

Pembangunan Tanah

PEMBANGUNAN dan KTN

- Urusan pembangunan merupakan urusan/ aktiviti yang terikat kepada beberapa Akta, Kaedah, peraturan, piawaian dan garis panduan:
 - Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 [Akta 172]
 - Kanun Tanah Negara 1965 [Akta 56/1965]
 - Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 [Akta 133]
 - Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam 1984, dll.
- **KTN** adalah suatu akta yang **spesifik** berkaitan:
 - pemegangan tanah (*land tenure*).
 - pendaftaran hakmilik.
 - urusan berkaitan urusan niaga tanah.
 - urusan berkaitan kutipan hasil tanah.

PEMBANGUNAN dan KTN

- Tiada takrifan khusus berkaitan “**pembangunan**” dlm KTN.
- Takrifan “**pembangunan**” disebut secara khusus dalam seksyen 2, Akta Perancangan Bandar & Desa 1976 (Akta 172):



.....menjalankan apa-apa kerja bangunan, kejuruteraan, perlombongan, perindustrian, atau apa-apa kerja lain yang seumpamanya pada, di atas, di sebelah atas atau di bawah tanah, **membuat apa-apa perubahan material mengenai penggunaan mana-mana tanah** atau bangunan atau mana-mana bahagian daripadanya, atau **memecah sempadan atau mencantumkan tanah**.

PEMBANGUNAN dan KTN

- **Pematuhan kepada peruntukan KTN** perlu dalam melaksanakan urusan pembangunan tanah.
- Kebiasaannya hal ini melibatkan perkara-perkara berkaitan **pemegangan tanah** (*hakmilik; persempadanan*), **penggunaan tanah** (*kategori; syarat*), dan **kepentingan atas tanah** (*berdaftar/ tidak berdaftar*) yang perlu diselesaikan terlebih dahulu bagi membolehkan pembangunan dilaksanakan.

1 Tukar Syarat, dll. (S.124)

2 Pecah Sempadan (S.135)

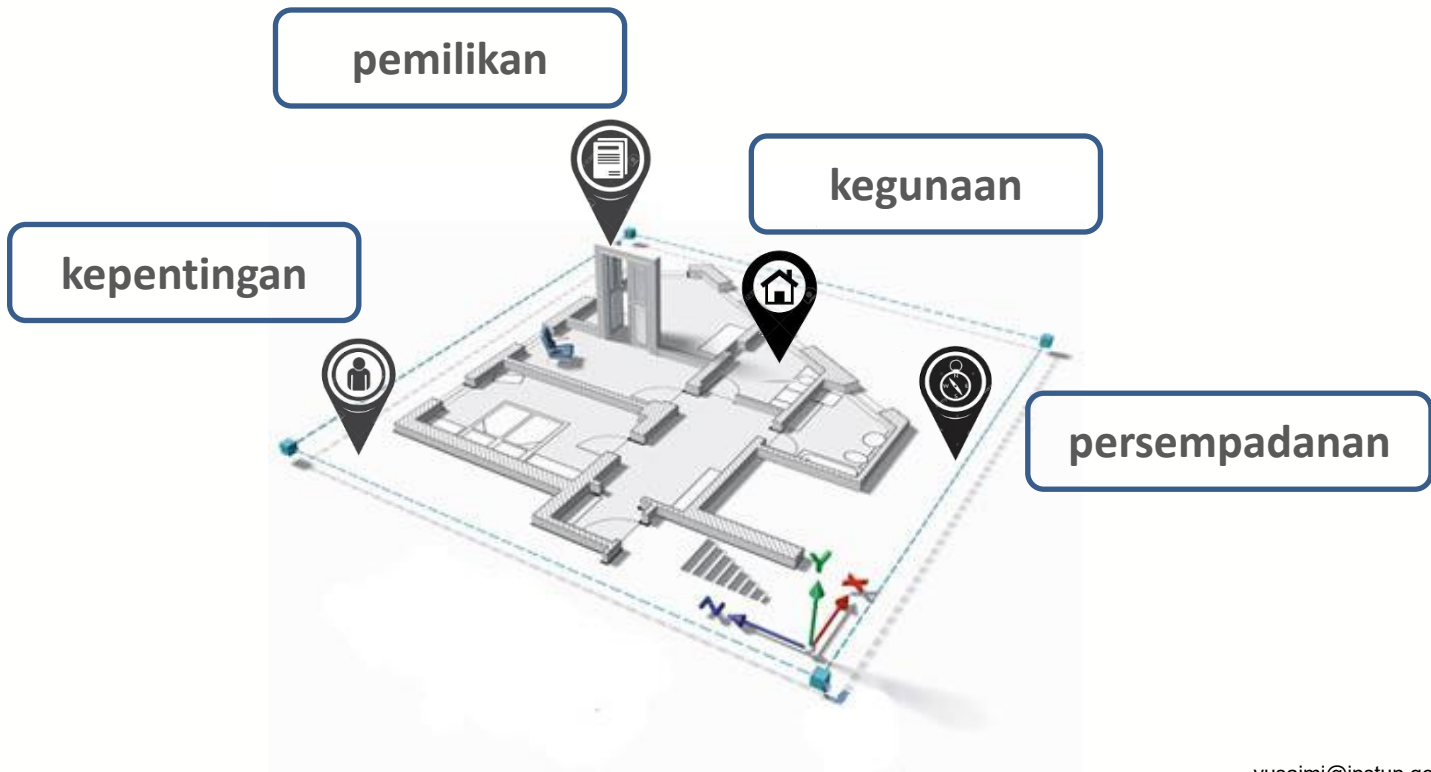
3 Pecah Bahagian (S.140)

