



**Pekeliling Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan
Bilangan 8/2026**

**PENGURUSAN PERMOHONAN MEMECAH BAHAGIAN TANAH MENURUT
SEKSYEN 140 HINGGA 145 KANUN TANAH NEGARA [AKTA 828]**

**Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan
Kementerian Sumber Asli dan Kelestarian Alam
Putrajaya
2026**

© Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan, 2026

Hak cipta terpelihara. Tiada mana-mana bahagian jua daripada penerbitan ini boleh diterbitkan semula atau disimpan dalam bentuk yang boleh diperoleh 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 8/2026
Disediakan oleh	Bahagian Pengurusan Perundangan Tanah, Sektor Kemajuan Pengurusan dan Perundangan, Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan
Alamat	Aras 10, Menara PETRA, No. 25, Persiaran Perdana, Presint 4 Pusat Pentadbiran Kerajaan Persekutuan, 62574 PUTRAJAYA.
Telefon	03-88712697
Faks	03-88903242
E-mel	bppt@jkptg.gov.my
Kategori dokumen	Terbuka
Tarikh kuat kuasa	7 Ogos 2026

Kawalan Versi Dokumen

Versi	Tarikh	Ringkasan Pindaan
8/2020	24/11/2020	Pekeliling Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan 8/2020.
8/2026	7/8/2026	Pekeliling Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan Bilangan 8/2026 menggantikan Pekeliling Bilangan 8/2020 yang telah dibatalkan.

**PEKELILING KETUA PENGARAH TANAH DAN GALIAN
PERSEKUTUAN BILANGAN 8/2026**

**Pengurusan Permohonan Memecah Bahagian Tanah Menurut
Seksyen 140 hingga 145 Kanun Tanah Negara [Akta 828]**

TUJUAN

1. Pekeliling ini dikeluarkan sebagai panduan kepada semua Pengarah Tanah Dan Galian Negeri dan Wilayah Persekutuan (PTG), Pentadbir Tanah (PT), Pendaftar dan pihak berkuasa perancangan (PBP) mengenai penambahbaikan proses permohonan memecah bahagian tanah menurut peruntukan Seksyen 140 hingga 145 Kanun Tanah Negara [Akta 828].

LATAR BELAKANG

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

3. Secara umumnya hak tuan punya tanah untuk memecah bahagian tanahnya adalah di antara hak-hak tuan punya tanah hakmilik tetap yang tidak boleh disangkal sebagaimana peruntukan perenggan 92(2)(a) Akta 828. Seksyen 140 memperuntukkan hak tuan punya tanah bersama untuk memecah bahagian tanah dengan kelulusan Pengarah Negeri, Pentadbir Tanah atau Pihak Berkuasa Negeri. Sebagai rujukan, Seksyen 140 Akta 828 adalah seperti 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."*

4. Seksyen 2(1) Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 [Akta 172] dan Seksyen 2(1) Akta (Perancangan) Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur 1982 [Akta 267] mentafsirkan "pemajuan" atau "pembangunan" seperti 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; - (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; - (Akta 267)"

5. 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; - (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; - (Akta 267)"

6. 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 Seksyen 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.

7. Berdasarkan maklumat yang diterima dari masa ke semasa, adalah menjadi kelaziman di beberapa pentadbiran tanah sama ada di negeri atau Wilayah Persekutuan bahawa permohonan untuk memecah bahagian tanah diproses sebagaimana permohonan pemajuan atau pembangunan tanah. Mana-mana tuan punya tanah bersama sebagai pemohon dikehendaki mendapatkan kelulusan daripada pihak berkuasa perancangan ke atas pelan cadangan pecah bahagian terlebih dahulu sebelum permohonan dikemukakan kepada Pentadbir Tanah. Kaedah sedemikian adalah mengguna pakai platform Jawatankuasa Pusat Setempat (OSC) di pihak berkuasa tempatan (PBT) yang diwujudkan melalui inisiatif daripada Jabatan Kerajaan Tempatan (JKT), Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT). Menurut garis panduan terkini (2019) yang dikeluarkan oleh JKT kepada semua JK OSC iaitu Manual OSC 3.0 Plus, hanya ada dua (2) sahaja urusan tanah yang perlu dirujuk kepada JK OSC iaitu permohonan serentak memecah sempadan dan mengubah kategori atau syarat tanah di bawah Seksyen 124A dan permohonan serah balik dan beri milik semula (Peruntukan-peruntukan Istimewa) di bawah Seksyen 204A-H Akta 828.

