



PEJABAT TANAH DAN GALIAN NEGERI PULAU PINANG  
PARAS 22  
KOMPLEKS TUN ABDUL RAZAK (KOMTAR)  
10000 PULAU PINANG



Tel: 04 - 650 5211 (Pejabat Am)  
Faks: 04 - 2619588  
Laman Web: <http://ptg.penang.gov.my>

Ruj.Kami : PTG/PP/AUD/206(37 )  
Tarikh : 3 Januari 2022

## SEPERTI DI SENARAI EDARAN

Tuan/Puan,

### PEKELILING PENGARAH TANAH DAN GALIAN BIL. 1/2022

### GARIS PANDUAN PENYEDIAAN KERTAS MESYUARAT JAWATANKUASA TANAH NEGERI (MJKTN) NEGERI PULAU PINANG

Dengan hormatnya merujuk kepada perkara di atas.

2. Pekeliling ini bertujuan menarik perhatian Pentadbir-Pentadbir Tanah mengenai garis panduan penyediaan kertas untuk mendapat pertimbangan dan perakuan Jawatankuasa Tanah Negeri (JKTN).

3. Berdasarkan pemerhatian oleh pentadbiran ini, masih terdapat berbagai-bagai format digunakan dalam menyediakan kertas untuk mendapat pertimbangan dan perakuan JKTN. Oleh itu, garis panduan ini diedarkan bagi membantu Pentadbir-Pentadbir Tanah menyediakan kertas sepertimana yang dikehendaki.

4. Format dan cara penyediaan kertas JKTN adalah seperti di **Lampiran**. Pentadbir-Pentadbir Tanah adalah diminta untuk mematuhi garis panduan yang telah ditetapkan berkuatkuasa serta merta.

Sekian, terima kasih.

**"WAWASAN KEMAKMURAN BERSAMA 2030"**  
**"BERKHIDMAT UNTUK NEGARA"**  
**"CEKAP, AKAUNTABILITI, TELUS"**

Saya yang menjalankan amanah,

**(DATO' HAJI ZULKIFLI BIN LONG)**  
Pengarah Tanah dan Galian  
Pulau Pinang

e.d Timbalan Pengarah (Perancangan dan Pembangunan)

Timbalan Pengarah (Pendaftaran dan Hasil)

Ketua Unit Hakmilik Strata

Ketua Unit Pembangunan

Ketua Unit Pendaftaran Hakmilik

Ketua Unit Teknologi Maklumat

Ketua Unit Penguatkuasaan dan Teknikal

Ketua Unit Perundangan

Ketua Unit Audit Pengurusan

Ketua Unit Hasil

Ketua Unit Khidmat Pengurusan

## **SENARAI EDARAN**

Pentadbir Tanah  
Pejabat Daerah dan Tanah Timur Laut  
Tingkat 51, KOMTAR  
**10000 PULAU PINANG**

Pentadbir Tanah  
Pejabat Daerah dan Tanah Barat Daya  
11000 Balik Pulau  
**PULAU PINANG**

Pentadbir Tanah  
Pejabat Daerah dan Tanah Seberang Perai Selatan  
14200 Sungai Jawi  
Seberang Perai Selatan  
**PULAU PINANG**

Pentadbir Tanah  
Pejabat Daerah dan Tanah Seberang Perai Tengah  
Jalan Betek, Sungai Rambai  
14000 Bukit Mertajam  
**PULAU PINANG**

Pentadbir Tanah  
Pejabat Daerah dan Tanah Seberang Perai Utara  
13200 Kepala Batas  
Seberang Perai Utara  
**PULAU PINANG**

**LAMPIRAN**

**GARIS PANDUAN PENYEDIAAN KERTAS  
MESYUARAT JAWATANKUASA TANAH NEGERI  
(MJKTN) NEGERI PULAU PINANG**

## **FORMAT KERTAS MJKTN**

# I. KERTAS RINGKASAN

PTSPS/X/X/2021 \*1

## MESYUARAT JAWATANKUASA TANAH NEGERI PULAU PINANG \*2

### SINOPSIS PERMOHONAN \*3

Tajuk	:	(Catatan Tajuk) *4
Peruntukan	:	Seksyen XX, Kanun Tanah Negara / Kaedah - Kaedah Tanah Pulau Pinang *5
Pemohon	:	(Nama Pemohon) *6
Alamat	:	(Alamat Pemohon) *7
Cadangan Tapak	:	(Jenis Pembangunan / Cadangan Pembangunan) *8
Keluasan	:	Kaki Persegi (Meter Persegi) / Meter Persegi (Ekar) / Ekar (Hektar) *9
Latar Belakang	:	(Secara Ringkas) *10
Ulasan Teknikal	Jabatan :	Agensi : (Ulasan secara ringkas) *11 Agensi : (Ulasan secara ringkas) Agensi : (Ulasan secara ringkas) Agensi : (Ulasan secara ringkas)
Ulasan PTD	:	(Secara Ringkas) *12
Perakuan PTD	:	(Secara Ringkas) *13

## **II. KERTAS PENUH**

**PTSPS/X/X/2021 \*1**

### **MESYUARAT JAWATANKUASA TANAH NEGERI PULAU PINANG \*2**

**KERTAS BIL. : /2021 \*15**

**TAJUK : (CATATAN TAJUK DENGAN HURUF BESAR) \*16**

- 1. TUJUAN: \*17**
- 2. LATAR BELAKANG: \*18**
- 3. PERIHAL TANAH: \*19**
- 4. PERIHAL PEMOHON: \*20**
- 5. BUTIRAN HAKMILIK (JIKA ADA) : \*21**
- 6. ULASAN JABATAN TEKNIKAL: \*22**
- 7. ULASAN PENTADBIR TANAH: \*23**
- 8. PERAKUAN PENTADBIR TANAH: \*24**
- 9. PERAKUAN JAWATANKUASA TANAH NEGERI: \*25**

