



---

**Pekeliling Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan  
Bilangan 8 / 2020**

**PENGURUSAN PERMOHONAN PECAH BAHAGIAN  
DI BAWAH SEKSYEN 140 HINGGA SEKSYEN 145 KANUN TANAH NEGARA  
(DISEMAK-2020) [AKTA 828]**

---

**Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan  
Kementerian Tenaga dan Sumber Asli  
Putrajaya  
2020**

© Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan, 2020

**Hak cipta terpelihara.** Tiada mana-mana bahagian jua daripada penerbitan ini boleh diterbitkan semula atau disimpan dalam bentuk yang boleh diperolehi semula atau dihantar dalam sebarang bentuk atau apa jua cara sama ada secara elektronik, mekanikal, fotokopi, rakaman atau sebaliknya tanpa mendapat keizinan terlebih dahulu daripada Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan.

**Maklumat Dokumen**

Tajuk dokumen	Pekeliling Ketua Pengarah Tanah Dan Galian Persekutuan Bilangan 8/2020
Disediakan oleh	Bahagian Pengurusan dan Perundangan Tanah, Sektor Kemajuan Pengurusan dan Perundangan, Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan
Alamat	Aras 10, Wisma Sumber Asli, No. 25, Persiaran Perdana, Presint 4 Pusat Pentadbiran Kerajaan Persekutuan, 62574 Putrajaya
Telefon	03-8871 2697
Faks	03-8890 3242
E-mel	bppt@jkptg.gov.my
Kategori dokumen	Terbuka
Tarikh kuat kuasa	24 November 2020

**Kawalan Versi Dokumen**

Versi	Tarikh	Ringkasan Pindaan

## PEKELILING KETUA PENGARAH TANAH DAN GALIAN PERSEKUTUAN BILANGAN 8/2020

### Pengurusan Permohonan Pecah Bahagian di Bawah Seksyen 140 hingga Seksyen 145 Kanun Tanah Negara (Disemak-2020) [Akta 828]

#### 1. TUJUAN

Pekeliling ini dikeluarkan sebagai panduan kepada semua Pengarah Tanah Dan Galian Negeri (PTG), Pentadbir Tanah Daerah (PTD) dan pihak berkuasa tempatan (PBT) yang berkaitan mengenai penambahbaikan proses permohonan pecah bahagian tanah menurut peruntukan seksyen 140 hingga seksyen 145 Kanun Tanah Negara (Disemak-2020) [Akta 828].

#### 2. LATAR BELAKANG

2.1 Perkara berhubungan dengan pecah bahagian tanah (*partition of land*) telah diperuntukkan di bawah Divisyen III, Bahagian Sembilan, Bab 2 Akta 828 melalui seksyen 140 hingga seksyen 145 Akta 828.

2.2 Seksyen 140 Akta 828 telah memperuntukkan tentang kuasa tuan punya bersama untuk memecah bahagi tanah dengan kelulusan Pengarah Negeri, Pentadbir Tanah atau Pihak Berkuasa Negeri. Sebagai rujukan seksyen 140 Akta 828 adalah seperti yang berikut:

*“140 (1) Any alienated land which is held under Registry or Land Office title by two or more persons as co-proprietors may, by agreement between those persons and with the approval under this Chapter of the State Director or Land Administrator, as provided by sub-section (2), be partitioned –*

*(a) so as to vest in each of them, under a separate title, a portion of the land of an area proportionate as nearly as may be to his undivided share in the whole; or*

*(b) where two or more of them are to continue as co-proprietors, so as to vest -*

*(i) in the remaining co-proprietor or, as the case may be, each of such co-proprietors, under a separate title, a portion of the land of an area proportionate as nearly as may be to his undivided share in the whole; and*

*(ii) in the continuing co-proprietors the remainder of the land under a separate title.*

*(2) In the absence of any direction to the contrary by the State Authority, the approval required by sub-section (1) shall be given -*

*(a) by the State Director in the case of land held under Registry title and*

*(b) by the Land Administrator in the case of land held under Land Office title.*

*(3) If the alienated land referred to in subsection (1) is subject to the category of "agriculture" or to any condition requiring its use for an agricultural purpose and is—*

*(i) two-fifths of a hectare; or*

*(ii) less than two-fifths of a hectare; the co-proprietors referred to in that subsection may, by agreement between them and with the approval of the State Authority as provided by section 143A, partition the land."*

