

**PEKELILING PENGARAH TANAH DAN GALIAN SELANGOR
BILANGAN 1/2018**

=====

**PROSES KELULUSAN BAGI PERMOHONAN PECAH SEMPADAN,
PECAH BAHAGIAN DAN PENYATUAN TANAH
DI NEGERI SELANGOR**

1. TUJUAN

Pekeliling ini bertujuan untuk memaklumkan kepada Pentadbir Tanah Daerah (PTD) mengenai proses kelulusan bagi permohonan pecah sempadan, pecah bahagian dan penyatuan tanah di Negeri Selangor yang telah diluluskan oleh Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri (MMKN) ke 20/2017 bertarikh 14 Jun 2017 yang telah disahkan oleh MMKN ke 21/2017 pada 5 Julai 2017.

2. LATAR BELAKANG

2.1 Tafsiran mengenai maksud pecah sempadan, pecah bahagian dan penyatuan adalah seperti di bawah:

2.1.1 Subseksyen 135(1) Kanun Tanah Negara 1965 (KTN) merujuk kepada pemecahan sempadan tanah bermilik kepada dua atau lebih umpukan di mana tiap-tiap satu hakmilik dipegang oleh pemilik berdaftar di bawah hakmilik berasingan dan pemecahan sempadan tanah tersebut dikekalkan dengan kegunaan tanah yang sama.

Pemecahan jenis ini dirujuk kepada kes yang biasa dan mudah dan tidak melibatkan pengubahan syarat kegunaan tanah. Contohnya tanah pertanian satu lot dipecah kepada dua lot berasingan yang masih mengekalkan tanah pertanian.

2.1.2 Subseksyen 140(1) KTN pula merujuk kepada mana-mana tanah bermilik yang dipegang oleh dua orang atau lebih orang sebagai pemilik berdaftar tanah bersama dipecah bahagikan kepada hakmilik-hakmilik berasingan untuk diletakhak kepada tuannya masing-masing. Jumlah keluasan pembahagian tanah hendaklah berkadar sehampir yang mungkin dengan bahagian yang belum dipecahkan keseluruhannya.

Contoh pecah bahagian tanah di bawah subseksyen 140 (1) (a) & (b) KTN adalah seperti berikut:

Seksyen 140(1)(a) KTN	Seksyen 140(1)(b) KTN
A, B dan C adalah pemilik bersama yang memegang bahagian yang sama ke atas sebidang tanah berkeluasan 6 ekar. Kelulusan pecah bahagian tanah adalah setiap	A, B dan C adalah pemilik bersama yang memegang bahagian yang sama ke atas sebidang tanah berkeluasan 6 ekar. A berhasrat menamatkan perkongsian, maka

pemilik diletakhak untuk 2 ekar setiap seorang ke atas tiga hakmilik yang dikeluarkan.	kelulusan pecah bahagian tanah adalah diletakhak untuk 2 ekar kepada A, manakala B dan C diletakhak masing-masing berkongsi satu hakmilik dengan bahagian 2 ekar setiap seorang
--	---

2.1.3 Seterusnya, subseksyen 146(1) KTN merujuk kepada penyatuan tanah mana-mana dua atau lebih lot yang berdampingan disatukan, dimana setiap satu dari tanah tersebut berkongsi sempadan yang sama dengan tanah yang satu lagi dan lot-lot tersebut adalah terletak dalam mukim, pekan atau bandar yang sama.

2.2 Salah satu syarat untuk kelulusan permohonan pecah sempadan sepertimana yang diperuntukan di bawah subseksyen 136 (1) (c) KTN adalah untuk mendapatkan kelulusan Pihak Berkuasa Perancang Tempatan (PBPT). Perkara ini juga turut diperuntukkan bagi permohonan pecah bahagian dan panyatuan tanah selaras dengan peruntukan subseksyen 142 (1) (c) KTN dan subseksyen 147 (1) KTN.

