



**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 JLD. 2( **3** )  
Tarikh : **31** Januari 2023

## **SENARAI EDARAN**

YBhg. Dato'/Tuan/Puan,

### **PEKELILING PENGARAH TANAH DAN GALIAN NEGERI PULAU PINANG BILANGAN 2 TAHUN 2023 BERTAJUK PENGURUSAN PERMOHONAN PECAH BAHAGIAN DI BAWAH SEKSYEN 140 HINGGA SEKSYEN 145 KANUN TANAH NEGARA**

Dengan hormatnya saya merujuk kepada perkara di atas.

2. Pekeliling ini dikeluarkan sebagai makluman dan panduan kepada pihak YBhg. Dato'/Tuan/Puan mengenai pengurusan permohonan pecah bahagian tanah di bawah Seksyen 140 hingga Seksyen 145, Kanun Tanah Negara (KTN).

3. Pekeliling ini dikeluarkan selaras dengan keputusan Pihak Berkuasa Negeri dalam Mesyuarat Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri Bilangan 4/2022 pada 16.2.2022 yang telah meluluskan Kertas Bilangan 130/2022 bertajuk Cadangan Pengurusan Permohonan Pecah Bahagian Di Bawah Seksyen 140 Hingga Seksyen 145 Kanun Tanah Negara'.

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

Sekian, terima kasih.

**'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 JLD. 2(3)

- s.k. Ketua Pengarah  
Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan  
Aras 4, Podium 1, Wisma Sumber Asli  
No. 25, Persiaran Perdana, Presint 4,  
62574 Putrajaya
  
- 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 JLD. 2(3)

**SENARAI EDARAN**

1. Pentadbir Tanah Daerah Timur Laut  
Pejabat Daerah dan Tanah Daerah Timur Laut  
Tingkat 50 dan 51, KOMTAR  
10000 George Town  
Pulau Pinang
2. Pentadbir Tanah Seberang Perai Tengah  
Pejabat Daerah Dan Tanah Seberang Perai Tengah  
Jalan Betek, Sungai Rambai  
14000 Bukit Mertajam  
Pulau Pinang
3. Pentadbir Tanah Daerah Barat Daya  
Pejabat Daerah dan Tanah Daerah Barat Daya  
11000 Balik Pulau  
Pulau Pinang
4. Pentadbir Tanah Daerah Seberang Perai Selatan  
Pejabat Daerah dan Tanah Seberang Perai Selatan  
14200 Sungai Jawi  
Pulau Pinang
5. Pentadbir Tanah Daerah Seberang Perai Utara  
Pejabat Daerah dan Tanah Seberang Perai Utara  
Bertam, 13200 Kepala Batas  
Pulau Pinang
6. Datuk Bandar  
Majlis Bandaraya Pulau Pinang  
Tingkat 17, KOMTAR  
10675 Pulau Pinang
7. Datuk Bandar  
Majlis Bandaraya Seberang Perai  
Menara Bandaraya  
Jalan Perda Utama, Bandar Perda  
14000 Bukit Mertajam  
Pulau Pinang

Rujukan Kami : PTG/PP/AUD/206 JLD. 2(3)

8. Pengarah  
Jabatan Perancang Bandar dan Desa Negeri Pulau Pinang  
Tingkat 57, KOMTAR  
10000 Pulau Pinang
9. Pengarah  
Jabatan Pengairan Dan Saliran Pulau Pinang  
Tingkat 55, KOMTAR  
10000 Pulau Pinang
10. Pengarah  
Jabatan Pertanian Negeri Pulau Pinang  
Jalan Kulim, Cherok Tok Kun  
14000 Bukit Mertajam  
Pulau Pinang
11. Pengarah  
Kawasan Pembangunan Pertanian Bersepadu Pulau Pinang  
Jalan Jelawat, Seberang Jaya  
13700 Perai  
Pulau Pinang.

# **PEKELILING PENGARAH TANAH DAN GALIAN PULAU PINANG BILANGAN 2/2023**

## **PENGURUSAN PERMOHONAN PECAH BAHAGIAN DI BAWAH SEKSYEN 140 HINGGA SEKSYEN 145 KANUN TANAH NEGARA**

### **1. TUJUAN**

Pekeliling ini dikeluarkan sebagai panduan kepada semua warga kerja pentadbiran tanah dan semua jabatan/agensi kerajaan yang berkaitan di Negeri Pulau Pinang mengenai pengurusan permohonan pecah bahagian tanah di bawah Seksyen 140 hingga Seksyen 145, Kanun Tanah Negara (KTN).

