

Norsyafiqah A. Kharin

01 Oktober 2024

PEMECAHAN DAN/ ATAU PENYATUAN TANAH

Jabatan Perancang Bandar dan Desa
Pengerusi Komite Kawalan PPT



Kandungan

01

Akta

02

Prosedur Mendapatkan Kebenaran PPT

03

Tatacara Menghadapkan Permohonan

04

Senarai Semak Permohonan

05

Yuran Pembayaran

06

Statistik Kesalahan

07

Parameter Perancangan



Akta Perancangan Bandar dan Desa, Penggag 248

Bab 23 (2)

“Tiada seorang pun boleh tanpa Kebenaran Perancangan, melaksanakan pemajuan mana-mana tanah di dalam kawasan Kawalan Kemajuan.”

Bab 23 (3)

“Tiada seorang pun boleh tanpa Kebenaran Pemecahan atau Penyatuan, memecah atau menyatukan mana-mana tanah di dalam kawasan Kawalan Kemajuan.

Prosedur Mendapatkan Kebenaran Pemecahan dan/ atau Penyatuan Tanah

Sijil Pengesahan
(Peringkat 1)



Juruukur Berdaftar



Ahli KKPPT



Juuruukur Berdaftar

Menghadapkan permohonan untuk mendapatkan Sijil Pengesahan daripada semua ahli KKPPT

Ahli-ahli KKPPT akan mengeluarkan Sijil Pengesahan

Mengumpul semua Sijil Pengesahan untuk dihadapkan kepada Pengerusi KKPPT bagi Permohonan Kebenaran (Peringkat Kedua)



Surat Kebenaran
(Peringkat 2)



Juuruukur Berdaftar



Pengerusi KKPPT (TCP)



Juruukur Berdaftar

Menghadapkan Permohonan Kebenaran Pemecahan dan / atau Penyatuan Tanah kepada JPBD selaku Pengerusi KKPPT

Meneliti Skim Pelan (akhir) serta semua Sijil Pengesahan daripada ahli-ahli KKPPT dan mengeluarkan Surat Kebenaran Pemecahan Tanah dan / atau Penyatuan Tanah

Menerima Surat Kebenaran dan melaksanakan proses seterusnya ke Jabatan Tanah dan Jabatan Ukur

Proses Menghadapkan Permohonan



1

LLS
menghadapkan
permohonan
secara atas
talian melalui
emel



2

JPBD menyemak
permohonan
yang diterima



3

JPBD
menghantar
emel
penerimaan
kepada LLS
(lengkap/tidak
lengkap)



4

Jika lengkap,
LLS membuat
pembayaran
(permohonan
Peringkat 1 baru)



5

JPBD
memproses
permohonan



6

JPBD
menghantar
Surat Kebenaran
/ Sijil
Pengesahan /
Surat
Penyelarasan
dan pelan skim
yang dicop
melalui e-mel.

Pindaan



Penyediaan Sistem Pemecahan dan/
atau Penyatuan Tanah secara atas
talian sedang di dalam proses.

Mana-mana permohonan
pindaan hendaklah
dikelilingkan kepada kesemua
ahli KKPPT dan bilangan
lukisan hendaklah dikemaskini.

Tatacara Menghadapkan melalui emel

Sijil Pengesahan
(Peringkat 1)

14
Hari

Surat Kebenaran
(Peringkat 2)

10
Hari

To: ppt.bkd@tcp.gov.bn / ppt.ttg / ppt.bel / ppt.tem

Subject: Permohonan Peringkat 1 (pindaan A1) bagi
Lot 12345 Kampong Beribi Mukim Gadong B Daerah
Brunei dan Muara

Assalamualaikum wrb & Salam Sejahtera.

Yang Mulia Tuan/ Puan, sukacita dihadapkan di sini
permohonan bagi perkara yang dinyatakan di atas.

Sekian disampaikan, terima kasih.

SEND

Senarai Semak Dokumen (PPT P1)



Bil. 2 untuk ditandatangani oleh **pemilik tanah yang berdaftar sahaja.**

Merujuk Sesi Dialog LLS 2023 , Bil 10 hanyalah bagi Geran Tanah yang lama sahaja, dan adalah tidak diperlukan jika Geran Tanah terkini sudah diperolehi.

1. Borang Permohonan Pengesahan Pelan Pemecahan/ Penyatuan Tanah (PPT001)
2. Borang Persetujuan Cadangan pelan Pemecahan/ Penyatuan Tanah (PPT002)
3. Borang Pemeriksaan (PPT003) termasuk laporan bergambar (berwarna)
4. Skim Pelan Cadangan Pemecahan/ Penyatuan Tanah
5. Salinan Geran Tanah yang telah dicop/ disahkan oleh Jabatan Ukur
6. Borang Pengesahan Pembayaran PPT (PPT006)
7. Salinan Kad Pengenalan semua pemilik-pemilik tanah yang berdaftar
8. Salinan Surat kebenaran permohonan jalan laluan/ bangunan/ rumah dan kemajuan tanah berserta dengan pelan yang telah diluluskan (jika berkenaan)
9. Salinan surat *Land Search* bagi tanah yang dipohonkan – diperolehi daripada Jabatan Tanah (jika berkenaan)
10. Salinan cukai tanah terkini

Senarai Semak Dokumen (PPT P2)

1. Borang Permohonan Pengesahan Pelan Pemecahan/ Penyatuan Tanah (PPT005)
2. Sijil Pengesahan Jabatan Tanah
3. Sijil Pengesahan Jabatan Ukur
4. Sijil Pengesahan Jabatan Jalan Raya, JKR
5. Sijil Pengesahan Jabatan Saliran dan Pembetulan, JKR
6. Sijil Pengesahan Jabatan Perkhidmatan Elektrik
7. Sijil Pengesahan Jabatan Bandaran (untuk tanah di kawasan Lembaga Bandaran sahaja)



Bermula 09 Mei 2024, mana-mana permohonan yang belum diluluskan bagi kebenaran PPT sebelum 09 Mei 2024 perlu mendapatkan pengesahan daripada Jabatan Perkhidmatan Elektrik, tidak kira jumlah Plot.

Skim Pelan yang telah dikemaskini untuk disertakan jika terdapat persyaratan daripada Jabatan-Jabatan yang berkenaan.