8. Terdapat beberapa kesan yang ketara apabila permohonan memecah bahagian tanah diproses melalui kaedah pemajuan atau pembangunan tanah iaitu:

- i. Sebahagian daripada tanah yang dimohon akan disyaratkan oleh jabatan-jabatan teknikal untuk diserahkan secara percuma kepada Kerajaan bagi maksud perancangan akan datang seperti simpanan jalan, laluan, parit, longkang, sungai dan sebagainya. 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 tidak dipecahkan dalam seluruh tanah itu*. Bagi permohonan memecah bahagian tanah, sekiranya bahagian atau bahagian-bahagian tanah yang terhasil tidak mempunyai laluan masuk keluar atau akses kepadanya dari perhentian awam maka sebahagian tanah yang dimohon perlu dijadikan laluan masuk keluar atau akses kepada bahagian yang terhasil akibat pecah bahagian tersebut. Kaedah penyediaan laluan masuk keluar atau akses ini adalah umpama pewujudan hak lalu lalang Pentadbir Tanah atau pun melalui penyerahan tanah kepada Kerajaan sebagaimana yang diperuntukkan di bawah Seksyen 141 Akta 828; dan

- ii. Tambahan kos kepada pemohon kerana terpaksa mendapatkan khidmat juruperancang bandar bertaualiah untuk mengemukakan permohonan kepada pihak berkuasa perancangan sebagaimana yang diperuntukkan di bawah Seksyen 21C Akta 172.

9. Proses kerja yang dinyatakan di perenggan 7 di atas adalah keperluan yang diperuntukkan di bawah Akta 172 dan Akta 267 bagi permohonan yang melibatkan aktiviti pemajuan atau pembangunan tanah sahaja.

10. Walaupun pecah bahagian tanah bukan satu bentuk pemajuan tanah, syarat-syarat di bawah perenggan 136(1)(c) dan Seksyen 136(2) Akta 828 iaitu syarat-syarat kelulusan pecah sempadan tanah adalah terpakai kerana itu merupakan antara syarat-syarat kelulusannya sepertimana yang diperuntukkan di bawah perenggan 141(1)(c) dan Seksyen 141(2) Akta 828. Dalam hal ini, permohonan memecah bahagian tanah masih perlu mendapatkan kelulusan daripada pihak berkuasa perancangan tetapi bukanlah dalam bentuk kebenaran merancang (KM) atau perintah pembangunan (DO).

TATACARA BAHARU BAGI PELAKSANAAN PERMOHONAN PECAH BAHAGIAN

11. Tatacara baharu bagi menguruskan permohonan memecah bahagian tanah di bawah Seksyen 140 hingga 145 Akta 828 ini adalah mana-mana tuan punya tanah bersama boleh mengemukakan permohonan memecah bahagian kepada **PT tanpa perlu mendapatkan kelulusan daripada PBP terlebih dahulu**. PT akan membuat pertimbangan awal berkenaan sesuatu permohonan melalui proses pra-permohonan (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 mengurangkan kos kerana tiada lagi keperluan untuk melantik perunding iaitu juruperancang bandar bertaualiah untuk mengemukakan permohonan kepada PBP.

Proses Permohonan

12. Terdapat dua (2) kaedah bagi memproses permohonan memecah bahagian tanah iaitu kaedah biasa dan kaedah Mahkamah.

A. KAEDAH BIASA

13. Permohonan yang dikemukakan di bawah Seksyen 142(1) Akta 828 yang mengambil kira Seksyen 141A dan 143A Akta 828. Mengikut kaedah biasa ini, permohonan hendaklah dikemukakan kepada PT terlebih dahulu. Sebelum

permohonan rasmi dikemukakan, pemohon digalakkan untuk mengadakan rundingan bersama-sama Pentadbir Tanah bagi mendapatkan pandangan dan nasihat yang betul terutamanya mengenai kelayakan pemohon dan keadaan-keadaan yang boleh menjejaskan permohonan. Dalam sesi rundingan tersebut, Pentadbir Tanah boleh menyemak kelayakan pemohon dan mengesahkan kedudukannya sebagai tuan punya bersama. Sekiranya pemohon bukan merupakan tuan punya tanah bersama seperti pentadbir, pemegang amanah bagi orang yang tidak berkelayakan, wakil diri atau wasi, pemohon boleh dinasihatkan supaya memohon melalui kaedah Mahkamah menurut Seksyen 145 Akta 828.