### **2. LATAR BELAKANG**

2.1 Hak untuk memecah bahagian tanah merupakan satu hak yang boleh dilaksanakan oleh setiap tuan punya tanah selaras dengan peruntukan Seksyen 92(2) KTN.

2.2 Walau bagaimanapun, situasi di Pulau Pinang menunjukkan keadaan yang mana hak ini telah disalah gunakan oleh segelintir tuan punya tanah di kawasan pertanian khususnya kawasan jelapang padi (atau terma lain seperti di Jadual Keempat KTN) yang akhirnya menjejaskan keluasan kawasan pertanian selepas permohonan pecah bahagian tanah diluluskan oleh Pihak Berkuasa Negeri (PBN).

- 2.3 Senario ini memerlukan tindakan yang dapat mengimbangi antara hak seseorang tuan punya tanah dalam mendapatkan hakmilik berasingan bagi tanahnya dan juga kepentingan Negeri dalam menguruskan kelestarian tanah-tanah pertanian terutamanya melibatkan kawasan jelapang padi.
- 2.4 Susulan daripada itu, Mesyuarat Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri (MMK) telah menetapkan agar satu garis panduan berkaitan permohonan pecah bahagian tanah dapat diwujudkan agar permohonan yang diluluskan tidak menjejaskan kegunaan/keadaan tanah pertanian di Pulau Pinang.
- 2.5 Pekeliling ini disediakan selaras dengan keputusan MMK Bilangan 4/2022 pada 16.2.2022 yang telah meluluskan Kertas Bilangan 130/2022 bertajuk 'Cadangan Pengurusan Permohonan Pecah Bahagian Di Bawah Seksyen 140 Hingga Seksyen 145 Kanun Tanah Negara'.

### **3. PENGENALAN**

- 3.1 Peruntukan mengenai pecah bahagian tanah dinyatakan dalam Seksyen 140 sehingga 145 KTN. Secara ringkasnya, permohonan pecah bahagian merupakan permohonan untuk menamatkan pemilikan bersama (*termination of co-proprietorship*) yang mana tanah berimilik yang dipegang oleh dua orang atau lebih sebagai tuan punya bersama

dipecah bahagikan supaya setelah pecah bahagian dilakukan; terletak hak kepada setiap seorang daripada mereka di bawah hakmilik yang berasingan suatu bahagian tanah yang luasnya berkadar seberapa hampir dengan bahagiannya yang tak dipecahkan dalam seluruh tanah itu. Maksud pemilikan bersama dinyatakan dalam Seksyen 342(1) KTN.

- 3.2 Pecah bahagian bukan satu bentuk pemajuan atau pembangunan tanah (Seksyen 2(1), Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976) dan juga tidak melibatkan urusan mengubah kategori atau syarat nyata tanah.
- 3.3 Pecah bahagian berbeza dengan pecah sempadan walaupun menggunakan syarat-syarat untuk kelulusan pecah sempadan di bawah Seksyen 136(1)(c) dan 136(2) KTN seperti mana yang dinyatakan di bawah Seksyen 141(1)(c) dan 141(2) KTN.
- 3.4 Pecah bahagian perlu mendapatkan kelulusan pihak berkuasa perancangan namun ianya bukanlah dalam bentuk kebenaran merancang. Dalam konteks Pulau Pinang, PBN bersetuju agar ulasan daripada pihak berkuasa perancang memadai bagi maksud kelulusan ini.

3.5 Pekeliling ini disediakan berdasarkan Pekeliling Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan Bilangan 8/2020 mengenai Pengurusan Permohonan Pecah Bahagian di bawah Seksyen 140 hingga Seksyen 145 Kanun Tanah Negara (Disemak-2020) [Akta 828] dengan beberapa penambahan dan penyesuaian mengikut konteks di Negeri Pulau Pinang terutamanya melibatkan kawasan pertanian khususnya kawasan jelapang padi.

