



GARIS PANDUAN PELAKSANAAN PIAGAM DAN CARTA ALIR BAHARU BAGI MEMENDEKKAN TEMPOH MASA PROSES PERMOHONAN PENYERAHAN BALIK DAN PEMBERIMILIKAN SEMULA TANAH DI BAWAH SEKSYEN 204D, KANUN TANAH NEGARA

1. Garis panduan ini bertujuan untuk memaklumkan pelaksanaan piagam dan carta alir baharu bagi memendekkan tempoh masa proses permohonan Penyerahan Balik dan Pemberimilikan Semula Tanah di bawah Seksyen 204D, Kanun Tanah Negara (KTN) agar dapat diproses dengan lebih cekap dan berkesan di semua peringkat pentadbiran tanah Negeri Pulau Pinang.
2. Pejabat Pengarah Tanah dan Galian telah mengadakan satu sesi dialog bersama pihak Real Estate and Housing Developers' Association Malaysia (Rehda) Penang pada 7 November 2024. Dalam sesi tersebut antara perkara yang dibangkitkan adalah berkaitan tempoh masa diambil untuk mendapatkan kelulusan Pihak Berkuasa Negeri di bawah permohonan seksyen 204D adalah terlalu lama iaitu sehingga mencecah 12 bulan.
3. Susulan itu, Pejabat Tanah dan Galian (PTG) telah mengadakan beberapa siri bengkel dan perbincangan yang melibatkan pegawai dan kakitangan diperingkat daerah. Bengkel dan sesi perbincangan ini telah disertai oleh Ketua Penolong Pentadbir Tanah Kanan, Ketua Penolong Pentadbir Tanah, Penolong Pentadbir Tanah, Pegawai Tanah Kanan (SO) serta kerani dari Bahagian Pembangunan dan Pendaftaran yang

berkaitan. Pelaksanaan bengkel dan sesi libat urus ini bertujuan untuk memperhalusi, menambah baik serta menyeragamkan proses kerja berkaitan permohonan di bawah Seksyen 204D KTN di semua peringkat pentadbiran tanah.

4. Berikutan itu, hasil dapatan daripada bengkel dan sesi perbincangan tersebut telah dibentangkan dalam Mesyuarat Pengarah Tanah dan Galian dan Pentadbir-Pentadbir Tanah (PTG-PTD) pada 13 Disember 2024 dan seterusnya dalam Mesyuarat Jawatankuasa Tanah Negeri (MJKTN) Bil. 2/2025 pada 23 Januari 2025. MJKTN telah meluluskan cadangan tersebut dan bersetuju untuk dikuatkuasa serta merta. Antara perkara yang diluluskan adalah seperti berikut:

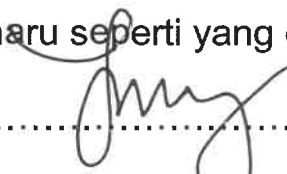
- 4.1 Permohonan Penyerahan Balik dan Pemberimilikan Semula Tanah di bawah Seksyen 204D KTN yang melibatkan kelulusan di peringkat PTG akan diproses dalam tempoh **85 hari** berbanding 168 hari sebelum ini (sehingga surat kelulusan dikeluarkan kepada pemohon).

- 4.2 Permohonan Seksyen 204D KTN yang melibatkan kelulusan sehingga ke peringkat masa Mesyuarat Majlis Mesyuarat Kerajaan (MMK) akan diproses dalam tempoh **105 hari** berbanding 175 hari sebelum ini (tertakluk kepada tarikh MMK) (sehingga surat kelulusan dikeluarkan kepada pemohon).

- 4.3 Semua permohonan Seksyen 204D KTN yang dibentangkan dalam Majlis Jawatankuasa Tanah Negeri (MJKTN) dan Mesyuarat Majlis Mesyuarat Kerajaan (MMK) akan disahkan pada hari yang sama.

4.4 Surat kelulusan permohonan hendaklah dikeluarkan secara serentak bersama Borang 5A kepada pemohon. Langkah ini adalah selaras dengan penetapan dalam piagam yang baharu bagi memastikan proses penyampaian keputusan permohonan serta pengeluaran Borang 5A dapat dilaksanakan dengan lebih berkesan.

