalam GIS memerlukan sumber maklumat terlebih dahulu. Sistem I-Plan merupakan Sistem berbasis GIS yang digunakan oleh PBT di Malaysia untuk pengelolaan data guna tanah perancangan. Tidak semua PBT yang mempunyai maklumat EIS sendiri. EIS memainkan peranan penting dalam meningkatkan perancangan guna tanah yang efektif di PBT dalam memproses permohonan Kebenaran Merancang dan lain-lain pelan berkaitan. (PLANMalaysia, 2024)

Takrifan Lot Lidi dan Pihak Berkuasa Tempatan

Perlu mengenalpasti takrifan lot lidi sebelum proses dan prosedur untuk memproses permohonan KM. Berdasarkan PLANMalaysia dalam taklimat Pengenaaan Syarat-Syarat Kebenaran Merancang Bagi Lot Lidi beberapa Pihak Berkuasa Tempatan seperti Johor, Kedah, Kelantan, Melaka, Negeri Sembilan dan Pahang telah memberi takrifan yang berbeza-beza. Merujuk kepada *Focus Group Discussion* (FGD) yang telah diadakan pihak PTG memaklumkan bahawa takrifan lot lidi berbeza dengan pihak PLANMalaysia. Kekeliruan takrifan lot lidi telah menyumbang kepada berkembangnya lot lidi iaitu melibatkan kediaman bertanah. (Mohd Marbawi Bin Taha et al., 2022). Manakala pihak Berkuasa Tempatan merupakan pihak yang bertanggungjawab terhadap pentadbiran dan memberi perkhidmatan bandar serta pembangunan sesuatu kawasan atau daerah dalam kawasan kerajaan tempatan berkenaan yang ditubuhkan di bawah Akta Kerajaan Tempatan Akta 171 (Akta 171, 1976) iaitu Majlis Bandaraya, Majlis Perbandaran, Majlis Daerah, mengikut mana mana berkenaan, dan berhubungan dengan Wilayah Persekutuan ertinya Datuk Bandar Kuala Lumpur yang dilantik di bawah seksyen 4 Akta Ibu Kota Persekutuan 1960 (Akta 190, 1960)

Isu dan Masalah

(a) Isu Perundangan

Isu perundangan di mana lot lidi tidak melepasi keperluan dan syarat-syarat penetapan pemajuan dan pemakaian prosedur berbeza. Contoh perundangan termasuklah Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172, 1976) di mana penentuan seksyen 18(1) menggariskan bahawa “tiada seorang pun boleh menggunakan atau membenarkan digunakan mana-mana tanah atau bangunan melainkan menurut RANCANGAN TEMPATAN.” Malah, seksyen 22 (1), (2), (3) dan (4) Akta 172 juga menggariskan layanan terhadap permohonan. Selain itu, ia juga menyalahi kategori penggunaan tanah, syarat nyata tanah dan sekatan kepentingan tanah pertanian.

(b) Tiada Kawalan Ke Atas Pembangunan dan Ketiadaan Data GIS

Trend pembangunan di atas lot kecil dan lot lidi di bandar tiada kawalan pembangunan yang nilai harga hartanah lebih rendah (*urban sprawl*). Nilai ekonomi yang lebih rendah berbanding dengan pembangunan berskala besar. Ketiadaan data lot-lot yang dikategorikan sebagai lot lidi dalam GIS menyebabkan analisis tidak dapat dibuat dengan cepat.

(c) Permohonan Kebenaran Merancang

Isu pelaksanaan, takrifan dan garis panduan khusus dalam permohonan KM. Pemohon tidak berupaya menyediakan kawasan lapang, kemudahan awam dan infrastruktur yang lengkap. Merujuk kepada Eddy (2022), Majlis Bandaraya Kuala Terengganu telah menerima permohonan KM (2018) bagi lot kecil dan lot lidi adalah sebanyak 501 berbanding Negeri lain.