#### **4. PELAKSANAAN PERMOHONAN PECAH BAHAGIAN**

4.1 Secara asasnya, pengurusan permohonan pecah bahagian di Pulau Pinang masih mengekalkan sebahagian besar tatacara sedia ada dengan beberapa pengubahsuaian seperti berikut:

##### **4.1.1 Kuasa Untuk Memutuskan Permohonan**

- (i) PTG hendaklah membuat keputusan bagi permohonan melibatkan tanah yang dipegang di bawah hakmilik Pejabat Pendaftaran. Pentadbir Tanah (PT) akan menyediakan kertas pertimbangan dan mengemukakannya kepada PTG untuk keputusan (Seksyen 140(2)(a) dan 143(1) KTN);



- (ii) PT hendaklah membuat keputusan bagi permohonan melibatkan tanah yang dipegang di bawah hakmilik Pejabat Tanah (Seksyen 140(2)(b) KTN); dan
  
- (iii) Walau apa pun yang dinyatakan di perenggan 4.1.1(i) dan (ii), PBN hendaklah membuat keputusan bagi permohonan yang mengandungi elemen-elemen seperti di bawah. PT akan menyediakan kertas pertimbangan dan mengemukakan kepada PTG untuk diputuskan oleh PBN:
  - (a) tanah kategori pertanian atau mana-mana syarat yang memerlukan penggunaannya bagi tujuan pertanian; dan keluasan lot adalah  $\frac{2}{5}$  hektar (4,000 meter persegi/0.9886 ekar) atau kurang dari  $\frac{2}{5}$  hektar (Seksyen 140(3) KTN);
  
  - (b) tanah dalam kawasan jelapang padi aktif yang disyorkan lulus oleh PTG/PT (sila rujuk perenggan 5.1.2);

- (c) tanah kategori/syarat pertanian yang mempunyai umpukan setelah dipecah bahagi kurang daripada 5,000 kaki persegi yang disyorkan lulus oleh PTG/PT (sila rujuk perenggan 5.2.3); dan
- (d) semua permohonan rayuan.

#### 4.1.2 Prarundingan

Semua permohonan pecah bahagian perlu melalui proses prarundingan terlebih dahulu bagi membolehkan pihak PT menapis permohonan yang layak diproses secara biasa atau perlu dirujuk ke mahkamah. Kaedah ini dapat membantu pemohon dalam mengetahui hala tuju permohonannya berdasarkan kelayakan dan syarat-syarat asas yang lain dan dengan itu permohonan dapat diselesaikan dengan lebih cepat dan berkesan.

#### 4.1.3 Terimaan Permohonan

Permohonan pecah bahagian yang layak diproses secara biasa hendaklah dikemukakan kepada PT melalui Borang 9B KTN dengan fi mengikut Kaedah-Kaedah Tanah Pulau Pinang (Penang Land Rules 2021 (PLR)) dan pelan prahitungan yang disediakan oleh juruukur tanah berlesen. Permohonan juga

hendaklah disertakan dengan dokumen-dokumen lain yang diperlukan mengikut KTN. Kriteria penerimaan permohonan adalah seperti di **Lampiran A.**

#### 4.1.4 Proses Permohonan

Proses permohonan pecah bahagian yang diterima oleh PT akan diuruskan mengikut 5 keadaan seperti berikut:

- (i) Permohonan yang dikemukakan oleh semua tuan punya tanah bersama
  - (a) Permohonan pecah bahagian yang diterima hendaklah diproses dengan penyediaan salinan pelan prahitungan mengikut bilangan yang ditetapkan dengan mengambil kira kedudukan plot atau bahagian yang dicadangkan, jalan masuk keluar (akses) ke plot atau bahagian yang terhasil dari perhentian awam dan keperluan-keperluan lain dari aspek teknikal.

(b) Borang 9B KTN (dikemukakan kepada Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) sahaja) dan salinan pelan prahitungan perlu dikemukakan kepada jabatan-jabatan teknikal yang terlibat (mengikut keadaan tanah seperti jadual di bawah) untuk ulasan ke atas pelan cadangan pecah bahagian. Sekiranya terdapat keperluan, PT boleh mendapatkan ulasan jabatan lain selain daripada yang dinyatakan di bawah. Terdapat 5 jabatan teknikal yang terlibat iaitu Jabatan Perancang Bandar dan Desa Pulau Pinang (JPBD), Jabatan Pengairan dan Saliran Pulau Pinang (JPS), Jabatan Pertanian Pulau Pinang (JPN), PBT iaitu Majlis Bandaraya Pulau Pinang (MBPP)/Majlis Bandaraya Seberang Perai (MBSP) dan Kawasan Pembangunan Pertanian Bersepadu Pulau Pinang (IADAPP).

