



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 (sila tanda "Appendix 1").
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: _____ _____

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**:

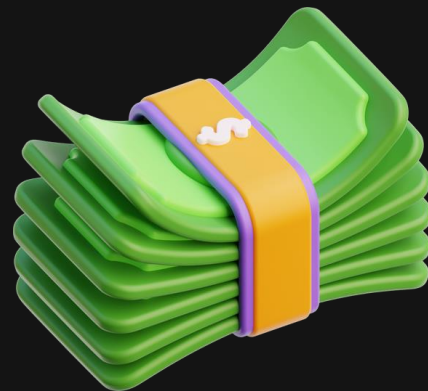
Nama dalam Geran Tanah	Nama dalam Kad Pengenalan
Ali bin Abdullah	Awang Ali bin Awang Abdullah
Rahmat t	Rahmad d
Muhammad Ali	Mohammad Ali
Abd	Abdul l
Mohd	Moh ammad

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

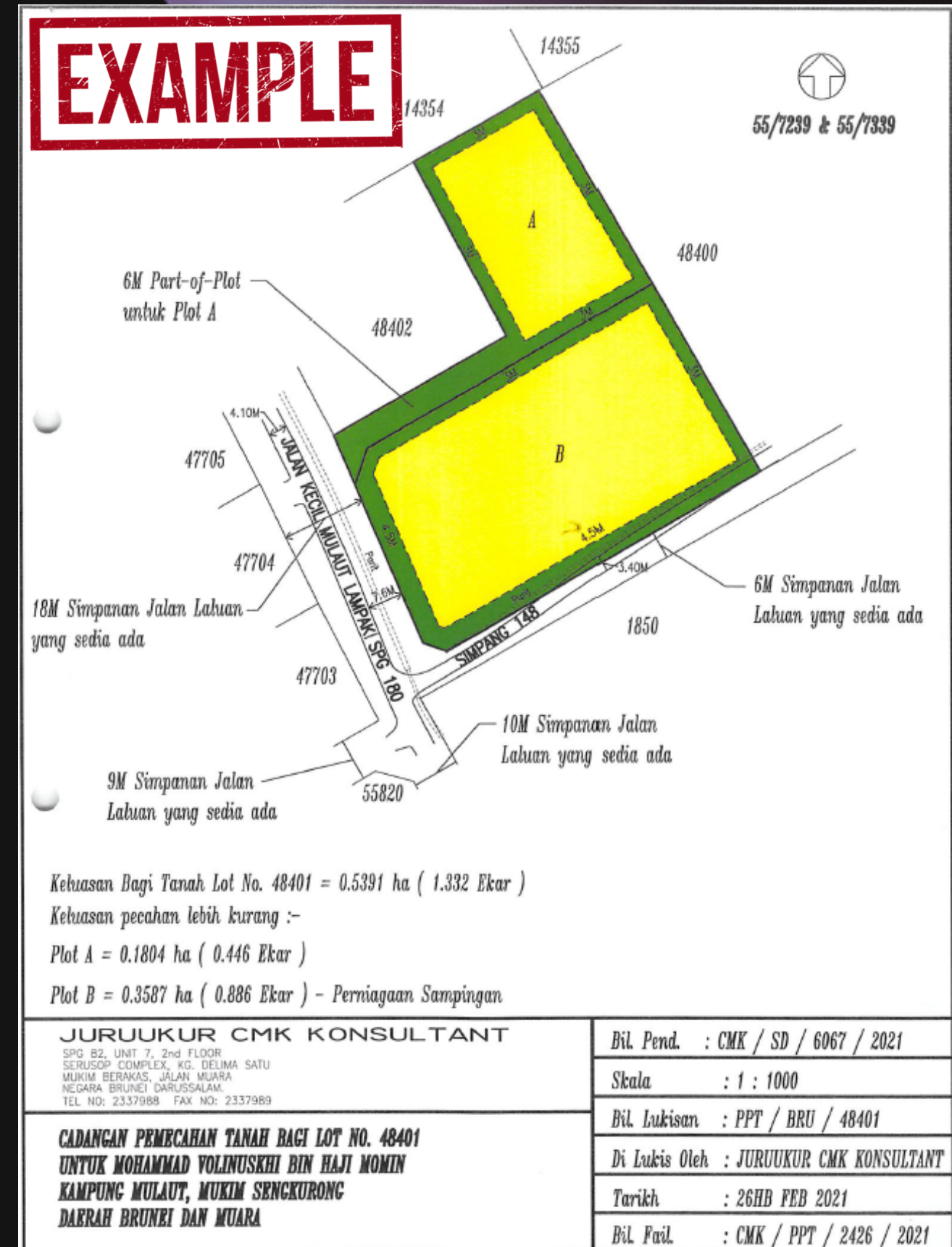