5. Bagi memastikan semua permohonan di bawah Seksyen 204D KTN diberi keutamaan selaras dengan ketetapan Piagam Baharu, setiap permohonan hendaklah ditandakan (*tagging*) dengan label **“KEUTAMAAN: Permohonan Seksyen 204D”** (rujuk Lampiran A). Penandaan ini adalah bertujuan bagi membezakan permohonan di bawah Seksyen 204D dengan permohonan-permohonan tanah yang lain.
6. Semua pegawai dan kakitangan di Pejabat Tanah dan Galian dan Pejabat Daerah dan Tanah adalah bertanggungjawab bagi memastikan pematuhan kepada piagam dan carta alir baharu ini bagi menjamin kelancaran dan kecekapan proses permohonan di bawah Seksyen 204D KTN.
7. Garis panduan ini berkuat kuasa serta-merta dan semua permohonan di bawah Seksyen 204D akan diproses mengikut piagam dan carta alir baharu seperti yang dilampirkan B dan C.


.....

(DR. FAIZAL BIN KAMARUDIN)

Pengarah Tanah dan Galian Pulau Pinang

Tarikh: 24 Februari 2025

LAMPIRAN A

KEUTAMAAN
Permohonan Sek.204D

**CARTA ALIRAN KERJA, LANGKAH-
LANGKAH DAN TEMPOH MASA
UNTUK MEMPROSES PERMOHONAN
PENYERAHAN BALIK DAN
PEMBERIMILIKAN SEMULA-
PERUNTUKAN-PERUNTUKAN KHAS DI
BAWAH SEKSYEN 204A KTN HINGGA
204H KTN.**

PROSES TINDAKAN DI PERINGKAT PEJABAT PENTADBIR TANAH.

No.	Tindakan	Langkah-langkah		Tempoh masa tindakan ikut hari bekerja (Cadangan)
1.	PT (P&P) Rekod surat diselenggara oleh Bahagian Tanah.	Terima permohonan dalam Borang 12D KTN berserta dengan perkara-perkara berikut (memenuhi kehendak senarai semak).		2 hari (Daripada Tarikh resit dijana) (Permohonan hanya diterima melalui kaunter sahaja) (Tagging 204D – Keutamaan)
		Sekiranya terdapat endorsan warta tanah bukit atau berkaitan dengan enakmen air, permohonan tersebut akan diproses secara serentak.		
2.	PT	a)	Buka fail permohonan.	10 hari (Hakmilik PTD & PTG)
		b)	Daftar dalam buku daftar permohonan	
		c)	Sedia (Borang 24) PLR untuk endorsan dalam dokumen hakmilik daftar atau endorsan gadaian (jika berkenaan).	
			i) Hakmilik Pejabat Tanah, rujuk fail ke Unit Pendaftaran.	
			ii) Hakmilik Pejabat Pendaftaran, sedia surat iringan kepada PTG.	
	d)	Sedia surat / Email untuk dapatkan ulasan Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta. (Jika ada keperluan)		
3.	Unit Pendaftaran	a)	Buat endorsan (Borang 24) PLR atau endorsan gadaian (jika berkenaan) dalam dokumen Hakmilik Daftar (DHD).	-Proses akan disekalikan dengan process di perkara 2*

			Kemukakan:- Unit Pendaftaran mengembalikan dokumen- dokumen seperti berikut selepas tindakan diambil: a. (Borang 24) yang telah ditandatangani. b. Salinan DHD versi terkini. c. Surat iringan / fail.	
4.	Pelukis pelan		Sedia laporan charting.	3 hari *Keutamaan*
5.	SO -Proses ini akan dibuat selepas mendapat laporan charting		Sedia laporan tanah.	7 Hari
6.	ADO (P&T)		Sahkan laporan tanah.	5 Hari
7.	CADO		Menerima Laporan daripada ADO P&T dan membuat perakuan	21 Hari
8.	PT, CADO(K), PTD -		Sedia deraf kertas MJKTN kepada PTG dengan syor Tolak atau Lulus.	
			Semasa penyediaan kertas pertimbangan MJKTN, PDT dimohon untuk menyatakan tarikh terima permohonan.	

Jumlah 48 Hari

Proses tindakan Di Peringkat Pejabat Tanah dan Galian. Bagi Kelulusan di peringkat PTG (Permohonan yang tidak melibatkan bayaran Premium)				
No.	Tindakan		Langkah-langkah	Tempoh masa tindakan ikut hari bekerja
1.	PT Khidmat Pengurusan / PO & CC Pembangunan		Terima kertas Pertimbangan Kelulusan PTG daripada PTD beserta dokumen-dokumen berkaitan.	2 hari (Terima drpd KP terus ke PO Pembangunan dan CC)
2.	PT		Buka fail permohonan daftar dalam buku daftar permohonan.	2 hari
4.	PP/PT		Penyediaan Kertas pertimbangan bagi kes yang diberi penurunan kuasa oleh PBN kepada PTG. (Fail Putih)	10 hari (Tempoh ini adalah merangkumi proses penyediaan kertas oleh PT, semakan oleh KPP atau PP dan Kelulusan Pengarah)
	PT/PTG		Mendapatkan Tandatangan PTG ke atas pelan & Borang 12D KTN (sekiranya permohonan diluluskan)	3 hari
	PPTG/PT		Sedia surat kelulusan kepada PTD	