(I)	<p>tanah kategori/syarat yang memerlukan penggunaannya bagi tujuan pertanian/syarat <i>First Grade</i>; dan</p> <p><b>digunakan</b> untuk aktiviti pertanian (termasuk kawasan jelapang padi):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ulasan daripada semua jabatan di atas.</li> </ul>
-----	---

(II)	tanah kategori/syarat yang memerlukan penggunaannya bagi tujuan pertanian/syarat <i>First Grade</i> ; dan <b>tidak digunakan</b> untuk aktiviti pertanian (seperti kawasan kampung/mempunyai struktur bangunan bukan untuk tujuan pertanian): - Ulasan daripada JPBD, JPN, MBPP/MBSP.
(III)	Tanah kategori/syarat penggunaan <b>selain</b> daripada pertanian: - Ulasan daripada JPBD, MBPP/MBSP.

- (c) Setelah laporan tanah daripada pihak PT disediakan dan ulasan daripada jabatan-jabatan teknikal berkaitan diperolehi, kertas pertimbangan hendaklah disediakan untuk keputusan sama ada oleh PBN, PTG atau PT mengikut ketetapan yang telah dinyatakan di perenggan 4.1.1 di atas.

(ii) Permohonan yang dikemukakan oleh mana-mana tuan punya tanah bersama tanpa persetujuan tuan punya bersama atau tuan-tuan punya bersama yang lain

(a) Permohonan pecah bahagian yang diterima hendaklah diproses dengan penyediaan salinan pelan prahitungan mengikut bilangan yang ditetapkan dengan mengambil kira kedudukan plot atau bahagian yang dicadangkan, jalan masuk keluar (akses) ke plot atau bahagian yang terhasil dari perhentian awam dan keperluan-keperluan lain dari aspek teknikal.

(b) PT akan mengadakan satu sesi siasatan dengan kehadiran semua tuan punya bersama bagi mendengar alasan-alasan permohonan pecah bahagian yang dikemukakan oleh pemohon berkenaan.

(c) Semasa sesi siasatan, PT hendaklah mendapatkan maklumat ke atas isu-isu yang boleh menjejaskan pertimbangan (sekiranya ada) seperti jalan masuk keluar (akses), kedudukan plot atau bahagian pemohon dan tuan punya bersama yang

lain seperti yang dicadangkan serta keluasannya berdasarkan pelan prahitungan yang dikemukakan.

(d) Pada masa yang sama, Borang 9B KTN (untuk PBT sahaja) dan salinan pelan prahitungan perlu dikemukakan kepada jabatan-jabatan teknikal yang berkaitan (mengikut keadaan tanah seperti yang dinyatakan di perenggan 4.1.4(i)(b) di atas) untuk ulasan ke atas pelan cadangan pecah bahagian. Setelah sesi siasatan selesai dan ulasan jabatan-jabatan teknikal diterima, permohonan hendaklah diproses sewajarnya sebelum diangkat untuk keputusan sama ada oleh PBN, PTG atau PT mengikut ketetapan yang telah dinyatakan di perenggan 4.1.1 di atas.

(iii) Permohonan yang dikemukakan oleh mana-mana tuan punya tanah bersama bagi tanah yang tertakluk kepada kategori atau syarat pertanian

(a) Proses yang dinyatakan di perenggan 4.1.4(i) atau (ii) di atas adalah terpakai.

- (b) Walau bagaimanapun, bagi tanah kategori pertanian atau mana-mana syarat yang memerlukan penggunaannya bagi tujuan pertanian dengan keluasan lot adalah 2/5 hektar atau kurang dari 2/5 hektar, kuasa untuk memutuskan permohonan adalah PBN seperti mana yang dinyatakan di perenggan 4.1.1(iii)(a) di atas.
- (iv) Permohonan pecah bahagian yang disertakan dengan perintah mahkamah yang telah memberikan kebenaran permohonan diteruskan tanpa persetujuan tuan punya tanah bersama yang lain
- (a) Tertakluk kepada arahan dalam perintah mahkamah dan sekiranya terdapat keperluan, Borang 9B KTN (untuk PBT sahaja) dan salinan pelan prahitungan dikemukakan kepada jabatan-jabatan teknikal yang berkaitan (mengikut keadaan tanah seperti yang dinyatakan di perenggan 4.1.4(i)(b) di atas) untuk ulasan ke atas pelan cadangan pecah bahagian.