Perjanjian ada menyatakan bahawa ejen diberi kuasa untuk menandatangani dokumen & menghadapkan permohonan PPT

Semakan Skim Pelan

BAGI PERMOHONAN BARU

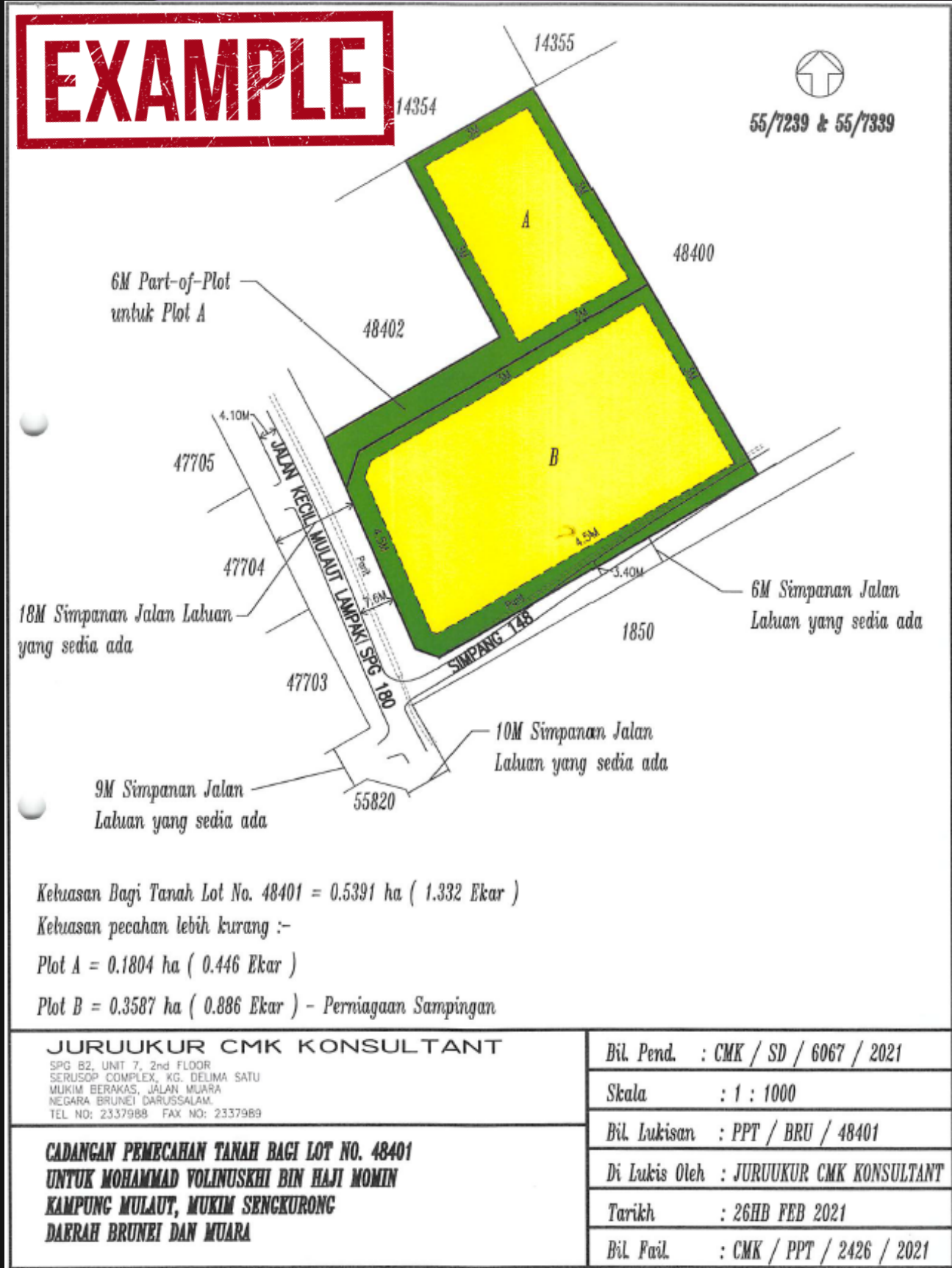
- Keluasan asal dalam skim pelan hendaklah sama dengan keluasan dalam geran tanah.
- Perkiraan plot-plot pecahan hendaklah selaras dengan keluasan asal seperti dalam Rajah Geran Tanah.
- Perkiraan pembahagian hak tanah (shares) mesti selaras.
- Kiraan hektar: 4 decimal places (e.g. 0.5391 ha)
- Kiraan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