14. Sekiranya permohonan dikemukakan oleh mana-mana tuan punya tanah bersama tetapi terdapat tuan punya tanah bersama yang telah meninggal dunia atau terdapat pihak yang tidak berkelayakan didaftarkan kepentingannya di dalam hakmilik seperti pentadbir, pemegang amanah bagi orang yang tidak berkelayakan, wakil diri, wasi atau terdapat tuan punya tanah bersama yang tidak dapat dikesan, pemohon juga boleh dinasihatkan supaya memohon melalui kaedah Mahkamah sebagaimana yang dinyatakan di atas.

15. Permohonan memecah bahagian tanah di bawah kategori biasa hendaklah dikemukakan kepada PT melalui Borang 9B Akta 828 dengan fi mengikut Kaedah-Kaedah Tanah Negeri beserta pelan dengan skala yang mencukupi dan memuaskan atau pelan pra-hitungan yang disediakan oleh juruukur tanah berlesen. Permohonan juga hendaklah disertakan dengan dokumen-dokumen lain yang diperlukan mengikut Akta 828.

16. Proses permohonan memecah bahagian tanah yang diterima oleh PT akan diuruskan mengikut kategori seperti berikut:

- a. Permohonan yang dikemukakan oleh semua tuan punya bersama atau tuan punya bersama lain bersetuju dengan permohonan yang dikemukakan -
 - i. Permohonan melalui Borang 9B hendaklah dikemukakan dengan salinan pelan 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 sekiranya berkaitan;
 - ii. Pentadbir Tanah mengemukakan Borang 9B Akta 828 bersama-sama salinan pelan kepada Jabatan Perancangan di PBT yang berkaitan bagi mendapatkan kelulusan ke atas pelan cadangan pecah bahagian dengan mengambil kira keperluan-keperluan

daripada aspek teknikal sebagaimana yang diperuntukkan di bawah perenggan 136(1)(f)(ii) dan (g) Akta 828; dan

- iii. Setelah laporan tanah daripada Bahagian/Unit/Seksyen Teknikal Pejabat Tanah dan kelulusan ke atas pelan cadangan daripada PBP berkaitan diperolehi, kertas pertimbangan hendaklah disediakan untuk pertimbangan dan keputusan PT, PTG atau PBN mengikut mana yang berkenaan.
- b. Dalam keadaan permohonan yang dikemukakan oleh mana-mana tuan punya tanah bersama **tanpa persetujuan** tuan punya tanah bersama yang lain atau tuan punya tanah bersama yang lain **tidak menyertai** permohonan -
 - i. Permohonan hendaklah diproses sebagaimana yang dinyatakan di sub-perenggan 16(a) di atas;
 - ii. Pentadbir Tanah hendaklah memaklumkan secara rasmi kepada tuan punya tanah bersama yang lain mengkehendaknya mengemukakan bantahan bertulis kepadanya dalam tempoh 28 hari daripada tarikh penyampaian notis sebagaimana peruntukan Seksyen 142(3) Akta 828;
 - iii. Sekiranya terdapat bantahan bertulis dikemukakan oleh tuan punya tanah bersama yang lain, maka menurut peruntukan Seksyen 27 dan 142(4) Akta 828, Pentadbir Tanah hendaklah menyampaikan notis Borang 2A kepada tuan punya tanah bersama tersebut memaklumkan tentang siasatan yang akan dijalankan mengikut tarikh, masa dan tempat siasatan yang ditetapkan olehnya. Pentadbir Tanah hendaklah menjalankan siasatan dengan kehadiran pemohon dan tuan punya tanah bersama yang lain bagi mendengar alasan atau bantahan ke atas permohonan pecah bahagian yang dikemukakan oleh pemohon;
 - iv. Semasa 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 tanah bersama yang lain seperti yang dicadangkan serta keluasan berdasarkan pelan cadangan yang dikemukakan; dan
 - v. Setelah siasatan dilakukan dan kelulusan daripada Jabatan Perancangan di PBT yang berkaitan diterima, kertas pertimbangan

hendaklah disediakan untuk diputuskan PT, PTG atau PBN mengikut mana yang berkenaan.