Bagi pertimbangan PTG -17 hari

Proses tindakan Di Peringkat Pejabat Tanah dan Galian. Bagi Permohonan Kelulusan MJKTN dan MMK (Permohonan yang melibatkan bayaran Premium)			
No.	Tindakan	Langkah-langkah	Tempoh masa tindakan ikut hari bekerja
1.	PT Khidmat Pengurusan / PO & CC Pembangunan	Terima kertas MJKTN dari PTD beserta dokumen-dokumen berkaitan.	2 hari (Terima drpd KP direct ke PO Pembangunan dan CC)
2.	PT	Buka fail permohonan daftar dalam buku daftar permohonan.	2 hari
3.	Pelukis Pelan	Sediakan pelan. (Permohonan yang melibatkan kelulusan MJKTN) (Penyediaan pelan adalah seiring dgn proses penyediaan kertas pertimbangan)	30 hari (Tempoh ini adalah bergantung kepada Tarikh MJKTN dan MMK)
4.	PPTG/PT	Permohonan akan dibentangkan dalam MJKTN. Penyediaan Kertas pertimbangan untuk Kelulusan MMK	
5.	PT/PTG	Mendapatkan Tandatangan PTG ke atas pelan & Borang 12D KTN (Sekiranya Lulus)	3 hari
6.	TPTG/PT	Sedia surat kelulusan kepada PTD	(Setelah menerima keratan minit daripada SUMMK)

Bagi pertimbangan MJKTN & MMK -37 hari

**Proses tindakan Di Peringkat Pejabat Pentadbir Tanah dan Daerah.
(Setelah menerima Keputusan)**

No.	Tindakan		Langkah-langkah	Tempoh masa tindakan ikut hari bekerja
1.	PTD, CADO (K), PT		Terima surat keputusan dari PTG.	7 hari
2.	CADO/PT	a)	<u>Jika keputusan tolak.</u>	
			Maklum keputusan kepada pemohon. Sedia Borang 20 Peraturan Tanah Negeri untuk batalkan endorsan permohonan dan persetujuan pemegang gadai (jika berkenaan) untuk kemukakan kepada Pendaftaran Hakmilik PTG jika tanah terlibat hakmilik Pejabat Pendaftaran dan kepada Unit Pendaftaran Pejabat Tanah jika hakmilik Pejabat Tanah.	
3.	PT (D)/Pendaftar		Batalkan endorsan.	
4.	PTD/CADO(K)	b)	<u>Jika keputusan lulus</u>	3 hari
	PT		Mendapatkan maklumat kiraan Cukai (Tahun Pertama & QT) daripada SO	
	SO / SO (K)		Buat kiraan dan mengesahkan cukai	14 hari
	PT / CADO		Penyediaan surat kelulusan serentak dengan Borang 5A untuk ditandatangani oleh CADO serta dikemukakan kepada pemohon	3 hari
5.			<u>Jika Pemohon Setuju</u>	3bulan + 3bulan lanjutan
			Membuat bayaran 5A dan bayaran fi yang berkaitan	
			Bayaran akan dikemukakan bersekali permohonan QT dan Borang melepaskan gadaian (sekiranya berkaitan)	
6.	PT		Sedia borang 21 Peraturan Tanah Negeri untuk endorsan kelulusan penyerahan dan pemberimilikan semula tanah dan dirujuk kepada Unit Pendaftaran PTD atau PTG untuk endorsan selepas menerima bayaran dan dokumen daripada pemohon.	7 hari
			Mengemukakan fail kelulusan dan dokumen-dokumen berkaitan kepada unit pendaftaran untuk urusan pendaftaran hakmilik sementara.	