Yuran Pembayaran

\$50

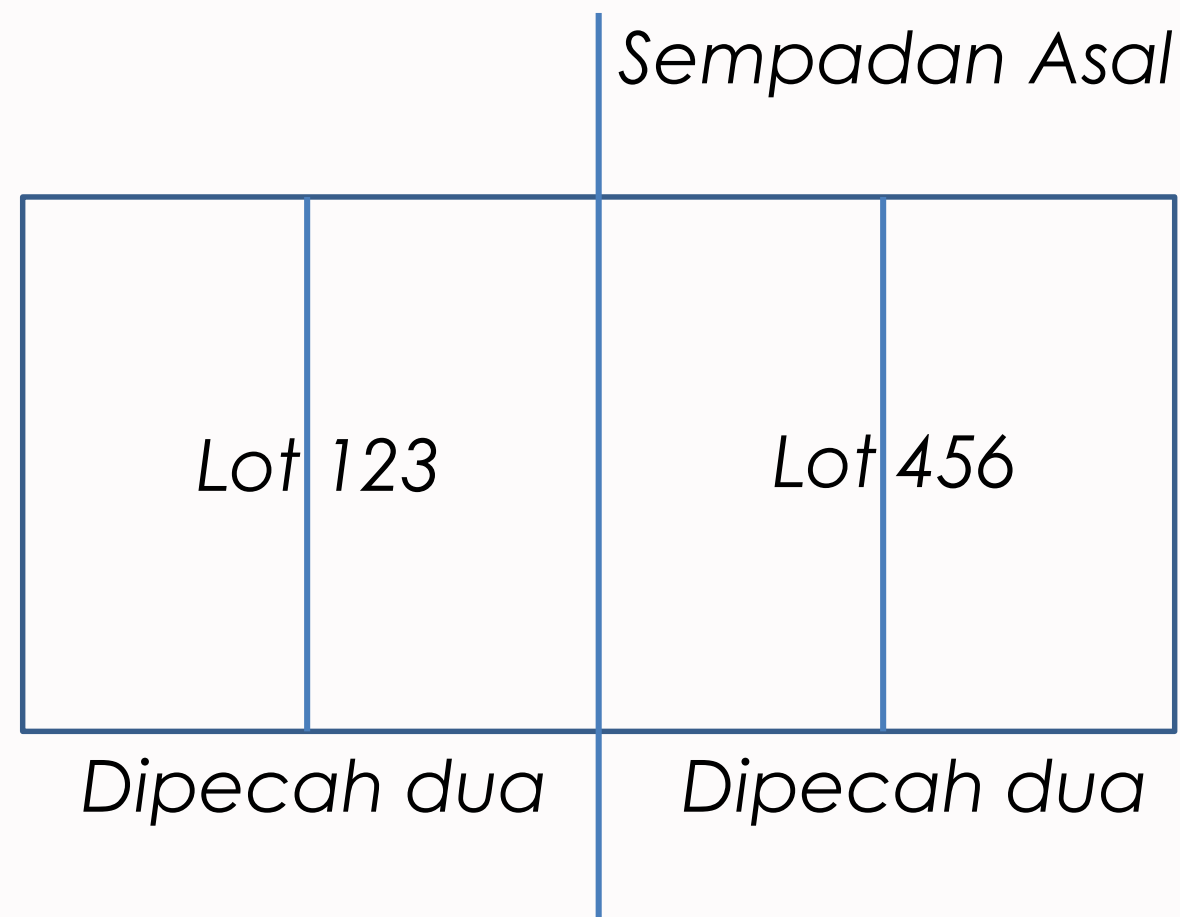
Lima (5) plot kebawah

\$200

Enam (6) hingga dua puluh (20) plot

\$400

Dua puluh satu (21) plot keatas



Mana-mana permohonan penyatuan dan pemecahan tanah yang tidak melibatkan perubahan dalam sempadan asal adalah dianggap permohonan pemecahan tanah bagi dua lot berbeza.

Tatacara Menghadapkan Pindaan PPT jika Kebenaran telah dikeluarkan



Bab 29 (1) Akta Perancangan Bandar dan Desa, Penggal 248 - Kebenaran PPT sah dalam tempoh satu (1) tahun dari tarikh surat kebenaran. Jika gagal, maka permohonan dikira batal dan hendaklah menghadapkan permohonan menyambung semula kebenaran kepada Pihak Berkuasa untuk pertimbangan.



Dihadapkan sebagai Peringkat 1 (pindaan) tanpa perlu membuat pembayaran. Nota: bilangan lukisan untuk dikemaskini.



Dihadapkan sebagai Peringkat 1 (baru) dengan membuat pembayaran semula. Nota: tarikh lukisan untuk dikemaskini.



Disertakan dengan pengesahan daripada Jabatan Tanah dan Jabatan Ukur.



Statistik Pengesahan PPT

Januari – Jun 2024 (seluruh daerah)

58%

dikeluarkan
Sijil Pengesahan
(diluluskan)

42%

dikeluarkan
penyelarasan
(pindaan)



316 jumlah penyelarasan (Daerah Brunei & Muara)

Kategori A

28%

Dokumen-dokumen yang berkenaan/ berkaitan tidak lengkap dihadapkan/ disertakan

Kategori B

29%

Format Skim Pelan PPT yang digunakan tidak selaras dengan garis panduan dan piawaian Jabatan

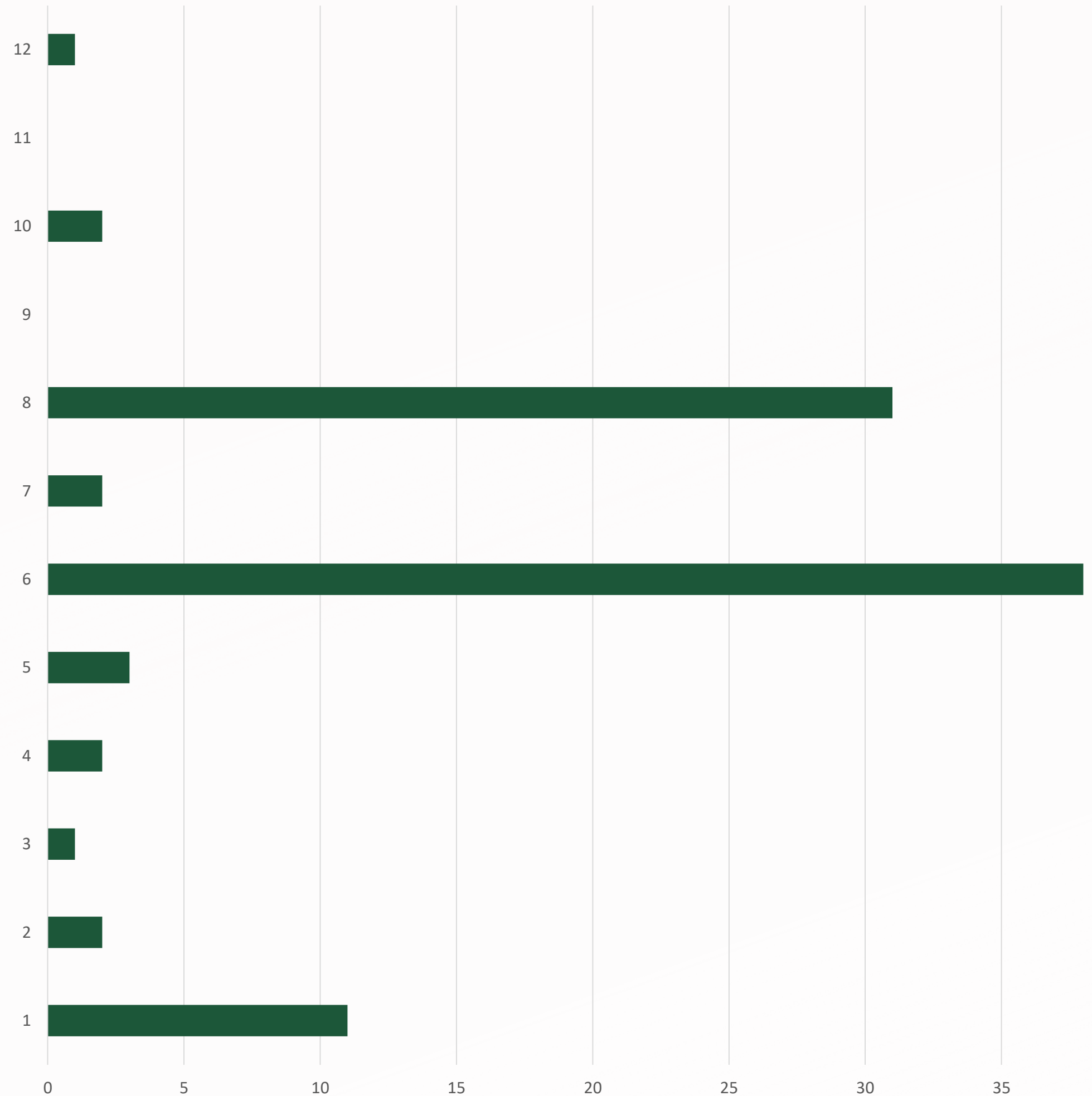
Kategori C

43%

Cadangan PPT adalah kurang bersesuaian, samada dari segi parameter perancangan mahupun penyediaan infrastruktur.