Tarikh : XX.XX.2021<sup>\*26</sup>

**(NAMA)<sup>\*27</sup>**  
Pentadbir Tanah  
(Daerah)



## KERTAS MJKTN PERMOHONAN TANAH

### I. PENJELASAN FORMAT

#### KERTAS RINGKASAN

1. Catatan **no rujukan** fail daerah.
2. Penyelarasan penggunaan perkataan **MESYUARAT JAWATANKUASA TANAH NEGERI PULAU PINANG**.
3. Penyelarasan penggunaan perkataan **SINOPSIS PERMOHONAN**.
4. **Tajuk Kertas (LAMPIRAN A)** hendaklah ringkas dan mempunyai maklumat jenis permohonan, no lot, mukim, daerah, negeri, keluasan permohonan, tujuan dan nama pemohon. Sebagai contoh :  
  
“Permohonan pecah bahagian tanah ke atas Lot 2804 (GM No.1510), Mukim 1, Daerah Seberang Perai Utara, Pulau Pinang seluas 0.3853 hektar (0.95 ekar) untuk tujuan mendapatkan dua (2) hakmilik berasingan daripada Azizah binti Daud.”
5. **Peruntukan undang-undang** yang berkaitan dengan permohonan perlu dinyatakan.
6. **Nama pemohon** dinyatakan.
7. **Alamat pemohon** dinyatakan.
8. **Cadangan tapak** dinyatakan berdasarkan cadangan pembangunan atau pembangunan sedia ada.

9. **Keluasan permohonan** dinyatakan dalam dua unit yang boleh menggambarkan keluasan tapak permohonan. Sebagai contoh “Hektar (ekar)” atau “Meter persegi (kaki persegi/ ekar)”. Maximum adalah empat (4) titik perpuluhan sahaja.
10. **Latar belakang** perlulah mengandungi maklumat-maklumat penting berkaitan permohonan yang dikemukakan. Sebagai contoh :
  - i. Rujukan kepada keputusan terdahulu sama ada keputusan MMK, keputusan Jawatankuasa Tanah Negeri atau Jawatankuasa-Jawatankuasa lain mengenai perkara yang sama. Tarikh mesyuarat dan nombor kertas yang dirujuk itu hendaklah dinyatakan ;
  - ii. Sejarah ringkas atau asal usul permohonan yang dikemukakan ; atau
  - iii. Maklumat perlu dinyatakan secara ringkas di kertas ringkasan dan jika terdapat keperluan maklumat yang lebih terperinci perlulah dinyatakan di kertas penuh.
11. **Ulasan Jabatan Teknikal** perlu dinyatakan secara ringkas. Sebagai contoh, “disokong” atau “tiada halangan”.
12. **Ulasan Pentadbir Tanah Daerah (PTD)** perlu dinyatakan secara ringkas permohonan ini dipertimbangkan atau tidak dipertimbangkan bagi kelulusan.
13. **Perakuan Pentadbir Tanah Daerah (PTD)** perlu dinyatakan secara ringkas permohonan ini diperakukan untuk diluluskan atau ditolak.
14. **No mukasurat** hendaklah dicatatkan di bahagian tengah bawah (di ruangan *footer*) setiap helaian kertas dan bersambung di antara kertas ringkasan dan kertas penuh.

## KERTAS PENUH

15. Catatkan tahun dan **Bilangan Kertas**.
16. **Tajuk kertas (LAMPIRAN A)** bagi kertas penuh perlulah dicatat dengan huruf besar.
17. **Tujuan** kertas hendaklah ditumpukan kepada menerangkan tujuan kertas itu misalnya :

“Kertas ini dikemukakan untuk memohon pertimbangan dan perakuan Jawatankuasa Tanah Negeri Pulau Pinang bagi permohonan untuk mengeluarkan lot dari kawasan pengairan yang diwartakan bagi Lot 3707, Mukim 8, Daerah Seberang Perai Utara, Pulau Pinang seluas 0.8478 hektar (2.095 ekar) untuk tujuan pembangunan daripada Pertubuhan Peladang Kawasan Lahar Bubu sama ada boleh diluluskan atau tidak.”

18. **Latar belakang** perlulah mengandungi maklumat-maklumat penting berkaitan permohonan yang dikemukakan.
19. **Perihal Tanah** perlu menjelaskan kedudukan tapak permohonan, bandar/ mercu tanah terdekat, keadaan semasa tanah, keadaan sekeliling dan maklumat lot-lot sekeliling dari arah utara, selatan, timur dan barat.
20. **Perihal pemohon** perlu dinyatakan nama pemohon (no kad pengenalan) / nama syarikat, alamat pemohon dan maklumat pemegang saham / ahli lembaga pengarah. Bagi permohonan pemberimilikan atau permohonan Lesen Pendudukan Sementara (LPS) oleh individu, perlu dinyatakan maklumat pasangan.
21. Bagi permohonan-permohonan yang melibatkan pindaan kepada maklumat yang terdapat dalam hakmilik, **butiran hakmilik** hendaklah dinyatakan di LAMPIRAN.