(d) Sukar Patuhi Aspek Teknikal

Kesukaran mematuhi aspek teknikal bagi pemajuan lot kecil dan lot lidi. Bentuk lot lidi yang tidak seragam, janggal dan berbagai-bagai menyebabkan sukar untuk mematuhi aspek teknikal untuk pembangunan. Kesannya apabila tukar syarat tanah telah dibuat untuk pembangunan, terdapat kekangan keperluan teknikal untuk dibangunkan setelah keluasan lot-lot telah dipecah

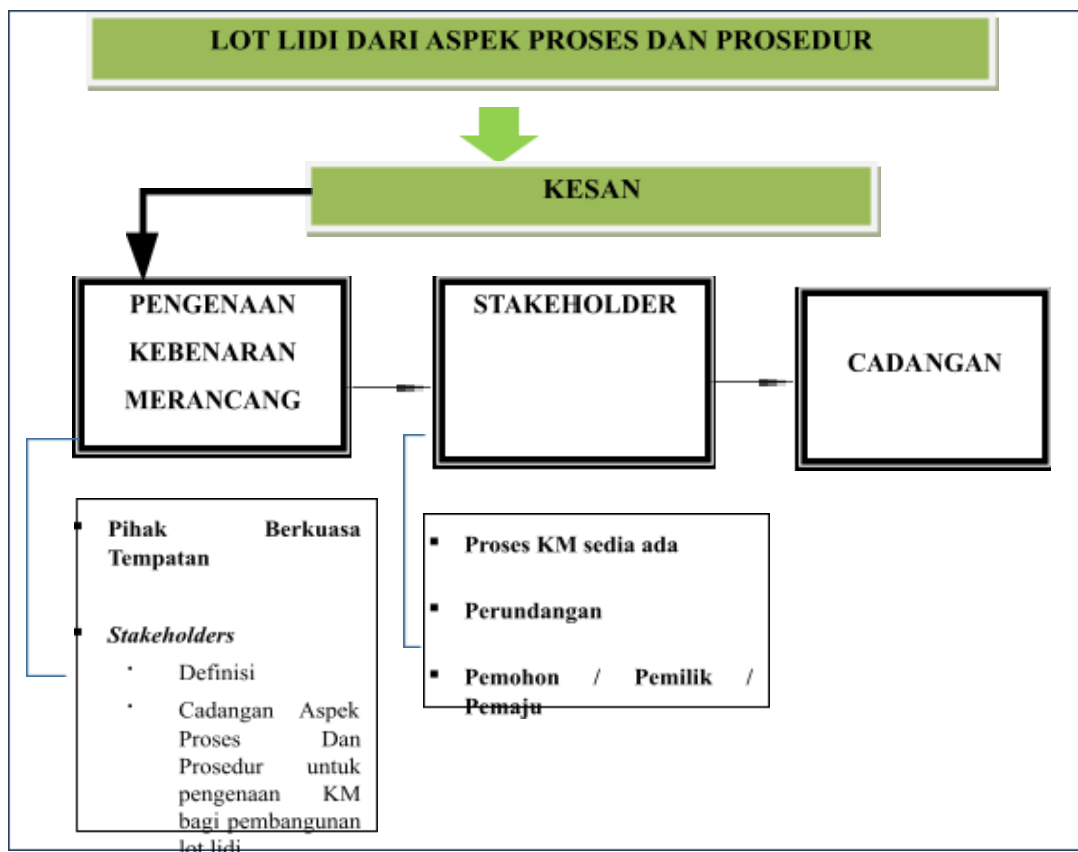
bahagian. Oleh itu, peningkatan lot kosong (lot lidi) tanah terbiar apabila tidak dibangunkan seterusnya menimbulkan isu kesihatan dan masalah sosial.

(e) **Tiada Garis Panduan Khusus**

Setiap PBT yang mempunyai permohonan pembangunan lot lidi ini telah memproses mengikut PBT masing-masing kerana tiada garis panduan khusus yang memandu hala tuju di peringkat PBN, PBT dan agensi pelaksana yang berkaitan (MPSepang, 2023). Ketiadaan garis panduan menyebabkan penyediaan infrastruktur dan kemudahan masyarakat termasuklah untuk mengatasi masalah banjir atau bencana alam setelah membuat pembangan secara *piecemeal*.

Kerangka Konsep

Kerangka konsep lot lidi dari aspek proses dan prosedur adalah di dalam pengenaan KM oleh PBT. Definisi mengenai lot lidi haruslah jelas supaya pihak PBT dapat menerima dan memproses permohonan KM. Cadangan aspek proses dan prosedur untuk pengenaan KM untuk pembangunan lot lidi perlu dilihat dari peribagai aspek supaya ia dapat menghasilkan suatu keputusan yang holistik. Manakala tahap kepuasan kepada komuniti atau pemilik tanah lot lidi adalah dikaitkan juga sekiranya perlu mengemukakan KM di PBT. Pemboleh ubah seperti tahap pengetahuan, faktor sosial, faktor ekonomi, faktor alam sekitar serta cadangan haruslah dikaji supaya dapat dilihat dari sudut yang menyeluruh. Secara keseluruhannya dalam kerangka konsep ini akan menghasilkan cadangan kepada mekanisma terbaik pelaksanaan lot lidi dari aspek proses dan prosedur.