- c. Bagi permohonan yang dikemukakan oleh mana-mana tuan punya tanah bersama bagi tanah yang tertakluk kepada kategori atau syarat pertanian, proses yang dinyatakan di sub-perenggan 16(a) atau (b) di atas adalah terpakai. Walau bagaimanapun, bagi tanah kategori atau syarat pertanian dengan keluasan lot adalah dua per lima hektar atau kurang dari dua per lima hektar (di Kelantan satu per lima hektar), kuasa pertimbangan dan keputusan adalah pada PBN seperti yang diperuntukkan di bawah Seksyen 143A Akta 828.

Proses kerja mengikut kaedah biasa ini adalah seperti di **Lampiran 1**

Pelan Permohonan

17. Menurut perenggan 142(1)(b) Akta 828, permohonan untuk memecah bahagian tanah melalui Borang 9B Akta 828 hendaklah dikemukakan bersama-sama pelan dengan skala yang mencukupi dan memuaskan bagi Pentadbir Tanah mengenai perincian pecah bahagian tersebut. Pelan dengan skala yang mencukupi ini bolehlah diterima sekiranya lengkap dengan maklumat bering, jarak dan kordinat. Selain itu, pelan pra-hitungan yang disediakan bagi pihak pemohon oleh jurukur tanah berlesen juga boleh diterima.

Penyediaan Akses

18. Seksyen 141(1) Akta 828 memperuntukkan syarat-syarat kelulusan permohonan pecah bahagian tanah. Perenggan 141(1)(c) Akta 828 memperuntukkan supaya syarat-syarat di bawah Seksyen 136(1) Akta 828 mengenai syarat-syarat kelulusan permohonan memecah sempadan tanah dipenuhi dengan potongan perenggan (ca) dan (f)(i) subseksyen tersebut. Menurut Seksyen 141(2) Akta 828 pula, Seksyen 136(2) Akta 828 hendaklah, dalam kes pecah bahagian, terpakai berkenaan dengan syarat yang dinyatakan di bawah perenggan (1)(h) seksyen itu dengan peninggalan daripadanya subperenggan (b)(ii). Dengan itu, syarat atau kehendak mengenai penyediaan akses bagi permohonan pecah bahagian tanah adalah menurut perenggan 136(1)(h) dan (2) Akta 828 bermaksud:

- a. Tuan punya tanah bersama yang memohon untuk memecah bahagian tanah diberikan pilihan untuk menyediakan akses sebagaimana yang termaktub pada perenggan 3, Borang 9B Akta 828 sama ada –
 - i. Dia hendak menyerahkan sebahagian daripada tanahnya untuk maksud akses itu kepada Kerajaan; atau

- ii. Dia bersetuju bahawa akses yang disediakan itu dijadikan suatu hak lalu lalang Pentadbir Tanah (tanpa serahan kepada Kerajaan).
- b. Dalam urusan pecah bahagian tanah, syarat atau kehendak untuk menyediakan akses ke atau dari bahagian yang terhasil akibat pecah bahagian dan tanah yang dipecah bahagiakan itu sememangnya (asalnya) mempunyai akses terus ke atau dari jalan awam, **hanya perlu disediakan apabila bahagian yang terhasil itu tidak lagi mempunyai akses terus**;
- c. Penyediaan akses ke atau dari bahagian yang terhasil akibat pecah bahagian tanah adalah **tidak diperlukan** sekiranya bahagian yang terhasil itu masih mempunyai akses terus ke jalan awam;
- d. Bagi tanah asal yang dipecah bahagiakan dan sememangnya tidak mempunyai akses terus ke atau dari jalan awam, maka syarat atau kehendak penyediaan akses tersebut adalah tidak berbangkit.

Bagi tanah berimilik kategori pertanian, Pengarah Tanah dan Galian atau Pentadbir Tanah **boleh** mengecualikan syarat-syarat di bawah perenggan 136(1)(h) Akta 828 tersebut sebagaimana yang diperuntukkan di bawah Seksyen 141(3) Akta 828.

Pertimbangan oleh pihak berkuasa perancangan (PBP)

19. Menurut perenggan 136(1)(f)(ii) dan (g) Akta 828 sebagaimana syarat yang dikehendaki di bawah perenggan 141(1)(c) Akta 828, pertimbangan dan kelulusan oleh PBP hendaklah mengambil kira perkara-perkara berikut iaitu –

- a. Selain tanah kategori pertanian, tanah yang terhasil akibat daripada pecah bahagian itu hendaklah memenuhi keluasan minimum yang bersesuaian sebagaimana ditetapkan oleh pihak berkuasa perancangan atau PBN; dan
- b. Bentuk setiap bahagian yang terhasil daripada pecah bahagian itu akan, pada PBP sesuai bagi maksud atau tujuan tanah itu hendak digunakan.

