



**JABATAN TANAH**  
**KEMENTERIAN PEMBANGUNAN**

# TAKLIMAT PEMECAHAN/ PENYATUAN TANAH

**Sesi Dialog di antara Juruukur Tanah Berlesen dan Pihak Berkuasa**

**1 Oktober 2024 | Dewan Betabur, Kementerian Pembangunan**

**Disampaikan oleh:**

**Wakil Pejabat Tanah Daerah**

# AGENDA

|   |                                     |
|---|-------------------------------------|
| 1 | Manual Prosedur Kerja               |
| 2 | Semakan Pejabat Tanah               |
| 3 | Halangan (Encumbrances)             |
| 4 | Semakan Skim Pelan (Baru & Pindaan) |

|   |                                  |
|---|----------------------------------|
| 5 | Common Findings                  |
| 6 | Penyerahan Tanah kepada Kerajaan |
| 7 | Common Issues                    |
| 8 | Q&A                              |

# Manual Prosedur Kerja

MEMPROSES PERMOHONAN PEMECAHAN/PENYATUAN TANAH

## PERINGKAT 1



Memproses permohonan untuk mendapatkan Sijil Pengesahan Pelan Pemecahan / Penyatuan Tanah

## PERINGKAT 2



Mengeluarkan minit ke Unit Pendaftaran Tanah untuk pendaftaran pemecahan / penyatuan tanah

# Semakan Pejabat Tanah

MEMPROSES PERMOHONAN PEMECAHAN/PENYATUAN TANAH



- Setelah menjelaskan pembayaran, pihak LLS dikehendaki untuk menghadapkan dokumen-dokumen berikut kepada Unit Pemecahan/Penyatuan Tanah.
- Adalah penting untuk menghadapkan Kad Pengenalan kesemua pemilik-pemilik tanah yang belum luput tarikh mansuhnya.
- Cukai tanah terkini hendaklah dijelaskan terlebih dahulu.

| BIL | DOKUMEN YANG PERLU DISERTAKAN                                                                                                                                 |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.  | Borang Persetujuan Pemecahan dan/atau Penyatuan Tanah yang telah ditandatangani dan dicop 'original' serta disetem akan diambil untuk simpanan Jabatan Tanah. |
| 2.  | Borang Appendix A.                                                                                                                                            |
| 3.  | Surat Kebenaran serta Skim Plan berwarna yang diluluskan oleh JPBD - 1 salinan ( <b>sila tanda "Appendix 1"</b> ).                                            |
| 4.  | Kad pengenalan terkini (jika diperbaharui setelah luput tempoh sahaja) - 1 salinan.                                                                           |
| 5.  | Geran Tanah Asal.                                                                                                                                             |
| 6.  | Resit-resit pembayaran Duti Setem dan Cukai Tanah - 1 salinan.                                                                                                |
| 7.  | Dokumen 'Power of Attorney' (jika berkenaan) - 1 salinan.                                                                                                     |
| 8.  | Statutory Declaration (SD) asal (jika berkenaan).                                                                                                             |
| 9.  | Lain-lain Dokumen Berkaitan: _____<br>_____                                                                                                                   |

# Semakan Pejabat Tanah

**Nota penting: Nama dalam geran tanah hendaklah selaras dengan nama dalam Kad Pengenalan**

Contoh yang **diterima**:

| Nama dalam Geran Tanah | Nama dalam Kad Pengenalan |
|------------------------|---------------------------|
| Dk                     | Dayangku / Pg / Pengiran  |
| Ak                     | Awangku / Pg / Pengiran   |
| Muhammad Ali           | Hj / Haji Muhammad Ali    |
| Siti                   | Hjh Siti / Hajah Siti     |
| Dg / Dyg               | Dayang                    |
| Mohd                   | Mohd.                     |

# Semakan Pejabat Tanah

Contoh yang **tidak diterima**:

| Nama dalam Geran Tanah | Nama dalam Kad Pengenalan                  |
|------------------------|--------------------------------------------|
| Ali bin Abdullah       | <b>Awang</b> Ali bin <b>Awang</b> Abdullah |
| Rahmat <b>t</b>        | Rahmad <b>d</b>                            |
| Muhammad Ali           | Mohammad Ali                               |
| Abd                    | Abdul <b>ul</b>                            |
| Mohd                   | Mohammad <b>ad</b>                         |

Dalam hal sedemikian, diperlukan **Surat Sumpah (Statutory Declaration)** daripada Mahkamah untuk penyelarasan.