4 Penyatuan (S.146)

5 Penyerahan (S.195)

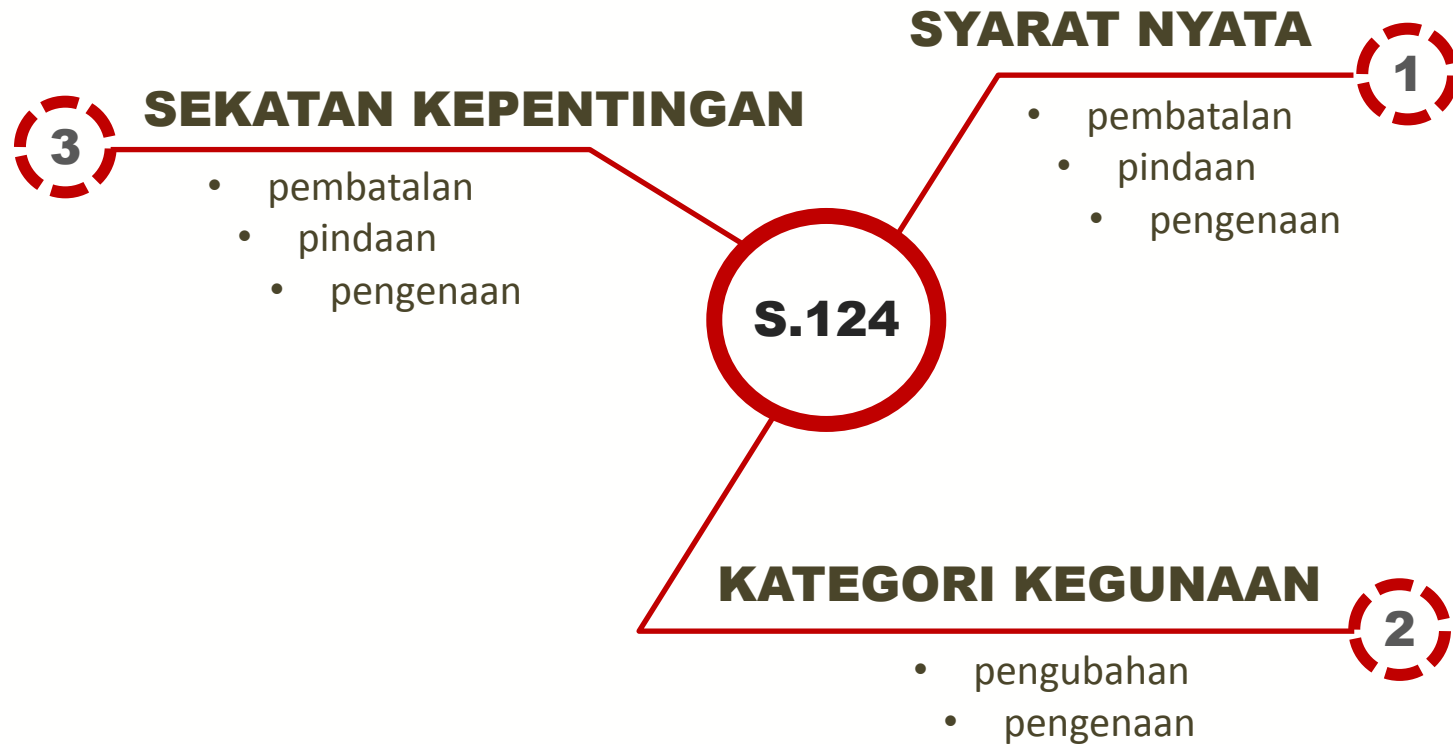
6 Pecah Sempadan & Tukar Syarat Serentak (S.124A)

7 Serahbalik & Bermilik Semula (S.204D)



Pengubahan Syarat, Sekatan dan Kategori di bawah Sek. 124 KTN

KTN membenarkan mana-mana tuannya tanah bermilik untuk **memohon** bagi tujuan **pengubahan**:



- Permohonan perubahan di bawah S.124 adalah untuk **keseluruhan tanah** dan **bukan untuk sebahagian** tanah.
- Tanah First Grade?
 - Tidak perlu mohon S.124.
 - Pemberitahuan Undang-Undang 478 (Legal Notification 478).
 - Tanah First Grade tidak tertakluk kepada s.53; tidak mempunyai jenis penggunaan tanah.

Permohonan

1. Menggunakan borang yang ditetapkan.

- Rujuk Kaedah-Kaedah Tanah Negeri (KKTN) yang berkaitan.

2. Disertakan:

- i. Salinan resit cukai tanah tahun semasa.
- ii. Persetujuan bertulis pihak yg mempunyai kepentingan berdaftar.
- iii. Persetujuan bertulis pihak yg mempunyai tuntutan sewaan bebas daftaran
- iv. Salinan dokumen hakmilik.
- v. Sijil Carian Rasmi
- vi. Pelan Tapak (pelan kunci, pelan lokasi) dalam jumlah yg ditetapkan.

3. Bayaran permohonan

- Ikut KKTN (*kadar bayaran biasanya berpandukan keluasan tanah*)

yusaimi@instun.gov.my

Kelulusan:

- Kelulusan permohonan adalah satu kelulusan bersyarat:
 - Pembayaran premium tambahan
 - Pembayaran apa-apa caj yg dinyatakan
 - Perizaban Cukai baru
 - Pematuhan apa-apa keperluan yg PBN fikirkan sesuai.
- Pentadbir Tanah hendaklah memaklumkan kelulusan melalui surat berserta **Notis 7G**.
- Minta pemohon kemukakan DHKK.

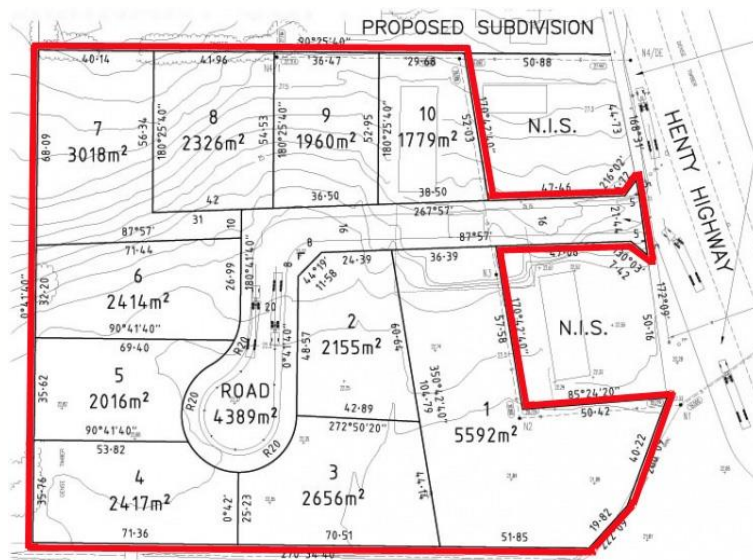
Pecah Sempadan

(Subdivision)

S.135 – S.139

Maksud Pecah Sempadan

Tanah bermilik yang dipecah- sempadan kepada dua bahagian (*portions*) atau lebih untuk dipegang oleh tuannya di bawah hakmilik yang berasingan.



- Tujuan: memudahkan penjualan dan pembangunan tanah bermilik seperti untuk tujuan perumahan.

Kelulusan Pecah Sempadan



- KTN memperuntukkan kuasa kepada PBN untuk menentukan kuasa kelulusan pecah sempadan.
- Dalam ketiadaan apa-apa arahan daripada PBN, kelulusan hendaklah dibuat oleh:
 - a) Pengarah Negeri – Hakmilik Pejabat Pendaftaran.
 - b) Pentadbir Tanah – Hakmilik Pejabat Tanah.