2.3 Kelulusan PBPT seringkali dirujuk sebagai kelulusan Kebenaran Merancang (KM). Kelulusan KM adalah diperlukan bagi tujuan pembangunan atau pemajuan tanah. Larangan terhadap pemajuan tanpa Kebenaran Merancang merujuk kepada Subseksyen 19(1) Akta Perancangan Bandar dan Desa (APBD) Akta 172 iaitu:

“No person, other than a local authority, shall commence, undertake, or carry out any development unless planning permission in respect of the development has been granted to him under section 22 or extended under subsection 24(3)”

2.4 Berdasarkan subseksyen 2(1) APBD “pembangunan” atau “pemajuan” meliputi aktiviti-aktiviti berikut:

- i. Menjalankan kerja-kerja bangunan yang meliputi meruntuh, berdiri, mendirikan semula atau meluaskan sesuatu bangunan atau sebahagiannya.
- ii. Menjalankan kerja-kerja kejuruteraan seperti membentuk dan meratakan tanah, penjajaran jalan keluar masuk, penjajaran kabel dan saluran bekalan air.
- iii. Menjalankan kerja-kerja perlombongan dan perindustrian.
- iv. Membuat perubahan matan / material dalam penggunaan tanah seperti menggunakan tanah sebagai suatu tempat melonggokkan sampah sarap

atau bahan buangan yang keluasan permukaan atau ketinggian longgokan akan bertambah secara material atau penggunaan bangunan seperti menambah bilangan unit dalam suatu bangunan lebih daripada bilangan yang diluluskan pada asalnya.

v. Memecah sempadan dan mencantum tanah.

2.5 Perlu diberi perhatian bahawa keperluan untuk mendapatkan kelulusan KM adalah tidak dinafikan tetapi perlu dipermudahkan dan diselaraskan dengan keperluan semasa, kebajikan rakyat dan kepentingan Kerajaan Negeri. Oleh itu Pihak Berkuasa Negeri (PBN) sebagai Pihak Berkuasa Perancang yang tertinggi sepertimana dinyatakan dalam seksyen 3 APBD dirujuk untuk menyelesaikan isu permohonan kelulusan pecah sempadan, pecah bahagian dan penyatuan.

3. ISU DAN PERMASALAHAN TANAH

Antara isu dan permasalahan tanah adalah seperti berikut:

3.1 Pemilikan tanah melalui perkongsian syer / bahagian sering berhadapan dengan masalah pembayaran cukai tanah dan isu penentuan sempadan tanah mengikut syer / bahagian yang dimiliki. Oleh itu penamatan perkongsian perlu dilaksanakan melalui permohonan pecah bahagian tanah untuk pengeluaran hakmilik individu.

- 3.2 Tindakan PBPT menetapkan penggunaan seksyen 124A KTN atau seksyen 204B KTN bagi menyelesaikan isu perkongsian hakmilik telah menyebabkan hak pemilik tanah di bawah seksyen 92 KTN disekat kerana pemilik tanah tidak diberi kebebasan untuk memilih cara menyelesaikan masalah tanah melalui beberapa kaedah yang diperuntukkan dalam KTN.

- 3.3 Tindakan PBPT yang menetapkan syarat teknikal supaya pemilik berdaftar tanah menyerahkan tanah untuk kegunaan awam telah melanggar Perkara 13 Perlembagaan Persekutuan yang menyatakan tiada undang-undang boleh memperuntukkan pengambilan atau penggunaan harta dengan paksa tanpa pampasan yang memadai.

- 3.4 Tindakan PBPT mengkehendaki penyediaan jalan keluar masuk yang luas akan menyebabkan baki tanah yang dipecah bahagi tidak berkadar sehampir mungkin dengan bahagian asal sebelum tanah dipecah bahagi. Sekiranya Kerajaan Negeri memerlukan tanah hakmilik untuk tujuan awam, tanah tersebut hanya boleh diambil melalui kaedah yang diperuntukkan di bawah Akta Pengambilan Tanah 1960 (APT) atau dengan persetujuan pemilik berdaftar tanah untuk menyerahkan keseluruhan tanahnya melalui seksyen 197 KTN atau menyerahkan sebahagian tanahnya melalui seksyen 200 KTN.

3.5 Pelanggaran syarat nyata tanah atau pembangunan tanah tanpa kelulusan PBN oleh Pemilik Tanah adalah disebabkan ketidak mampuan pemilik tanah untuk membayar kos pengurusan tanah yang tinggi seperti bayaran kepada Juruukur Berlesen, Jururancang Bersekutu, dan bayaran yang dikenakan oleh PBN dan Pihak Berkuasa Tempatan (PBT).