Kategori A

1. Salinan Geran Tanah
2. Salinan Kad Pengenalan
3. Maklumat Tanah
4. Borang Permohonan PPT
5. Salinan Pembayaran Cukai Tanah
6. Surat Akuan Mahkamah
7. Surat Rayuan
8. Ulasan lanjut atau/ dan kebenaran daripada jabatan yang berkenaan
9. Pelan Lokasi
10. Laporan Tapak
11. Perjanjian Kuasa Wakil (POA)
12. Surat Pembatalan LLS dan Pemilik Tanah)

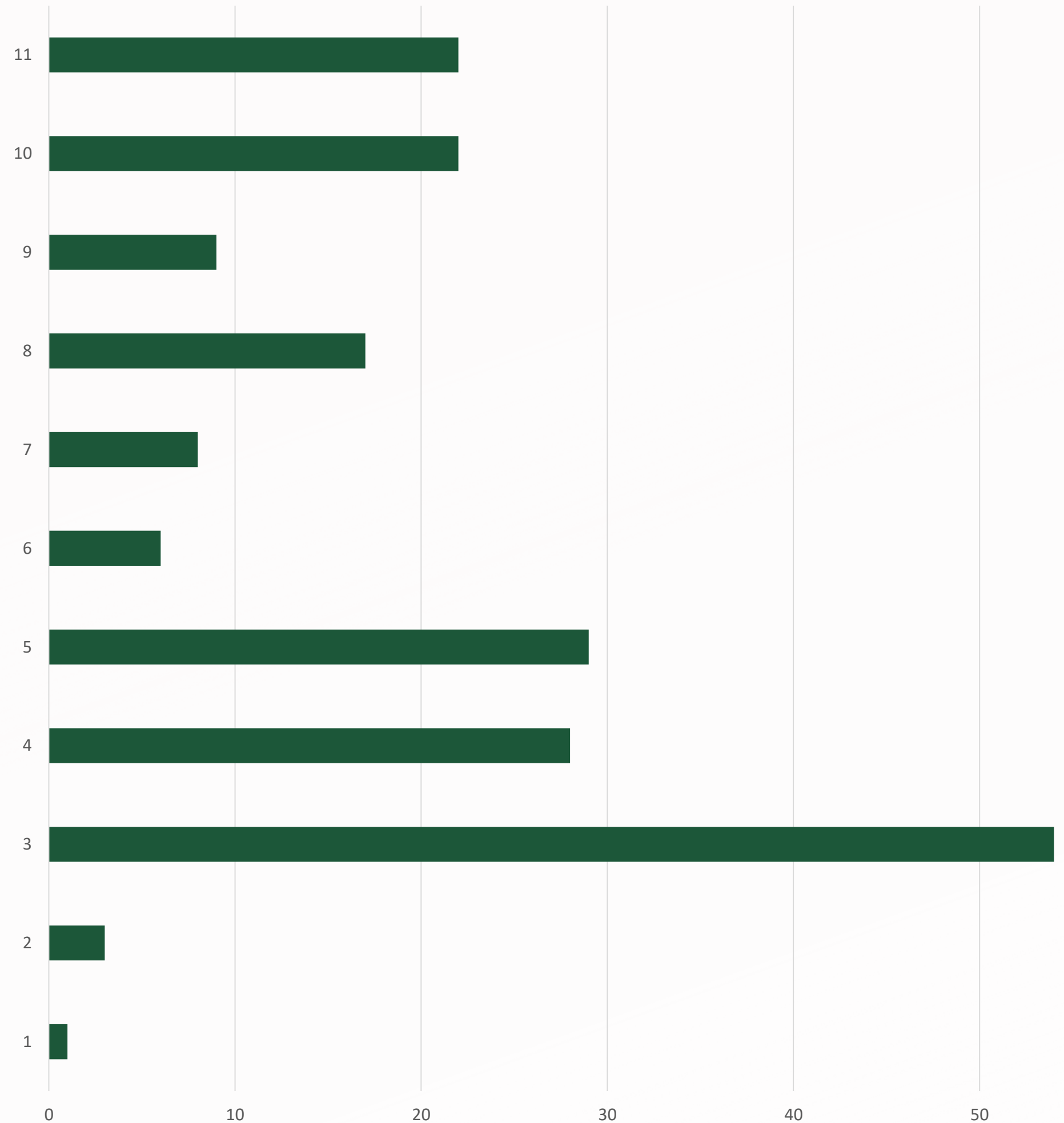


Kategori B

1. Bilangan dan tarikh rujukan kebenaran kemajuan tidak dinyatakan/tidak selaras , tetapi lampiran kebenaran ada disertakan / ada di dalam rekod jabatan
2. Bilangan dan tarikh rujukan kebenaran kemajuan tidak dinyatakan/tidak selaras , tetapi lampiran kebenaran ada disertakan / ada di dalam rekod jabatan
3. Penomboran lot dan/atau sempadan tanah tidak dinyatakan dengan lengkap , atau tidak selaras dengan peta Geoportal
4. label (seperti plot , nymber syit) tidak selaras
5. Nama jalan laluan / simpang/ kampong tidak dinyatakan/ tidak selaras
6. Tajuk cadangan tidak selaras
7. Kedudukan kemajuan sedia ada tidak ditandakan / outline , atau tidak selaras
8. Bilangan dan tarikh rujukan kebenaran kemajuan tidak dinyatakan/telah dinyatakan, jika lampiran kebenaran tidak disertakan / tidak ada dalam rekod jabatan
9. Bilangan dan tarikh rujukan SD / TK tidak dinyatakan/dinyatakan, jika lampiran SD / TK tidak ada disertakan/ tidak ada dalam rekod jabatan
10. Pelan tidak jelas/ scan copy / terputus/tidak selaras
11. Skala dan label skala tidak dinyatakan /tidak selaras
12. Kod warna tidak selaras /tidak dinyatakan
13. Nama pemilik tidak dinyatakan / tidak selaras
14. Tanda arah utara tidak dinyatakan / tidak selaras
15. Bilangan dan tarikh lukisan tidak selaras