2.3 Rujukan kepada subseksyen 2(1) Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 [Akta 172] dan subseksyen 2(1) Akta (Perancangan) Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur 1982 [Akta 267] mendapati terma "pembangunan" telah ditafsirkan seperti yang berikut:

*"development" means the carrying out of any building, engineering, mining, industrial, or other similar operation in, on, over, or under land, the making of any material change in the use of any land or building or any part thereof, or the subdivision or amalgamation of lands; and "develop" shall be construed accordingly; - (rujuk Akta 172)*

*"development" means the carrying out of any building, engineering, mining, industrial, or other similar operation in, on, over, or under land, and includes any change in the use of any land or building or any part thereof, or the subdivision or amalgamation of lands; - (rujuk Akta 267)*

2.4 Terma "kebenaran merancang" dan "perintah pembangunan" juga telah ditafsirkan dalam peruntukan yang sama seperti yang berikut:

*“planning permission” means permission granted, with or without condition, to carry out development; - (rujuk Akta 172)*

*“development order” means the development order issued under this Act granting planning permission with or without conditions for any development specified in such order; - (rujuk Akta 267)*

- 2.5 Berdasarkan pemerhatian ke atas ketiga-tiga perundangan yang terlibat, boleh disimpulkan bahawa pecah bahagian tanah bukanlah satu pemajuan atau pembangunan tanah sebagaimana tafsiran pemajuan atau pembangunan yang diperuntukkan di bawah subseksyen 2(1) Akta 172 dan Akta 267. Pecah bahagian tanah sebenarnya adalah permohonan untuk menamatkan hakmilik bersama (*termination of co-proprietorship*) yang wujud akibat daripada insiden pemilikan bersama (*co-proprietorship*) sebagaimana yang diperuntukkan di bawah seksyen 342 dan 343, Divisyen V, Bahagian Dua Puluh Satu Akta 828. Pecah bahagian juga tidak melibatkan permohonan untuk mengubah kategori atau syarat nyata tanah.
- 2.6 Pada masa ini, berdasarkan semakan ke atas proses yang dilaksanakan di kebanyakan negeri di Semenanjung Malaysia, didapati bahawa apabila mana-mana tuan punya tanah bersama yang hendak memohon pecah bahagian tanah perlu melantik jururancang bandar bertauliah termasuk jurukur tanah berlesen untuk menyediakan dan mengemukakan pelan cadangan pecah bahagian kepada pihak berkuasa perancangan bagi mendapatkan kelulusan kebenaran merancang (KM) atau perintah pembangunan (*development order - DO*) sebagaimana yang diperuntukkan di bawah seksyen 21 Akta 172 dan seksyen 21 dan 22 Akta 267. Dalam keadaan cadangan pelan tersebut diluluskan, tuan punya tanah bersama melalui perunding yang dilantik akan mengemukakan permohonan untuk memecah bahagian tanah kepada Pentadbir Tanah dengan mengemukakan Borang 9B Akta 828, pelan cadangan pecah bahagian yang telah mendapat KM atau DO dan dokumen-dokumen lain yang disyaratkan untuk pertimbangan dan keputusan PTD, PTG atau Pihak Berkuasa Negeri (PBN). Konsep memproses permohonan sebegini adalah menggunakan pakai konsep Jawatankuasa Pusat Setempat (OSC) di PBT di bawah inisiatif Jabatan Kerajaan Tempatan (JKT), Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT).
- 2.7 Terdapat beberapa kesan yang ketara apabila permohonan pecah bahagian disyaratkan untuk mendapatkan KM atau DO seperti yang berikut:
- (a) Pertama, sebahagian daripada tanah yang dimohon akan disyaratkan oleh jabatan-jabatan teknikal seperti Jabatan Kerja Raya (JKR), Jabatan Pengairan Dan Saliran (JPS) termasuk



PBT untuk diserahkan secara percuma kepada Kerajaan bagi maksud perancangan akan datang seperti simpanan jalan/laluan dan sungai. Keadaan ini adalah bertentangan dengan matlamat atau tujuan pecah bahagian seperti yang dinyatakan di bawah seksyen 140 Akta 828 iaitu - *suatu bahagian tanah yang luasnya berkadar seberapa hampir dengan bahagiannya yang tak dipecahkan dalam seluruh tanah itu*. Di bawah permohonan pecah bahagian tanah, sekiranya bahagian atau bahagian-bahagian tanah yang terhasil tidak mempunyai laluan masuk keluar atau *access* kepadanya dari perhentian awam maka sebahagian tanah yang dimohon perlu dijadikan laluan masuk keluar atau *access* kepada bahagian atau bahagian yang terhasil akibat pecah bahagian tersebut. Kaedah penyediaan laluan masuk keluar atau *access* ini adalah umpama pengwujudan hak lalu lalang Pentadbir Tanah atau pun melalui penyerahan tanah kepada Kerajaan sebagaimana yang diperuntukkan di bawah subseksyen 141 Akta 828; dan

- (b) Kedua, tambahan kos kepada pemohon kerana terpaksa mendapatkan khidmat jururancang bandar bertauliah untuk mengemukakan permohonan kepada pihak berkuasa perancangan sebagaimana yang diperuntukkan di bawah seksyen 21C Akta 172.