(b) Setelah itu, kertas pertimbangan hendaklah disediakan untuk keputusan sama ada oleh PBN, PTG atau PT mengikut ketetapan yang telah dinyatakan di perenggan 4.1.1 di atas. Walau bagaimanapun, keadaan ini adalah tertakluk kepada arahan dalam perintah mahkamah yang dikemukakan.

(v) Permohonan rayuan

(a) PT akan menyediakan kertas pertimbangan rayuan dan mengemukakannya kepada PTG untuk diputuskan oleh PBN;

(b) Borang 9B KTN dan salinan pelan prahitungan yang asal perlu dikemukakan semula bersama kertas pertimbangan. Rujukan kepada jabatan-jabatan teknikal untuk ulasan tidak perlu dibuat pada peringkat rayuan memandangkan ulasan telah pun diperolehi semasa permohonan asal.

Aliran kerja ringkas proses permohonan adalah seperti di **Lampiran B.**

## 5. PERKARA-PERKARA LAIN UNTUK PERHATIAN

### 5.1 Kawasan Jelapang Padi Aktif

5.1.1 Permohonan pecah bahagian dalam kawasan jelapang padi aktif hendaklah ditolak. Keputusan ini berdasarkan penjelasan di perenggan 2.2.

5.1.2 Walau apa pun yang dinyatakan di perenggan 5.1.1, sekiranya berdasarkan dokumen atau bukti yang dikemukakan bahawa permohonan pecah bahagian dalam kawasan jelapang padi aktif mempunyai justifikasi kukuh untuk dipertimbangkan kelulusan, PTG/PT boleh mengemukakan permohonan tersebut untuk pertimbangan PBN.

5.1.3 Penentuan kawasan jelapang padi aktif adalah berdasarkan kepada kawasan jelapang padi yang telah diwartakan di bawah Rancangan Struktur Negeri Pulau Pinang (RSNPP) semasa yang berkuat kuasa yang mana perkara ini akan ditentukan mengikut ulasan daripada JPBD dan MBPP/MBSP.

## 5.2 Keluasan Minimum Tanah Kategori/Syarat Pertanian

5.2.1 Bagi tanah kategori pertanian atau mana-mana syarat yang memerlukan penggunaannya bagi tujuan pertanian, keluasan minimum bagi setiap umpukan setelah dipecah bahagi mestilah dipastikan sekurang-kurangnya 5,000 kaki persegi (464.52 meter persegi/0.12 ekar) dan dibahagikan kepada hanya seorang tuan punya sahaja.

5.2.2 Sekiranya didapati umpukan setelah dipecah bahagi adalah kurang daripada 5,000 kaki persegi, PTG/PT boleh menolak ringkas permohonan tersebut (tertakluk kepada kuasa untuk memutuskan permohonan seperti di perenggan 4.1.1).

5.2.3 Walau apa pun yang dinyatakan di perenggan 5.2.1 dan 5.2.2, sekiranya berdasarkan dokumen atau bukti yang dikemukakan bahawa permohonan terlibat mempunyai justifikasi kukuh untuk dipertimbangkan kelulusan, PTG/PT boleh mengemukakan permohonan tersebut untuk pertimbangan PBN.

### 5.3 Bayaran Fi

5.3.1 Fi yang dikenakan hendaklah dibayar dalam tempoh 6 bulan dari tarikh penerimaan surat keputusan (Kaedah 25(3) PLR).

5.3.2 Kelulusan yang diberikan akan luput sekiranya bayaran tidak dibayar dalam tempoh 6 bulan yang dinyatakan. Tiada rayuan dibenarkan berkaitan perkara ini.