Permohonan:

- Dikemukakan kepada Pentadbir Tanah dengan menggunakan Borang 9A KTN.
- Disertakan:

1

- Bayaran yang ditetapkan di dalam Kaedah-Kaedah Tanah Negeri

2

- Pelan pra-hitungan yang menunjukkan secara terperinci mengenai pecah sempadan yang dicadangkan.
- Bilangan salinan pelan mengikut jumlah yang diperlukan oleh Pentadbir Tanah.

3

- Surat kebenaran daripada badan-badan tertentu yang ditetapkan oleh PBN termasuk pihak berkuasa perancang. [S.136(1)(c)]

4

- Surat kebenaran daripada orang/badan yang mempunyai kepentingan berdaftar ke atas tanah tersebut. [S.136(1)(e)]

Pecah Bahagian

(Partition)

S.140 – S.145

Maksud Pecah Bahagian

Tanah yang dipegang di bawah **hakmilik tetap** oleh dua orang atau lebih sebagai **tuanpunya bersama** dipecah-bahagikan supaya terletak hak bagi setiap orang, di bawah suatu **hakmilik berasingan**, suatu bahagian tanah yang kadar keluasannya hampir sama dengan bahagian (syer) yang tidak dipecahkan.

Tujuan & Kesan Pecah Bahagian

- **Menamatkan pemilikan bersama (*co-proprietorship*).**
 - konsep pemilikan bersama adalah sebagaimana yang dijelaskan dalam peruntukan **seksyen 342 dan 343**.
- **Menyelesaikan konflik berkaitan pemegangan di antara tuanpunya-tuanpunya bersama.**
- **Pendaftaran hakmilik sambungan bagi umpukan pecah bahagian akan menjadi hakmilik asal tidak lagi berkuatkuasa.**

Situasi Pecah Bahagian di bawah KTN



Permohonan pecah bahagian mendapat persetujuan semua tuannya bersama

1

[Sek.140]

Pecah Bahagian



Permohonan pecah bahagian daripada mana-mana tuannya dan tanpa persetujuan bersama

2

[Sek.141A]

3

Penamatan pemilikan bersama oleh Mahkamah

[Sek.145]



Kuasa Meluluskan Pecah Bahagian

- Jika tiada arahan lain yang bertentangan:

1

PENGARAH TANAH DAN GALIAN

bagi tanah yang dipegang di bawah hakmilik Pejabat Pendaftar.

2

PENTADBIR TANAH

bagi tanah yang dipegang di bawah hakmilik Pejabat Tanah.

3

PIHAK BERKUASA NEGERI

jika tanah pertanian dan keluasannya:

- $\frac{2}{5}$ hektar; atau
- Kurang drpd $\frac{2}{5}$ hektar.

Permohonan

- Permohonan bertulis kepada Pentadbir Tanah dalam **Borang 9B**.
- Disertakan:

1

Bayaran yang ditetapkan di dalam Kaedah-Kaedah Tanah Negeri

2

Pelan* yang menunjukkan secara terperinci mengenai pecah bahagian yang dicadangkan, mengikut bilangan salinan yang diperlukan oleh Pentadbir Tanah

3

Surat kebenaran daripada badan-badan tertentu yang ditetapkan oleh PBN [S.136(1)(c)]

4

Surat kebenaran daripada orang/badan yang mempunyai kepentingan berdaftar ke atas tanah tersebut [S.136(1)(e)]

5

Kebeneran bertulis tuannya bersama yang lain yang tidak menyertai pecah bahagian

* Tidak perlu dlm kes permohonan di bwh sek.141A

yusaimi@instun.gov.my

Permohonan

- Permohonan hendaklah diurus dan diproses mengikut situasi-situasi permohonan pecah bahagi tanpa mengabaikan syarat-syarat kelulusan.
- **Endorsan** nota berkaitan penerimaan permohonan pecah bahagian hendaklah dibuat dalam **Dokumen Hakmilik Daftaran (DHD)**. [*Sek.142(2)*]

Permohonan Pecah Bahagian Oleh Mana-mana Tuanpunya Bersama

(Tanpa Permohonan Bersama Atau Keizinan Tuanpunya Bersama Yg Lain)

(Sek. 141A KTN)

Tiada alasan yang munasabah, Pentadbir Tanah bolehlah meluluskan atau mengesyorkan kepada PTG supaya permohonan tersebut diluluskan

Ada alasan yang munasabah atas keenggan, Pentadbir Tanah hendaklah menolak atau mengesyorkan kepada PTG supaya permohonan tersebut ditolak

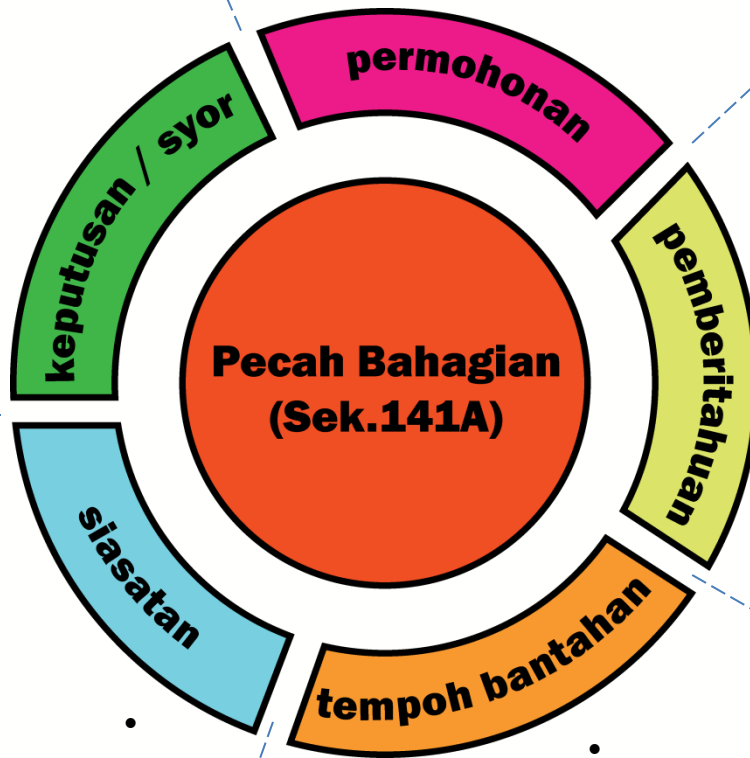
Adakan siasatan pada suatu tarikh dan tempat yang ditetapkan

Selepas tamat tempoh 28 hari, ada bantahan, maklumkan kepada pemohon dan tuannya bersama yang lain.

- Mana-mana tuannya bersama.
 - Tanpa persetujuan tuannya bersama yang lain.

- Notis pemberitahuan kepada tuannya bersama yang lain.
- Minta kemukakan bantahan secara bertulis dan alasan bantahan.