Penyerahan tanah secara percuma kepada Kerajaan bagi apa-apa maksud sebagai syarat kelulusan

20. Tujuan atau maksud pecah bahagian tanah adalah sebagaimana yang diperuntukkan di bawah perenggan 140(1)(a) dan (b) Akta 828. Sekiranya tuan punya tanah dipaksa supaya menyerahkan sebahagian daripada tanahnya untuk simpanan jalan, laluan, sungai, parit, longkang atau sebagainya sebagai syarat kelulusan, maka syarat tersebut adalah bercanggah dengan peruntukan *paramount* mengenai tujuan permohonan pecah bahagian tanah iaitu perenggan 140(1)(a) dan (b) Akta 828. Selain itu, syarat tersebut juga bercanggah dengan Perkara 4 Fasal (1) dan Perkara 13 Fasal

(2) Perlembagaan Persekutuan mengenai undang-undang tertinggi Persekutuan dan hak ke atas harta.

Permohonan memecah bahagian bagi tanah yang terlibat dengan pengambilan sebahagian tanah dan baki tanah yang tidak diambil belum diukur semula menurut Akta Pengambilan Tanah [Akta 486]

21. Tuan punya tanah hakmilik tetap diberikan hak menurut Seksyen 92 Akta 828 untuk memecah bahagikan tanahnya. Isu yang sering timbul di Pejabat Tanah adalah apabila tuan punya tanah dihalang daripada mengemukakan permohonan memaju atau memecah bahagikan tanahnya atas alasan baki tanahnya yang tidak diambil belum diukur semula, didaftar dan dikeluarkan hakmilik sambungan.

22. Menurut Seksyen 25 Akta 486, tanggungjawab untuk menyebabkan baki tanah yang tidak diambil supaya diukur semula adalah pada Pentadbir Tanah. Seksyen 26 Akta 486 pula memperuntukkan kuasa kepada pihak berkuasa pendaftaran di Pejabat Tanah untuk mendaftar dan mengeluarkan hak milik sambungan ke atas baki tanah yang telah diukur semula. Dalam keadaan tindakan-tindakan menurut Seksyen 25 dan 26 Akta 486 itu belum atau tidak diambil oleh pihak berkuasa di Pejabat Tanah, sewajarnya tuan punya tanah hak milik tetap yang diambil sebahagian tidak dihalang daripada mengemukakan permohonan untuk memecah bahagian tanahnya. Tuan punya tanah itu boleh diberikan kebenaran untuk memecah bahagian baki tanahnya tertakluk kepada pengesahan oleh Pentadbir Tanah yang menguruskan pengambilan tanah bahawa pelan cadangan pecah bahagian yang dikemukakan bagi pihak tuan punya tanah adalah teratur dan telah mengambil kira dengan mengeluarkan kawasan yang terlibat dengan pengambilan sebahagian berdasarkan memorial atau endorsan Borang D dan Borang K Akta 486 menurut Seksyen 9 dan 23 Akta 486.

23. Perlu dipastikan bahawa kos penyediaan pelan cadangan pecah bahagian tanah ini adalah di bawah tanggungan tuan punya tanah itu sendiri tanpa sebarang tuntutan kepada Kerajaan. Dalam pelan cadangan pecah bahagian tanah boleh diwujudkan satu ruang (*column*) untuk pengesahan oleh Pentadbir Tanah yang menguruskan pengambilan tanah. Apabila permohonan pecah bahagian tanah itu diluluskan menurut pelan yang dicadangkan dan sebelum hak milik asal dibatalkan untuk disambung kepada hak milik yang baharu, nota dan memorial Borang D dan Borang K Akta 486 bolehlah dibatalkan menurut Seksyen 381 Akta 828 (pembatalan memorial atau kemasukan usang).