Kategori C

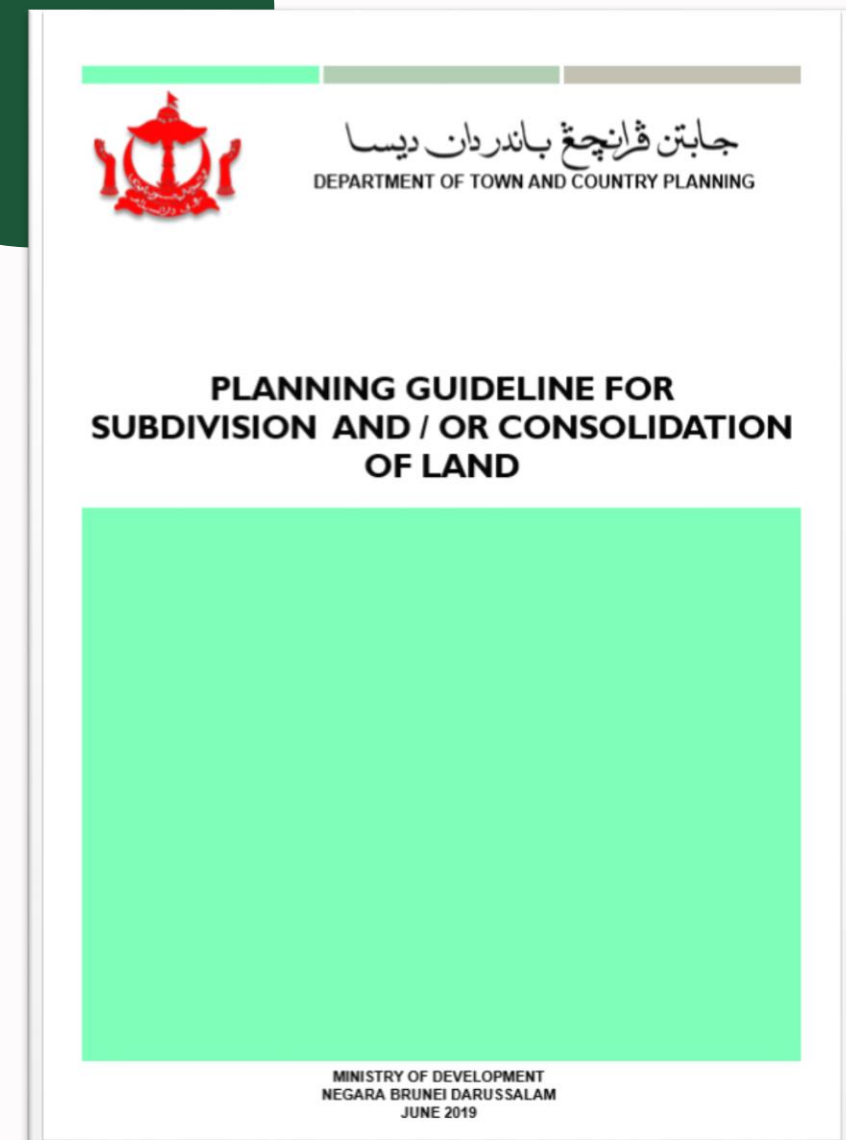
1. Sudut Lencongan
2. Syarat Khas Tanah
3. Jalan Laluan
4. Saliran Longkang/ Sungai
5. Garis Bangunan
6. Tapak Substesen Elektrik
7. Tempat Berpusing
8. Struktur Kemajuan Sedai Ada/ untuk dirobah
9. Kebenaran Kemajuan
10. Keluasan Pecahan Plot
11. Penyerahan Tanah



A modern office interior with large windows, indoor plants, and wooden desks. The space is bright and airy, with a high ceiling and exposed ductwork. The floor is made of light-colored wood. There are several desks with chairs, and a large planter box with various green plants. The overall atmosphere is professional and comfortable.

PARAMETER CHECKLIST PERANCANGAN

Planning Guideline for Subdivision And/ Or Consolidation of Land (Ed. Nov 2019)



Kementerian Pembangunan
Lapangan Terbang Lama Berakas, Bandar Seri Begawan BB0510
Brunei Darussalam
Tel: 2382501 (BM), 330108 (KB), 4222272 (TUT), 5221286 (TEM)
Faks: 2383113 (BM)
Web site: <http://www.mod.gov.bn/tcp>

Minima Keluasan Plot

0.5 ekar

Perumahan Am dan
Perniagaan Sampingan

1.0 ekar

Perniagaan

1.0 ekar

Perumahan Am dan
Perniagaan

1.0 ekar

Perusahaan

Pengesahan Penubuhan Facility Management

- ✓ Pengesahan bagi lantikan dan/ atau penubuhan *Facility Management* bagi mengawalselia kawasan umum hendaklah disertakan.



10.3 No land subdivision of developed commercial, industrial and housing estate land shall be considered without a written confirmation on an appointment and/ or an establishment of a management corporation/ company for the maintenance of public and/ or common areas such as corridors, stairs and bin center.

Kebenaran Kemajuan Sedia Ada

- ✓ Salinan Kebenaran kemajuan dan Pelan Kemajuan yang telah diluluskan hendaklah disertakan.
- ✓ Jika tidak ada di dalam mana-mana simpanan, Surat Akuan Mahkamah (SD Letter) hendaklah disertakan.
- ✓ Kemajuan sedia ada hendaklah ditandakan (outline) di dalam Skim Pelan PPT.
- ✓ Kemajuan sedia ada hendaklah selaras dengan Pelan Kemajuan yang telah diluluskan.
- ✓ Jika terdapat tambahan yang melibatkan Garis Bangunan/ Sempadan Plot dan/ atau Sempadan Tanah, struktur hendaklah ditandakan untuk diroboh.



1.4.vi Subdivision and consolidation of land may not be considered if there is an on-going building application on the relevant land.

1.4.x Any structure that has not been approved by authority should be marked to be demolished and accompanied with a Statutory Declaration.

2.ii Subdivision will not be considered where an illegal or unauthorized use or activity exists on the Lot, whether or not any enforcement notice has been issued until structures are demolished and/ or ceased development and/ or operation.

3.2.2.ii Subdivision of land for housing types other than detached housing shall not be allowed (minimum 80% built)

BORANG INI DIBERI PERCUMA
THIS FORM IS PROVIDED FREE

www.judiciary.gov.bn



S.D. No.

1,480/2023

NEGARA BRUNEI DARUSSALAM
SURAT PENGAKUAN
STATUTORY DECLARATION

Saya,

I, HAJI KAMSUL BIN HAJI DURAHIM (00-127415 (K)) NO 36A SPG 36 JLN BERIBI KG BERIBI, GADONG BE1118 BRUNEI DARUSSALAM.

dengan sesungguhnya dan ikhlasnya mengaku bahawa :
do solemnly and sincerely declare that