28 hari dari tarikh penyampaian notis



**Permohonan Pecah
Bahagian Bagi Tanah Yang
Tertakluk Kepada Kategori
“Pertanian”**

Permohonan Pecah Bahagian Bagi Tanah **Yang Tertakluk Kepada Kategori** **“Pertanian”**

- KTN memperuntukkan secara khusus berkaitan permohonan pecah bahagian tanah yang tertakluk kepada kategori pertanian. Perkara ini disebut khusus dalam peruntukan Sek.140(3) dan Sek.142(5) berkaitan tanah pertanian berkeluasan:
 - $\frac{2}{5}$ hektar; atau
 - Kurang dari $\frac{2}{5}$ hektar

Permohonan Pecah Bahagian Bagi Tanah **Yang Tertakluk Kepada Kategori** **“Pertanian”**

- Prosedur proses permohonan perlu mematuhi peruntukan sek. 143A di mana:
 - Apabila menerima permohonan yang sedemikian Pentadbir Tanah hendaklah membuat perakuan dan panjangkan kepada Pihak Berkuasa Negeri (PBN).
 - PBN diberikuasa untuk melulus (dengan syarat dan modifikasi tertentu) atau menolak permohonan tersebut.

Penamatan Pemilikan Bersama Oleh Mahkamah

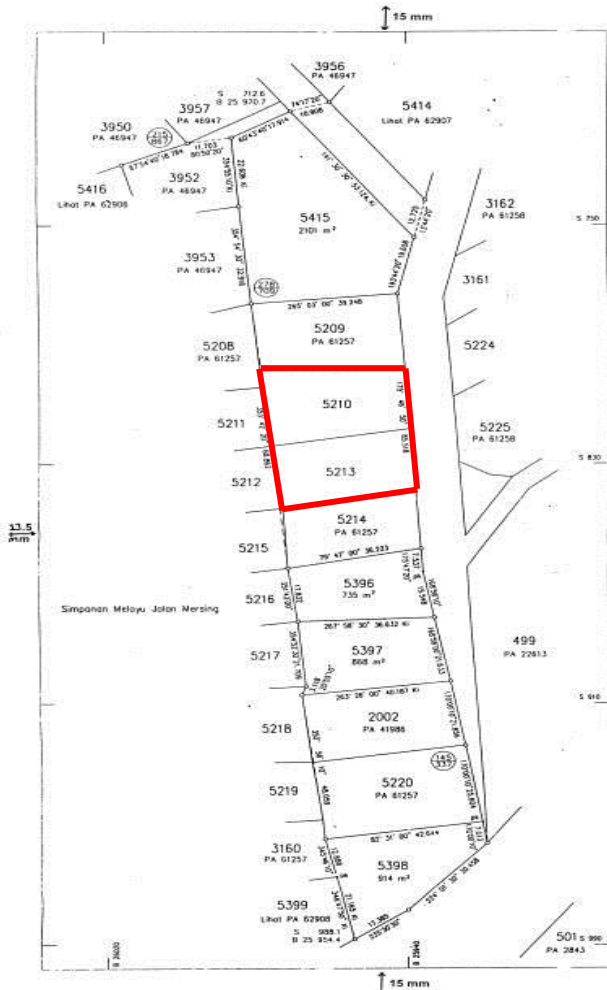
(SEK. 145 KTN)

Penamatan Pemilikan Bersama Oleh Mahkamah

- Permohonan kepada Mahkamah untuk penamatan pemilikan bersama atas tanah boleh dilakukan oleh mana-mana tuannya bersama apabila:
 - 1) tuannya bersama yang lain tidak akan menyertai permohonan serta tidak bersetuju tanah dipecah bahagi.
 - 2) Pecah bahagian tidak dapat diluluskan disebabkan syarat keluasan umpukan pecah bahagian tidak memenuhi keluasan minima yg ditetapkan oleh Pihak Berkuasa Perancangan/ PBN.

Penamatan Pemilikan Bersama Oleh Mahkamah

- **Mahkamah boleh mengarahkan supaya:**
 - Permohonan itu dipertimbangkan seolah-olah ianya telah dipersetujui oleh kesemua tuannya bersama; atau
 - Bahagian mana-mana tuannya bersama dipindahmilik kepada tuannya bersama yang lain tertakluk kepada terma-terma yang ditetapkan oleh Mahkamah; atau
 - Tanah tersebut dijual.



Penyatuan Tanah

(S.146 – S.150)

Pengertian Umum

Dua lot tanah atau lebih yang bersempadan di antara satu dgn yang lain, yang dipegang di bawah **hakmilik tetap** yang berasingan oleh seorang atau badan yang sama, **disatukan** menjadi lot untuk dipegang di bawah **satu hakmilik** sahaja.

“

“Any person in whom two or more contiguous lots of alienated land are vested under separate Registry or Land Office titles may, with the approval under this Chapter of the State Director or Land Administrator, as provided by subsection (2), amalgamate those lots into one, to be held by him under a single title:”

Sek.146(1)

Contiguous lot

*“For the purposes of sub-section (1), any two or more lots shall be taken to be contiguous if each of them **shares one boundary at least** in common with another of them”*

S.146(3)

Kenapa perlu buat penyatuan tanah?

- Tiada tujuan khusus yang dinyatakan dalam KTN.
- Dalam KTN hanya nyatakan kesan dan akibat 'penyatuan' iaitu:

“.....to be held by him under a single title: ...”

- Tujuan untuk pegang 'single title' bergantung kepada tujuan urusan pemilik tanah.
- Penyatuan merupakan antara bentuk pilihan-pilihan yang disediakan oleh KTN bagi membolehkan pemilik tanah mencapai tujuan-tujuan tertentu dalam urusan tanah.



Adakah semua tanah milik boleh dibuat penyatuan?