2.8. Proses kerja yang dinyatakan di perenggan 2.7 di atas adalah keperluan yang diperuntukkan di bawah Akta 172 dan Akta 267 bagi permohonan yang melibatkan aktiviti pemajuan atau pembangunan tanah sahaja. Selain daripada itu, Pekeliling OSC 2007 (tahun 2007) dan Manual OSC 3.0 Plus (tahun 2019) yang telah dikeluarkan oleh JKT, KPKT juga tidak mensyarat atau menyatakan bahawa permohonan pecah bahagian tanah adalah urusan yang perlu mendapatkan KM.

2.9 Walaupun pecah bahagian tanah bukan satu bentuk pemajuan tanah, syarat-syarat di bawah perenggan 136(1)(c) dan subseksyen 136(2) Akta 828 iaitu syarat-syarat kelulusan pecah sempadan tanah adalah terpakai kerana ia merupakan antara syarat-syarat kelulusannya sepertimana yang diperuntukkan di bawah subseksyen 141 (1)(c) dan seksyen 141 (2) Akta 828. Dalam hal ini, pecah bahagian tanah masih perlu mendapatkan kelulusan pihak berkuasa perancangan tetapi bukanlah dalam bentuk KM melalui DO.

2.10 Berdasarkan penjelasan di atas, jelas bahawa pecah bahagian tanah (*partition of land*) tidak termasuk di bawah tafsiran pemajuan atau pembangunan tanah. Oleh yang demikian, keperluan untuk mendapatkan KM atau DO adalah tidak berkaitan. Carta alir proses permohonan semasa adalah seperti di **Lampiran 1**.

### 3. TATACARA BAHARU BAGI PELAKSANAAN PERMOHONAN PECAH BAHAGIAN

3.1 Tatacara baharu yang dicadangkan kepada pentadbiran tanah negeri bagi menguruskan permohonan pecah bahagian tanah di bawah seksyen 140 hingga seksyen 145 Akta 828 ini ialah mana-mana tuan punya tanah bersama boleh mengemukakan permohonan pecah bahagian kepada PTD tanpa perlu mendapatkan kelulusan KM atau perintah pembangunan. PTD akan membuat pertimbangan awal berkenaan sesuatu permohonan melalui konsep pra rundingan bagi membantu pemohon dalam mengenal pasti hala tuju permohonannya berdasarkan kelayakan dan syarat-syarat asas yang lain dan seterusnya dapat menyelesaikan permohonan dengan cepat dan berkesan. Kaedah ini juga akan membantu pemohon dalam pengurangan kos kerana tiada lagi keperluan untuk melantik perunding iaitu jururancang bandar bertauliah bagi mengemukakan permohonan kepada pihak berkuasa perancangan.

3.2 Proses kerja baharu ini adalah seperti di **Lampiran 2**.

#### 3.3 **Pra-Rundingan**

Semua permohonan pecah bahagian tanah perlu melalui proses pra-rundingan terlebih dahulu bagi membolehkan PTD menapis permohonan yang layak diproses secara biasa atau perlu dirujuk ke Mahkamah. Kriteria permohonan dan terimaan permohonan adalah seperti di **Lampiran 3**.

#### 3.4 **Terimaan Permohonan**

Permohonan pecah bahagian tanah di bawah kategori biasa hendaklah dikemukakan kepada PTD melalui Borang 9B Akta 828 dengan fi mengikut Kaedah-Kaedah Tanah Negeri berserta pelan pra-hitungan yang disediakan oleh juruukur tanah berlesen. Permohonan juga hendaklah disertakan dengan dokumen-dokumen lain yang diperlukan mengikut Akta 828.