SAYA ADALAH PEMILIK TANAH BAGI

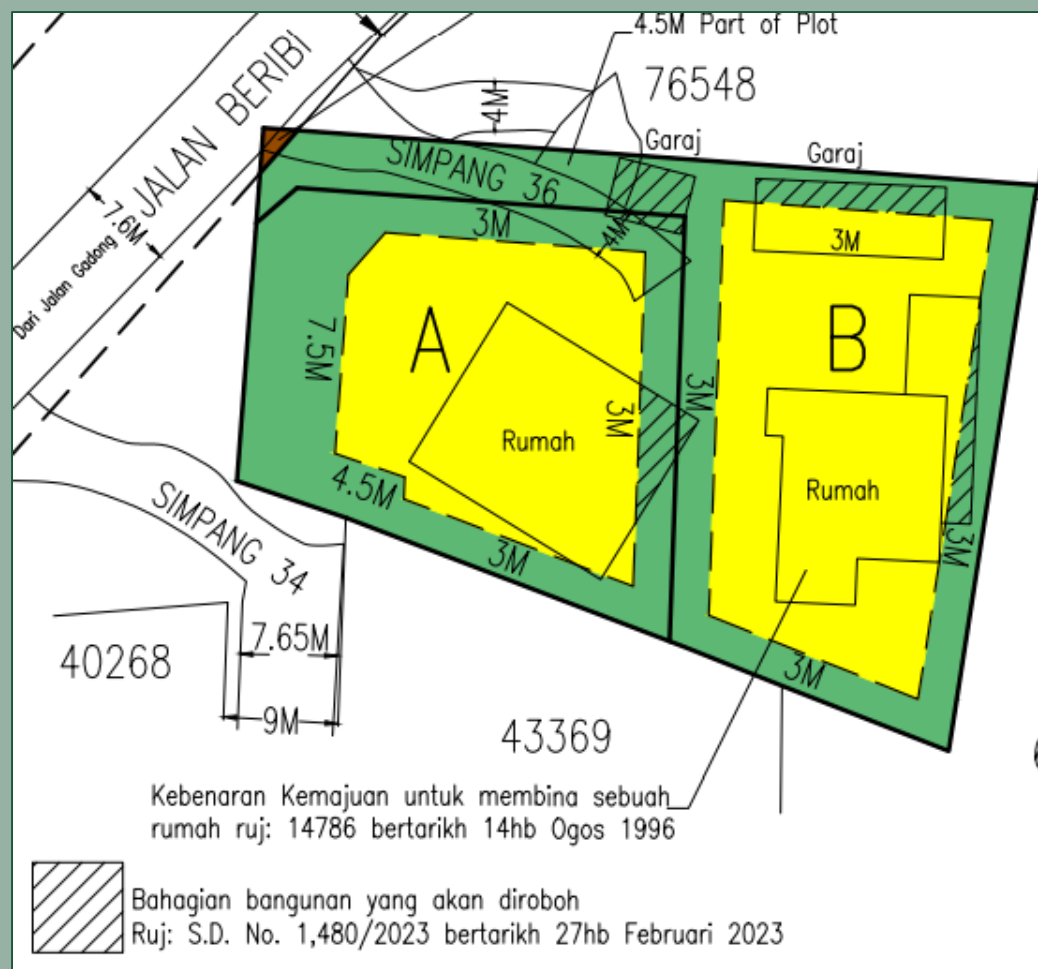
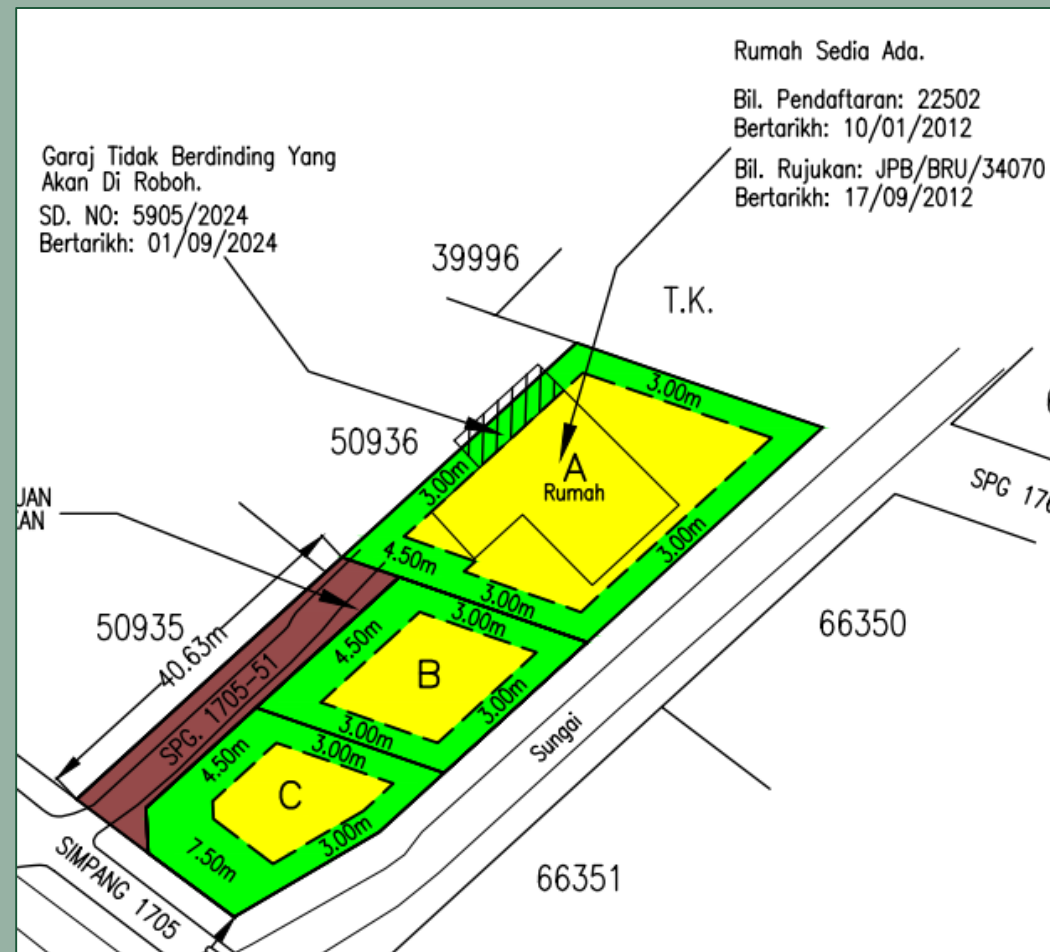
KG BERIBI, MUKIM GADONG B, DAERAH BRUNEI DAN MUARA.

DENGAN INI, SAYA AKAN MEROBOH MANA-MANA BAHAGIAN BANGUNAN YANG TELAH KELUAR DARI GARIS BANGUNAN DIATAS LOT
KG BERIBI, MUKIM GADONG B, DAERAH BRUNEI DAN MUARA. MANAKALA, KEBENARAN KEMAJUAN/KESIAPAN RUMAH TIDAK DITEMUI
DAN TIDAK ADA DALAM SIMPANAN SAYA. *sehubungan dengan itu, saya akan menghadapkan A Built Drawing Plan melalui DP
berdaftar bagi urusan rumah diatas plot A dan B tersebut setelah dibenarkan kebenaran untuk membuat pemecahan tanah.*
BERSAMA INI DISERTAKAN SKIM PELAN CADANGAN PEMECAHAN TANAH, SALINAN GERAN TANAH DAN SALINAN KAD PENGENALAN.



27 FEB 2023

Saya membuat pengakuan ini dengan tulus ikhlas serta mempercayai bahawa semuanya betul dan benar mengikut kandungan-
kandungan Akta Surat-Surat Sumpah (Penggali 12).