7.	SO		Sediakan permintaan Ukur (PU) selepas selesai pendaftaran hakmilik sementara untuk kemukakan kepada Jabatan Ukur Pemetaan. Jika tidak dilantik Jurukur Berlesen. Proses seterusnya untuk penyediaan dan pendaftaran hakmilik tetap.	7 hari (Perlu pengesahan semula daripada Daerah samada PTD mohon atau LS)
8.	PT		Sekiranya Pemohon tidak bersetuju dengan kelulusan dan mengemukakan rayuan keputusan kepada PTD	(Proses rayuan / penarikan balik akan bermula seperti permohonan baru)
			Atau Sekiranya Pemohon menarik balik permohonan kelulusan (Sediakan kertas pertimbangan kepada PTG. PTG kena maklum kepada PTD secara bertulis selepas mendapat kelulusan PBN. Seksyen 204F (2).) *Dicadangkan untuk PTD hanya mengeluarkan surat pemakluman.	
			PTD mengambil Tindakan untuk membatalkan endorsan persetujuan pemegang gadai (jika berkenaan) Seksyen 204GA (1A) KTN selepas menerima keputusan daripada PTG.	
			Sedia borang Peraturan Tanah Negeri untuk membatalkan endorsan kelulusan penyerahan dan pemberimilikan semula tanah dan dirujuk kepada Unit Pendaftaran atau Pendaftar Hakmilik Tanah Pejabat PTG untuk endorsan.	

Jumlah Hari – 41 Hari

**PENYEDIAAN DAN PENDAFTARAN HAKMILIK SELEPAS KELULUSAN SERAH
DAN BERIMILIK SEMULA DI BAWAH SEKSYEN 204D KTN OLEH UNIT
PENDAFTARAN (HAKMILIK SEMENTARA DAN HAKMILIK TETAP)**

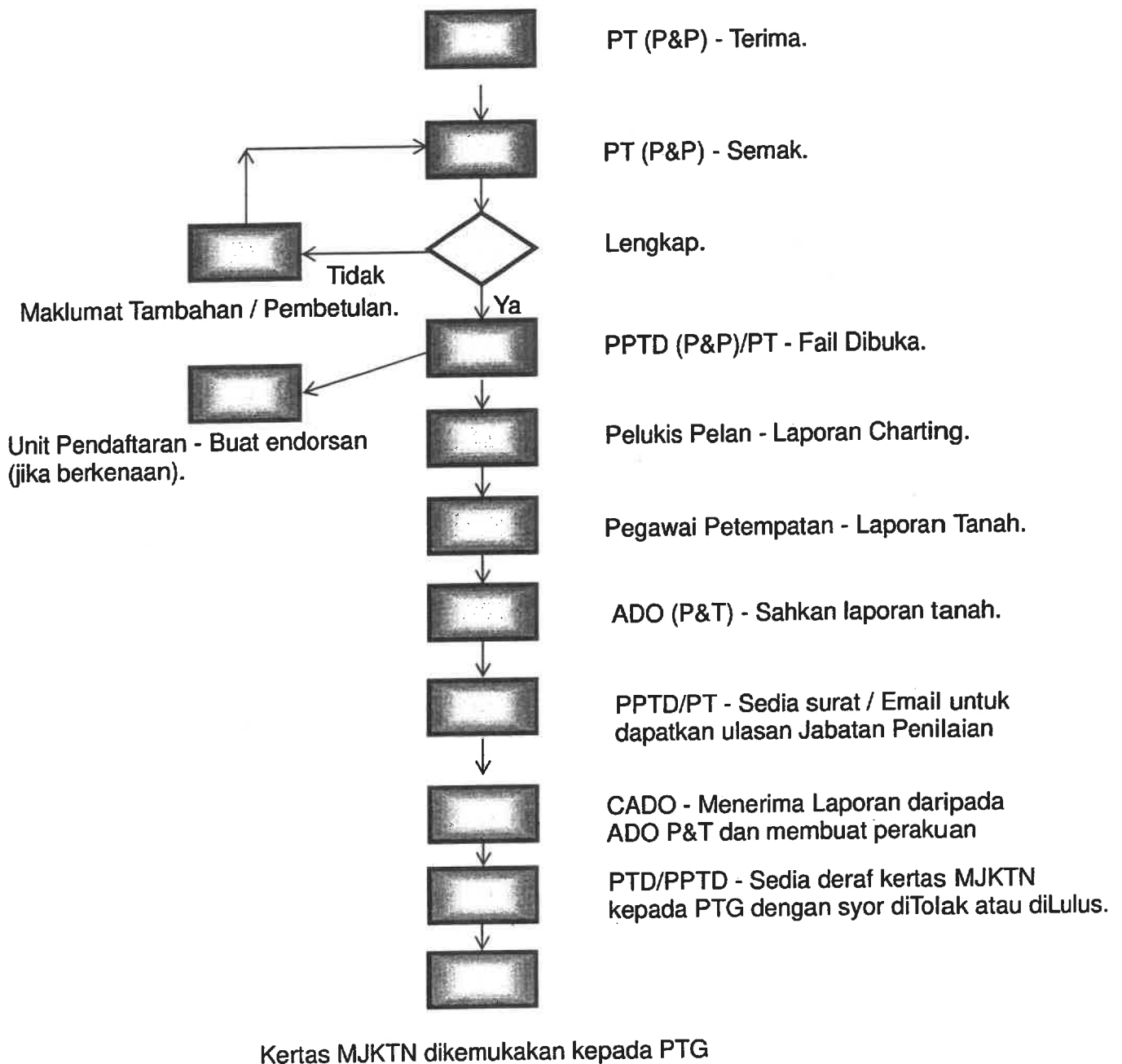