Rajah 2: Kerangka Konsep Lot lidi Dari Aspek Proses dan Prosedur

METODOLOGI

Metodologi kajian adalah mixed method iaitu kuantitatif, kualitatif dan Kajian Kes. Data kualitatif adalah melalui Focus Group Discussion (FGD) dan Expert survey. Manakala kuantitatif adalah mengkaji tahap kepuasan komuniti dalam pembangunan lot lidi. Kajian kes adalah Majlis Perbandaran Sepang (MPS) kerana MPS adalah PBT yang merekodkan 81 permohonan lot lidi iaitu yang tertinggi di Negeri Selangor (PLANMalaysia, (2021). Kawasan kajian adalah berdasarkan Rancangan Tempatan Majlis Perbandaran Sepang.

Jadual 1: Jadual Guna Tanah

Bil	Blok	Keluasan
1	Pinggiran Cyberjaya	6,199.81
2	Cyberjaya	2,816.91
3	Sungai Merab	8,631.98
4	Ampar Tenang	4,520.37
5	Salak Tinggi	2,403.05
6	KLIA	9,844.00
7	Pinggiran KLIA	3,657.17
8	Sungai Pelek	23,826.71
Jumlah Keseluruhan		61,900.00

Sumber: Rancangan Tempatan Majlis Perbandaran Sepang

Manakala data kuantitatif dari pembentukan borang selidik adalah melibatkan masyarakat di dalam Kawasan PBT di Negeri Selangor.

PERBINCANGAN

Analisis Kualitatif dan Kajian Kes

Analisis mengenai mekanisme pelaksanaan lot lidi dari aspek prosedur pembangunan di PBT melibatkan beberapa elemen penting yang perlu dipertimbangkan. Berikut adalah analisis terperinci berdasarkan maklumat yang diperoleh:

1. Definisi dan Ciri-ciri Lot Lidi

Lot lidi adalah tanah yang dipecah kecil tanpa melalui proses KM dan tidak mempunyai geran individu. Tanah ini sering dijual dalam bentuk pecahan kepada pembeli, yang berisiko menghadapi masalah pemilikan dan legaliti. Pembeli lot lidi tidak dapat memindah milik tanah tersebut secara sah, dan ini menjadi isu utama dalam pengurusan dan pembangunan tanah di bawah PBT.

2. Proses dan Prosedur Pembangunan

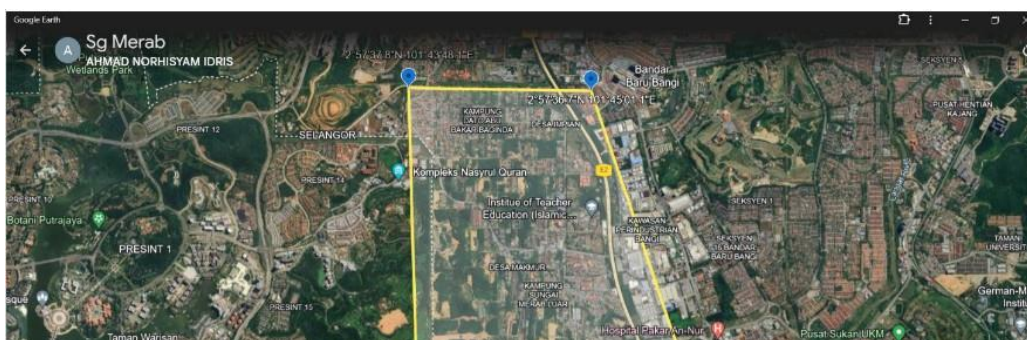
(a) Kebenaran Merancang

Setiap pemajuan tanah, termasuk lot lidi, memerlukan kebenaran merancang daripada PBT. Proses ini melibatkan beberapa langkah:

- **Pengemukakan Permohonan:** Pemohon perlu mengemukakan borang permohonan KM kepada PBT, lengkap dengan dokumen sokongan yang diperlukan.