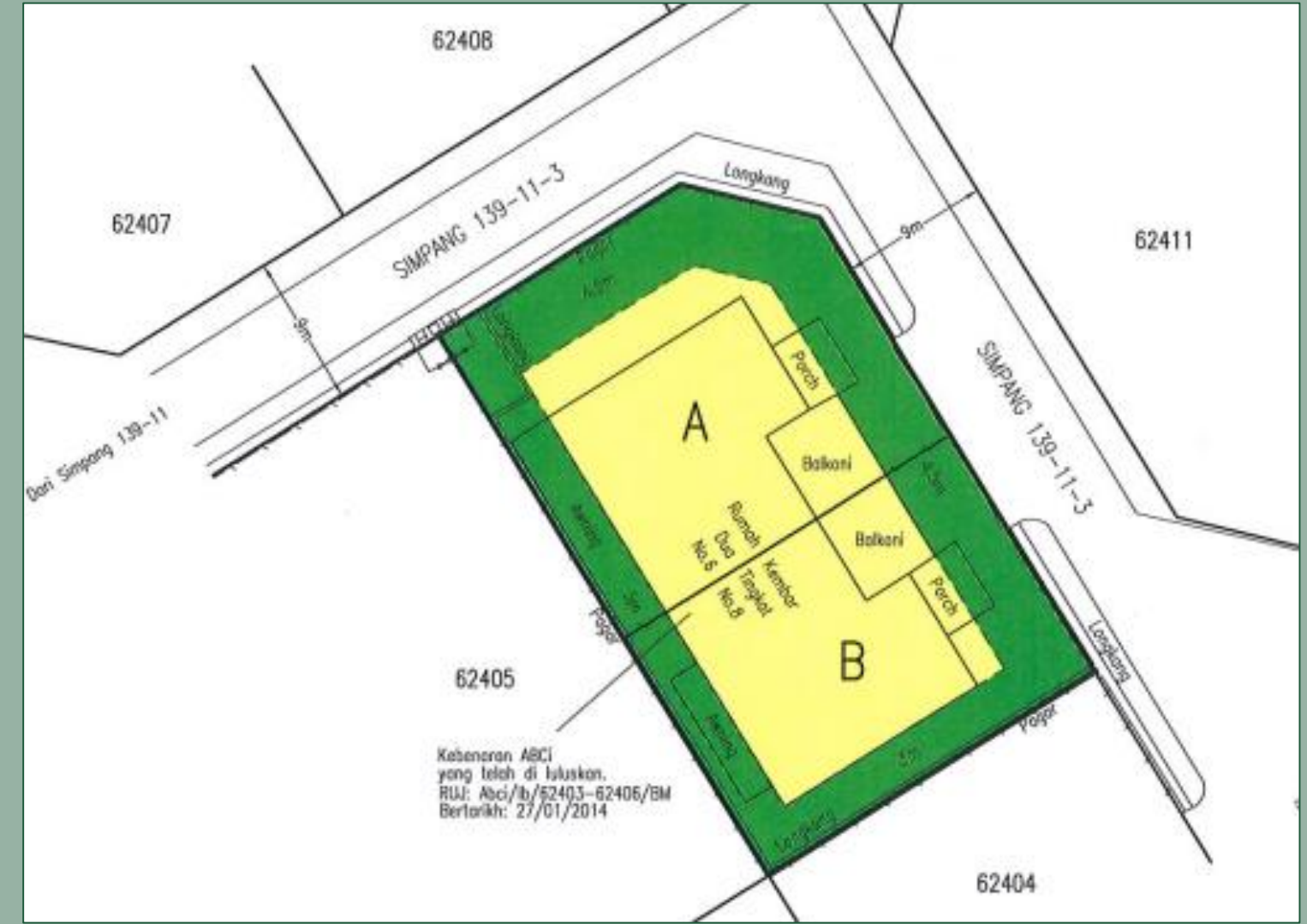
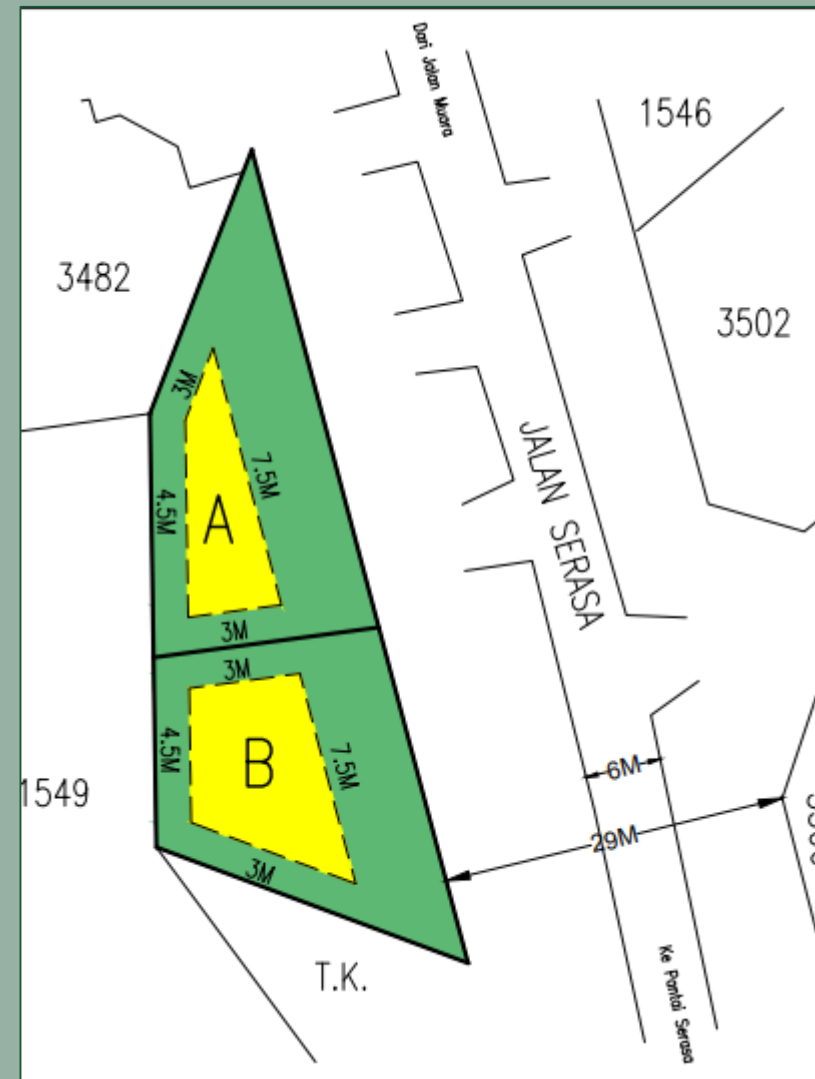