# Halangan (*Encumbrances*)

Perkara yang boleh menjejaskan proses permohonan & cara penyelesaian

## Bankruptcy



Kebenaran bertulis daripada  
Pegawai Penerima Rasmi  
Mahkamah

## Minor



Perintah Mahkamah  
(Court Order)

## Deceased Owner(s)



Permohonan Pentadbir Tanah  
lazimnya tidak diterima -  
urusan waris hendaklah  
diselesaikan dahulu

# Halangan (*Encumbrances*)

Perkara yang boleh menjejaskan proses permohonan & cara penyelesaian

## Gadaian



Surat pengesahan (*official letterhead*) dari Institusi Kewangan selepas Sijil Pengesahan dikeluarkan

## Pajakan



Surat pengesahan dari penerima pajakan (*lessee*) tidak ada halangan

## Power of Attorney

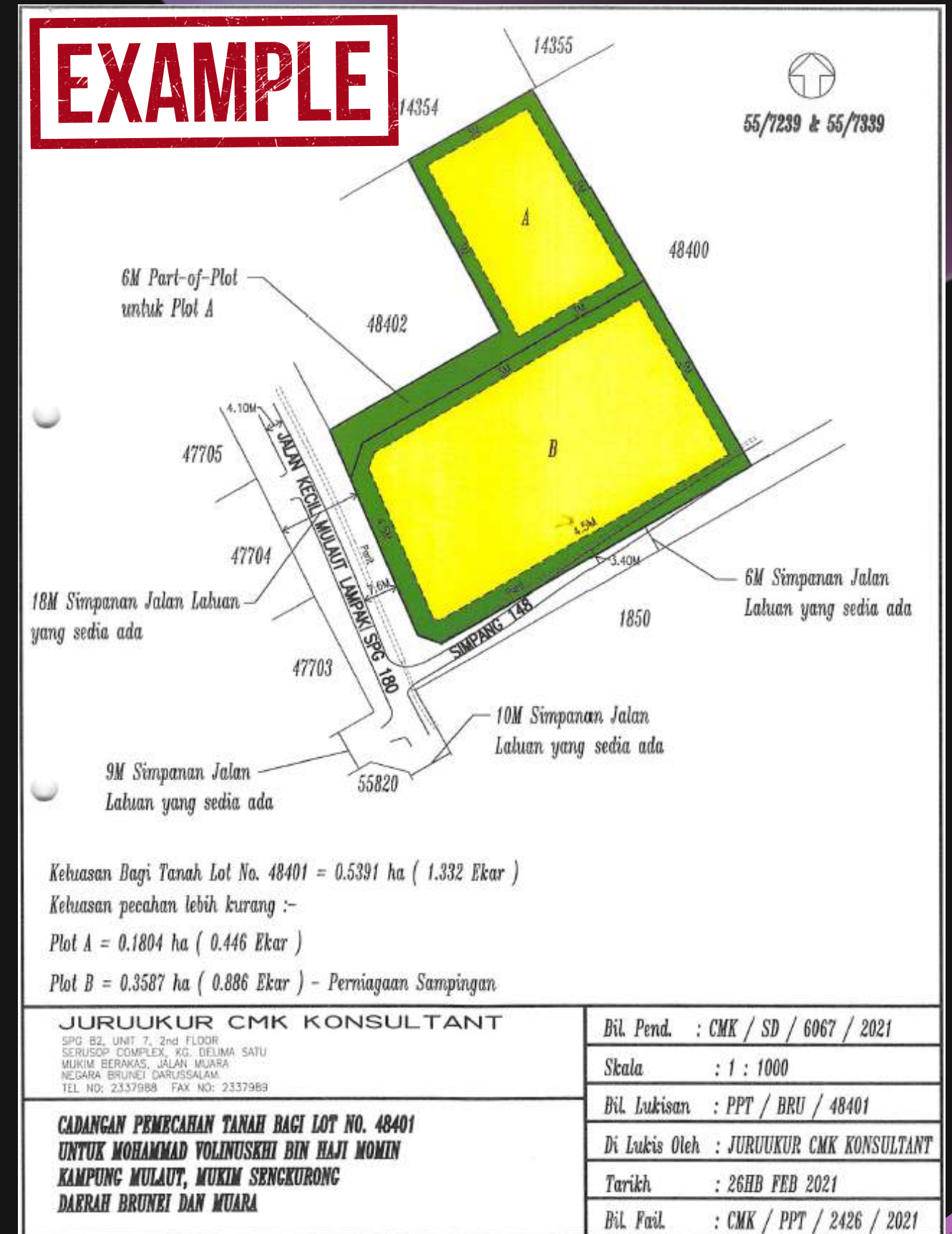


Perjanjian ada menyatakan bahawa ejen diberi kuasa untuk menandatangani dokumen & menghadapi permohonan PPT

