



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>

Rujukan Kami : PTG/PP/AUD/206 ( 56 )  
Tarikh : 4 Oktober 2022

## SENARAI EDARAN

YBhg. Dato'/Tuan/Puan,

### **PEKELILING PENGARAH TANAH DAN GALIAN NEGERI PULAU PINANG BILANGAN 10 TAHUN 2022 BERTAJUK PERMOHONAN PERIHAL TANAH YANG MELIBATKAN JAWATANKUASA PUSAT SETEMPAT (OSC)**

Dengan hormatnya saya merujuk kepada perkara di atas.

2. Pekeliling ini dikeluarkan sebagai maklumat dan panduan kepada pihak YBhg. Dato'/Tuan/Puan mengenai permohonan perihal tanah yang melibatkan Jawatankuasa Pusat Setempat (OSC) di Negeri Pulau Pinang.

3. Pekeliling ini dikeluarkan selaras dengan keputusan Pihak Berkuasa Negeri dalam Mesyuarat Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri Pulau Pinang Bilangan 8/2022 pada 16.3.2022 yang telah meluluskan Kertas Bilangan 219/2022 bertajuk 'Cadangan Penambahbaikan Terhadap Pekeliling Pengarah Tanah dan Galian Negeri Pulau Pinang Bilangan 3/2012 Mengenai Permohonan Perihal Tanah Yang Melibatkan Jawatankuasa Pusat Setempat (OSC)'.

Segala perhatian pihak YBhg. Dato'/Tuan/Puan dalam hal ini amat dihargai.

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

...2/-

Rujukan Kami : PTG/PP/AUD/206 ( 50 )

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 Khidmat Pengurusan

Ketua Unit Perundangan

Ketua Unit Audit Pengurusan

Ketua Unit Hasil

Rujukan Kami : PTG/PP/AUD/206 ( 50 )

**SENARAI EDARAN**

1. Ketua Pengarah  
Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan  
Aras 4, Podium 1, Wisma Sumber Asli  
No. 25, Persiaran Perdana, Presint 4,  
62574 Putrajaya
2. Pentadbir Tanah Daerah Seberang Perai Selatan  
Pejabat Daerah dan Tanah Seberang Perai Selatan  
14200 Sungai Jawi  
Pulau Pinang
3. Pentadbir Tanah Daerah Timur Laut  
Pejabat Daerah dan Tanah Daerah Timur Laut  
Tingkat 50 dan 51, KOMTAR  
10000 George Town  
Pulau Pinang
4. Pentadbir Tanah Seberang Perai Tengah  
Pejabat Daerah Dan Tanah Seberang Perai Tengah  
Jalan Betek, Sungai Rambai  
14000 Bukit Mertajam  
Pulau Pinang
5. Pentadbir Tanah Daerah Seberang Perai Utara  
Pejabat Daerah dan Tanah Seberang Perai Utara  
Bertam, 13200 Kepala Batas  
Pulau Pinang
6. Pentadbir Tanah Daerah Barat Daya  
Pejabat Daerah dan Tanah Daerah Barat Daya  
11000 Balik Pulau  
Pulau Pinang
7. Datuk Bandar  
Majlis Bandaraya Pulau Pinang  
Tingkat 17, KOMTAR  
10675 Pulau Pinang

Rujukan Kami : PTG/PP/AUD/206 ( 50 )

8. Datuk Bandar  
Majlis Bandaraya Seberang Perai  
Menara Bandaraya  
Jalan Perda Utama, Bandar Perda  
14000 Bukit Mertajam  
Pulau Pinang
9. Pengarah  
Jabatan Perancang Bandar dan Desa Negeri Pulau Pinang  
Tingkat 57, KOMTAR  
10000 Pulau Pinang

**PEKELILING PENGARAH TANAH DAN GALIAN PULAU PINANG  
BILANGAN 10/2022**

**PERMOHONAN PERIHAL TANAH YANG MELIBATKAN  
JAWATANKUASA PUSAT SETEMPAT (OSC)**

**1. TUJUAN**

Pekeliling ini dikeluarkan sebagai panduan kepada warga kerja Pejabat Tanah dan Galian (PTG), Pejabat Daerah dan Tanah (PDT), Jabatan Perancangan Bandar dan Desa (JPBD), Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan semua pihak yang terlibat di Negeri Pulau Pinang mengenai permohonan perihal tanah yang melibatkan Jawatankuasa Pusat Setempat (OSC). Ini disebabkan permohonan berkaitan perihal tanah di OSC masih lagi tertakluk kepada keperluan dan kelulusan Pihak Berkuasa Negeri (PBN).