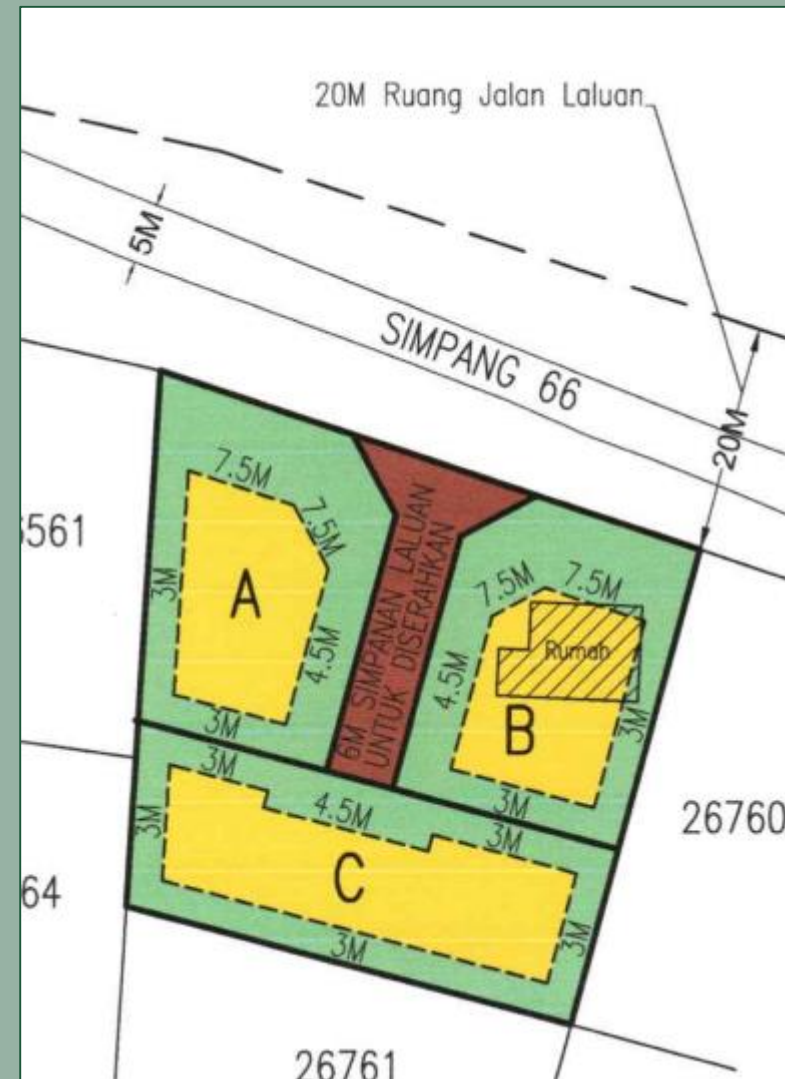
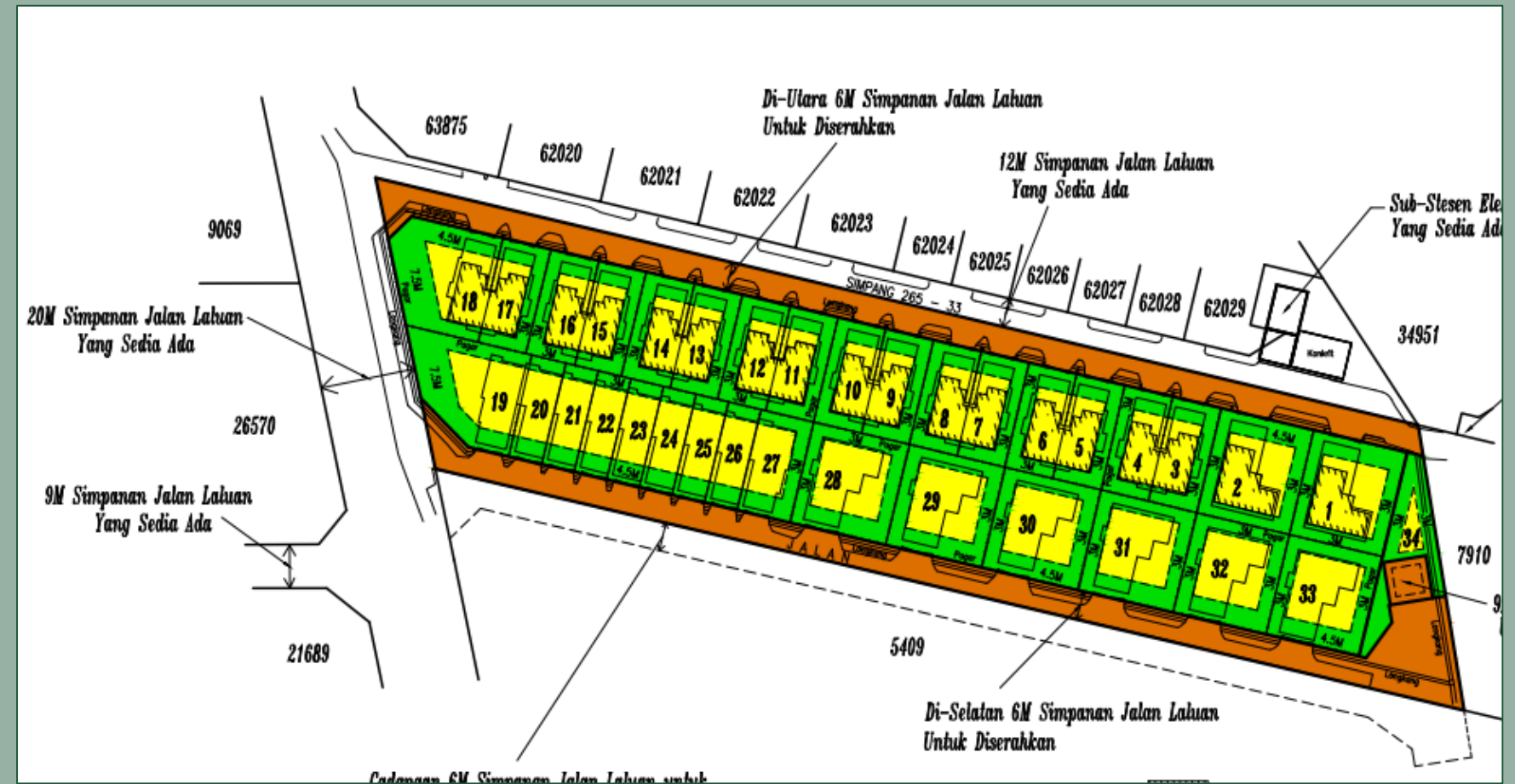
Garis Bangunan