22. **Ulasan Jabatan Teknikal** beserta tarikh, nombor rujukan dan ulasan yang sebenar perlu dinyatakan.
23. **Ulasan Pentadbir Tanah** dinyatakan berdasarkan ulasan sebenar yang dikemukakan oleh Pentadbir Tanah terhadap tujuan kertas ini disediakan.
24. **Perakuan Pentadbir Tanah** hendaklah mengandungi perakuan terhadap tujuan kertas ini disediakan sama ada diluluskan (berserta syarat-syarat kelulusan) / ditolak.
25. **Perakuan Jawatankuasa Tanah Negeri** perlu dinyatakan ;  
  
"Jawatankuasa dimohon untuk mempertimbangkan dan memperakukan sama ada perakuan seperti di perenggan X di atas boleh **diluluskan** atau **tidak**."
26. **Tarikh** kertas pertimbangan diperakukan oleh Pentadbir Tanah.
27. Perlu disediakan ruang **tandatangan Pentadbir Tanah**.

## II. UKURAN KERTAS DAN MARGIN

1. Kertas berukuran 210 mm x 297 mm (A4) serta margin atas-bawah-kiri-kanan 1.0 inci (2.54 cm).
2. Fon Arial, saiz 12 bagi kertas ringkasan dan saiz 14 bagi kertas penuh.
3. Jarak satu (spacing 1.0) bagi kertas ringkasan dan satu setengah (spacing 1.5) bagi kertas penuh.
4. Menggunakan '*word processor*'.

**PENYELARASAN TAJUK PERMOHONAN**

**1. PERMOHONAN PEMBERIMILIKAN**

PERMOHONAN PEMBERIMILIKAN TANAH KERAJAAN DI ATAS (MAKLUMAT TAPAK PERMOHONAN), (MUKIM/ SEKSYEN/ BANDAR), (DAERAH), PULAU PINANG SELUAS (DINYATAKAN KELUASAN TAPAK PERMOHONAN) UNTUK TUJUAN (DINYATAKAN TUJUAN PEMBANGUNAN) DARIPADA (DINYATAKAN NAMA PEMOHON).

**2. PERMOHONAN MENGGUNAKAN TANAH KERAJAAN**

PERMOHONAN MENGGUNAKAN TANAH KERAJAAN DI ATAS (MAKLUMAT TAPAK PERMOHONAN), (MUKIM/ SEKSYEN/ BANDAR), (DAERAH), PULAU PINANG SELUAS (DINYATAKAN KELUASAN TAPAK PERMOHONAN) UNTUK TUJUAN (DINYATAKAN TUJUAN PEMBANGUNAN) DARIPADA (DINYATAKAN NAMA PEMOHON).

**3. PERMOHONAN PENGAMBILAN TANAH**

PERMOHONAN PENGAMBILAN TANAH BAGI (NO LOT), (MUKIM/ SEKSYEN/ BANDAR), (DAERAH), PULAU PINANG SELUAS (DINYATAKAN KELUASAN KESELURUHAN PERMOHONAN PENGAMBILAN) UNTUK TUJUAN (DINYATAKAN TUJUAN PENGAMBILAN) DI BAWAH SEKSYEN 3(1)(a)/ 3(1)(b)/ 3(1)(c), AKTA PENGAMBILAN TANAH 1960 DAN

DIISYTIHARKAN DI BAWAH SEKSYEN 4 DAN 8 AKTA YANG SAMA DARIPADA *(DINYATAKAN NAMA PEMOHON)*.

**4. PERMOHONAN TUKAR SYARAT**

PERMOHONAN MENGUBAH KATEGORI TANAH DARIPADA *(PERTANIAN / BANGUNAN/ PERINDUSTRIAN)* KEPADA *(PERTANIAN / BANGUNAN/ PERINDUSTRIAN)* BAGI *(NO LOT)*, *(MUKIM/ SEKSYEN/ BANDAR)*, *(DAERAH)*, PULAU PINANG SELUAS *(DINYATAKAN KELUASAN)* UNTUK TUJUAN *(DINYATAKAN TUJUAN PEMBANGUNAN)* DARIPADA *(DINYATAKAN NAMA PEMOHON)*.

ATAU

PERMOHONAN PINDAAN/ PEMBATALAN SYARAT NYATA / SEKATAN KEPENTINGAN BAGI *(NO LOT)*, *(MUKIM/ SEKSYEN/ BANDAR)*, *(DAERAH)*, PULAU PINANG SELUAS *(DINYATAKAN KELUASAN)* UNTUK TUJUAN *(DINYATAKAN TUJUAN PEMBANGUNAN)* DARIPADA *(DINYATAKAN NAMA PEMOHON)*.

**5. PERMOHONAN SEKSYEN 204D**

PERMOHONAN PENYERAHAN BALIK DAN PEMBERIMILIKAN SEMULA BAGI *(NO LOT)*, *(MUKIM/ SEKSYEN/ BANDAR)*, *(DAERAH)*, PULAU PINANG SELUAS *(DINYATAKAN KELUASAN)* DARIPADA *(DINYATAKAN NAMA PEMOHON)*.

**6. PERMOHONAN SEKSYEN 197 & 76**

PERMOHONAN PENYERAHAN BALIK SECARA KESELURUHAN DAN PEMBERIMILIKAN BAGI *(NO LOT)*, *(MUKIM/ SEKSYEN/ BANDAR)*, *(DAERAH)*, PULAU PINANG SELUAS *(DINYATAKAN KELUASAN)* UNTUK TUJUAN PEMBERIAN TEMPOH PEGANGAN BARU SELAMA *(CONTOH: 30 TAHUN, 60 TAHUN, 99 TAHUN)* DARIPADA *(DINYATAKAN NAMA PEMOHON)*.