BAGI PELAN PINDAAN

- Keperluan yang sama seperti untuk skim pelan baru.
- Bilangan rujukan lukisan, e.g. PPT/BRU/12345 **A/A1/A2**
- Dinyatakan sebagai pelan pindaan dengan:
 - Bilangan pendaftaran
 - Bilangan lukisan lama
 - Tarikh lukisan lama

EXAMPLE

55/6837

T.K.

250.00m

T.K.

T.K.

T.K.

1347

TANAH KERAJIAN YANG TELAH DI PONDOKAN UNTUK JALAN LALUAN BIL. RUUKAN J.82/2016 TARIKH: 28.10.2019

8.00m SIMPANAN

LALUAN UNTUK DI SERAHKAN

KELUASAN ASAL LOT NO. 1348 = 2.023 Ha. (5.00 Ekar)

SIMPANAN LALUAN YANG DISERAHKAN = 0.135 Ha. (0.334 Ekar)

KELUASAN SUB STATION YANG DISERAHKAN = 0.020 Ha. (0.049 Ekar)

= 0.155 Ha. (0.383 Ekar)

PLOT A = 0.4035 Ha. (0.997 Ekar) - HAJI MOHD SALLEH BIN HAJI MOHD. YASSIN

PLOT B = 0.3998 Ha. (0.988 Ekar) - HJ AFFENDY BUANG BIN HJ MD YASSIN

PLOT C = 0.2204 Ha. (0.545 Ekar) - HJH SITI SARALAM BINTI HJ YASSIN

PLOT D = 0.2204 Ha. (0.545 Ekar) - HJH BIDAH BINTI HAJI MD. YASSIN

PLOT E = 0.2204 Ha. (0.545 Ekar) - DY HJH TAMPOI BTE HJ MD YASSIN

PLOT F = 0.4035 Ha. (0.997 Ekar) - A HJ MD YUSOF BIN A HJ MD YASSIN

Plan Pindaan
Bil. Pend. : SP 19/ /SD/BM/P
Bil. Lukisan: PPT/BRU/1348
Bertarikh : 14/11/2019

Truebridge Callender Beach (B) Sdn Bhd

Civil & Structural Engineering
Land Surveying
U/S/GIS
Tel: 673 2661079
Fax: —
Email: murni.abdrahim@gmail.com

Quality Assured
ISO 9001

Bil. pend: SP19/ /SD/BM/P

Skala: 1: 2000

Tarikh: 04hb. Dis. 2019

Dilukis oleh: MONA

Bil. lukisan: PPT/BRU/1348A

FORM: SURV10

CADANGAN PEMECAHAN TANAH BAGI LOT NO.1348 UNTUK
HJ AFFENDY BUANG HJ MD YASSIN DAN 5 RAKAN
KAMPUNG KATIMAHAR
MUKIM SENGKURONG, DAERAH BRUNEI DAN MUARA

I:\2019B014_01\1348

Semakan Skim Pelan

EXAMPLE



NEGARA BRUNEI DARUSSALAM

NO. 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 syt 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 DIPECAN 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 Pengenalan/IC
Bil/No & Warna/Col