Halangan Penyatuan

Proviso S.146(1):

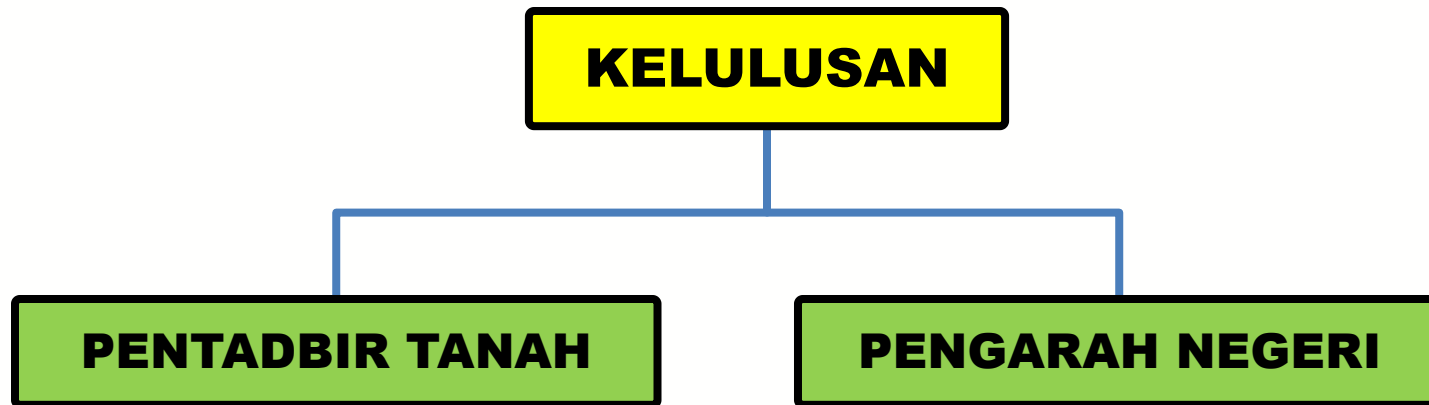
Provided that ***nothing*** in this Chapter ***shall authorise*** the amalgamation of any lots whichs are ***not situated in the same mukim, town or village.***

PENYATUAN		
CIRI SEMUA SAMA	CIRI TAK SAMA	CIRI TAK SAMA
dibenarkan	dibenarkan (Dengan Sanction PBN) - S.147(2)	Tidak dibenarkan

Penyatuan Tanah | Kelulusan

Kuasa meluluskan

- Dalam ketiadaan apa-apa arahan yang berlawanan oleh PBN:



- Hakmilik Pejabat Tanah; dan
- Keluasan penyatuan tidak lebih 4 ha.

- Bagi kes-kes selain kuasa kelulusan Pentadbir Tanah yg dinyatakan.

Penyatuan Tanah | Keadaan yg perlu kebenaran PBN

Keadaan yg perlu kebenaran PBN:

- a) Lot (hakmilik Pejabat Tanah) yang akan disatukan luasannya melebihi 4 ha.
 - Sekiranya diluluskan, tanah yang disatukan itu dipegang di bawah hakmilik Pejabat Pendaftar.

- b) Lot yang akan disatukan melibatkan hakmilik Pejabat Pendaftaran dan hakmilik Pejabat Tanah.
 - Sekiranya diluluskan, tanah yang disatukan itu dipegang di bawah hakmilik Pejabat Pendaftar.

Penyatuan Tanah | Keadaan yg perlu kebenaran PBN

Keadaan yg perlu kebenaran PBN:

- c) Perbezaan/ ketaksamaan lot-lot yg akan disatukan dalam perkara-perkara berikut:
- Tempoh pegangan.
 - Kadar sewa.
 - Kategori kegunaan, syarat dan sekatan kepentingan

Sekiranya diluluskan, PBN bolehlah memberi arahan-arahan yang difikirkan perlu berkaitan tempoh, cukai, kategori, syarat, sekatan kepentingan serta premium tambahan.

Permohonan: S.148

- a) Permohonan bertulis dalam Borang 9C;
- b) Bayaran fee yang ditetapkan;
- c) Pelan
- d) Salinan kelulusan Pihak Berkuasa Perancang;
- e) Keizinan bertulis daripada individu/ pihak yang dinyatakan dalam seksyen 136(1)(e).

Syarat Pecah Sempadan

Involve Title	Other Written Law	Consent	Approval	Agreement	Access
<p>-- Not contravene any restriction in interest. S.136(1)(a)</p> <p>-- No item of land revenue is outstanding. S.136(1)(d)</p> <p>-- Area of subdivisional portion: <ul style="list-style-type: none"> - Agriculture: not less than 2/5 ha. S.136(1)(f)(i) - Others: appropriate determined by Planning Authority / State Authority. S.136(1)(f)(ii) </p> <p>-- Subdivisional portion shape suitable for the purposes intended. S.136(1)(g)</p>	<p>-- Not be contrary to the provisions of any written law in force; and complied with any requirements imposed by such law. S.136(1)(b)</p>	<p>-- Body or authority specified in / appointed by the direction of State Authority. S.136(1)(c)(iii)</p> <p>In writing:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Chargee. S.136(1)(e)(i) • Lessee. S.136(1)(e)(ii) • Chargee of a lease. S.136(1)(e)(iii) • Lien holder caveator. S.136(1)(e)(iv) 	<p>-- Necessary approval of any planning authority. S.136(1)(c)(i) and (ii)</p> <p>Not contrary:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Plan of development approved by State Authority. 2) Decision of planning authority. 	<p>-- The land described in the approval to be used for public purposes be surrendered S.136(1)(ca)</p>	<p>-- Available from each portion. S.136(1)(h)</p>

yusaimi@instun.gov.my

Syarat Pecah Bahagi

Involve Title	Other Written Law	Consent	Approval	Agreement	Access
<p>-- Not contravene any restriction in interest. S.136(1)(a)</p> <p>-- No item of land revenue is outstanding. S.136(1)(d)</p> <p>-- Area of subdivisional portion: <ul style="list-style-type: none"> - Agriculture: not less than 2/5 ha. S.136(1)(f)(i) - Others: appropriate determined by Planning Authority / State Authority. S.136(1)(f)(ii) </p> <p>-- Subdivisional portion shape suitable for the purposes intended. S.136(1)(g)</p>	<p>-- Not be contrary to the provisions of any written law in force; and complied with any requirements imposed by such law. S.136(1)(b)</p>	<p>-- Body or authority specified in / appointed by the direction of State Authority. S.136(1)(c)(iii)</p> <p>In writing:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Chargee. S.136(1)(e)(i) • Lessee. S.136(1)(e)(ii) • Chargee of a lease. S.136(1)(e)(iii) • Lien holder caveator. S.136(1)(e)(iv) 	<p>-- Necessary approval of any planning authority. S.136(1)(c)(i) and (ii)</p> <p>Not contrary:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Plan of development approved by State Authority. 2) Decision of planning authority. 	<p>-- The land described in the approval to be used for public purposes be surrendered S.136(1)(ca)</p>	<p>-- Available from each portion. S.136(1)(h)</p>

yusaimi@instun.gov.my

Syarat Penyatuan

Involve Title	Other Written Law	Consent	Approval	Agreement	Access
<p>-- Not contravene any restriction in interest. S.136(1)(a)</p> <p>-- No item of land revenue is outstanding. S.136(1)(d)</p> <p>-- Area of subdivisional portion:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Agriculture: not less than 2/5 ha. S.136(1)(f)(i) - Others: appropriate determined by Planning Authority / State Authority. S.136(1)(f)(ii) <p>-- Subdivisional portion shape suitable for the purposes intended. S.136(1)(g)</p>	<p>-- Not be contrary to the provisions of any written law in force; and complied with any requirements imposed by such law. S.136(1)(b)</p>	<p>-- Body or authority specified in / appointed by the direction of State Authority. S.136(1)(c)(iii)</p> <p>In writing:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Chargee. S.136(1)(e)(i) • Lessee. S.136(1)(e)(ii) • Chargee of a lease. S.136(1)(e)(iii) • Lien holder caveator. S.136(1)(e)(iv) 	<p>-- Necessary approval of any planning authority. S.136(1)(c)(i) and (ii)</p> <p>Not contrary:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Plan of development approved by State Authority. 2) Decision of planning authority. 	<p>-- The land described in the approval to be used for public purposes be surrendered S.136(1)(ca)</p>	<p>-- Available from each portion. S.136(1)(h)</p>

yusaimi@instun.gov.my

Serahbalik

(S.195 – S.203)