# Semakan Skim Pelan

## BAGI PERMOHONAN BARU

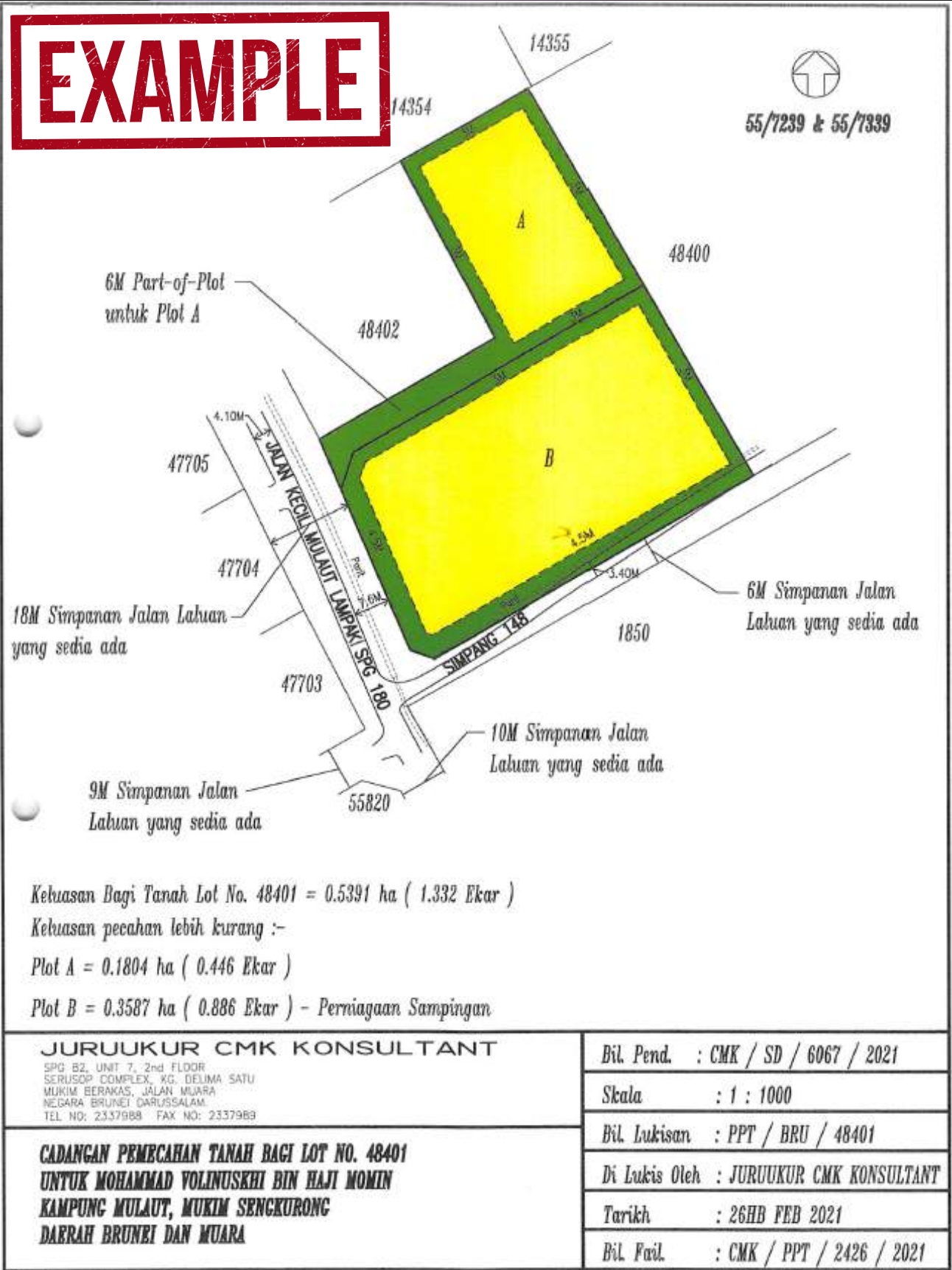
- Keluasan asal dalam skim pelan hendaklah sama dengan keluasan dalam geran tanah.
- Perkiraan plot-plot pecahan hendaklah selaras dengan keluasan asal seperti dalam Rajah Geran Tanah.
- Perkiraan pembahagian hak tanah (shares) mesti selaras.
- Kiraan hektar: 4 decimal places (e.g. 0.5391 ha)
- Kiraan ekar: 3 decimal places (e.g. 1.332 ac)