**2. LATAR BELAKANG**

2.1 PTG pada 18.7.2012 telah mengeluarkan Pekeliling Pengarah Tanah dan Galian Negeri Pulau Pinang Bilangan 3/2012 bertajuk Permohonan Perihal Tanah Yang Melibatkan Jawatankuasa Pusat Setempat (OSC) (selepas ini dirujuk sebagai Pekeliling 3/2012) untuk memberikan garis panduan kepada Jawatankuasa OSC, PDT dan PTG mengenai konsep proses kerja dan isu-isu berkaitan permohonan perihal tanah yang melibatkan Jawatankuasa OSC, PTG dan PDT.

2.2 Antara inti sari Pekeliling 3/2012 dinyatakan di perenggan 12 yang menetapkan agar pemohon/pemaju menyelesaikan isu berkaitan tanah terlebih dahulu pada peringkat PDT apabila permohonan di bawah Seksyen 124A dan 204D, Kanun Tanah Negara (KTN) yang dikemukakan kepada OSC mempunyai elemen-elemen berikut:

2.2.1 Lot yang tertakluk kepada Akta Pemuliharaan Tanah 1960 yang mana permohonan bagi mengeluarkan lot dari Warta Tanah Bukit perlu diselesaikan terlebih dahulu.

2.2.2 Lot yang tertakluk kepada Enakmen Air 1967 di mana permohonan mengeluarkan lot di bawah Enakmen Air 1967 perlu diselesaikan terlebih dahulu.

2.2.3 Lot yang tertakluk kepada kawasan pengairan/ Ordinan Taliair yang diwartakan yang mana ianya perlu diselesaikan terlebih dahulu.

2.2.4 Apabila terdapat tanah Kerajaan yang ingin digunakan yang berdampingan dengan lot milik pemohon, permohonan pemberimilikan tanah Kerajaan perlulah dipohon terlebih dahulu daripada PBN sebelum Permohonan Kebenaran Merancang (PKM) dikemukakan kepada Jawatankuasa OSC. Walau bagaimanapun, sekiranya tanah Kerajaan tersebut hanyalah bersaiz kecil atau merupakan kawasan simpanan jalan sahaja, dan kegunaannya adalah

bersesuaian dengan pelan tata susunan yang dikemukakan, permohonan boleh diteruskan ke Jawatankuasa OSC. Bayaran premium yang biasanya berdasarkan kepada nilai Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH) akan dikenakan kepada pemohon bagi tanah Kerajaan yang digunakan/dicantumkan bersama pemajuan yang akan dijalankan.

2.2.5 Bagi tanah-tanah yang mempunyai sekatan kepentingan yang menghalang pembangunan tanah berkenaan, pemohon perlu mengemukakan permohonan secara berasingan untuk mengecualikan atau membatalkan sekatan kepentingan terlebih dahulu. Contohnya sekatan kepentingan yang menyebut 'tanah tidak boleh dipecah sempadan'.

2.2.6 Bagi tanah-tanah di Weld Quay, terdapat syarat nyata tanah di dalam hakmilik yang menghalang bangunan dibina menghadap laut. Bagi kes-kes sebegini, kebenaran PBN untuk meminda syarat nyata perlulah diperolehi terlebih dahulu.

2.3 Berdasarkan perkembangan semasa dan perbincangan dengan pihak-pihak berkepentingan (stakeholders), Pekeliling semasa ini dikeluarkan bagi menambah baik dan membatalkan Pekeliling 3/2012 agar PKM yang dikemukakan kepada Jawatankuasa OSC boleh dipertimbangkan kelulusan secara bersyarat (Borang C(1)) dengan isu/urusan tanah diselesaikan

sebelum 'Kebenaran Memulakan Kerja (C.O.W.)' diberikan oleh PBT.

2.4 Pekeliling ini disediakan selaras dengan keputusan Mesyuarat Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri Pulau Pinang Bilangan 8/2022 pada 16.3.2022 yang telah meluluskan Kertas Bilangan 219/2022 bertajuk 'Cadangan Penambahbaikan Terhadap Pekeliling Pengarah Tanah dan Galian Negeri Pulau Pinang Bilangan 3/2012 Mengenai Permohonan Perihal Tanah Yang Melibatkan Jawatankuasa Pusat Setempat (OSC)'.