Proses Di Peringkat Pentadbir Tanah				
No.	Tindakan		Langkah-langkah	Tempoh masa tindakan ikut hari bekerja
1.	ADO (Pendaftaran)		Terima fail dari Unit Pembangunan.	7 hari
			Buat penentuan hakmilik-hakmilik yang akan didaftarkan samada hakmilik Pejabat Tanah atau Hakmilik Pejabat Pendaftar.	
			Sediakan surat kepada Pendaftar Hakmilik berserta dokumen-dokumen berkaitan	
	PT / Pendaftar		Membuat proses pendaftaran hakmilik sementara mengikut senarai Semak yang ditetapkan	30 hari (mengikut bilangan hakmilik)
			Sediakan Notis 5F dan Hakmilik Sementara kepada Tuan Tanah bagi urusan pendaftaran di Pejabat Tanah.	
			PTG sediakan surat, Notis 5F dan Hakmilik Sementara kepada PTD untuk disampaikan kepada Tuan Tanah bagi urusan pendaftaran di Pejabat Pendaftar.	
			Memaklumkan kepada unit Hasil untuk kemaskini sistem hasil	
	PT (D / P&P)		Menyemak dan mencetak Pelan B1 (Setelah Pelan Akui disediakan oleh pihak JUPEM)	30 hari (mengikut bilangan hakmilik)
			Membuat proses pendaftaran hakmilik tetap mengikut senarai Semak ditetapkan	-Berdasarkan kesediaan pelan dalam sistem JuPEM
			Sediakan Notis 5F dan Hakmilik Tetap kepada Tuan Tanah bagi urusan pendaftaran di Pejabat Tanah.	
			PTG sediakan surat, Notis 5F dan Hakmilik Tetap kepada PTD untuk disampaikan kepada Tuan Tanah bagi urusan pendaftaran di Pejabat Pendaftar.	
			Pulangkan Fail kepada Unit Pembangunan	