**7. PERMOHONAN SEKSYEN 90A**

PERMOHONAN PELANJUTAN TEMPOH PAJAKAN KEPADA *(CONTOH :30 TAHUN, 60 TAHUN, 99 TAHUN)* BAGI *(NO LOT)*, *(MUKIM/ SEKSYEN/ BANDAR)*, *(DAERAH)*, PULAU PINANG SELUAS *(DINYATAKAN KELUASAN)* DARIPADA *(DINYATAKAN NAMA PEMOHON)*.

**8. PERMOHONAN WARTA TANAH BUKIT**

PERMOHONAN UNTUK MENGELUARKAN DARI KAWASAN TANAH BUKIT YANG DIWARTAKAN BAGI *(NO LOT)*, *(MUKIM/ SEKSYEN/ BANDAR)*, *(DAERAH)*, PULAU PINANG SELUAS *(DINYATAKAN KELUASAN)* UNTUK TUJUAN *(DINYATAKAN TUJUAN PEMBANGUNAN)* DARIPADA *(DINYATAKAN NAMA PEMOHON)*.

**9. PERMOHONAN MENGELUARKAN LOT DARI KAWASAN PENGAIRAN**

PERMOHONAN UNTUK MENGELUARKAN LOT DARI KAWASAN PENGAIRAN YANG DIWARTAKAN BAGI *(NO LOT)*, *(MUKIM/ SEKSYEN/ BANDAR)*, *(DAERAH)*, PULAU PINANG SELUAS *(DINYATAKAN KELUASAN)* UNTUK TUJUAN *(DINYATAKAN TUJUAN PEMBANGUNAN)* DARIPADA *(DINYATAKAN NAMA PEMOHON)*.

**10. PERMOHONAN ENAKMEN AIR 1967**

PERMOHONAN DI BAWAH ENAKMEN AIR 1967 BAGI *(NO LOT)*, *(MUKIM/ SEKSYEN/ BANDAR)*, *(DAERAH)*, PULAU PINANG SELUAS *(DINYATAKAN KELUASAN)* UNTUK TUJUAN *(DINYATAKAN TUJUAN PEMBANGUNAN)* DARIPADA *(DINYATAKAN NAMA PEMOHON)*.

**11. PERMOHONAN UBAH GARISAN SEMPADAN**

PERMOHONAN UNTUK PINDAAN SEMPADAN PENTADBIRAN *(DAERAH)* BAGI *(MUKIM/ SEKSYEN/ BANDAR)*, SELUAS *(DINYATAKAN KELUASAN)*.

**12. PERMOHONAN LESEN PENDUDUKAN SEMENTARA (LPS)**

PERMOHONAN LESEN PENDUDUKAN SEMENTARA DI ATAS *(MAKLUMAT TAPAK PERMOHONAN)*, *(MUKIM/ SEKSYEN/ BANDAR)*, *(DAERAH)*, PULAU PINANG SELUAS *(DINYATAKAN*



## LAMPIRAN A

*KELUASAN TAPAK PERMOHONAN) UNTUK TUJUAN (DINYATAKAN TUJUAN PERMOHONAN) DARIPADA (DINYATAKAN NAMA PEMOHON).*

### **13. PERMOHONAN PERMIT BAGI PENGGUNAAN RUANG UDARA**

PERMOHONAN PERMIT BAGI PENGGUNAAN RUANG UDARA DI ATAS *(MAKLUMAT TAPAK PERMOHONAN), (MUKIM/ SEKSYEN/ BANDAR), (DAERAH), PULAU PINANG BERSAIZ (DINYATAKAN KELUASAN METER PADU) UNTUK TUJUAN (DINYATAKAN TUJUAN PERMOHONAN) DARIPADA (DINYATAKAN NAMA PEMOHON).*

### **14. PERMOHONAN PERMIT BAHAN BATUAN**

PERMOHONAN LESEN PENDUDUKAN SEMENTARA DAN PERMIT YANG DISATUKAN UNTUK PENCABUTAN, PEMINDAHAN DAN PENGANGKUTAN BAHAN BATUAN DI ATAS *(MAKLUMAT TAPAK PERMOHONAN), (MUKIM/ SEKSYEN/ BANDAR), (DAERAH), PULAU PINANG UNTUK TUJUAN (DINYATAKAN TUJUAN PERMOHONAN) DARIPADA (DINYATAKAN NAMA PEMOHON).*

ATAU

PERMOHONAN PENCABUTAN, PEMINDAHAN DAN PENGANGKUTAN BAHAN BATUAN BAGI *(NO LOT), (MUKIM/ SEKSYEN/ BANDAR), (DAERAH), PULAU PINANG UNTUK*

TUJUAN (*DINYATAKAN TUJUAN PERMOHONAN*) DARIPADA (*DINYATAKAN NAMA PEMOHON*).

**15. PERMOHONAN PECAH BAHAGI**

PERMOHONAN PECAH BAHAGIAN TANAH BAGI (*NO LOT*), (*MUKIM/ SEKSYEN/ BANDAR*), (*DAERAH*), PULAU PINANG SELUAS (*DINYATAKAN KELUASAN TAPAK PERMOHONAN*) UNTUK TUJUAN (*DINYATAKAN TUJUAN PECAH BAHAGI*) DARIPADA (*DINYATAKAN NAMA PEMOHON*).