#### 3.5 **Proses Permohonan**

Proses permohonan pecah bahagian tanah yang diterima oleh PTD akan diuruskan mengikut kategori seperti berikut:

- (a) Permohonan yang dikemukakan oleh **semua** tuan punya bersama-
  - (i) permohonan hendaklah diproses dengan penyediaan salinan pelan pra-hitungan mengikut bilangan yang ditetapkan dengan mengambil kira kedudukan plot atau bahagian yang dicadangkan, jalan masuk keluar (access) ke plot atau

- bahagian yang terhasil dari perhentian awam dan keperluan-keperluan lain daripada aspek teknikal;
- (ii) Borang 9B Akta 828 bersama-sama salinan pelan pra-hitungan dikemukakan kepada Jabatan Perancangan PBT berkaitan bagi mendapatkan ulasan dan kelulusan ke atas pelan cadangan pecah bahagian daripada PBT berkaitan; dan
  - (iii) setelah laporan tanah daripada Bahagian/Unit/Seksyen Teknikal Pejabat Tanah dan kelulusan ke atas pelan cadangan daripada PBT berkaitan diperolehi, kertas pertimbangan akan disediakan untuk diangkat bagi keputusan PBN, PTG atau PTD.
- (b) Permohonan yang dikemukakan oleh **mana-mana** tuan punya tanah bersama **tanpa persetujuan** tuan punya bersama atau tuan-tuan punya bersama yang lain-
- (i) permohonan hendaklah diproses dengan penyediaan pelan pra-hitungan mengikut bilangan yang ditetapkan dengan mengambil kira kedudukan plot atau bahagian yang dicadangkan, jalan masuk keluar (*access*) ke plot atau bahagian yang terhasil dari perhentian awam dan lain-lain keperluan daripada aspek teknikal;
  - (ii) Pentadbir Tanah akan mengadakan satu sesi siasatan dengan kehadiran semua tuan punya bersama bagi mendengar alasan-alasan permohonan pecah bahagian yang dikemukakan oleh pemohon berkenaan.
  - (iii) semasa sesi siasatan, Pentadbir Tanah hendaklah mendapatkan maklumat ke atas isu-isu yang boleh menjejaskan pertimbangan (sekiranya ada) seperti jalan masuk keluar (*access*), kedudukan plot atau bahagian pemohon dan tuan punya bersama yang lain seperti yang dicadangkan serta keluasannya berdasarkan pelan pra-hitungan yang dikemukakan; dan
  - (iv) pada masa yang sama, salinan pelan pra-hitungan dan Borang 9B Akta 828 sebagaimana dinyatakan di sub-perenggan 3.5(b)(i) di atas hendaklah dikemukakan kepada Jabatan Perancangan, PBT berkaitan bagi mendapatkan ulasan dan kelulusan. Setelah sesi siasatan selesai dan ulasan Jabatan Perancangan, PBT berkaitan diterima, permohonan akan diproses sewajarnya sebelum diangkat untuk pertimbangan dan keputusan PBN, PTG atau PTD.




- (c) Permohonan yang dikemukakan oleh **mana-mana** tuan punya tanah bersama bagi tanah yang tertakluk kepada kategori atau syarat **pertanian**:
- (i) proses yang dinyatakan di sub-perenggan 3.5(b)(i) atau (ii) di atas adalah terpakai.
  - (ii) walau bagaimanapun, bagi tanah kategori atau syarat pertanian dengan keluasan lot adalah dua per lima hektar atau kurang dari dua per lima hektar, kuasa pertimbangan dan keputusan adalah pada PBN.
- (d) Permohonan pecah bahagian tanah yang disertakan dengan **Perintah Mahkamah** yang telah memberikan kebenaran permohonan diteruskan tanpa persetujuan tuan punya bersama yang lain-
- (i) permohonan boleh diteruskan dengan mengemukakan salinan pra-hitungan dan Borang 9B Akta 828 kepada Jabatan Perancangan PBT berkaitan bagi mendapatkan ulasan dan kelulusan sekiranya masih diperlukan dan ini bergantung kepada arahan dalam perintah Mahkamah yang dikemukakan; dan
  - (ii) setelah itu, kertas pertimbangan akan disediakan untuk diangkat kepada pertimbangan dan keputusan pihak berkuasa yang berkenaan. Walau bagaimanapun, ini adalah tertakluk kepada arahan dalam perintah Mahkamah yang dikemukakan.

#### 4. TARIKH KUAT KUASA

Pekeliling ini adalah berkuat kuasa mulai tarikh ia dikeluarkan.

#### 5. PEMAKAIAN

Pekeliling ini terpakai kepada warga kerja dan pelanggan pentadbiran tanah negeri termasuk Wilayah Persekutuan.

