

## 'Risiko terbesar beli tanah lot lidi'



Pemilik lot lidi perlu berdepan prosedur pusaka rumit, kos tinggi selain perbalahan

Kuala Lumpur : Pembeli tanah lot lidi terdedah kepada pelbagai kesan perundangan dengan risiko terbesar membawa mereka kepada kerugian, sekiranya pemegang amanah meninggal dunia.

Ini berikutan bagi jenis tanah sedemikian, hanya nama pemegang amanah terkandung dalam geran, melainkan kategori kegunaan tanah berkenaan ditukar.

Presiden Persatuan Peguam-Peguam Muslim Malaysia (PPMM), Datuk Zainul Rijal Abu Bakar, berkata ia adalah antara risiko terbesar bagi pembeli lot lidi.

"Mereka masih boleh melantik pemegang amanah yang baru tetapi ia bukanlah sesuatu yang mudah."

"Pemilik bukan saja perlu berhadapan dengan prosedur pusaka yang rumit, kos yang tinggi, tetapi masa diambil juga adalah lama. Kemungkinan untuk perbalahan juga berlaku adalah sangat besar," katanya kepada BH semalam.

Muka depan BH semalam, mendedahkan modus operandi ejen hartanah yang rancak menjual lot tanah lidi dengan harga permulaan dari RM30,000 untuk satu lot.

Bagaimanapun, pembeli terdedah kepada beberapa risiko apabila banyak transaksi dilakukan secara 'bawah permaidani' dengan nama pembeli tidak didaftarkan sebagai tuan punya tanah dan diberikan geran secara individu.

Zainul Rijal berkata, lazimnya, masalah berkaitan lot lidi berlaku kerana ia berada dalam kategori tanah pertanian yang tidak boleh dipecah milik.

Perlu jadi pemegang amanah

"Pembeli lot lidi tidak boleh menjual kembali lotnya kepada orang lain. Tidak ada prosedur undang-undang yang sah boleh dilaksanakan oleh pemilik lot untuk urusan jual beli kecuali mereka perlu menjadi pemegang amanah yang baru."

**OFFICIAL RECEIPT**  
NO: 0045  
Date: 8/4/2023

**CUSTOMER DETAILS**



Name		
NRIC		Contact No.

**PAYMENT DETAILS**

Site	BLANCAR 1	<input checked="" type="checkbox"/> CASH <input type="checkbox"/> TRANSFER <input type="checkbox"/> CHEQUE
Location	JENJAROM	RM 200.00
Plot No.	1	Remark RM66,800.00

**PAYMENT FOR**

/	Lock / Deposit (Not refundable in the case of cancellation plot)	RM200.00
	Progressive payment ( 10 %)	RM 5,700.00
	Progressive payment ( 40 %)	RM 18,800.00
	Balance ( 50 %)	RM 23,500.00
	Full Payment (for 3 days term)	
	Others :	

Received By :  Issued By : 

3	Payment ( 40 %)	18/4/2023	18,800.00
4	Payment ( 50 %)	25/4/2023	23,500.00
	Total		57,000.00

Resit pembayaran pembeli yang hampir tertipu dan menjadi mangsa penipuan pembelian lot tanah lidi.

"Pembeli lot perlu berbincang dengan pemegang amanah sedia ada untuk memohon persetujuan. Prosesnya juga mungkin memakan masa lama serta menambah kos," katanya.

Tambahnya, kelemahan ketara yang turut dikesan adalah masalah persempadanan.

"Tidak ada satu persempadanan yang jelas di antara satu lot dengan satu lot yang lain. Jadi ia akan menyukarkan pembeli untuk melakukan sesuatu di atas tanah berkenaan."

"Anda tidak tahu keluasan sebenar bahagian lot anda itu. Persempadanan yang jelas biasanya tidak dibuat untuk lot lidi dan sekiranya berlaku pertelingkahan ia akan mendatangkan akibat yang tidak baik."

"Selain itu, jika pembeli membina rumah di atas tanah ini, bermakna berlaku kesalahan seperti yang termaktub dalam Kanun Tanah Negara. Bagi tanah pertanian hanya sebuah rumah sahaja dibenarkan dibina atas keseluruhan tanah berkenaan. Pembeli boleh dikenakan denda dan lebih teruk tanah boleh dirampas," katanya.

Malah, disebabkan nama pembeli tidak tertulis dalam geran, mereka tidak boleh menggadaikan tanah kepada pihak bank untuk mendapatkan pinjaman.

"Disebabkan nama pemilik tiada dalam geran, waris pembeli lot tidak berhak untuk menuntut tanah berkenaan. Secara teknikalnya tanah tersebut masih milik pemegang amanah," katanya.

Mengenai pampasan jika pihak kerajaan ingin mengambil tanah berkenaan, jelasnya, hanya pemegang amanah yang akan dipanggil untuk sesi pendengaran.

"Wang pampasan juga hanya akan diberikan kepada pemegang amanah. Jadi jika pemilik-pemilik lot ingin mendapatkan wang berkenaan, mereka perlu berurusan dengan pemegang amanah sendiri dan tertakluk kepada budi bicara pemegang amanah," katanya.

-Berita Harian