**16. PERMOHONAN PEMBERIMILIKAN (PDC)**

PERMOHONAN PEMBERIMILIKAN TANAH KERAJAAN DI ATAS (*MAKLUMAT TAPAK PERMOHONAN*), (*MUKIM/ SEKSYEN/ BANDAR*), (*DAERAH*), PULAU PINANG SELUAS (*DINYATAKAN KELUASAN TAPAK PERMOHONAN*) UNTUK TUJUAN (*BANGUNAN/ PERINDUSTRIAN*) DARIPADA PERBADANAN PEMBANGUNAN PULAU PINANG (PDC) DAN DIPINDAHMILIK KEPADA (*NAMA PIHAK YANG DIPINDAHMILIK*).

**17. PERMOHONAN PERIZABAN**

PERMOHONAN PERIZABAN BAGI MAKSUD AWAM UNTUK TUJUAN (*DINYATAKAN TUJUAN PERIZABAN*) BAGI (*NO LOT*), (*MUKIM/ SEKSYEN/ BANDAR*), (*DAERAH*), PULAU PINANG SELUAS (*DINYATAKAN KELUASAN TAPAK PERMOHONAN*) DARIPADA (*DINYATAKAN NAMA PEMOHON*).

**18. PERMOHONAN PENYATUAN TANAH**

PERMOHONAN PENYATUAN TANAH BAGI *(NO LOT)*, *(MUKIM/ SEKSYEN/ BANDAR)*, *(DAERAH)*, PULAU PINANG SELUAS *(DINYATAKAN KELUASAN TAPAK PERMOHONAN)* UNTUK TUJUAN *(DINYATAKAN TUJUAN PENYATUAN)* DARIPADA *(DINYATAKAN NAMA PEMOHON)*.

**19. PERMOHONAN RAYUAN**

PERMOHONAN RAYUAN *(PENGURANGAN BAYARAN PREMIUM/ BAYARAN PREMIUM SECARA ANSURAN)* KE ATAS KELULUSAN PERMOHONAN *(JENIS PERMOHONAN)* BAGI *(NO LOT)*, *(MUKIM/ SEKSYEN/ BANDAR)*, *(DAERAH)*, PULAU PINANG SELUAS *(DINYATAKAN KELUASAN)* UNTUK TUJUAN *(DINYATAKAN TUJUAN PEMBANGUNAN)* DARIPADA *(DINYATAKAN NAMA PEMOHON)*.

ATAU

PERMOHONAN RAYUAN KE ATAS KEPUTUSAN PERMOHONAN *(JENIS PERMOHONAN)* BAGI *(NO LOT)*, *(MUKIM/ SEKSYEN/ BANDAR)*, *(DAERAH)*, PULAU PINANG SELUAS *(DINYATAKAN KELUASAN)* UNTUK TUJUAN *(DINYATAKAN TUJUAN PEMBANGUNAN)* DARIPADA *(DINYATAKAN NAMA PEMOHON)*.

ATAU

PERMOHONAN RAYUAN KALI (*CONTOH :KEDUA /KETIGA*) KE ATAS KEPUTUSAN PERMOHONAN (JENIS PERMOHONAN) BAGI (*NO LOT*), (*MUKIM/ SEKSYEN/ BANDAR*), (*DAERAH*), PULAU PINANG SELUAS (*DINYATAKAN KELUASAN*) UNTUK TUJUAN (*DINYATAKAN TUJUAN PEMBANGUNAN*) DARIPADA (*DINYATAKAN NAMA PEMOHON*).

**CONTOH KERTAS MJKTN  
PERMOHONAN TANAH**

PTXXX/X/X/2022

**MESYUARAT JAWATANKUASA TANAH  
NEGERI PULAU PINANG**

**SINOPSIS PERMOHONAN**

- Tajuk : Permohonan Mengubah Kategori Penggunaan Tanah Daripada "Pertanian" Kepada "Bangunan" Bagi Lot 116, Mukim 7, Daerah XXX, Pulau Pinang Seluas 2,434.72 Meter Persegi (0.6 Ekar) Untuk Tujuan Rumah Kediaman Daripada Mohamad Nizam Bin Zakaria
- Peruntukan : Seksyen 124(1)(a), Kanun Tanah Negara, Kaedah 18(2)(i) Kaedah-Kaedah Tanah Pulau Pinang Tahun 2005.
- Pemohon : Mohamad Nizam Bin Zakaria
- Alamat : No. 32A, Jalan Persiaran Jawi 3, Bukit Jawi, 14200 Sungai Jawi, Pulau Pinang
- Cadangan Tapak : Kediaman
- Keluasan : 2,434.72 Meter Persegi (0.6 Ekar)
- Latar Belakang : Mesyuarat Jawatankuasa Perancang Negeri Bil.5/2019 pada 25.6.2019 dan disahkan pada 29.7.2019 telah meluluskan permohonan perlingkungan semula dari "Perhutanan" kepada "Pembangunan Baru".
- Ulasan Jabatan : JPBD : Tiada halangan  
Teknikal MBSP : Tidak menyokong - Tidak selaras dengan zoning RSNPP dan DRTD.  
JKR : Diluar bidang kuasa  
Jab. : Tidak menyokong  
Pertanian  
JPPH : Nilai pasaran : RM 114,431.84
- Ulasan PTD : **Boleh dipertimbangkan** – Telah diluluskan perlingkungan semula
- Perakuan PTD : Syor **diluluskan** dengan premium **RM 81,750.00** (15% daripada nilai tanah RM 545,000.00)