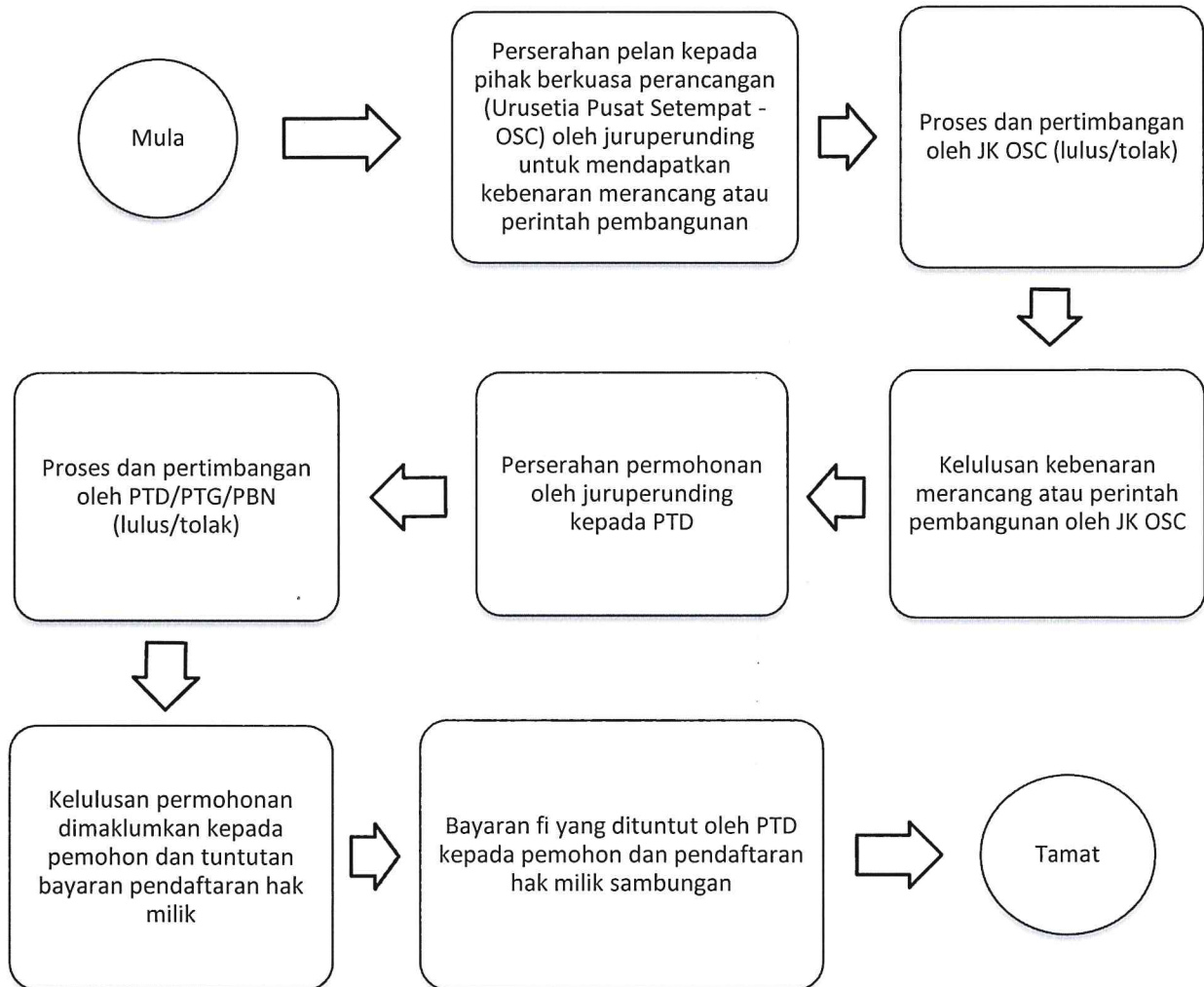


(DATO' AHMAD ZAHARIN BIN MOHD SAAD)  
KETUA PENGARAH TANAH DAN GALIAN PERSEKUTUAN

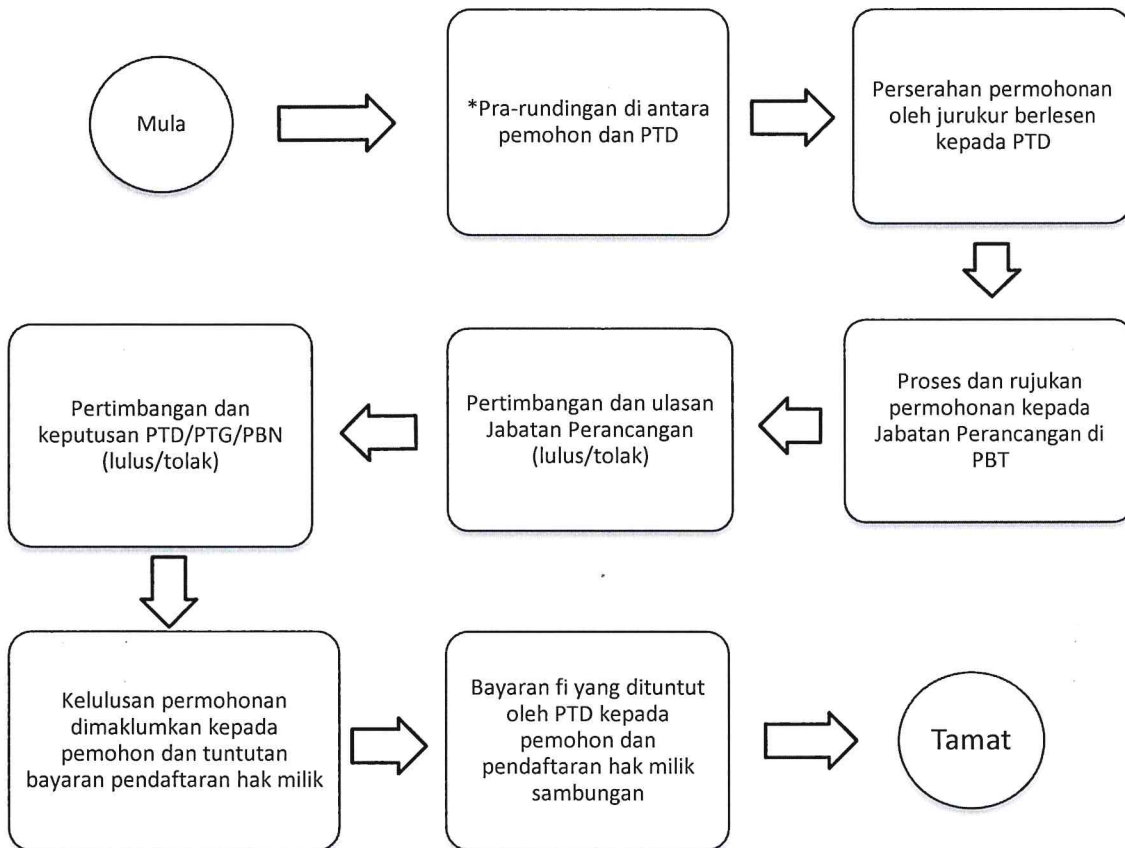
No. Fail : JKPTG-970/100-1/7/1 (26)

Tarikh : 24 November 2020

PROSES SEMASA PERMOHONAN PECAH BAHAGIAN



**CADANGAN PENAMBAHBAIKAN PROSES PERMOHONAN**  
**PECAH BAHAGIAN**



**\*Nota:**

Peringkat pra-rundingan yang dicadangkan adalah untuk menapis permohonan yang layak diproses secara biasa atau sebaliknya. Bagi permohonan yang tidak layak untuk diproses secara biasa disebabkan tidak memenuhi syarat-syarat asas perundangan tanah, pemohon akan dinasihatkan supaya memastikan syarat-syarat yang berkenaan dipenuhi atau memohon pecah bahagian melalui perintah Mahkamah di bawah seksyen 145 Akta 828.

LAMPIRAN 3

BIL	KRITERIA	PERMOHONAN DITERIMA	ULASAN DAN KELULUSAN PELAN OLEH PBT	PERINTAH MAHKAMAH
1	Permohonan dengan persetujuan semua tuan punya bersama.	/	/	-
2	Permohonan tanpa persetujuan tuan punya bersama yang lain dan maklumat pengenalan diri tuan punya bersama yang lain lengkap (mempunyai nombor pengenalan).	/	/	-
3	Permohonan pecah bahagian tanah dengan perintah pembangunan (mempunyai pertambahan kepadatan atau serahan jalan/parit bagi tanah kategori atau syarat bangunan sahaja yang keluasanya melebihi 0.5 ekar).	/	/	-
4	Permohonan tidak memenuhi kelayakan atau tidak mempunyai maklumat asas tuan punya bersama yang lain.	-	-	/