### **3. PENDAHULUAN**

3.1 Pada dasarnya, semua aktiviti pemajuan dikehendaki untuk mengemukakan PKM. Umumnya, apabila pemilik tanah ingin memajukan tanahnya, terdapat pelbagai isu/urusan tanah yang berbangkit dan pemilik tanah perlu menyelesaikannya terlebih dahulu sebelum mengemukakan PKM kepada Jawatankuasa OSC.

3.2 Antara isu/urusan tanah yang lazimnya berbangkit adalah:

3.2.1 pengubahan kategori tanah, syarat nyata dan sekatan kepentingan;

3.2.2 pembatalan sekatan kepentingan;

3.2.3 pengeluaran lot daripada Warta Tanah Bukit di bawah Akta Pemuliharaan Tanah 1960;



- 3.2.4 permohonan di bawah Enakmen Air 1967;
  - 3.2.5 pengeluaran lot daripada Warta Tali Air di bawah Akta Kawasan Pengairan 1953;
  - 3.2.6 pemberimilikan tanah kerajaan berdampingan tanah milik yang hendak dimajukan;
  - 3.2.7 lanjutan tempoh pegangan hakmilik bagi lot-lot yang berbeza tempoh pegangan;
  - 3.2.8 penyerahan keseluruhan tanah;
  - 3.2.9 penyerahan sebahagian tanah (untuk simpanan jalan/parit/sungai dll);
  - 3.2.10 keperluan mendapatkan kebenaran Pihak Berkuasa Negeri (PBN) bagi tanah-tanah di Weld Quay yang terdapat sekatan kepentingan yang menghalang bangunan dibina menghadap laut tanpa kebenaran PBN; dan
  - 3.2.11 pengubahan atau pindaan sempadan mana-mana daerah, daerah kecil, mukim, bandar atau pekan'.
- 3.3 Dengan adanya Pekeliling ini, dari aspek pentadbiran tanah, pemilik tanah tidak lagi disyaratkan untuk menyelesaikan isu/urusan tanah terlebih dahulu bagi PKM yang ingin dikemukakan kepada Jawatankuasa OSC kecuali dalam

beberapa keadaan seperti yang diterangkan di perenggan 4 di bawah.

- 3.4 Sehubungan dengan itu, dalam mempertimbangkan sesuatu PKM yang mempunyai isu/urusan tanah, Jawatankuasa OSC akan memberikan kelulusan bersyarat yang mana pemilik tanah perlu menyelesaikan isu/urusan tanah yang berbangkit selepas itu.
- 3.5 Kelulusan muktamad hanyalah apabila PBN meluluskan permohonan tanah itu sendiri. Ini kerana, sekiranya pemilik tanah ingin menjalankan pemajuan hanya bersandarkan kepada kelulusan Jawatankuasa OSC sahaja, pemohon berdepan risiko permohonan tanah tidak diluluskan oleh PBN. Perkara ini adalah teratur jika pemohon memperolehi kelulusan kedua-dua pihak (Jawatankuasa OSC dan PBN) terlebih dahulu sebelum pemajuan dijalankan.

#### **4. PANDUAN PELAKSANAAN**

- 4.1 Pekeliling ini membenarkan pemilik tanah/pemohon menyelesaikan isu/urusan tanah (seperti yang dinyatakan di perenggan 3.2.1 hingga 3.2.10) selepas PKM diluluskan oleh Jawatankuasa OSC kecuali bagi PKM yang mempunyai elemen melibatkan 'pengubahan atau pindaan sempadan mana-mana daerah, daerah kecil, mukim, bandar atau pekan' (seperti yang dinyatakan di perenggan 3.2.11).

- 4.2 Sekiranya PKM yang dikemukakan kepada Jawatankuasa OSC mempunyai isu/urusan tanah yang masih belum diselesaikan oleh pemilik tanah/pemohon, PTG dan PDT (yang merupakan antara jabatan teknikal) akan memberi ulasan '***tiada halangan terhadap PKM yang dikemukakan tertakluk kepada kelulusan PBN bagi permohonan urusan tanah (yang berkaitan) apabila dikemukakan kelak serta pemohon menjelaskan segala bayaran yang dikenakan (bergantung kepada jenis permohonan urusan tanah)***' atau ulasan lain seumpama dengannya kepada Jawatankuasa OSC.
- 4.3 Walau bagaimanapun, ulasan 'tiada halangan' tersebut tidak boleh diberikan bagi PKM yang mempunyai elemen melibatkan 'pengubahan atau pindaan sempadan mana-mana daerah, daerah kecil, mukim, bandar atau pekan' (seperti yang dinyatakan di perenggan 3.2.11).
- 4.4 PTG atau PDT juga boleh memberi ulasan 'tidak menyokong' atau seumpamanya sekiranya terdapat isu/urusan tanah yang mana pada pertimbangan PTG atau PDT mustahak untuk diselesaikan terlebih dahulu dengan memberi justifikasi yang kukuh. Sebagai contoh, jika tapak pemajuan yang dipohon terlibat dengan pengambilan tanah.
- 4.5 Semasa penyediaan ulasan bagi sesuatu PKM, PTG dan PDT perlu menyemak secara terperinci semua isu/urusan tanah yang terlibat dan menyatakannya dengan jelas dalam ulasan kepada Jawatankuasa OSC.