4. PROSES PENYELESAIAN

4.1 Bagi menyelesaikan isu-isu yang dinyatakan di atas, proses yang perlu dipatuhi oleh Pentadbir Tanah adalah seperti berikut:

- (a) Permohonan di bawah seksyen 137 KTN, seksyen 142 KTN dan seksyen 148 KTN digunakan bagi menyelesaikan urusan tanah yang mudah yang tidak melibatkan pindaan syarat nyata tanah;
- (b) Semua permohonan pecah sempadan, pecah bahagian dan penyatuan tanah tidak perlu dikemukakan dalam Mesyuarat "*One Stop Center*" (OSC) bagi mendapatkan kelulusan KM oleh PBPT. PBPT hanya dirujuk bagi tujuan mendapatkan pandangan dan ulasan dari sudut zon guna tanah dalam Rancangan Tempatan (RT) dan pengesahan jalan awam sedia ada;

- (c) Kelulusan KM hanya disyaratkan sekiranya pemilik berdaftar tanah bercadang untuk memajukan atau membina bangunan di atas tanah mereka pada masa hadapan;
- (d) Penyediaan rizab jalan keluar masuk seluas 30 kaki adalah dikecualikan. Namun begitu, setiap lot tanah baru yang diwujudkan perlu mempunyai akses ke terminal awam / laluan awam;
- (e) Pengecualian penyediaan rizab jalan keluar masuk bagi tanah pertanian adalah selaras di bawah subseksyen 136(1)(h) KTN yang memperuntukan bahawa jalan keluar masuk boleh disediakan melalui permohonan hak lalu lalang Pentadbir Tanah di bawah seksyen 388 KTN;
- (f) Semua permohonan pecah sempadan dan ubah syarat secara serentak di bawah seksyen 124A dan seksyen 204B KTN hendaklah dikemukakan terlebih dahulu dalam Mesyuarat OSC bagi mendapatkan kelulusan KM daripada PBPT sebelum permohonan diproses oleh Pejabat Tanah;
- (g) Semua ulasan dan pandangan PBPT berdasarkan kepada RT perlu dikemukakan kepada Pengarah Tanah dan Galian / Pentadbir Tanah dalam tempoh yang ditetapkan bagi membolehkan Pengarah Tanah

dan Galian / Pentadbir Tanah membuat pertimbangan. Sekiranya tiada ulasan dan pandangan dalam tempoh yang ditetapkan, Pengarah Tanah dan Galian / Pentadbir Tanah hendaklah membuat pertimbangan dan keputusan yang sewajarnya setelah membuat semakan ke atas RT yang berkuatkuasa;

- (h) Sekiranya Pengarah Tanah dan Galian / Pentadbir Tanah berpuas hati, semua permohonan boleh diluluskan untuk menyelesaikan isu tanah dan pengeluaran hakmilik individu walaupun ulasan dan pandangan PBPT menolak permohonan atas sebab-sebab teknikal yang melibatkan perancangan pembangunan;
- (i) Penguatkuasaan oleh Pentadbir Tanah akan dilaksanakan sekiranya pemilik berdaftar tanah melakukan pelanggaran syarat nyata di bawah seksyen 127 KTN;
- (j) Penguatkuasaan oleh PBT akan dilaksanakan di bawah seksyen 27 APBD sekiranya pemilik berdaftar tanah memajukan atau membangunkan tanah tanpa kelulusan KM.

4.2 Kaedah ini dilaksanakan bagi membantu pemilik berdaftar tanah menyelesaikan urusan tanah mereka bagi tujuan pecah sempadan, pecah bahagian atau penyatuan yang tidak melibatkan pengubahan syarat kegunaan tanah dan pengubahan material dengan kos yang lebih rendah dan berpatutan.

5. TARIKH KUATKUASA DAN PEMAKAIAN

5.1 Pelaksanaan arahan dalam pekeliling ini **berkuat kuasa serta merta**.



(DATO' HAJI ZULKEFLI@ZULKEFLI BIN KHALID D.P.M.S., S.I.S.)

Pengarah Tanah dan Galian Selangor.

Bertarikh: 17 Januari 2018