



GARIS PANDUAN

**SENARAI SEMAK UNTUK PENYEDIAAN
ULASAN TEKNIKAL DI DALAM LAPORAN
TANAH BAGI TUJUAN PERMOHONAN
KEBENARAN MERANCANG KEPADA
PIHAK BERKUASA TEMPATAN**



2022

**PEJABAT PENGARAH TANAH DAN GALIAN
NEGERI KEDAH**

Perutusan

PENGARAH TANAH DAN GALIAN NEGERI KEDAH DARUL AMAN



Assalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Segala puji bagi Allah dan Selawat ke atas Junjungan Besar Nabi Muhammad S.A.W., ke atas keluarga Baginda serta sahabat-sahabat Baginda sekeliannya.

Bersyukur ke hadrat Allah Subhanahuwataa'ala kerana dengan limpah kurniaNya, satu "Garis Panduan dan Senarai Semak yang perlu diberi perhatian untuk Penyediaan Ulasan Teknikal di dalam Laporan Tanah bagi Tujuan Permohonan Kebenaran Merancang kepada Pihak Berkuasa Tempatan" dapat dirangka dan disediakan untuk dilaksanakan bermula 1 Februari 2022. Tahniah diucapkan di atas usaha jitu segenap lapisan pegawai yang terlibat.

Pentadbiran tanah merupakan salah satu agensi yang penting dalam usaha menyemak, meneliti dan menyusun atur permohonan pembangunan yang dirancang selari dengan kehendak undang-undang, peraturan serta dasar-dasar kerajaan yang telah ditetapkan. Perkara tersebut penting bagi memastikan pembangunan yang dilaksanakan kelak merupakan pembangunan yang mesra dengan alam sekitar.

Arahan penggunaan garis panduan ini adalah sebagai rujukan kepada Penolong Pegawai Tanah (PPT) dan pegawai-pegawai lain yang terlibat dalam penyediaan laporan tanah untuk ulasan teknikal ke atas permohonan Kebenaran Merancang kepada Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) supaya laporan yang disediakan menepati kehendak pentadbiran dan pengurusan tanah berkaitan perkara-perkara yang penting mengenai isu pembangunan tanah tersebut.

Akhir kata, sekalung tahniah dan setinggi penghargaan kepada semua warga kerja Pejabat Pengarah Tanah dan Galian Negeri Kedah serta Pentadbiran Tanah Daerah yang terlibat secara langsung mahupun tidak langsung di atas kerjasama yang erat serta komitmen yang tinggi dalam penyediaan garis panduan ini. Harapan saya, agar garis panduan yang disediakan ini memberi manfaat serta panduan dalam penyediaan ulasan kepada Pihak Berkuasa Tempatan supaya pembangunan yang akan dibangunkan kelak merupakan satu pembangunan yang lebih lestari.

Sekian, terima kasih.

YBHG. DATO' HAJI MOHD FAUZI BIN MUSTAFFA, DSSS., AMK., BCK.
Pengarah Tanah dan Galian Negeri Kedah Darul Aman

PERUTUSAN PENGARAH TANAH DAN GALIAN NEGERI KEDAH DARUL AMAN	1
1. TUJUAN	9
2. LATAR BELAKANG	9-10
3. OBJEKTIF	11
4. DEFINISI	10
5. PENYEDIAAN LAPORAN	14
5.1. Format Laporan	14
5.2. Perkara-Perkara yang Perlu Diberi Perhatian dalam Penyediaan Laporan untuk Ulasan Teknikal bagi Permohonan Kebenaran Merancang	14
5.3. Borang Senarai Semak Penyediaan Laporan untuk Ulasan Teknikal bagi Tujuan Permohonan Kebenaran Merancang	17
6. CADANGAN/PANDANGAN BAGI ULASAN TEKNIKAL	17
6.1. Pandangan Pentadbiran Tanah ke atas Cadangan Pembangunan	17
6.2. Kategori Tanah dan Kegunaan Tanah yang Terlibat Dengan Pembangunan	18
6.3. Pandangan bagi Tindakan yang Perlu Diambil Bersesuaian dengan Kategori Tanah dan Kegunaan Tanah	18
6.4. Nyatakan Tanah yang Terlibat di dalam Tanah Simpanan Melayu atau Sebaliknya	18
6.5. Nyatakan Peruntukan Lot-Lot Kuota Melayu dan Ciri-Ciri Kedudukannya	19