Serahbalik | Pengenalan

- Di bawah S.195(1), tuanpunya mana-mana tanah berimilik (sama ada QT atau FT) boleh membuat penyerahan tanah, keseluruhan atau sebahagian kepada PBN.
- KTN tidak menyatakan tujuan penyerahan:
 - Guna tanah untuk tujuan lain
 - Mendapatkan pajakan melombong
 - Tujuan keagamaan, pendidikan, kebajikan, atau maksud awam

Maksud:

- Tuan punya tanah bermilik yang dipegang di bawah hakmilik Pejabat Tanah, hakmilik Pejabat Pendaftar atau hakmilik sementara boleh dengan kelulusan Pengarah Negeri atau Pentadbir Tanah menyerah balik kepada PBN:
 - i. Seluruh tanah; atau
 - ii. Sebahagian tanah.

Syarat-syarat kelulusan:

- Tiada hasil tanah tertunggak.
- Tidak menimbulkan apa-apa bebanan (*liabiliti*) kepada PBN
- Tanah tidak ada di bawah penahanan oleh mana-mana mahkamah.

Syarat-syarat kelulusan:

- Kebenaran bertulis:
 - Orang/ Badan yg berhak kpd faedah kepentingan berdaftar tanah tersebut.
 - Orang/ badan yg mempunyai lien atas tanah, atas pajakan tanah, pajakan kecil.
 - Orang/ badan yang berhak kepada faedah sewaan bebas daftaran (diendors dalam hakmilik)
 - Orang/ badan yang dilindungi oleh kaveat.

Permohonan:

- Permohonan serahbalik keseluruhan tanah hendaklah dikemukakan kepada **Pentadbir Tanah** dengan menggunakan:
 1. **Borang 12A** KTN (sek. 197 KTN) – seluruh
 2. **Borang 12B** KTN (sek. 200 KTN) - sebahagian

Permohonan:

- Disertakan:
 - Bayaran yang ditetapkan di dalam Kaedah-Kaedah Tanah Negeri tersebut;
 - Surat kebenaran daripada orang/badan yang mempunyai kepentingan berdaftar ke atas tanah tersebut;
 - Dokumen hakmilik keluaran tanah; dan
 - Bagi serahbalik sebahagian tanah hendaklah disertakan pelan yang menunjukkan secara terperinci cadangan penyerahan menurut bilangan yang diperlukan

*PT buat nota endorsan berkaitan permohonan dalam RDT

Setelah kelulusan:

- Apabila diluluskan serahbalik keseluruhan tanah:
 - Ingatan penyerahan dibuat di dalam dokumen hakmilik daftar tanah;
 - Tanah berkenaan akan kembali dan terletak hak kepada PBN sebagai tanah kerajaan;
 - Dokumen hakmilik keluaran tanah dimusnahkan

Setelah kelulusan:

- Apabila diluluskan serahbalik sebahagian tanah :
 - Ingatan penyerahan dibuat di dalam dokumen hakmilik daftar tanah;
 - Tanah berkenaan akan kembali dan terletak kepada PBN sebagai tanah kerajaan;
 - Bahagian yang tidak diserahkan diukur semula (bagi hakmilik tetap);
 - Pengeluaran hakmilik sambungan kepada bahagian yang tidak diserahkan;
 - Pengiraan bayaran cukai berdasarkan keluasan sebenar selepas pengukuran.

PECAH SEMPADAN DAN TUKAR SYARAT SERENTAK

(Seksyen 124A KTN)

Maksud dan tujuan:

- Sek. 124A dimasukkan ke dalam KTN melalui Akta Kanun Tanah Negara (Pindaan) 1984 [Akta A587] di bawah peruntukan Sek. 45.
- Konsep permohonan di bawah peruntukan ini adalah merupakan permohonan pecah sempadan bersekali dengan permohonan untuk menukar syarat dll. di bawah peruntukan Sek.124.
 - Kombinasi permohonan Sek. 135 dan Sek.124.

Maksud dan tujuan:

- Tujuan:
 - Membantu mempercepat urusan pembangunan yang menyentuh perihal tanah tanpa perlu melalui dua proses yang berasingan.
 - Satu permohonan dua kelulusan.
- Hanya melibatkan hakmilik tetap sahaja
- Walau pun peruntukan seskyen berkaitan permohonan ini hanya 1 sahaja, permohonan ini hendaklah diurus berdasarkan keperluan peruntukan Sek.124 dalam hal ehwal berkaitan penukaran syarat bagi umpukan² pecah sempadan.
- Bagi perkara berkaitan penyediaan umpukan pecah sempadan, peruntukan Sek. 135, 136, 137, 138, dan 139 hendaklah terpakai.

Syarat Kelulusan Permohonan Sek. 124A:

- a) Tidak melanggar sekatan kepentingan tanah.
- b) Tidak bertentangan dgn undang-undang lain yg berkuat kuasa dan mematuhi keperluan yg dikenakan oleh undang-undang tersebut.
 - Cth: *S.15(1) Land (Group Settlement Areas) Act.*
- c) Kelulusan dari pihak berkuasa perancang.
 - Kebenaran Merancang (KM)
- d) Tidak bertentangan dengan pelan pembangunan yg disahkan oleh PBN atau apa-apa keputusan pihak berkuasa perancang.
- e) Mendapatkan consent daripada mana-mana badan atau pihak berkuasa (*jika ada arahan PBN*)

Syarat Kelulusan Permohonan Sek. 124A:

- f) Tuanpunya bersetuju (dlm permohonan) bahawa tanah yg akan diguna utk tujuan awam diserahkan balik.
 - Pekeliling KPTG Bil. 1/2010
- g) Tiada tunggakan hasil tanah.
- h) Kebenaran bertulis:
 - Orang/badan berhak kpd faedah gadaian tanah tersebut.
 - Orang/badan berhak kpd faedah pajakan seluruh tanah atau sebahagian dari tanah. (selain dari bahagian yang bersamaan cadangan pecah-sempadan)
 - Orang/badan berhak kpd faedah gadaian pajakan.
 - Orang/badan berhak kpd faedah lien.