**PTXXX/X/X/2022**

**MESYUARAT JAWATANKUASA TANAH  
NEGERI PULAU PINANG**

**KERTAS BIL. : /2022**

**TAJUK : PERMOHONAN MENGUBAH KATEGORI  
PENGUNAAN TANAH DARIPADA  
“PERTANIAN” KEPADA “BANGUNAN” BAGI  
LOT 116, MUKIM 7, DAERAH XXX, PULAU  
PINANG SELUAS 2,434.72 METER PERSEGI (0.6  
EKAR) UNTUK TUJUAN RUMAH KEDIAMAN  
DARIPADA MOHAMAD NIZAM BIN ZAKARIA**

**1. TUJUAN :**

Kertas ini dikemukakan untuk memohon pertimbangan dan perakuan Jawatankuasa Tanah Negeri Pulau Pinang bagi permohonan mengubah kategori penggunaan tanah daripada “Pertanian” kepada “Bangunan” bagi Lot 116, Mukim 7, Daerah XXX, Pulau Pinang seluas 2,434.72 meter persegi (0.6 ekar) untuk tujuan rumah kediaman daripada Mohamad Nizam bin Zakaria sama ada boleh diluluskan atau tidak.

**2. LATAR BELAKANG :**

Mesyuarat Jawatankuasa Perancang Negeri Bil.5/2019 pada 25.6.2019 dan disahkan pada 29.7.2019 telah meluluskan permohonan perlingkungan semula dari “Perhutanan” kepada “Pembangunan Baru”.

### 3. PERIHAL TANAH :

3.1 Tapak ini terletak di Sungai Bakap iaitu lebih kurang 4 kilometer dari Bandar Sungai Bakap. Mercu tanda terdekat adalah Taman Seruling Emas.

3.2 Keadaan tanah adalah pamah dan rata. Di atas tapak yang dipohon terdapat sebuah rumah kediaman dua tingkat. Keadaan sekeliling lot adalah kawasan perumahan Taman Seruling Emas.

3.3 Keadaan lot-lot di sekeliling adalah seperti berikut:–

Arah	Kegunaan Tanah
Utara	Belukar
Selatan	Bangunan dalam pembinaan
Timur	Ternakan ayam dan tanaman sayuran
Barat	Belukar

### 4. PERIHAL PEMOHON :

i) Nama : Mohamad Nizam Bin Zakaria  
(No. k/p : 560413-02-5659)

ii) Alamat : No. 32A, Jalan Persiaran Jawi 3  
14200 Sungai Jawi, Pulau Pinang



**5. BUTIRAN HAKMILIK :**

Butiran hakmilik adalah seperti di **LAMPIRAN**.

**6. ULASAN JABATAN – JABATAN TEKNIKAL :**

Pentadbir Tanah, Daerah XXX telah merujuk permohonan ini kepada jabatan – jabatan teknikal. Ulasan dan pandangan daripada jabatan – jabatan berkenaan adalah seperti berikut:–

**6.1 JABATAN PERANCANG BANDAR DAN DESA**  
**Ruj.: JPBD /P6/M4/TNH bertarikh 28.10.2020**

Merujuk kepada Rancangan Struktur Negeri Pulau Pinang (RSNPP) 2030 (Warta Kerajaan Jilid 63 Tambahan No.3/22 Bertarikh 24 Oktober 2019), kawasan yang dipohon berada di dalam Kawasan Pertanian.

Jabatan pada dasarnya **tiada halangan** terhadap permohonan tersebut.

**6.2 MAJLIS BANDARAYA SEBERANG PERAI**  
**Ruj.:MBSP/70/1-5/XXX (3) bertarikh 8.10.2020**

**Gambarajah Utama Rancangan Struktur Negeri Pulau Pinang (RSNPP) 2030 (Warta Kerajaan Negeri Pulau Pinang Jilid 63 Tambahan No.3/22 bertarikh 24 Oktober 2019, Kenyataan Warta No.1068) – Lot ini dizonkan sebagai Pertanian.**

**Peta Cadangan Draf Rancangan Tempatan Daerah XXX 2020** – Lot ini dicadangkan Pertanian.

**Ulasan** – Jabatan pada dasarnya **tidak menyokong** terhadap permohonan tersebut memandangkan ia tidak selaras dengan zoning RSNPP dan DRTD.

**6.3 JABATAN KERJA RAYA PULAU PINANG**  
**Ruj.: (54) dlm JKR.XXX.J/700-5/1/4 bertarikh 17.9.2020**

Adalah dimaklumkan bahawa permohonan ini **di luar bidang kuasa** jabatan ini kerana kawasan yang dipohon adalah kawasan yang disenggara oleh Pejabat Daerah dan Tanah Seberang Perai Selatan.

**6.4 JABATAN PERTANIAN NEGERI PULAU PINANG**  
**Ruj.: PPN.PP.SULIT 04/03 Jld.42 (10) bertarikh 2.9.2020**

Berikut adalah ulasan daripada Jabatan Pertanian Negeri Pulau Pinang berkaitan permohonan di atas :

- i) Melalui pemerhatian yang dilaksanakan didapati aktiviti pembinaan rumah kediman di atas sebahagian lot tanah berkenaan sedang dijalankan. Lot tanah ini terletak di dalam kawasan dusun tanaman buah-buahan di bawah bimbingan Pejabat Pertanian Daerah Seberang Perai Selatan.

ii) Lot tanah tersebut terletak di dalam zon “Kawasan Pemeliharaan Pengekalan dan Pertanian” serta “Kawasan Sensitif Alam Sekitar” seperti yang telah diwartakan di bawah Rancangan Struktur Negeri Pulau Pinang 2030. Sehubungan itu, Jabatan Pertanian Negeri **tidak dapat memberikan sokongan** ke atas permohonan ini.