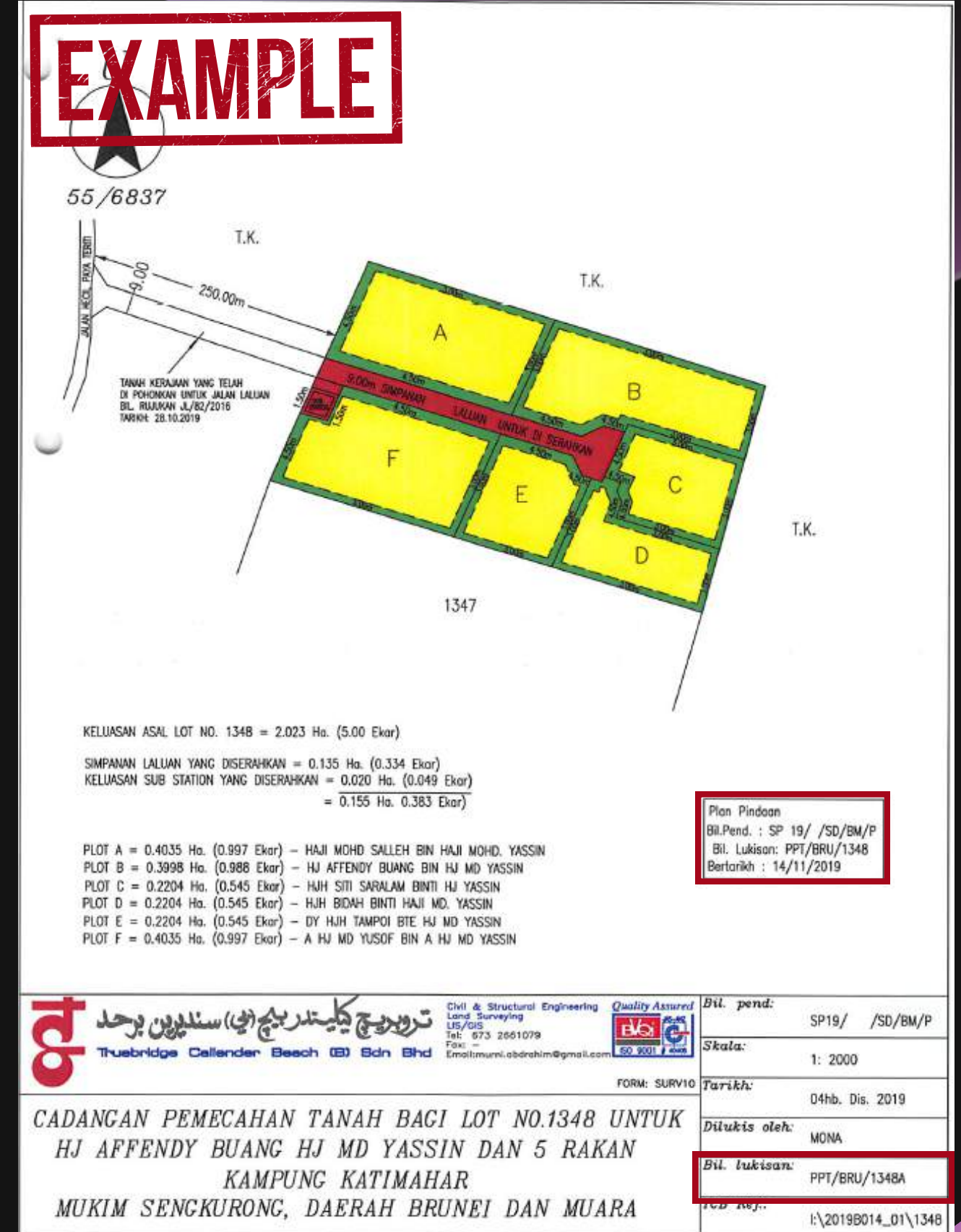


# Semakan Skim Pelan

## BAGI PERMOHONAN BARU

- Nama Kampung dan Mukim hendaklah selaras dengan peta RSO terkini.
- Bilangan rujukan lukisan dinyatakan, e.g. PPT/**BRU**/12345
- Tarikh skim pelan tidak luput lebih daripada satu (1) bulan semasa dihadapkan.