Syarat Kelulusan Permohonan Sek. 124A:

- i) Memenuhi keperluan keluasan minima bahagian yang hendak dipecah sempadan.
- j) Bentuk bahagian yang hendak dipecahkan itu hendaklah bersesuaian dengan tujuan ianya dipecahkan.
- k) Memberi keperluan jalan keluar masuk untuk bahagian yang dipecah sempadan itu.

PERMOHONAN:

- Dikemukakan kepada PBN dengan menggunakan Borang 7D KTN.
- Disertakan:
 - Bayaran yang ditetapkan di dalam Kaedah-Kaedah Tanah Negeri;
 - Pelan pra-hitungan yang menunjukkan secara terperinci mengenai pecah sempadan yang dicadangkan, mengikut bilangan salinan yang diperlukan oleh Pentadbir Tanah;
 - Surat kebenaran daripada badan-badan tertentu yang ditetapkan oleh PBN
 - Surat kebenaran daripada orang/badan yang mempunyai kepentingan berdaftar ke atas tanah tersebut

* Endorsan hendaklah dibuat apabila permohonan 124A diterima.

yusaimi@instun.gov.my

PIHAK BERKUASA MELULUSKAN:

- **Pihak Berkuasa Negeri (PBN)**
- **Bila diluluskan PBN akan mengarahkan:**
 1. Kategori kegunaan, syarat nyata dan sekatan kepentingan yang dinyatakan dlm permohonan diendorskan dlm DHD² yg akan didaftarkan berhubung umpukan pecah sempadan.
 2. Menentukan kadar premium tambahan bagi setiap umpukan.
 3. Menentukan kadar cukai baru bagi setiap umpukan.
 4. Menentukan perkara-perkara lain yg perlu dilaksanakan oleh tuanpunya mengikut keperluan undang-undang lain.

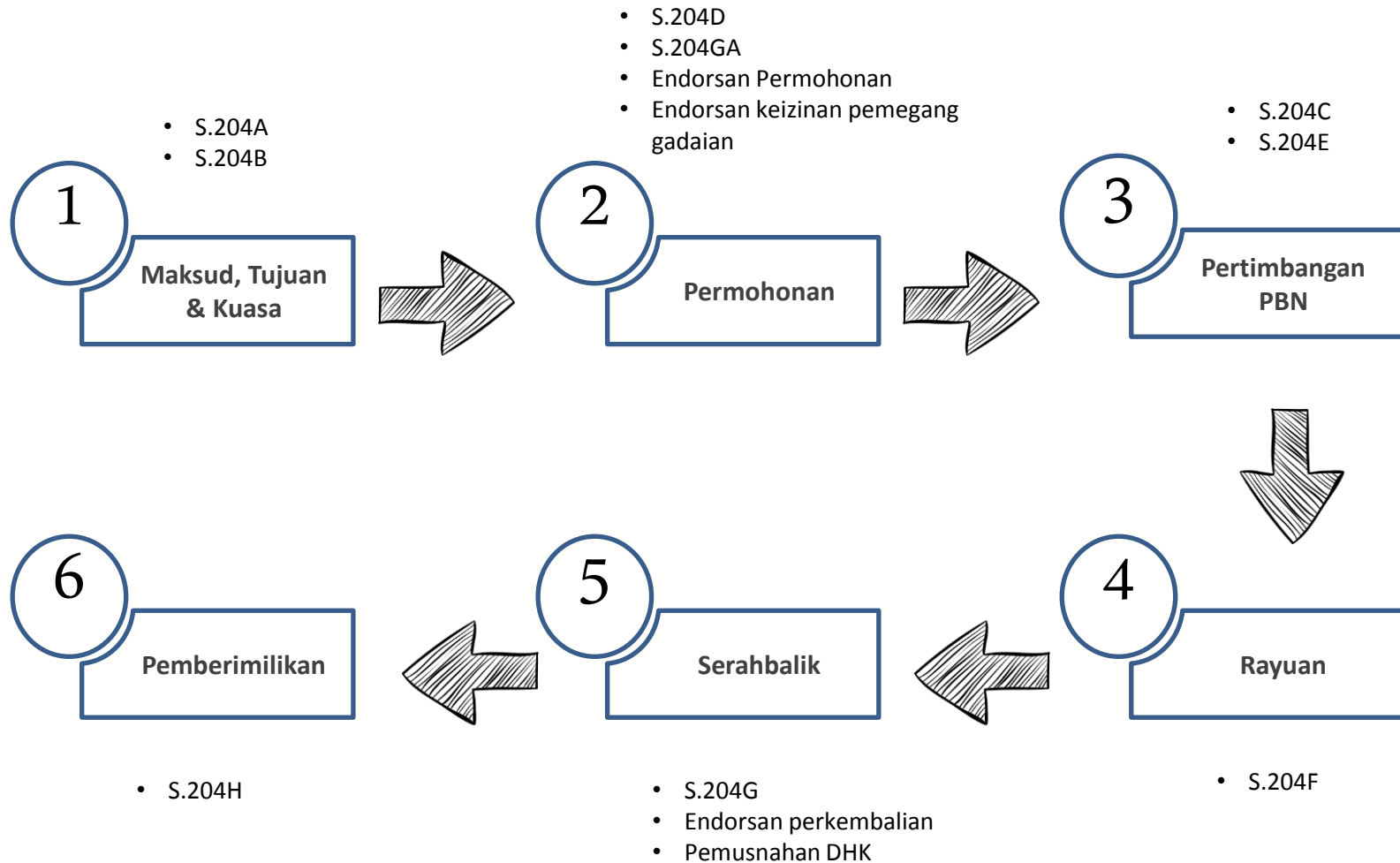
Pemberitahuan Kelulusan:

- Setelah kelulusan, PT perlu memberitahu pemohon:
 1. Perkara yng menyentuh kelulusan tersebut berkaitan pecah sempadan, kategori, syarat, dan sekatan kepentingan.
 2. Kadar premium tambahan.
 3. Kadar cukai bagi setiap umpukan.
 4. Tempoh pembayaran
 5. Syarat-syarat lain yg ditetapkan oleh PBN.
- Pada masa yg sama, keluarkan **Notis 7G**.
- Minta juga bayaran ukur dan bayaran penyediaan dokumen hakmilik bagi setiap umpukan.