- **Penilaian Permohonan:** PBT akan menilai permohonan berdasarkan garis panduan dan undang-undang yang berkuat kuasa, termasuk Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172) dan Kanun Tanah Negara (Akta 828).
- **Keputusan:** Setelah penilaian, PBT akan memberikan keputusan sama ada permohonan diluluskan atau ditolak. Penolakan biasanya berlaku jika permohonan tidak memenuhi syarat yang ditetapkan, seperti keperluan untuk menyediakan kemudahan asas dan akses.

Berdasarkan isu dan masalah pemohon tidak berupaya menyediakan Kawasan lapang, kemudahan awam dan infrastruktur yang lengkap dapat disediakan melalui GIS. Berikut adalah hasil dapatan drone untuk menangani isu ini.



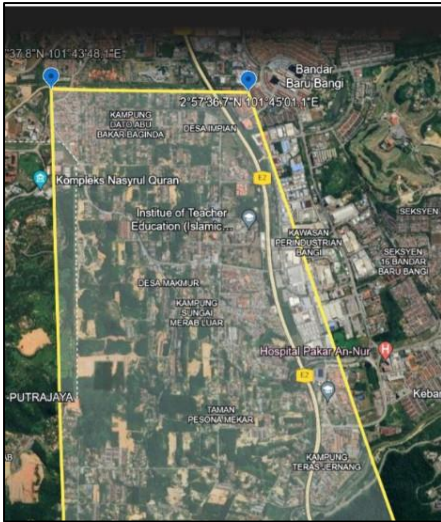
Rajah 3: Pelan Perimeter BP3 Sungai Merab untuk Drone

Peta Ortofoto adalah merupakan pelan yang dihasilkan dari foto udara yang telah diambil menggunakan dron pada resolusi tinggi iaitu 5cm GSD. Pelan ini menunjukkan gambaran visual yang terkini untuk Blok Perancangan 3 Sungai Merab. Pelan ortofoto ini dapat membantu dalam menunjukkan kawasan yang mempunyai pembangunan lot lidi di BP3 Sungai Merab. Bagi memastikan ketepatan koordinat dalam pelan ortofoto yang telah dihasilkan, satu cerapan koordinat GPS telah dijalankan ke atas titik kawalan mendarat di kawasan kajian. Hasil cerapan koordinat di titik kawalan mendarat ini telah digunakan semasa proses georeferencing bagi membolehkan pelarasan koordinat dibuat semasa proses menghasilkan ortomozek.

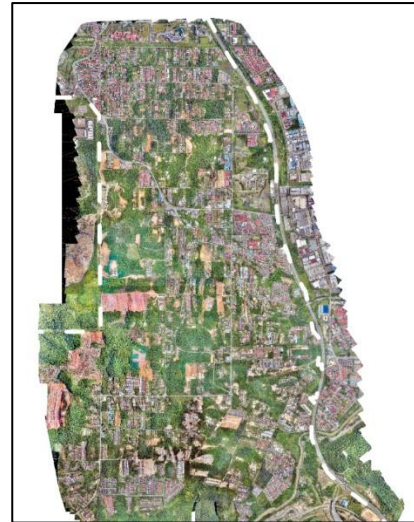
Seterusnya imej ini telah dibuat analisa overlay dengan menggunakan data taburan pembangunan lot lidi yang diperolehi dari Majlis Perbandaran Sepang. Analisa overlay ini telah dijalankan dengan menggunakan perisian ArcGIS Pro. Ianya adalah bertujuan untuk mengenalpasti status semasa pembangunan lot lidi di tapak serta menentukan taburan infrastruktur sedia ada yang telah dibina di tapak.

Rajah 5 menunjukkan imej ortofoto yang telah dihasilkan daripada penerbangan UAV dengan menggunakan perisian Pix4D. Imej ortofoto ini telah melalui proses penyusunan foto bagi menghasilkan ortomozek yang akan digunakan semasa proses analisa visual. Teknik analisa visual ini telah menggunakan perisian ArcGIS Pro bagi mengenalpasti status pembangunan lot lidi di lapangan dengan menggunakan data imej ortofoto dan data lapisan GIS taburan pembangunan lot lidi.

Perisian GIS telah dipilih bagi melakukan analisa ini kerana kelebihan perisian dan kaedah ini dalam menyimpan dan menerima data dalam format spatial. Memandangkan data lot lidi dan imej ortofoto adalah merupakan data dalam bentuk spatial, teknik GIS adalah lebih sesuai bagi menganalisa data tersebut terutamanya dalam mengenalpasti taburan dan status pembangunan.