#### 6.5 JABATAN PENILAIAN DAN PERKHIDMATAN HARTA SEBERANG PERAI

Ruj.: JPPH:P1 T 175/07/003/04/327 bertarikh 8.9.2020

- a) Tarikh Nilaiian : 7.9.2020
- b) Pegangan tanah : Kekal
- c) Kegunaan tanah : Lain-lain bangunan

Lot	Keluasan (mp)	Kadar Nilaiian (RM / smp)	Nilai Pasaran (RM)
116	2,434.72	47.00	114,431.84

#### 7. ULASAN PENTADBIR TANAH :

Pentadbir Tanah, Daerah XXX telah meneliti permohonan ini dan mendapati ia **boleh dipertimbangkan** kerana cadangan pembangunan yang telah diluluskan oleh Jabatan Perancang Bandar dan Desa melalui permohonan perlingkungan semula dari kawasan perhutanan serta ianya tidak bercanggah dengan tujuan yang dipohon.

## 8. PERAKUAN PENTADBIR TANAH :

Pentadbir Tanah, Daerah XXX memperakukan supaya permohonan mengubah kategori penggunaan tanah daripada 'Pertanian' kepada 'Bangunan' bagi Lot 116, Mukim 7, Daerah XXX, Pulau Pinang daripada Mohamad Nizam Bin Zakaria ini **diluluskan** dengan dikenakan syarat-syarat seperti berikut :-

- a) Kategori penggunaan tanah : Bangunan
- b) Hasil tahunan : Mengikut jadual Pg.P.U 18/94
- c) Premium tambahan : **RM 17,164.80**  
(15% daripada nilai tanah untuk tujuan bangunan)
- d) Syarat nyata

Pembatalan syarat-syarat nyata sekarang dan digantikan dengan syarat-syarat nyata baru seperti berikut :-

- i) Tanah ini hendaklah digunakan untuk tujuan rumah kediaman sahaja.

ii) Pelan bangunan hendaklah seperti yang diluluskan oleh Pihak Berkuasa Tempatan iaitu Majlis Bandaraya Seberang Perai.

e) Syarat tersirat (*Implied condition*) :

Kelulusan ini adalah tertakluk kepada Seksyen 116, Kanun Tanah Negara 1965, iaitu pemohon hendaklah mendirikan bangunan dalam tempoh 2 tahun dari tarikh endorsemen bangunan dalam suratan hakmilik bagi tanah ini. Sekiranya pemohon gagal berbuat demikian maka tindakan di bawah Seksyen 127, Kanun Tanah Negara 1965 boleh diambil.

f) Mematuhi syarat-syarat yang dikenakan oleh jabatan-jabatan teknikal.

## 9. PERAKUAN JAWATANKUASA TANAH NEGERI :

Jawatankuasa dimohon untuk mempertimbangkan dan memperakukan sama ada perakuan di perenggan 8 di atas boleh **diluluskan atau tidak**.

Tarikh : XX.X.XXXX

**(NAMA)**

Pentadbir Tanah

XXX

## LAMPIRAN

### BUTIRAN HAKMILIK :

- (a) No. Lot : Lot 116
- (b) Jenis dan No. Hakmilik : Geran Mukim 596
- (c) Mukim / Daerah : Mukim 7, Daerah XXX
- (d) Keluasan : 2,434.72 meter persegi
- (e) Kategori Penggunaan Tanah : Pertanian
- (f) Syarat-syarat nyata : *The land comprised in this title :*

*a) Shall not be affected by any provision of the National Land Code or any other written law prohibiting mining or the removal of specified materials beyond the boundaries of the land ;*

*b) Shall not be affected by any provision of the National Land Code limiting the compensation payable on the Creation of a Collector's right of way to compensation for*

*damage in respect of trees,  
crops or buildings.*

- (g) Sekatan Kepentingan : Tiada
- (h) Ketuanpunyaan : Mohamad Nizam Bin Zakaria  
– 1/1 bhgn
- (i) Bebanan : Hak laluan talian elektrik  
tanah seluas lebih kurang  
0.1056 Hektar
- (j) Perkara Lain Yang : Tiada  
Melibatkan Hakmilik

**CONTOH KERTAS MJKTN  
PERMOHONAN RAYUAN**



**MESYUARAT JAWATANKUASA TANAH  
NEGERI PULAU PINANG**

**SINOPSIS PERMOHONAN**

- Tajuk : Permohonan Rayuan Ke Atas Keputusan Permohonan Lesen Pendudukan Sementara Bagi Plot 3, Sebahagian Lot 161, Mukim 13, Daerah XXX, Pulau Pinang Seluas 404 Meter Persegi (4,348.62 Kaki Persegi) Untuk Tujuan Kediaman Daripada Ahmad bin Muhammad
- Peruntukan : Seksyen 65, Kanun Tanah Negara.
- Pemohon : Ahmad bin Muhammad
- Alamat : No. 11, Juru Village  
14100 Bukit Mertajam
- Cadangan Tapak : Kediaman
- Keluasan : 404 Meter Persegi (4,348.62 Kaki Persegi)
- Latar Belakang : Pihak Berkuasa Negeri (PBN) dalam mesyuaratnya pada 22.7.2018 dan disahkan pada 4.8.2018 telah meluluskan permohonan Lesen Pendudukan Sementara (LPS) kepada pemohon namun pemohon tidak mengusahakan tapak setelah tiga (3) tahun kelulusan LPS diberikan.
- Asas-Asas Rayuan : Pemohon telah memulakan kerja-kerja pembinaan di atas tapak tersebut sebelum pembatalan LPS.
- Ulasan PTD : **Wajar dipertimbangkan** - Pemohon telah menjalankan kerja - kerja pembinaan di tapak
- Perakuan PTD : Syor **lulus**.