Width Of Access Reserve	Building Lines	
a. 4.5m (part of plot)	For general residential	3.0m
b. 6m, 7.32m, 9m, 12m, 15m		4.5m
c. ½ of 9m, 12m and 15m access		4.5m, 6.0m (walk up flats & flats)
d. 20m and above		7.5m
e. 40m and above		9.0m
Building to Boundary		
f. Dwelling House (i) Detached, Semi-detached, Hybrid and Terraced (ii) Walk up Flats	(i) 3.0m (ii) 5.5m	
g. Commercial and Industrial Building	6.0m	
h. Hotel, Condominium and Flats	6.0m	
i. Electrical Substation	1.5m	
Others		
j. Building to Building	6.0m, 11.0m (walk up flats) & 12.0m (flats)	
k. Building to River Corridor (identified)	3.0m	
l. Building to River Corridor (unidentified)	4.5m	
m. From turning head	4.5m	
n. Building to Electrical Transmission Line Corridor	Refer to Fig 4	



5.1 All subdivision applications shall comply with thee building lines as stated in Table 4:

6.1 Subdivision of land where the lot boundaries are affected by existing development shall not be considered until the development is demolished or situation is rectified.



Minima Buka Plot

20.0 meter
Rumah Berasingan

10.0 meter
Rumah Kembar

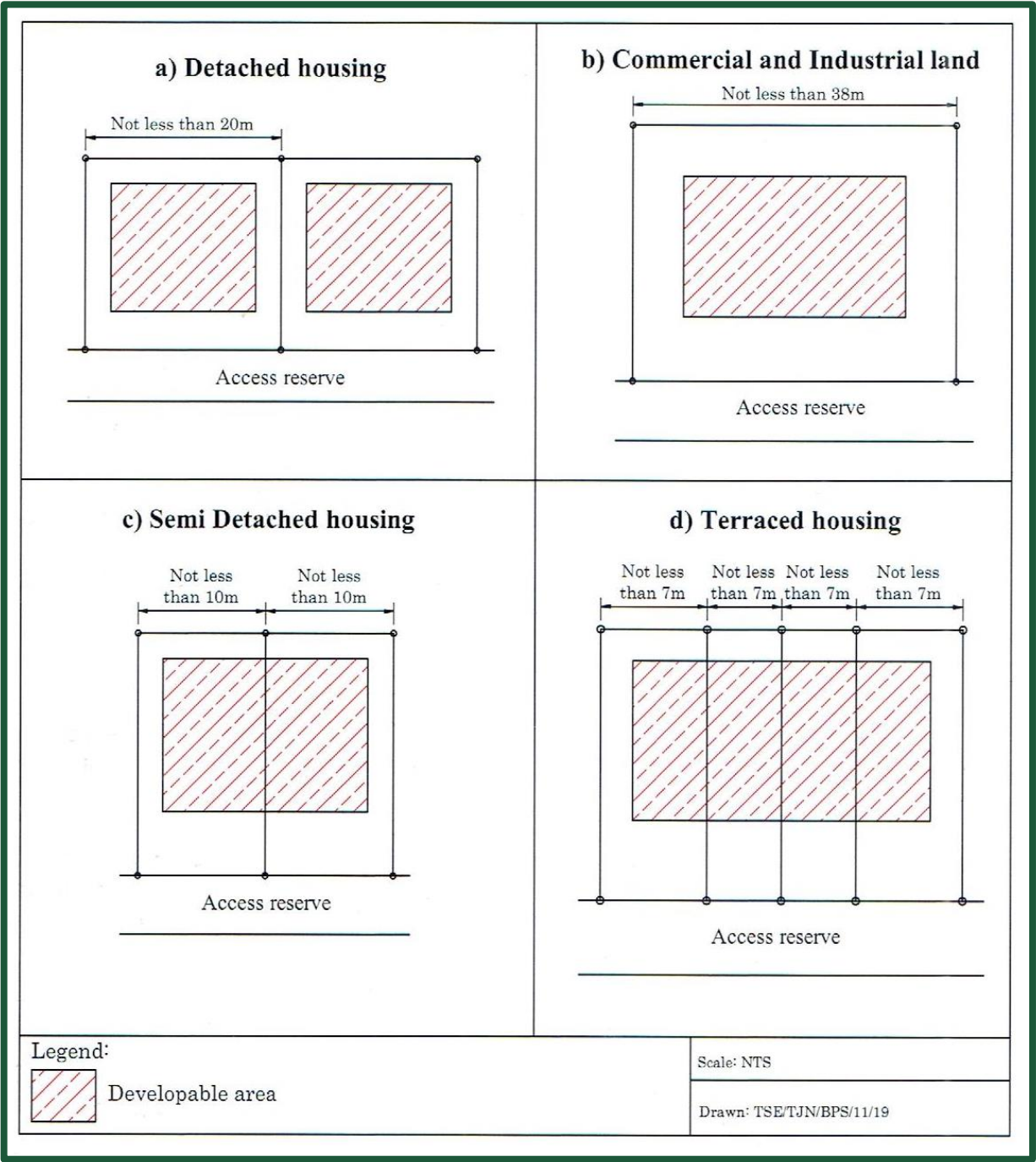
7.0 meter
Rumah Hybrid / Teres

38.0 meter
Perniagaan

6.5 meter
Kemajuan Perniagaan (Teres)

38.0 meter
Perusahaan

7.5 meter
Kemajuan Perusahaan (Teres)



7.1 All subdivision applications shall comply with the minimum plot width (frontage) as stated in Table 5:

Kelebaran Akses Jalan Laluan bagi Perumahan

6.0 meter

1 – 2 plot

7.32 meter

3 – 4 plot, tidak melebihi 91m panjang

9.0 meter

5 – 8 plot, tidak melebihi 153m panjang

12.0 meter

9 plot ke atas, tidak melebihi 214m panjang

15.0 meter

tidak melebihi 457m panjang



8.1.* Subdivided plot must not be allowed for further subdivision at later date if resultant sizes does not allows for sufficient access.



Tertakluk kepada penelitian lanjut, terutama sekali jika tapak berpotensi dipecah lagi di masa akan datang.

Part of Plot

- ✓ 8.4.1 4.5 meter Part-Of-Plot adalah khusus bagi pecahan Plot di bahagian belakang Lot sahaja, dan digunakan untuk menampung satu (1) unit kediaman.
- ✓ 8.4.2 Minima sukatan Part-Of-Plot ialah 6.0 meter bagi Plot berkeluasan lebih daripada 0.5 ekar.

Penyerahan Jalan Melibatkan Tanah Persendirian

- ✓ 8.5 Surat Akuan Mahkamah (SD Letter) daripada pemilik-pemilik tanah yang terlibat hendaklah disertakan, dan rujukan hendaklah dinyatakan di dalam Skim Pelan.

Penyerahan Jalan Melibatkan Tanah Kerajaan

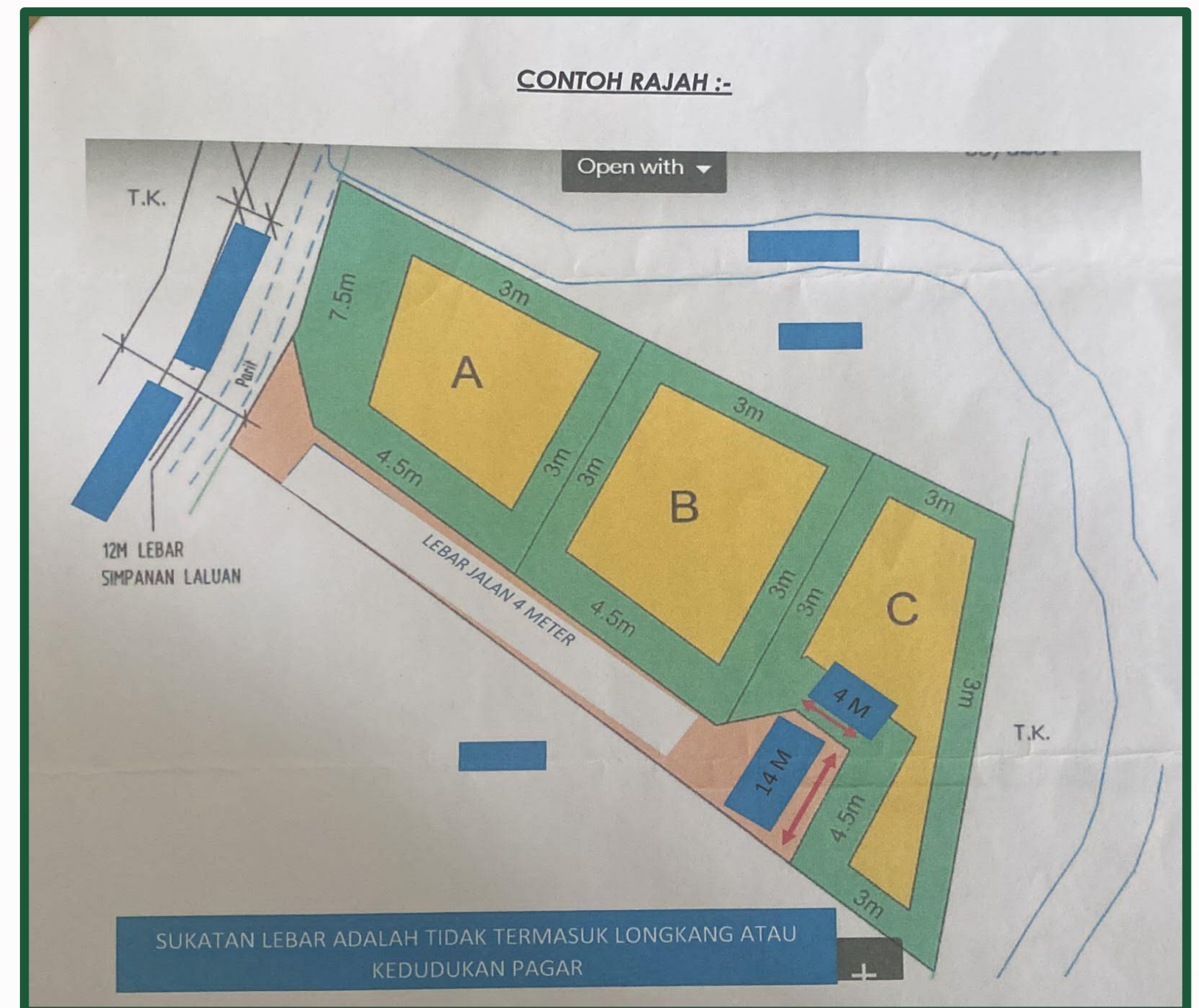
- ✓ 8.8 Kebenaran daripada Jabatan Tanah bagi jalan laluan di atas Tanah Kerajaan hendaklah disertakan, dan rujukan hendaklah dinyatakan di dalam Skim Pelan.

Half Turning Head

- ✓ Tapak adalah digalakkan untuk menyediakan *full turning head*.
- ✓ Walau bagaimanapun, jika *full turning head* tidak dapat disediakan, *half turning head* bolehlah disediakan dengan sukatan minima **14 meter x 4 meter** pada permukaan jalan, tidak termasuk lebar longkang atau pagar.



8.10 The standards for turning heads of access roads of various widths are shown in Figure 10 (a) and 10 (b).



TERIMA KASIH

Jabatan Perancang Bandar dan Desa

☎ +673 820 0222 (teks sahaja)

✉ info@tcp.gov.bn

🌐 www.mod.gov.bn/tcp

📍 Jalan Lapangan Terbang Lama
Berakas, Bandar Seri Begawan
BB3510