Rajah 4: Pelan Parameter BP3 sebelum menghasilkan Peta Ortofoto



Rajah 5: Peta Ortofoto kawasan yang terkini

(b) Pengawasan Pembangunan

PBT bertanggungjawab untuk mengawal pembangunan lot lidi bagi memastikan pematuhan kepada undang-undang dan garis panduan. Ini termasuk:

- **Kawalan Kualiti** (Analisis menggunakan GIS dan Drone): PBT perlu memastikan bahawa semua pembangunan yang dilakukan mematuhi spesifikasi yang ditetapkan dan tidak menjejaskan perancangan bandar berdasarkan kepada keperluan akta dan garis panduan sedia ada. Manakala analisis menggunakan drone di kajian lapangan melibatkan 40 lot KM yang diproses adalah lot-lot kecil. Aspek aksesibiliti sebanyak 37 lot mempunyai akses sedia ada. Manakala bakinya tidak mempunyai akses. Cadangan awal adalah PBT perlu menyediakan data GIS dan EIS bagi lot lidi ini bagi memudahkan menyediakan data atribut dan capaian data untuk agensi-agensi berkaitan. Selain daripada itu dapatan kajian lot lidi bagi pemohon individu tidak komprehensif kerana tidak dapat menyediakan kemudahan awam. Sekiranya pemaju yang membangunkan pembangunan ini kemudahan yang inklusif dapat disediakan.
- **Pemantauan dan Penguatkuasaan:** PBT juga perlu melaksanakan pemantauan berterusan terhadap pembangunan yang sedang dijalankan untuk memastikan tiada pelanggaran terhadap kebenaran merancang yang diberikan.

Kuantitatif

Berdasarkan analisis kuantitatif menunjukkan kekurangan pengetahuan terhadap prosedur perancangan di PBT berdasarkan soal selidik yang telah dijalankan.

Penemuan

Berdasarkan analisis penemuan merujuk kepada objektif 1) takrifan, isu dan masalah lot lidi perlulah menambahbaik takrifan dengan mengambilkira takrifan lot lidi berdasarkan PLANMalaysia dan Pejabat Tanah dan Pejabat Tanah dan Galian. Penyelarasan secara bersepadu perlulah dibuat supaya pemilik atau pemaju dapat mengemukakan permohonan Kebenaran Merancang. 2) Objektif kedua mekanisme pelaksanaan lot lidi dari aspek prosedur pembangunan di PBT adalah tiada pengecualian KM atau pun keperluan minima semasa mengemukakan KM. Pemohon dikehendaki mengemukakan ke PBT melalui

OSC 3 Plus dengan berpandukan garis panduan sedia ada yang digunapakai di PBT. Manakala objektif 3) kerangka konsep dan garis panduan pembangunan lot lidi dari aspek proses dan prosedur di PBT yang telah dibentuk adalah dengan cadangan GIS dan EIS untuk inventori data.

Cabaran dalam Pelaksanaan

Terdapat beberapa cabaran yang dihadapi oleh PBT dalam pelaksanaan mekanisme pembangunan lot lidi, termasuk:

- (i) **Risiko Perundangan:** Pembeli lot lidi sering kali menghadapi risiko pemilikan dan pewarisan, yang boleh membawa kepada konflik dan masalah undang-undang di kemudian hari. Berdasarkan penemuan pemohon yang telah membeli lot lidi tidak dapat mengemukakan permohonan secara sah mengikut proses dan prosedur kerana tertakluk kepada garis panduan sedia ada.
- (ii) **Proses dan Prosedur di PBT:** Di peringkat PBT pula untuk proses dan prosedur akan menghadapi masalah ketika ingin menerima permohonan KM kerana definisi yang tidak jelas akan menyukarkan untuk menerima permohonan kerana ketiadaan garis panduan khusus untuk lot lidi. Ini kerana kebanyakan lot lidi tidak memenuhi keperluan garis panduan sedia ada yang telah diluluskan untuk digunapakai.
- (iii) **Kos Pembangunan:** Pembangunan lot lidi memerlukan pembeli untuk menanggung kos penyediaan infrastruktur asas, yang sering kali tidak diambil kira sebelum pembelian.
- (iv) **Kekurangan Kesedaran:** Terdapat kekurangan kesedaran di kalangan pembeli tentang risiko yang terlibat dalam membeli lot lidi, yang menyebabkan mereka terjebak dalam situasi yang merugikan.