6.6. Nyatakan Cadangan Pembangunan ini Melibatkan Pembinaan Rumah Kos Rendah atau Sebaliknya	19
6.7. Jalan atau Laluan Keluar Masuk ke Tapak	21
6.8. Perkara melibatkan Pembangunan Strata	21
6.9. Borang Senarai Semak Kriteria-Kriteria bagi Cadangan/ Pandangan untuk Ulasan Teknikal bagi Tujuan Permohonan Kebenaran Merancang	22

7. KUATKUASA	22
---------------------	-----------

8. PENUTUP	23
-------------------	-----------

LAMPIRAN	24
-----------------	-----------

Lampiran A - Borang Senarai Semak Penyediaan Laporan Untuk Ulasan Teknikal Bagi Tujuan Kebenaran Merancang

Jadual A - Ringkasan Garis Panduan Perkara-Perkara Yang Perlu Diberi Perhatian Dalam Penyediaan Laporan Untuk Ulasan Teknikal Permohonan Kebenaran Merancang

Lampiran B - Borang Senarai Semak Kriteria Yang Perlu Dimasukkan Di Bahagian Ulasan Teknikal

Jadual B - Ringkasan Garis Panduan Cadangan Dan Pandangan / Ulasan Teknikal



**ARAHAN PENGARAH TANAH DAN GALIAN NEGERI KEDAH
BILANGAN 1/2022**

PEMAKAIAN GARIS PANDUAN DAN SENARAI SEMAK YANG PERLU DIBERI PERHATIAN UNTUK PENYEDIAAN ULASAN TEKNIKAL DI DALAM LAPORAN TANAH BAGI TUJUAN PERMOHONAN KEBENARAN MERANCANG KEPADA PIHAK BERKUASA TEMPATAN.

1. TUJUAN

Arahan ini dikeluarkan bagi memaklumkan kepada semua Pentadbir Tanah Daerah (PTD), Penolong Pegawai Tanah (PPT) dan pegawai-pegawai yang terlibat berkaitan pemakaian Garis Panduan dan Senarai Semak yang perlu diberi perhatian untuk Penyediaan Ulasan Teknikal di dalam Laporan Tanah bagi tujuan Permohonan Kebenaran Merancang kepada Pihak Berkuasa Tempatan.

2. LATAR BELAKANG

2.1 Pihak Pentadbiran Tanah Negeri melalui Pejabat Pengarah Tanah dan Galian Negeri Kedah (PTG) dan Pejabat-pejabat Daerah dan Tanah (PDT) bertanggungjawab bersama agensi-agensi kerajaan yang lain bagi memastikan sesuatu cadangan pembangunan yang akan dilaksanakan memenuhi serta menepati peraturan, dasar dan undang-undang yang telah dikuatkuasakan dan digunapakai secara khusus di dalam Negeri Kedah Darul Aman dan secara umumnya di negara ini.

- 2.2 Penglibatan Pentadbiran Tanah serta Penolong Pegawai Tanah dalam mesyuarat-mesyuarat teknikal seperti Mesyuarat Jawatankuasa Pusat Setempat [“One Stop Centre” (OSC)] di setiap Pihak Berkuasa Tempatan Daerah adalah penting dalam memastikan pelaporan tanah dan ulasan teknikal dapat diberikan dengan gambaran yang jelas untuk merancang atau melaksanakan sesuatu pembangunan tanah agar memberi impak yang baik kepada persekitaran pada masa akan datang.
- 2.3 Berdasarkan faktor-faktor tersebut, satu Garis Panduan dan Senarai Semak yang perlu diberi perhatian untuk Penyediaan Ulasan Teknikal di dalam Laporan Tanah bagi Tujuan Permohonan Kebenaran Merancang kepada Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) adalah perlu untuk dikemaskini bagi memastikan keseragaman format pelaporan dapat disediakan oleh Penolong Pegawai Tanah. Cetusan idea tersebut dikemukakan dan dipersetujui di dalam Mesyuarat Ketua Unit Teknikal Pentadbiran Tanah Negeri Kedah Darul Aman bil 1/2021 pada 16 Ogos 2021 yang diadakan secara maya (on-line) dan dipengerusikan oleh Timbalan Pengarah Tanah dan Galian Negeri Kedah (Pembangunan).
- 2.4 Sehubungan dengan itu, Mesyuarat Pengurusan Tertinggi Pejabat Tanah dan Galian (PTG) Negeri Kedah Bil. 4/2021 yang dipengerusikan oleh Pengarah Tanah dan Galian Negeri Kedah pada 21 Oktober 2021 telah bersetuju dan mengesahkan untuk mengguna pakai **Garis Panduan dan Senarai Semak untuk Penyediaan Ulasan Teknikal Di Dalam Laporan Tanah Bagi Tujuan Kebenaran Merancang Kepada Pihak Berkuasa Tempatan (PBT)** bagi semua Penolong Pegawai Tanah di seluruh Pentadbiran Tanah Daerah di Negeri Kedah Darul Aman.