24. Walaupun menurut Seksyen 25(1) Akta 486 Pentadbir Tanah adalah bertanggungjawab untuk menyebabkan baki tanah yang tidak diambil diukur semula, namun apabila tanggungjawab itu tidak dilaksanakan dalam tempoh yang munasabah, tuan punya tanah tidak sewajarnya dibiarkan menanggung kesan atau akibat

kegagalan itu terus-menerus. Dalam konteks ini sekiranya tuan punya tanah ingin memecah bahagian baki tanahnya, dia sewajarnya dibantu oleh pihak-pihak berwajib. Pelan cadangan pecah bahagian ke atas baki tanah yang disediakan bagi pihak tuan punya tanah oleh JTB boleh dianggap sebagai satu kaedah pengukuran semula apabila pelan cadangan itu mengeluarkan tanah Kerajaan yang terhasil akibat pengambilan tanah berdasarkan Seksyen 22, 23 dan 66 Akta 486.

25. Bagi tanah hakmilik tetap yang telah diambil sebahagian dan tindakan pengukuran semula menurut Seksyen 25(1) Akta 486 telah diambil, maka tuan punya tanah wajar menunggu hasil pengukuran semula itu sehingga baki tanahnya didaftar dan dikeluarkan hakmilik sambungan sebelum dia boleh memohon untuk memecah bahagiakan tanahnya.

B. KAEDAH MAHKAMAH

26. Permohonan untuk memecah bahagian tanah mengikut kaedah Mahkamah adalah sebagaimana yang diperuntukkan di bawah Seksyen 145 Akta 828. Peruntukan Seksyen 145 Akta 828 ini adalah satu-satunya keistimewaan dalam Akta 828 yang memberikan punca kuasa kepada tuan punya tanah bersama untuk mengemukakan permohonan kepada Mahkamah tanpa melalui prosedur biasa yang dinyatakan di dalam Akta 828 berasaskan merit permohonan untuk menamatkan ketuanpunyaan bersama.

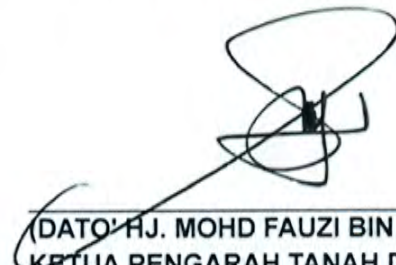
27. Permohonan kepada Mahkamah adalah dibuat menurut bidang kuasa Mahkamah bertujuan memudahkan proses penamatan ketuanpunyaan bersama mengikut peruntukan undang-undang yang berkuatkuasa berkaitan prosedur sivil. Seksyen 145(1) dan (2) Akta 828 memberikan punca kuasa kepada Mahkamah untuk menamatkan ketuanpunyaan bersama. Bidang kuasa Mahkamah di bawah seksyen 145 Akta 828 ini adalah untuk menerima, mendengar, mempertimbang dan memutuskan permohonan yang dikemukakan kepadanya. (Seksyen 145 Akta 828 adalah berkaitan permohonan dan bukannya rayuan akibat penolakan permohonan).

28. Perintah atau arahan yang diberikan oleh Mahkamah menurut Seksyen 145(1) dan (2) Akta 828 hendaklah bersekali dengan pelan pecah bahagian tanah sebagaimana yang dinyatakan pada perenggan 17 Pekeliling ini. Sekiranya permohonan di bawah Seksyen 145 ini dipersetujui oleh Mahkamah, pemohon perlu memastikan bahawa pelan pecah bahagian tanah yang berkaitan ditandatangani atau disahkan oleh pihak Mahkamah. Bagi penyediaan akses pula, perlulah berpandukan kepada perenggan 18 Pekeliling ini.

29. Berdasarkan permohonan yang dikemukakan dan arahan atau perintah daripada Mahkamah, PT, PTG dan Pendaftar hendaklah memberi kesan ke atasnya sebagaimana arahan atau perintah daripada Mahkamah menurut Seksyen 417 atau 420 Akta 828.