Cadangan untuk Penambahbaikan

Untuk meningkatkan mekanisme pelaksanaan lot lidi, beberapa cadangan boleh dipertimbangkan:

- (i) **Aplikasi GIS dan EIS:** Aplikasi GIS dan EIS di setiap PBT adalah bertujuan sekiranya permohonan lot lidi terdapat di dalam data GIS dan EIS maka memudahkan PBT untuk membuat keputusan. Secara tidak langsung dapat menganalisis dengan mudah dan capaian maklumat yang pantas bagi tujuan keperluan infrastruktur dan kemudahan awam. Oleh itu proses seterusnya perlulah membuat pemantauan, penilaian dan pengemaskinian dalam aspek proses dan prosedur perancangan lot lidi di PBT.
- (ii) **Penyusunan Garis Panduan yang Jelas:** PBT perlu menyediakan garis panduan yang lebih jelas dan terperinci mengenai prosedur permohonan kebenaran merancang untuk lot lidi. Penyelarasan Bersama di peringkat penyedia garis panduan (PLANMalaysia) dan memproses Kebenaran Merancang (PBT) secara bersepadu. Manakala di peringkat Kerajaan Negeri perlulah memainkan peranan untuk hakmilik tanah melibatkan Pejabat Tanah dan Pejabat Tanah Galian yang mana perbezaan di setiap negeri.
- (iii) **Pendidikan dan Kesedaran:** Meningkatkan program pendidikan untuk pembeli tentang risiko dan proses yang terlibat dalam pembelian lot lidi.
- (iv) **Penguatkuasaan Undang-undang yang Tegas:** Memastikan penguatkuasaan undang-undang yang lebih ketat terhadap pemohon atau pemaju yang melanggar peraturan dan syarat Pembangunan setelah suatu mekenisma terbaik dicapai.

KESIMPULAN

Secara keseluruhannya mekanisma pelaksanaan lot lidi di PBT melibatkan proses dan prosedur yang kompleks yang memerlukan pematuhan kepada undang-undang dan garis panduan dan polisi yang ditetapkan. Pelaksanaan yang telah dipersetujui adalah menggunakan tatacara proses permohonan KM melalui OSC 3.0 plus dan juga melalui pemaju. Manakala tidak memersetujui pelaksanaan pembangunan lot lidi dari aspek dan prosedur dengan tatacara permohonan KM Khusus (minimum requirement) dan pengecualian KM (ExPA). Manakala pemutihan perlulah dilakukan terlebih dahulu di Pejabat Tanah sebelum dikemukakan ke Pihak Berkuasa Tempatan. Selain itu aplikasi GIS dan EIS berperanan dan membantu PBT sebagai pembuat keputusan di dalam Kebenaran Merancang Walau bagaimanapun, cabaran seperti risiko perundangan dan kekurangan kesedaran di kalangan pembeli perlu ditangani untuk memastikan pembangunan yang berkesan di samping dapat menyelesaikan isu dan masalah lot lidi sedia ada.

PENGHARGAAN

Pengkaji ingin merakamkan ucapan terima kasih kepada Institut Penilaian Negara (INSPEN) atas pembiayaan di bawah Geran NAPREC (100-TNCPI/GOV 16/6/2 (015/2023), *Research Management Centre* (RMC), Kolej Alam Bina, Universiti Teknologi Mara (UiTM), semua jabatan kerajaan, organisasi, dan individu yang bermurah hati memberikan sumbangan idea terhadap penyelidikan ini.