3. KAEDAH PELAKSANAAN

- 3.1 Garis Panduan dan Senarai Semak yang perlu diberi perhatian untuk Penyediaan Ulasan Teknikal di dalam Laporan Tanah bagi tujuan Permohonan kebenaran Merancang kepada Pihak Berkuasa Tempatan ini merangkumi dua (2) bahagian utama iaitu:-
 - i. Penyediaan Laporan; dan
 - ii. Cadangan/Pandangan bagi Ulasan Teknikal.

6. PENUTUP

Arahan ini dipanjangkan kepada semua Pentadbir Tanah Daerah Negeri Kedah dan Penolong Pegawai Tanah Negeri Kedah untuk perhatian dan tindakan sewajarnya.

Sekian.

"BERKHIDMAT UNTUK NEGARA"

"KEDAH SEJAHTERA - NIKMAT UNTUK SEMUA"

Saya yang menjalankan amanah,



(DATO' HAJI MOHD FAUZI BIN MUSTAFFA, DSSS., AMK., BCK.)

Pengarah Tanah dan Galian Negeri Kedah Darul Aman



**GARIS PANDUAN DAN SENARAI SEMAK YANG PERLU
DIBERI PERHATIAN UNTUK PENYEDIAAN ULASAN
TEKNIKAL DI DALAM LAPORAN TANAH BAGI TUJUAN
PERMOHONAN KEBENARAN MERANCANG KEPADA
PIHAK BERKUASA TEMPATAN.
(VERSI 1 TAHUN 2022)**

Pejabat Pengarah Tanah dan Galian
Negeri Kedah Darul Aman.



1. TUJUAN

Garis panduan ini disediakan bertujuan memberi panduan kepada Penolong Pegawai Tanah (PPT) dan pegawai-pegawai lain yang terlibat dalam penyediaan laporan tanah untuk ulasan teknikal ke atas permohonan Kebenaran Merancang kepada Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) supaya laporan yang disediakan menepati kehendak pentadbiran dan pengurusan tanah berkaitan perkara-perkara yang penting berkaitan isu pembangunan tanah tersebut.

2. LATAR BELAKANG

Profesion Penolong Pegawai Tanah secara umumnya merupakan tulang belakang kepada pentadbiran tanah. Ini kerana peranan yang dimainkan oleh Penolong Pegawai Tanah adalah sangat penting khususnya dalam penyediaan maklumat-maklumat penting seperti laporan tanah, memproses pengambilan balik tanah untuk projek-projek Kerajaan Negeri dan Persekutuan dan membantu merancang sesuatu pembangunan yang direncanakan agar suatu perkara atau dasar berkaitan pentadbiran tanah dapat dibuat atau diputuskan dengan cepat dan tepat.

Mesyuarat Jawatankuasa Pusat Setempat [*“One Stop Centre”* (OSC)] diwujudkan di setiap Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) daerah bertujuan untuk memproses permohonan-permohonan pembangunan tanah [Seksyen 124A dan 204D Kanun Tanah Negara (Akta 828)], Kebenaran Merancang dan Pelan Pembangunan secara serentak bersama agensi-agensi teknikal lain yang berkaitan dalam mempercepatkan proses kelulusan tanah dan secara langsung dapat meningkatkan sistem penyampaian prosedur dan proses cadangan pemajuan tanah di peringkat PBT ke arah menzahirkan perkhidmatan yang menyeluruh, cepat dan tepat serta memenuhi kehendak orang ramai.