4.6 Perkara ini amat mustahak diteliti sebaiknya supaya apabila permohonan tanah dikemukakan kepada Pentadbir Tanah, ulasan yang disediakan bagi kertas pertimbangan permohonan tanah tidak bercanggah dengan ulasan yang telah diberikan kepada Jawatankuasa OSC melainkan terdapat asas atau justifikasi yang kukuh bagi percanggahan tersebut.

## **5. PERKARA-PERKARA LAIN UNTUK PERHATIAN**

5.1 Pekeliling ini disediakan memandangkan PTG dan PDT sering menerima permohonan daripada pihak juruukur tanah, perancang bandar, jurutera, arkitek dan pemaju agar Pekeliling 3/2012 dikaji semula bagi membenarkan isu/urusan tanah diselesaikan selepas PKM diluluskan oleh Jawatankuasa OSC.

5.2 Ingin ditegaskan bahawa, semasa mempertimbangkan permohonan tanah, PBN tidak terikat dengan sebarang keputusan Jawatankuasa OSC bagi PKM yang mempunyai isu tanah. PBN akan memutuskan permohonan tanah yang dikemukakan berdasarkan merit sesuatu permohonan. Dalam keadaan tertentu, permohonan tanah boleh ditolak oleh PBN walaupun PKM telah diluluskan oleh Jawatankuasa OSC dan risiko penolakan ini sekiranya terjadi, telah diambil maklum oleh pihak-pihak berkepentingan yang terlibat semasa sesi libat urus yang diadakan.

- 5.3 Bagi permohonan pecah sempadan (Seksyen 135-139 KTN); permohonan secara serentak untuk pecah sempadan dan untuk mengubah syarat-syarat, dll. (Seksyen 124A KTN); atau permohonan penyerahan balik dan pemberimilikan semula (Seksyen 204A-204H KTN), Pentadbir Tanah adalah dinasihatkan agar tidak menerima permohonan dengan pelan yang belum diluluskan oleh Jawatankuasa OSC. Ini kerana ianya bertentangan dengan KTN yang jelas menyatakan bahawa permohonan hendaklah disertai dengan pelan yang telah diluluskan oleh Jawatankuasa OSC.
- 5.4 Bagi menjelaskan pernyataan 'permohonan serentak' yang dinyatakan dalam Manual OSC 3.0 Plus, ia merujuk kepada permohonan yang dilakukan secara serentak di bawah kaedah permohonan pelan pemajuan dan bukannya permohonan yang dihantar secara serentak kepada Jawatankuasa OSC dan PDT.
- 5.5 Kerjasama PBT adalah dipohon agar dapat membantu pentadbiran tanah dengan memastikan pemilik tanah/pemohon telah memperolehi kelulusan yang sewajarnya daripada PBN bagi permohonan tanah yang berkaitan melalui semakan terhadap dokumen seperti surat kelulusan yang dikeluarkan oleh PTG/PDT dan resit bayaran fi/premium/bayaran (sekiranya ada) sebelum 'Kebenaran Memulakan Kerja (C.O.W.)' diberikan oleh PBT kepada pemilik tanah/pemohon. PBT juga boleh berhubung terus dengan PDT yang terlibat berkaitan perkara ini.

## 6. PEMBATALAN

Pekeliling Pengarah Tanah dan Galian Negeri Pulau Pinang Bilangan 3/2012 bertajuk Permohonan Perihal Tanah Yang Melibatkan Jawatankuasa Pusat Setempat (OSC) dengan ini **DIBATALKAN**.

## 7. TARIKH KUAT KUASA PEKELILING

Pekeliling ini berkuat kuasa mulai tarikh ia ditandatangani oleh Pengarah Tanah dan Galian Pulau Pinang.



.....  
**(DATO' HAJI ZULKIFLI BIN LONG)**

Pengarah Tanah dan Galian Pulau Pinang

Tarikh: **04 OCT 2022**