# Semakan Skim Pelan

EXAMPLE



NEGARA BRUNEI DARUSSALAM

NO. NOMBOR EDR  
EDR NUMBER

A. KETERANGAN FIZIKAL/PHYSICAL DETAILS

1. Daerah/District

:

BRUNEI MUARA

2. Kampung/Place/Mukim

:

MATA-MATA  
GADONG B

3. Keluasan [hektar]/Area [hectare]

:

0.0230 (0.057 EKAR)

4. Sempadan/Boundaries

:

UTARA - LOT NOS: 74001, 74002 & 73997  
SELATAN - LOT NOS: 73995, 73990 & 73989  
TIMOR - LOT NOS: 73997 & 73989  
BARAT - LOT NOS: 73995, 74001 & 74002

5. Nombor syit Ukur/Survey sheet Number

:

B. KETERANGAN PENDAFTARAN/REGISTRATION DETAILS

1. Nombor Lot Ukur/Survey Lot Number

:

2. Hubungan kebenaran lama/nature of former title

:

EDR NO: BM

LOT NO:

:

KEKAL

3. Jenis kebenaran [Kekal atau beberapa tahun]/  
Nature of title [In perpetuity or for years]

:

4. Syarat-syarat Khas/Special Conditions

:

I) PERUMAHAN AM BAGI TANAH YANG BOLEH DIMAJUKAN TERTAKLUK  
KEPADA KEBENARAN PIHAK BERKUASA.  
II) JIKA TANAH INI DIMAJUKAN ATAU DIPEGAH BAHAGI, ATAU KEDUA-  
DUANYA SEKALI, TIDAK MELEBIHI SEPULUH PERATUS (10%) DARI  
KELUASAN ASAL TANAH INI HENDAKLAH DIKEKALKAN SEBAGAI KAWASAN  
HIJAU DAN DITANAM DENGAN POKOK-POKOK HIASAN, POKOK-POKOK  
RENEK DAN RUMPUT-RAMPAI.

5. Hal-hal yang diperbuat berikutnya/Subsequent proceedings

:

B. KETERANGAN PENDAFTARAN/REGISTRATION DETAILS

5. Hal-hal yang diperbuat berikutnya/Subsequent proceedings

:

6. Tarikh pendaftaran/Registration date

:

20/07/2017

7. Cukai tahunan/Annual rent

:

B\$50.00

8. Lain-lain hal/Remarks

:

C. KETERANGAN PEMILIK/OWNER'S DETAILS

Nama/Name

Kad Pengenal/IC  
Bil/No & Warna/Col

Bahagian/  
Proportion

1. ANDY

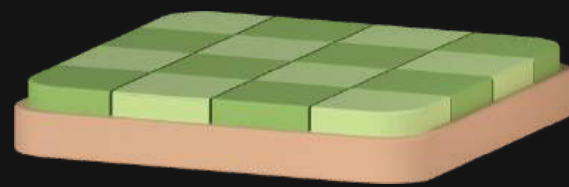
285/570

2. ASFAH

285/570

# Penemuan Umum

Ketidakselarasan yang kerap ditemui dalam permohonan PPT



Keluasan tanah dalam skim  
pelan tidak selaras dengan yang  
dalam geran tanah



Tarikh skim pelan telah luput satu  
(1) bulan semasa dihadapkan



Nama Kampung dan Mukim tidak  
selaras dengan peta RSO terkini



Nama dalam KP tidak selaras  
dengan yang dalam geran tanah



Tarikh KP sudah luput

# Penemuan Umum

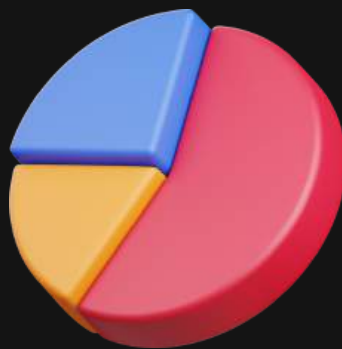
Ketidakselarasan yang kerap ditemui dalam permohonan PPT



Salinan KP tidak jelas (kabur)