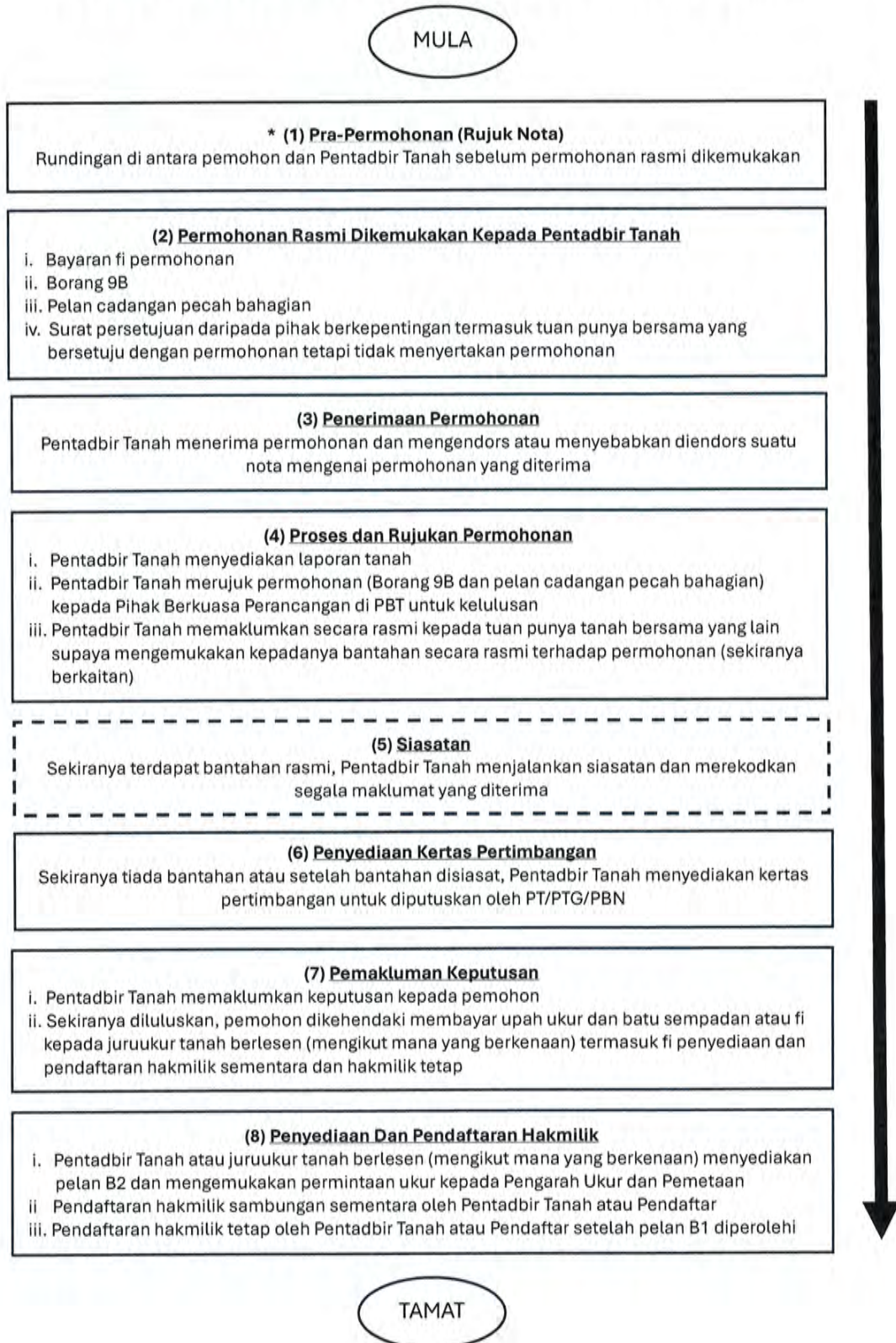
Pemakaian Dan Tarikh Kuat Kuasa

30. Pekeliling ini dikeluarkan dengan persetujuan semua Pengarah Tanah dan Galian Negeri serta Wilayah Persekutuan menurut perenggan 8(1)(e) Akta 828 dan berkuatkuasa pada tarikh ia ditandatangani. Pekeliling Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan Bilangan 8/2020 adalah dengan ini dibatalkan.



(DATO' HJ. MOHD FAUZI BIN MOHD YATIM)
KETUA PENGARAH TANAH DAN GALIAN PERSEKUTUAN
No. Fail : BPPT.100-1/3/1 Jld.2 ()
Tarikh : 07.8.2026 .

CARTA ALIR PROSES PERMOHONAN MEMECAH BAHAGIAN TANAH



***Nota:**

Peringkat pra-permohonan (rundingan) 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 yang diperuntukkan di dalam Akta 828, pemohon boleh dinasihatkan supaya memastikan syarat-syarat yang berkenaan dipenuhi atau memohon pecah bahagian melalui perintah Mahkamah di bawah seksyen 145 Akta 828.