## 6. TARIKH KUAT KUASA PEKELILING

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

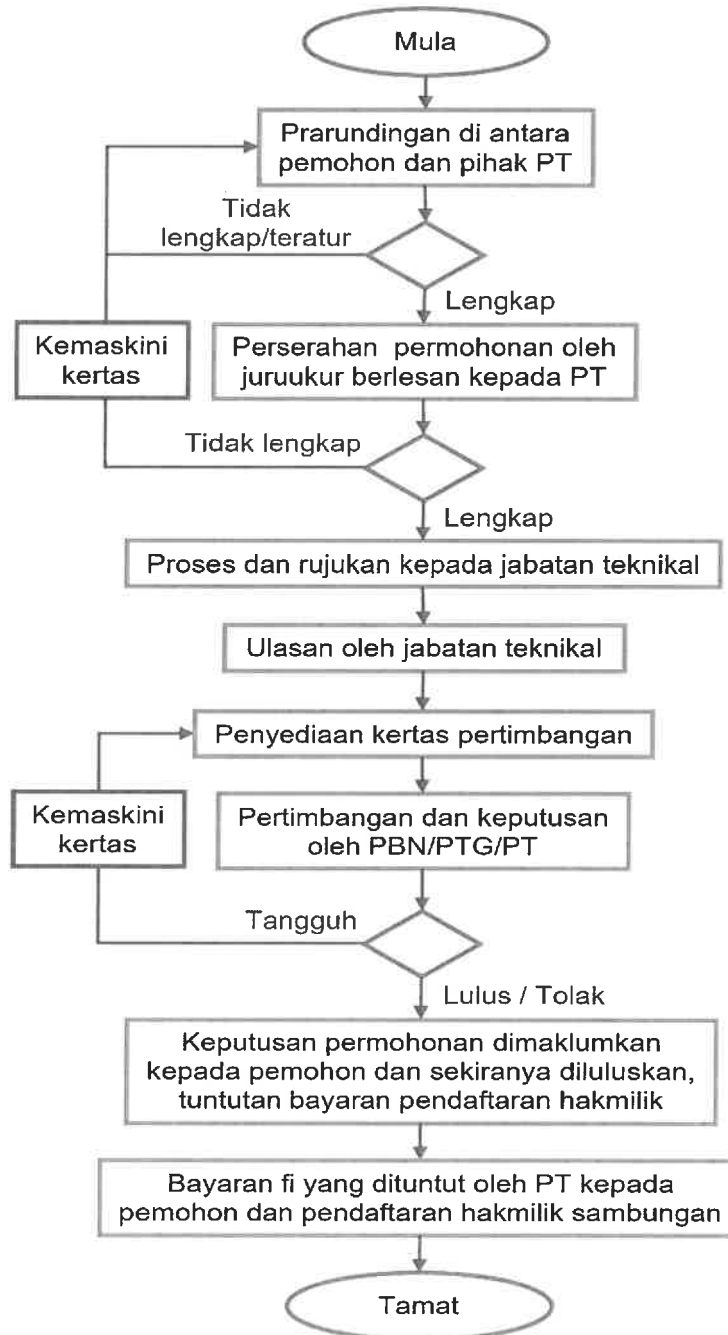


.....  
**(DATO' HAJI ZULKIFLI BIN LONG)**  
Pengarah Tanah dan Galian Pulau Pinang  
Tarikh: **31-1-2023**

## KRITERIA PENERIMAAN PERMOHONAN

Bil.	Kriteria	Permohonan Diterima	Perintah Mahkamah
1.	Permohonan dengan <u>persetujuan semua</u> tuan punya tanah bersama	✓	--
2.	Permohonan <u>tanpa persetujuan</u> tuan punya tanah bersama yang lain dan maklumat pengenalan diri tuan punya bersama yang lain <u>lengkap</u> (mempunyai nombor kad pengenalan)	✓	--
3.	Permohonan <u>tidak memenuhi</u> kelayakan atau <u>tidak mempunyai</u> maklumat asas tuan punya tanah bersama yang lain	--	✓

ALIRAN KERJA RINGKAS PROSES PERMOHONAN



**PERHATIAN**

Peringkat prarundingan yang dinyatakan adalah untuk menapis permohonan yang layak diproses secara biasa atau sebaliknya. Bagi permohonan yang tidak layak diproses secara biasa disebabkan tidak memenuhi syarat-syarat asas perundangan tanah, pemohon perlulah mematuhi syarat-syarat yang berkaitan atau memohon pecah bahagian melalui perintah mahkamah di bawah Seksyen 145, KTN.