**MESYUARAT JAWATANKUASA TANAH  
NEGERI PULAU PINANG**

**KERTAS BIL : / 2022**

**TAJUK : PERMOHONAN RAYUAN KE ATAS KEPUTUSAN  
PERMOHONAN LESEN PENDUDUKAN SEMENTARA  
BAGI PLOT 3, SEBAHAGIAN LOT 161, MUKIM 13,  
DAERAH XXX, PULAU PINANG SELUAS 404 METER  
PERSEGI (4,348.62 KAKI PERSEGI) UNTUK TUJUAN  
KEDIAMAN DARIPADA AHMAD BIN MUHAMMAD**

**1. TUJUAN :**

Kertas ini dikemukakan untuk memohon pertimbangan dan perakuan Jawatankuasa Tanah Negeri Pulau Pinang bagi permohonan rayuan ke atas keputusan permohonan Lesen Pendudukan Sementara bagi Plot 3, Sebahagian Lot 161, Mukim 13, Daerah XXX, Pulau Pinang seluas 404 meter persegi (4,348.62 kaki persegi) daripada Ahmad bin Muhammad sama ada boleh diluluskan atau tidak.

**2. LATAR BELAKANG :**

Pihak Berkuasa Negeri (PBN) dalam mesyuaratnya pada 22.7.2018 dan disahkan pada 4.8.2018 telah meluluskan permohonan Lesen Pendudukan Sementara (LPS) kepada pemohon namun pemohon tidak mengusahakan tapak setelah tiga (3) tahun kelulusan LPS diberikan.

### 3. PERIHAL PEMOHON :

<b>Bil</b>	<b>Butiran</b>	<b>Pemohon</b>	<b>Pasangan</b>
a)	Nama	: Ahmad bin Muhammad	Fatimah binti Ali
b)	Alamat	:	No. 11, Juru Village 14100 Bukit Mertajam
c)	No.K/P	: 560413-07-5659	601230-07-5044
d)	Umur	: 65 tahun	61 tahun
e)	Keturunan	: Melayu	Melayu
f)	Warganegara	: Malaysia	Malaysia
g)	Pekerjaan	: Pembantu Kedai	Tidak bekerja
h)	Pendapatan	: RM 1,500.00	-
i)	Tanggungan	: 3 orang	-

### 4. ASAS-ASAS RAYUAN :

Pemohon mengemukakan permohonan rayuan berdasarkan alasan pemohon telah memulakan kerja - kerja pembinaan di atas tapak tersebut sebelum surat pembatalan Lesen Pendudukan Sementara (LPS) tahun 2021 diberikan.

### 5. ULASAN JABATAN-JABATAN TEKNIKAL :

Ulasan daripada jabatan-jabatan teknikal tidak diperlukan memandangkan permohonan ini adalah permohonan rayuan ke atas keputusan permohonan Lesen Pendudukan Sementara.

## 6. ULASAN PENTADBIR TANAH :

Pentadbir Tanah, Daerah XXX telah meneliti permohonan ini dan mendapati ia **wajar dipertimbangkan** kerana:

- (i) Pemohon telah menjalankan kerja - kerja pembinaan di tapak dengan status kemajuan 30% ; dan
- (ii) Kawasan sekitar juga merupakan kawasan penempatan terancang dan bersesuaian dengan tujuan LPS.

## 7. PERAKUAN PENTADBIR TANAH :

Pentadbir Tanah, Daerah XXX memperakukan supaya permohonan rayuan ke atas keputusan permohonan Lesen Pendudukan Sementara bagi Plot 3, sebahagian Lot 161, Mukim 13, Daerah XXX, Pulau Pinang seluas 404 meter persegi (4,348.62 kaki persegi) untuk tujuan kediaman daripada Ahmad bin Muhammad **diluluskan** dengan syarat – syarat kelulusan adalah seperti berikut :–

- (a) Keluasan : **404 meter persegi**  
dipohon **(4,348.62 kaki persegi)**
- (b) Bayaran : **RM85.00**  
Tahunan mengikut kadar dalam Perkara 6 (d)(iii), *Schedule II, Penang Land Rules (Amendment) 2013.*
- (c) Tapak ini hendaklah digunakan untuk tujuan kediaman sahaja.

- (d) Lesen ini tidak boleh dipindah hak (*assign*) melainkan setelah mendapat kelulusan Pihak Berkuasa Negeri terlebih dahulu.
- (e) Kerajaan mempunyai hak untuk menarik balik Lesen Pendudukan Sementara dengan tidak dibayar sebarang ganti rugi.
- (f) Pemegang Lesen Pendudukan Sementara tidak boleh menyewakan tapak kepada orang lain.
- (g) Mematuhi semua undang-undang dan peraturan yang sedang berkuatkuasa.

**8. PERAKUAN JAWATANKUASA TANAH NEGERI :**

Jawatankuasa dimohon untuk mempertimbangkan dan memperakukan sama ada perakuan di perenggan 7 di atas boleh **diluluskan atau tidak.**

Tarikh : XX.XX.XXXX

**(NAMA)**  
Pentadbir Tanah  
XXX