	PT (P&P)		Memaklumkan kepada Pelukis Pelan bagi tujuan charting	3 hari
	Pelukis Pelan		Kemaskini charting	7 hari

Jumlah – 77 Hari

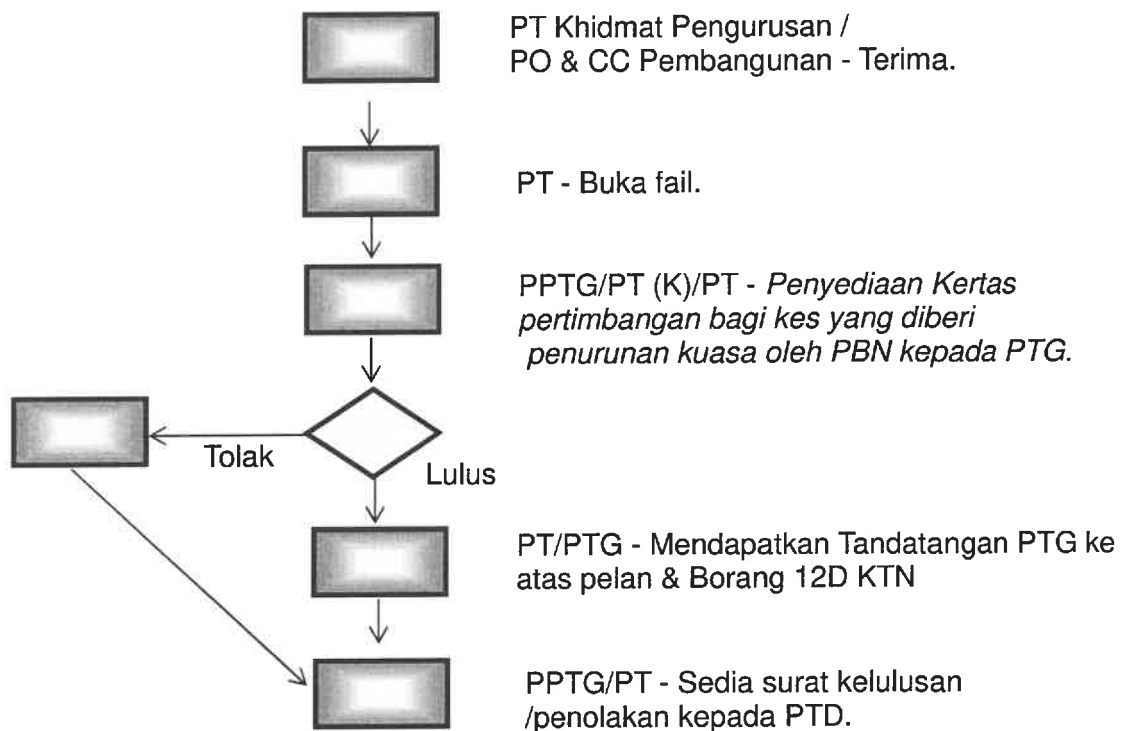
CARTA ALIRAN KERJA

1. PERMOHONAN PENYERAHAN DAN PEMBERIMILIKAN SEMULA TANAH DI BAWAH SEKSYEN 204D, KANUN TANAH NEGARA.



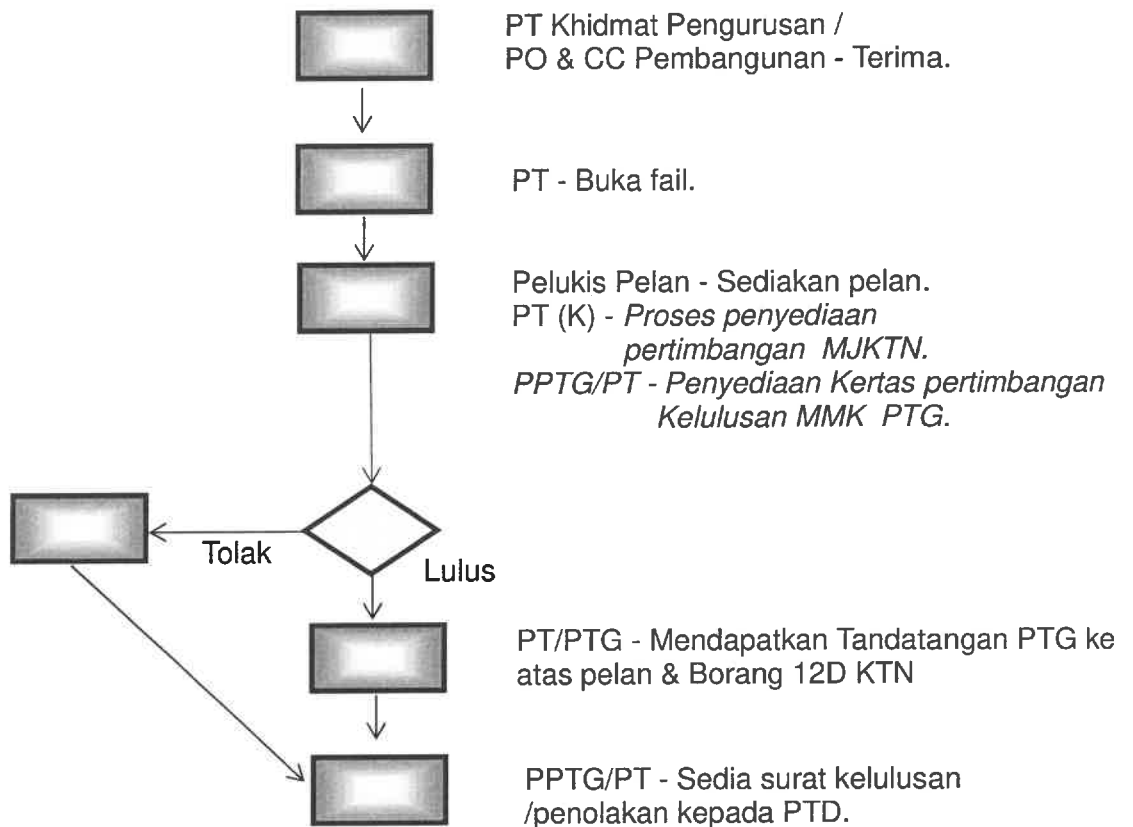
CARTA ALIRAN KERJA

2. PROSES TINDAKAN DI PERINGKAT PEJABAT TANAH DAN GALIAN. BAGI KELULUSAN DI PERINGKAT PTG