SERAHBALIK DAN BERIMILIK SEMULA

PERUNTUKAN-PERUNTUKAN KHAS

Prosedur:



Maksud, Tujuan dan Kuasa Melulus

- Alternatif dalam pembangunan tanah.
- Tidak jejakkan pengoperasian peruntukan Seksyen 124 dan Bab 1 dan 3 Bhgn.9 KTN 1965. Tidak jejakkan hak tuan tanah untuk membuat permohonan di bawah seksyen² tersebut. [S.204A]
- Tanah yang boleh diserahkan balik dan serta merta diberimilik semula kepada tuannya yang sama dalam bahagian dan unit² yang berlainan/dalam unit² yang berlainan ialah:
 - Mana-mana tanah yang dipegang dibawah HS atau HT; dan
 - Dua atau lebih tanah yang dipegang di bawah HS/HT atau gabungan antara keduanya yang berdampingan – tuannya/tuannya² yang sama.

[S.204B]

- Kuasa melulus - PBN

Permohonan:

- **Borang 12D** KTN 1965 kepada Pentadbir Tanah beserta:
 - Fee yang ditetapkan oleh KKTN
 - Keizinan bertulis:
 - Pemegang Lien
 - Mana-mana orang yang ada tuntutan yang dilindungi kaveat.
- Keizinan bertulis dari pemegang gadaian.
 - hendaklah diendorskan dalam DHD.
- **Pelan** yang menunjukkan lot/lot yang akan diserahkan balik; dan
- **Pelan pra-hitungan** menunjukkan bahagian/unit yang hendak diberimilik semula spt. ditetapkan oleh atau dikehendaki oleh PT.
- **Pelan susun atur** yang diluluskan oleh pihak berkuasa wajar.

Permohonan:

- Dokumen hakmilik keluaran (DHKK)
 - Melainkan dengan kenyataan bersumpah bahawa DHKK dibawah simpanan orang lain beserta salinan notis dan bukti penyampaian menghendaki ianya diserahkan kepada PT dalam tempoh 14 hari dari tarikh penyampaiannya.
 - Carian Rasmi diperlukan.
- Penerimaan permohonan hendaklah diendors dalam DHD oleh Pentadbir Tanah.

“ Permohonan Penyerahan dan pemberimilikan semula di bawah Seksyen 204D diterima pada hb20.....

Tarikh:

.....

.....

Pentadbir Tanah.”

Syarat kelulusan:

- PBN boleh meluluskan atau menolak permohonan mengikut budi bicara setelah berpuas hati syarat-syarat S.204C dipenuhi.
- Syarat S.204C :
 - *“Layout Plan”* hendaklah diluluskan oleh Pihak Berkuasa Tempatan.
 - Tiada tunggakan hasil tanah.
 - Tanah tiada dalam tahanan Mahkamah.
 - Tiada kepentingan berdaftar (kecuali S.204GA)
 - Persetujuan bertulis pemegang lien dan pengkaveat.

- Seksyen 204B – tanah yang diserahkan hendaklah berdampingan dan dimiliki oleh tuannya yang sama.
- PBN mempunyai kuasa sebelum membuat keputusan agar pemohon meminda:
 - permohonan
 - Pelan pra-hitungandari segi bentuk, keluasan, lokasi, ukuran, atau kegunaan yang dicadangkan.

Penolakan oleh PBN:

- Beritahu pemohon/ tuannya.
- Batalkan endorsan permohonan.
- Batalkan endorsan persetujuan Pemegang Gadaian.

Kelulusan oleh PBN:

- Jika PBN bersetuju meluluskan permohonan mengikut cadangan atau setelah pindaan, terma-terma pemberimilikan ditetapkan ke atas tiap-tiap unit tanah baru yang diluluskan berdasarkan S.79(2):
 - Keluasan tanah bagi setiap unit;
 - Jenis hakmilik;
 - Tempoh hakmilik (*hendaklah tidak kurang daripada tempoh hakmilik asal, pegangan selamanya mesti diberimilik semula selamanya*);
 - Jenis kegunaan tanah, syarat nyata dan sekatan kepentingan;
 - Kadar cukai yang dikenakan;
 - Kadar premium tanah.
- Syarat-syarat pemberimilikan semula dimaklumkan kepada pemohon.

Pertimbangan semula:

- Pemohon boleh merayu perkara-perkara yg ditetapkan di bawah pemberimilikan semula yg berdasarkan S.79(2).
- PBN boleh menyemak semula dengan pindaan atau mengekalkan keputusan.
- Setelah pertimbangan semula oleh PBN, jika tidak bersetuju dengan keputusan tersebut pemohon boleh menarik balik permohonan. (S.204F)
- Penarikan balik – perlu dibatalkan endorsan permohonan dan persetujuan pemegang gadaian.
- Jika bersetuju, proses pemberimilikan semula akan diteruskan.

Perkembalian tanah:

- Apabila pemohon bersetuju dengan syarat-syarat pemberimilikan semula (s.79[2]), memorial perkembalian tanah perlulah diendorskan di dalam DHD hakmilik terlibat.
- Memorial akan menyebabkan tanah menjadi tanah Kerajaan.

Tanah ini terkembali dan terletak kepada Pihak Berkuasa Negeri mengikut keputusannya padahb.....20..... dalam rujukan.....

Tarikh

.....

.....

Pentadbir Tanah

- DHK yang terlibat hendaklah dimusnahkan.

Pemberimilikan:

- Pemberimilikan hanya boleh dilaksanakan selepas memorial perkembalian menurut Sek. 204G(2) dibuat. -- rujuk Sek. 204H.
- Jika pemohon bersetuju dengan syarat-syarat yang dikenakan, PTD akan menyediakan Notis 5A bagi setiap unit atau bahagian yang diluluskan oleh PBN yang mengandungi perkara yg diperlukan oleh Sek. 79(2).
- Bayaran Notis 5A mestilah dibayar sepenuhnya.
- Pendaftaran hakmilik mengikut prosedur pemberimilikan di bawah KTN.
- Apabila hakmilik baru disediakan, gadaian berkaitan hendaklah dimasukkan ke dalamnya.

Perbincangan:

1. Bolehkah pelan susun atur dipinda selepas permohonan?
2. Bolehkah hakmilik-hakmilik berbeza tempoh pegangan di SBBS?
3. Bolehkah hakmilik selama-lamanya dan hakmilik bertempoh di SBBS?
4. Bolehkah hakmilik di pegangan Melayu dan hakmilik bukan pegangan Melayu di SBBS?
5. Bolehkah tanah-tanah di bawah di SBBS?
 - Pegangan bukan Melayu dalam Kawasan Rizab Melayu.
 - Tanah dipegang di bawah Tanah Adat Melaka.
 - Tanah Gred 1 di bawah Akta KTN (Hakmilik P.Pinang & Melaka) 1963.