Bahagian/
Proportion

1. ANDY

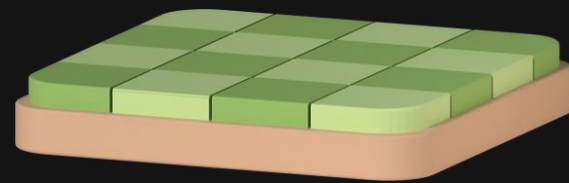
285/570

2. ASFAHF

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

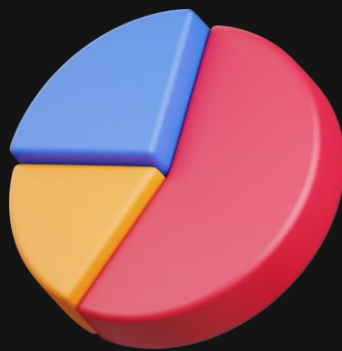
Ketidakselarasan yang kerap ditemui dalam permohonan PPT



Salinan KP tidak jelas (kabur)



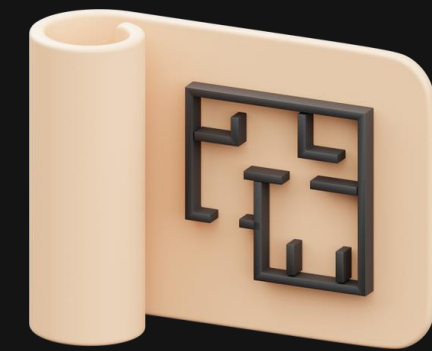
Perkiraan pecahan plot-plot tidak selaras dengan keluasan asal



Pembahagian tanah tidak selaras dengan bahagian asal



Bil. lukisan tidak diselaraskan mengikut kod Daerah



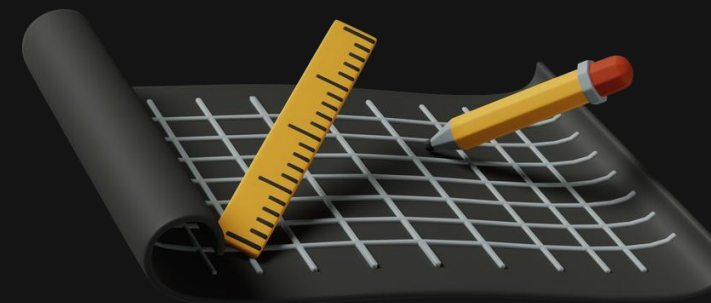
Penyusunan Plot tidak teratur (A, B, C, D, E, F, ...)

Penemuan Umum

Isu-isu yang ditemui dalam pendaftaran Lot-Lot baru



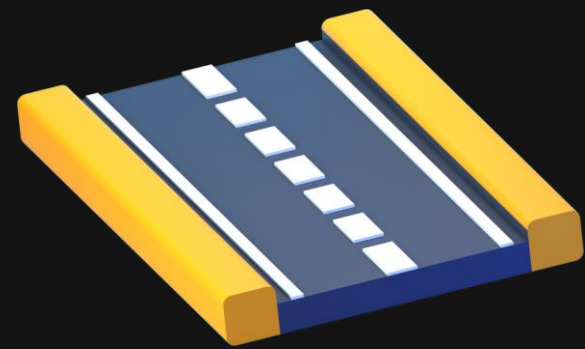
Cukai tanah tertunggak bagi Lot
lama yang belum dijelaskan
sebelum Lot-Lot baru didaftarkan



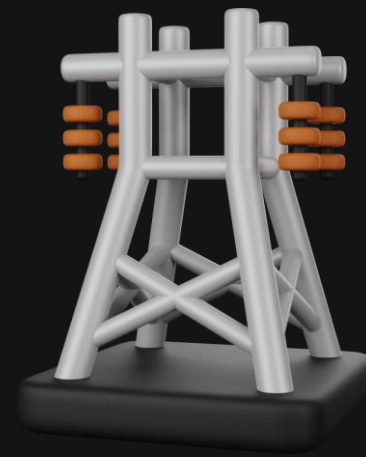
Perubahan pada Lot-Lot selepas
pendaftaran selesai

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 kepada Kerajaan untuk kegunaan awam daripada salah seorang pemilik sahaja; 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

