

Pecah Bahagian

1. Definisi

Takrif pecah bahagian tanah ialah tanah yang dipegang di bawah hakmilik tetap (sama ada Hakmilik Pejabat Pendaftar atau Hakmilik Pejabat Tanah) yang dipegang oleh dua orang atau lebih sebagai tuan punya bersama adalah dipecah bahagikan supaya tertakluk pada tiap-tiap seorang daripada mereka itu di bawah satu hakmilik yang berasingan (yang keluasanya adalah sehampir mungkin kepada bahagiannya). Walau bagaimanapun, tidak semestinya setiap tuannya bersama diberikan hakmilik berasingan. Mereka yang masih ingin meneruskan pemilikan bersama boleh mengekalkan haknya bersamaan dengan bahagiannya. (Sek. 140(1)(a), (b). terdapat tiga aliran pecah bahagian tanah iaitu secara biasa, syer majoriti dan proses mahkamah.

2. Peruntukan Undang-Undang

Seksyen 140(2)(a)(b)

2.1 Jika tiada apa-apa arahan yang bertentangan, Pengarah Tanah dan Galian adalah diberikuasa melulus bagi tanah yang dipegang di bawah hakmilik Pejabat Pendaftar dan Pentadbir Tanah bagi tanah-tanah yang dipegang di bawah hakmilik Pejabat Tanah.

2.2 Pemohon yang layak membuat permohonan ialah tuan punya tanah (kesemua), tuan punya tanah pemegang syer majoriti, pemegang surat kuasa wakil dan seorang Pentadbir di bawah surat kuasa mentadbir. Permohonan pecah bahagian tanah hendaklah menggunakan Borang 9B dan disertakan dengan :

- a. bayaran seperti yang ditetapkan.
- b. Pelan yang menunjukkan pecah bahagian yang dicadangkan
- c. Pelan sebanyak yang diperlukan (jika dinyatakan) atau sebagaimana yang diperlukan oleh Pentadbir Tanah seperti di seksyen 136(1)(c)
- d. Persetujuan bertulis oleh mana-mana tuannya bersama yang tidak menyertai pecah bahagian berkenaan (isitu tidak menandatangani tetapi membenarkan pecah bahagian dibuat). (Sek. 142(1))

2.3 Syarat-syarat Sek. 142(1)

Pecah bahagian tanah hanya boleh diluluskan jika memenuhi syarat-syarat berikut :

- a. Persetujuan tuannya bersama tanah untuk dipecah bahagian. Walau bagaimanapun, tuan punya bersama yang memegang majoriti syer boleh membuat permohonan pecah bahagian tanah tanpa kebenaran tuannya bersama yang lain.
- b. Memenuhi kehendak kelulusan yang hendak diletakkan kepada tiap-tiap tuannya bersama.
- c. Syarat-syarat lain yang sama seperti pecah sempadan ‘mutatis mutandis’
- d. Tiada hasil terhutang
- e. Persetujuan daripada orang / badan yang mempunyai kepentingan tertentu ke atas tanah itu.
- f. Bentuk yang bersesuaian
- g. Ada keperluan jalan keluar masuk. Walau bagaimanapun, PTG/PT boleh mengecualikan pemakaian syarat Sek. 136(1)(h) mengenai akses pecah bahagian tanah yang tertakluk kepada kategori ‘Pertanian’.

2.4 Permohonan oleh pemegang syer majoriti Seksyen 141A, 142(3)(4)

2.4.1 Memeruntukan hak tuannya bersama yang syer majoriti boleh memohon pecah bahagian tanah tanpa kebenaran tuannya bersama yang lain. Maksud majoriti di sini ialah ‘simple majoriti’

2.4.2 Jika permohonan sedemikian diterima, Pentadbir Tanah hendaklah memberitahu tuannya bersama yang lain. Sebarang bantahan beserta dengan alasan-alasan hendaklah dikemukakan kepada Pentadbir Tanah dalam tempoh 28 hari dari tarikh pemberitahuan tersebut.

2.4.3 Selepas tempoh tersebut, Pentadbir Tanah hendaklah dibuat di dalam Borang 2A dan disampaikan kepada pemohon dan tuannya bersama yang lain.

2.4.4 Jika ada alasan-alasan yang munasabah, Pentadbir Tanah boleh menolak atau mengesyorkan kepada pihak berkuasa yang menimbangkan permohonan, supaya menolak permohonan itu. Jika tiada alasan yang munasabah, Pentadbir Tanah boleh

meluluskan permohonan atau mengesyorkan kepada pihak berkuasa yang menimbangkan supaya permohonan diluluskan.

2.5 Bayaran yang boleh dikenakan (Seksyen 143(4)(a)(b))

Bayaran-bayaran yang boleh dikenakan apabila permohonan diluluskan ialah:

- a. Bayaran ukur
- b. Bayaran bagi menyediakan dan mendaftarkan hakmilik-hakmilik

2.6 Pecah bahagi tanah secara mahkamah (Seksyen 145(1))

Dalam kes tanah dipegang bersama dan salah seorang dari tuannya bersama tidak menyertai pecah bahagian tersebut, tuannya bersama yang lain bolehlah membuat permohonan ke Mahkamah untuk menamatkan pemilikan bersama itu.

2.7 Mahkamah apabila membuat keputusan bolehlah memerintahkan :(Seksyen 145(2))

- a. supaya permohonan itu ditimbangkan seolah-olah permohonan itu telah dipersetujui oleh semua tuannya bersama
- b. supaya sebahagian tuannya bersama dijual kepada salah seorang tuannya yang lain
- c. supaya tanah itu dijual

3.CARA MEMOHON

3.1 Permohonan hendaklah dibuat di Pejabat Daerah dan Tanah yang berkenaan dengan menggunakan Borang 9A, (8 salinan) dan disertakan dengan perkara-perkara berikut

a. Bayaran proses permohonan

(Seksyen 137 (1)(a) KTN mengikut Penang Land Rules kadarnya ialah RM 50.00 bagi setiap plot baru yang wujud dengan bayaran minima RM 200.00)

b. Borang 12B sebanyak 8 salinan pelan pecah sempadan yang telah diluluskan oleh Pihak Berkuasa Tempatan (MPPP/MPSP), bersama dengan pelan hitungan (pre-compulation plan) dan 4 salinan pelan saiz A4.

c. Salinan surat persetujuan daripada pihak-pihak yang mempunyai kepentingan berdaftar ke atas tanah.

d. Satu persetujuan bertulis bagi membuat permohonan daripada pemilik-pemilik tanah yang lain yang tidak menandatangani boring permohonan.

e. Salinan dokumen Surat Kuasa Wakil (Power of Attorney) sekiranya permohonan dibuat oleh pemegang surat kuasa wakil.

f. Salinan bil cukai tanah yang telah dijelaskan.