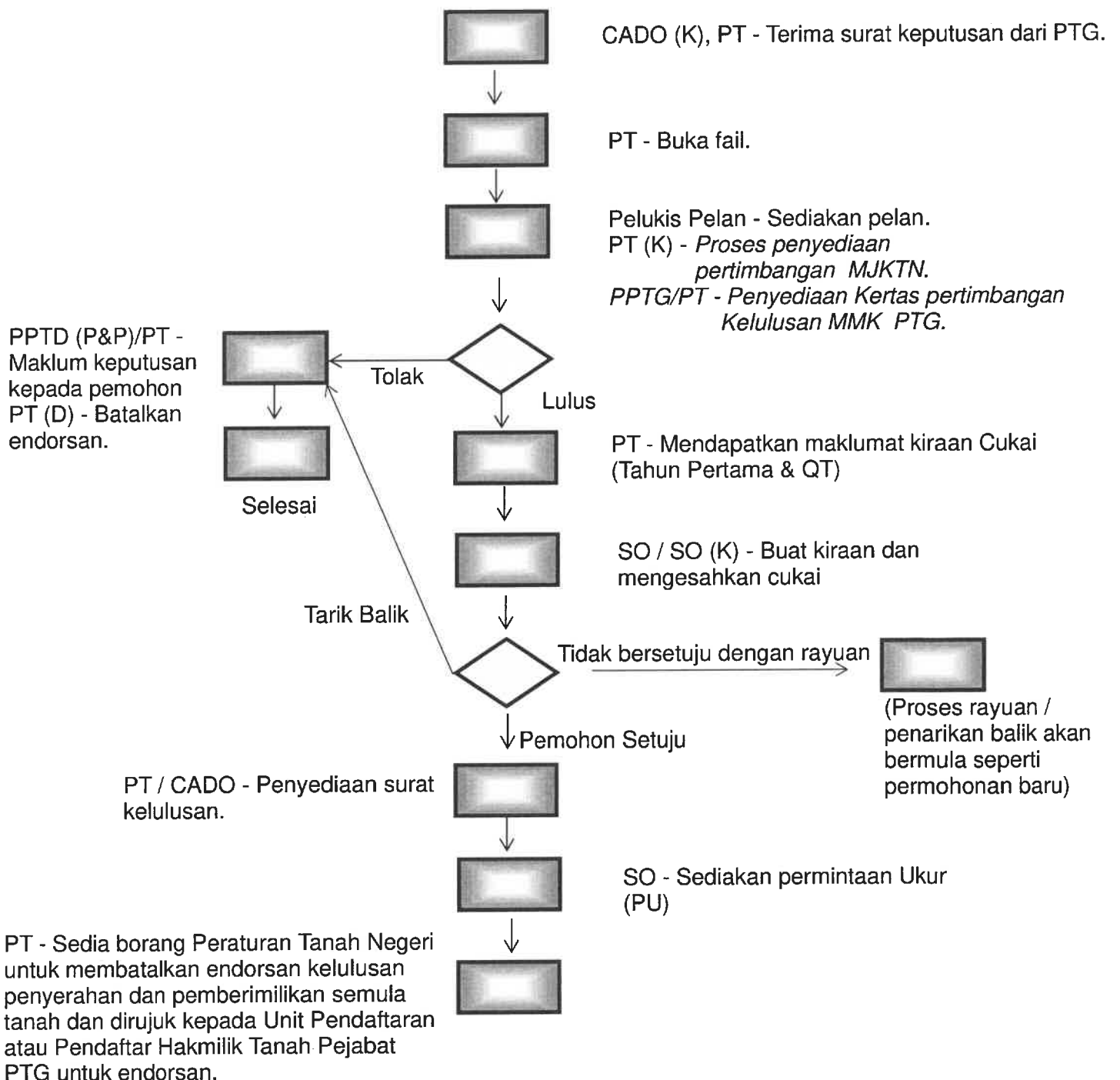
CARTA ALIRAN KERJA

3. PROSES TINDAKAN DI PERINGKAT PEJABAT TANAH DAN GALIAN BAGI PERMOHONAN KELULUSAN MJKTN DAN MMK



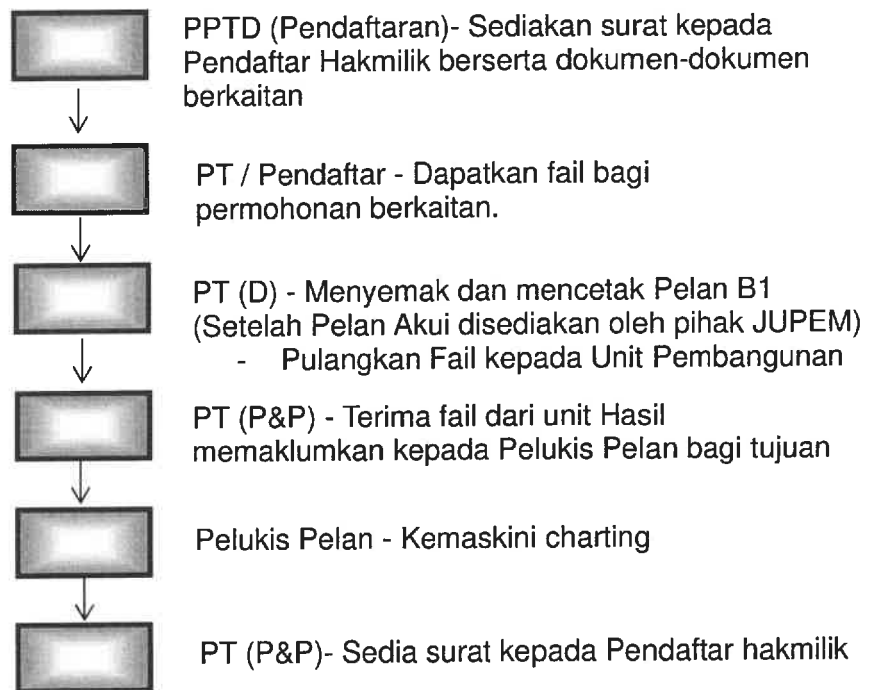
CARTA ALIRAN KERJA

4. PROSES TINDAKAN DI PERINGKAT PEJABAT PENTADBIR TANAH DAN DAERAH.



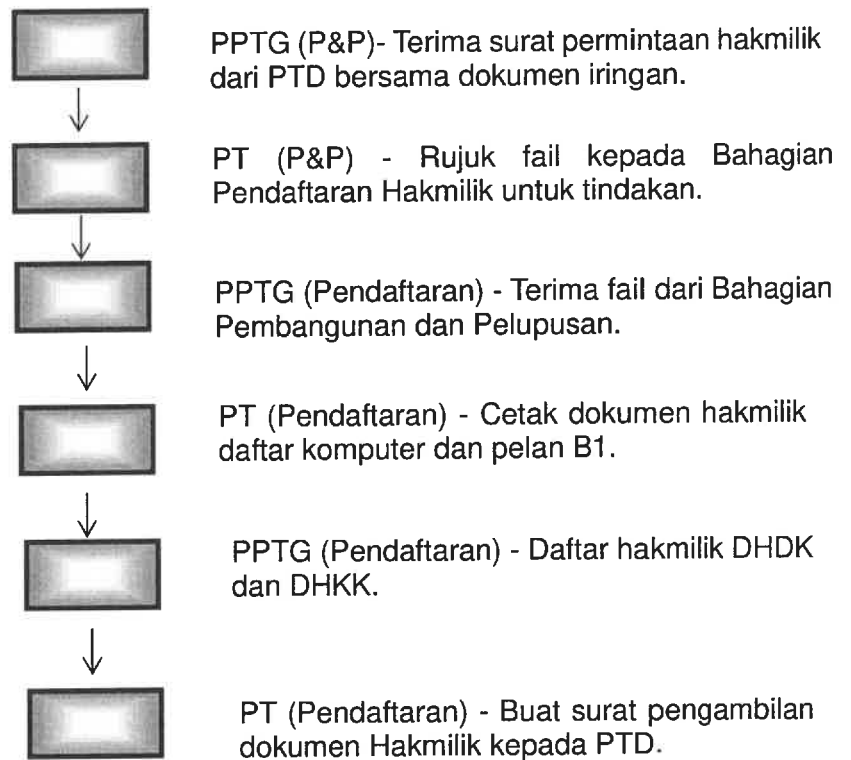
CARTA ALIRAN KERJA

5. PENYEDIAAN DAN PENDAFTARAN HAKMILIK SELEPAS KELULUSAN SERAH DAN BERIMILIK SEMULA DI BAWAH SEKSYEN 204D KTN (HAKMILIK SEMENTARA DAN HAKMILIK TETAP).



CARTA ALIRAN KERJA

6. PROSES DI PERINGKAT PEJABAT PTG BAHAGIAN PENDAFTARAN HAKMILIK TANAH



CARTA ALIRAN KERJA

7. Tindakan di Pejabat PTD setelah DHKK dipungut dari Bahagian Pendaftaran PTG.



PPTD (D)/PT (D) - Menerima DHKK dari Pejabat PTG dan notis 5F.
- Tandatangan notis 5F serah kepada tuan tanah.
- Minit fail dan serah kepada Bahagian Hasil.



PT (Hasil) - Kemaskini sistem hasil.



Pelukis Pelan - Kemaskini charting.