Penglibatan Penolong Pegawai Tanah dalam mesyuarat-mesyuarat teknikal seperti Mesyuarat Jawatankuasa Pusat Setempat [*“One Stop Centre”* (OSC)] di setiap Pihak Berkuasa Tempatan Daerah adalah penting dalam memastikan pelaporan tanah dan ulasan teknikal dapat diberikan dengan gambaran yang jelas untuk merancang atau melaksanakan sesuatu pembangunan tanah agar memberi impak yang baik kepada persekitaran pada masa akan datang.

Merujuk kepada perkembangan teknologi terkini di dalam bidang tugas Penolong Pegawai Tanah dengan penggunaan teknologi terkini seperti *Global Positioning System (GPS) Field Area Measurement, Electronic Distant Measurement (EDM)*, dan *Drone Multicopter* dalam pelaksanaan tugas-tugas seorang Penolong Pegawai Tanah, kecepatan dan ketepatan maklumat di dalam Laporan Tanah dan Ulasan Teknikal yang berkaitan semestinya perlu ke arah peningkatan kualiti kerja yang dijalankan.

Berdasarkan faktor-faktor tersebut, satu Garis Panduan dan Senarai Semak yang perlu diberi perhatian untuk Penyediaan Ulasan Teknikal di dalam Laporan Tanah bagi Tujuan Permohonan Kebenaran Merancang kepada Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) adalah perlu untuk dikemaskini bagi memastikan keseragaman format pelaporan dapat disediakan oleh Penolong Pegawai Tanah. Cetusan idea tersebut dikemukakan dan dipersetujui untuk disediakan di dalam Mesyuarat Ketua Unit Teknikal Pentadbiran Tanah Negeri Kedah Darul Aman bil 1/2021 pada 16 Ogos 2021 yang diadakan secara maya (on-line) dan dipengerusikan oleh Timbalan Pengarah Tanah Dan Galian Negeri Kedah (Pembangunan).

Sehubungan dengan itu, Mesyuarat Pengurusan Tertinggi Pejabat Tanah dan Galian (PTG) Negeri Kedah Bil. 4/2021 yang dipengerusikan oleh Pengarah Tanah dan Galian Negeri Kedah pada 21 Oktober 2021 telah bersetuju dan mengesahkan untuk mengguna pakai **Garis Panduan dan Senarai Semak untuk Penyediaan Ulasan Teknikal Di Dalam Laporan Tanah Bagi Tujuan Kebenaran Merancang Kepada Pihak Berkuasa Tempatan (PBT)** bagi semua Penolong Pegawai Tanah di seluruh Pentadbiran Tanah Daerah di Negeri Kedah Darul Aman.



3. OBJEKTIF

Terdapat tiga (3) objektif utama yang digariskan bagi memastikan Garis Panduan dan Senarai Semak Laporan Tanah ini dapat dicapai seperti berikut :-

- 3.1. Memastikan Laporan Tanah yang disediakan oleh Penolong Pegawai Tanah adalah lengkap dan berinformasi.
- 3.2. Menyelaras dan menambahbaik Pelaporan Tanah dan Senarai Semak bagi membantu proses atau pemudah cara dalam proses Kebenaran Merancang bersama agensi-agensi lain berkaitan.
- 3.3. Memberi keseragaman kepada seluruh Pentadbiran Tanah Negeri Kedah Darul Aman terhadap maklumat serta butiran laporan yang bakal dikemukakan.

4. DEFINISI

- i. Kebenaran Merancang

Kebenaran Merancang adalah kebenaran yang diberikan oleh Pihak Berkuasa Tempatan dengan, atau tanpa syarat untuk menjalankan pemajuan.

“Tiada seorangpun, selain pihak berkuasa tempatan boleh memulakan, mengusahakan, atau menjalankan apa-apa pemajuan melainkan jika Kebenaran Merancang berkenaan dengan pemajuan itu telah diberikan kepadanya di bawah Seksyen 22 atau dilanjutkan di bawah subseksyen 24 (3).”