RUJUKAN

- Akta 190 (1960). Akta Ibu Kota Persekutuan 1960,
 Aminah Mohsin dan Jaiya Abu (2022) “Lot Lidi” Tidak diiktiraf Tetapi Kenapa Berlelusa, Tinda Minda Bernama Aminah Mohsin, Nasrul Faiz Firdaus, Nur Berahim (2021). Pembangunan plot-plot kediaman tanpa kebenaran dan implikasi terhadap agensi Kerajaan.
 Aminah Mohsin, Nasrul Faiz Firdaus, Nur Berahim (2021). Pembangunan plot-plot kediaman tanpa kebenaran dan implikasi terhadap agensi Kerajaan.
 Eddy Ismail (2022). Prosedur Kelulusan Pelan Kebenaran Merancang Untuk Permohonan Kategori Kecil Dan Mudah Dalam Tempoh 48 Jam (Prosedur KM48) di Majlis Bandaraya Kuala Terengganu
 Harrington, A. (2005). *Modern Social Theory*. 1-13.
 Harris, A. L., Lang, M., Yates, D., & Kruck, S. E. (2008). Incorporating Ethics and Social Responsibility in IS Education. *Journal of Information Systems Education*, 22(3), 183-189.
 Harun, R., Hock, L. K., & Othman, F. (2011). Environmental Knowledge and Attitude among Students in Sabah. *World Applied Sciences Journal*, 14, 83-87.
 Malaysia Akta 171 (1976). Akta Kerajaan Tempatan 1976,
 Malaysia Akta 133 (1974). Akta Jalan, Parit Dan Bangunan 1974,
 Malaysia Akta 172 (1976). Town and Country Planning Act 1976.
 Mohamad Zaki Mohammad Azam, Oliver Valentine Eboy (2023). Sistem Maklumat Geografi (GIS) Dalam Pemetaan Perubahan Guna Tanah: Satu Kajian Literatur, *Journal of Islamic, Social, Economics and Development (JISED)*, DOI: 10.55573/JISED.085319
 Mohd Marbawi Bin Taha et al., (2022), Konsep Lot Lidi Dan Realitinya Di Malaysia, *Journal of Islamic, Social, Economics and Development (JISED)* eISSN: 0128-1755, DOI: <https://10.55573/JISED.074751>
 MP Sepang, (2024). Bengkel Libat Urus Validasi (Pakar) Bagi Kajian Lot Lidi Dari Aspek Proses Dan Prosedur Di Peringkat Pihak Berkuasa Tempatan (PBT): Kajian Kes Majlis Perbandaran Sepang, ILD Lebu Enstek, Nilai, Negeri Sembilan.
 Norfazila binti Mohd Zaid (2021). Penjualan Lot-lot Kecil (Lot Lidi) Retrieved from <https://www.ezrilaw.com/post/vol-10-1-penjualan-lot-lot-kecil-lidi>.
 Norhayati Umor, (2018). Surat Ikatan Amanah Lot Tanah Pertanian Tidak Sah, Selangor Kini
 PLAN Malaysia (2024). Portal Rasmi JPBD (PLAN Malaysia), KPKT, Sistem Maklumat Gunatanah Perancangan Bersepadu. <https://www.planmalaysia.gov.my>
 PLAN Malaysia Kamus (2023). Kamus Perancangan Bandar Dan Desa, Bahagian Perundangan dan Kawal Selia Perancangan Jabatan Perancangan Bandar dan Desa (PLAN Malaysia) Jabatan Perancangan Bandar dan Desa (PLAN Malaysia) Kementerian Pembangunan Kerajaan Tempatan, Pusat Pentadbiran Kerajaan

- Persekutuan, Malaysia
- PLANMalaysia, (2019). Kajian Pengenaan Syarat-Syarat KM Bagi Lot Lidi 2019PLANMalaysia, (2023). Kajian Pengenaan Syarat-Syarat KM Bagi Lot Lidi 2019
- Portal MBSJ, (2024). *Executive Information System (EIS) MPSJ*, Retrieved from <https://portal.mbsj.gov.my/sites/default/files/Hub-Inovasi-Perancang-Bandar-2018.pdf>
- Rusmiyati Binti Ahmad (2021). Potensi Rancangan Perkampungan Tersusun Sebagai Kaedah Alternatif Penyelesaian Lot Lidi Tanah Kategori Pertanian, Fakulti Alam Bina dan Ukur Universiti Teknologi Malaysia
- Siti Kartina, (2024). Lot Lidi Dari Aspek Proses Dan Prosedur Perancangan Di Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) Kajian Kes: Majlis Perbandaran Sepang, *Research Project Funded By NAPREC (R&D 04/2023, Valuation & Property Services Department Ministry Of Finance*, Malaysia.
- Zurinah Tahir, Jalaluddin Abdul Malek (2017). Pemantauan percanggahan Guna Tanah Bandar Dan Tanah Pertanian Menggunakan Sistem Maklumat Geografi (GIS) GEOGRAFIA Retrieved from OnlineTM Malaysia *Journal of Society and Space* 13 issue 3 (112-130) © 2017, ISSN 2180-2491