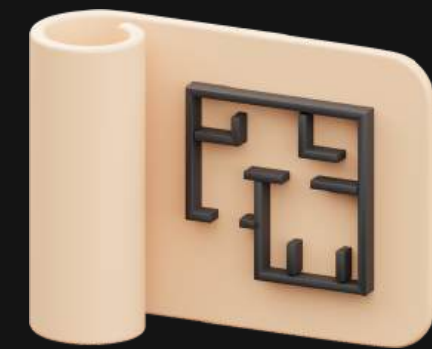
Perkiraan pecahan plot-plot tidak selaras dengan keluasan asal



Pembahagian tanah tidak selaras dengan bahagian asal



Bil. lukisan tidak diselaraskan mengikut kod Daerah



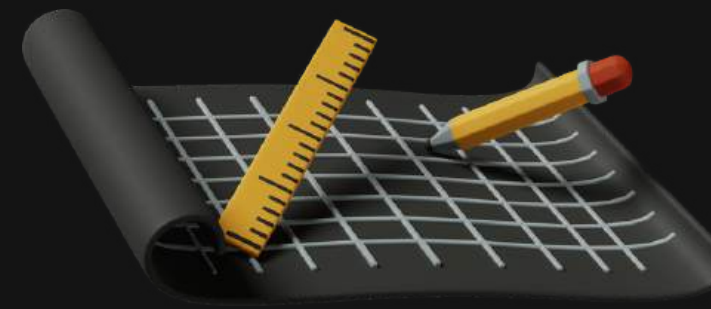
Penyusunan Plot tidak teratur (A, B, C, D, E, F, ...)

# Penemuan Umum

Isu-isu yang ditemui dalam pendaftaran Lot-Lot baru



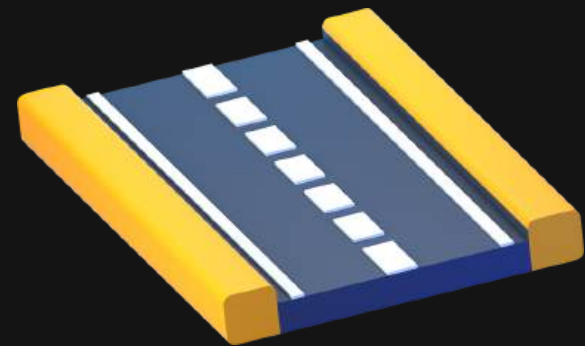
Cukai tanah Lot lama dijelaskan  
dahulu sebelum Lot-Lot baru  
didaftarkan



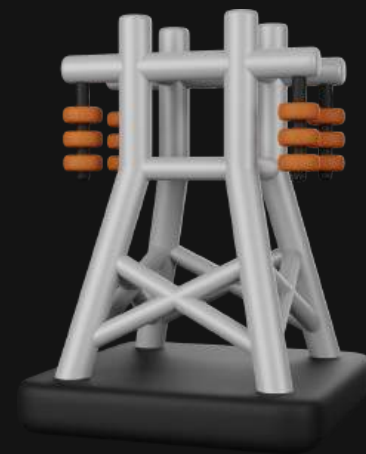
Perubahan pada Lot-Lot selepas  
pendaftaran selesai

# Penyerahan Tanah

Borang Persetujuan untuk dihadapkan bersama dengan permohonan PPT



Simpanan Jalan Laluan



Substesen Elektrik



Simpanan Sungai / Saliran



Tangki Air

Borang Persetujuan untuk dihadapkan bersama dengan permohonan PPT

[illegible]

# Isu-Isu Umum



PPT yang sudah diluluskan dan didaftarkan tidak boleh dihadapkan pindaan



Syarat khas tanah tidak boleh dipecah bahagi; Dinasihatkan untuk menghadapkan Permohonan untuk Meniadakan Syarat Sekatan



Penyerahan tanah yang tidak sama rata; Hendaklah menghadapkan Surat Pengakuan bahawa pemilik berkenaan bersetuju untuk menyerahkan bahagian tanahnya

# Isu-Isu Umum



Penyatuan Lot-Lot yang berlainan  
Syarat Khas Tanah; Hendaklah  
ditukar Syarat terlebih dahulu



Syarat tanah dengan hak milik  
perlombongan minyak;  
Hendaklah menghadapkan surat  
pengesahan Jabatan Tenaga



Sekatan 25% / 30% hendaklah  
dipindah milik kepada RBBM;  
Dinyatakan pada Pelan PPT Plot-  
Plot yang akan dipindah milik  
kepada RBBM (keluasan setelah  
ditolak tanah yang diserahkan)

thank  
you



ASK ME A QUESTION



# Maklumat Perhubungan



# Borang & Senarai Semak