Ruj: Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172):
subseksyen 19(1) Akta 172



ii. Pemajuan

Ertinya menjalankan apa-apa kerja bangunan, kejuruteraan, perlombongan, perindustrian atau apa-apa kerja lain yang seumpamanya pada, di atas, di sebelah atas atau di bawah tanah, membuat apa-apa perubahan material mengenai penggunaan mana-mana tanah atau bangunan atau mana-mana bahagian daripadanya, atau memecah sempadan atau mencantumkan tanah; dan "memajukan" hendaklah ditafsirkan dengan sewajarnya.

iii. Mesyuarat Jawatankuasa Pusat Setempat [OSC (*One-Stop Centre*)]

Mesyuarat yang diwujudkan oleh Pihak Berkuasa Tempatan yang dianggotai oleh agensi-agensi teknikal dengan bertujuan memendekkan tempoh masa bagi proses kelulusan pembangunan tanah sebagai alternatif bagi mempercepatkan proses kelulusan tanah [Seksyen 124A dan 204D KTN (Akta 828)], kebenaran merancang dan pelan bangunan secara serentak. Ianya secara langsung dapat meningkatkan sistem penyampaian prosedur dan proses cadangan pemajuan tanah di peringkat PBT ke arah menzahirkan perkhidmatan yang menyeluruh, cepat dan tepat serta memenuhi kehendak pelanggan.

iv. Peranan Pusat setempat (OSC)

Peranan Pusat Setempat adalah seperti berikut :-

- a) Menyelaras dan memproses permohonan Kebenaran Merancang, Pelan Bangunan dan Permohonan Pembangunan Tanah di bawah Seksyen 124A dan 204D KTN (Akta 828)
- b) Memaklumkan keputusan kelulusan bagi permohonan Kebenaran Merancang dan pelan bangunan kepada pemohon
- c) Membuat perakuan permohonan tanah kepada Pejabat Tanah terlibat
- d) Menyediakan Laporan Status Permohonan



5. PENYEDIAAN LAPORAN

5.1. Format Laporan

Semua Penolong Pegawai Tanah dan lain-lain pegawai yang menyediakan laporan berkaitan hendaklah menggunakan **Format Laporan** seperti arahan yang telah dikeluarkan oleh Pejabat Pengarah Tanah Dan Galian Negeri Kedah melalui **Arahan Pengarah Tanah Dan Galian Negeri Kedah Bil 1/2020** yang berkuatkuasa pada 1 Ogos 2020 yang lalu.

5.2. Perkara-Perkara yang Perlu Diberi Perhatian dalam Penyediaan Laporan untuk Ulasan Teknikal bagi Permohonan Kebenaran Merancang

5.2.1. Semak Pelan Tapak Cadangan

Semakan dibuat hendaklah secara menyeluruh ke atas Pelan Cadangan Tapak pembangunan tersebut yang biasanya melibatkan tataletak tapak cadangan pembangunan yang akan dibangunkan. Semakan hendaklah lebih tertumpu kepada tapak-tapak cadangan kedudukan kawasan lapang, tapak rumah ibadat (masjid, surau), tapak awam (dewan) dan lain-lain cadangan tapak untuk serahan kepada kerajaan. Semakan ini dibuat bagi memastikan lokasi tapak yang dicadangkan bersesuaian dengan kedudukan tujuan cadangan tersebut dan supaya menepati peraturan atau syarat yang dikenakan oleh Pihak Berkuasa Negeri.

Simpanan Kawasan lapang perlu strategik dan tidak boleh berselerak (boleh digunakan sepenuhnya bagi maksud simpanan tersebut) – Tapak kawasan lapang, tapak surau, tapak dewan dan seumpamanya hendaklah dipisahkan dengan plot tapak rumah. (mungkin perlu disediakan gili-gili).

Di samping itu, semakan secara kasar juga boleh dibuat ke atas lain-lain tapak cadangan pembangunan, jalan, laluan dan saluran yang berkaitan di kawasan tapak cadangan berkenaan.



5.2.2. Semakan Butiran Dalam Hakmilik Tanah Terlibat

Semakan secara menyeluruh dan teliti hendaklah dibuat ke atas hakmilik yang terlibat seperti :-

- No. hakmilik, no. lot, tempoh pegangan, Mukim/ Bandar/ Pekan, Daerah.
- Luas tanah, kategori kegunaan tanah, syarat nyata, tanah rezab melayu atau tidak dan butiran-butiran lain yang terdapat dalam hakmilik.
- Semak perihal tanah seperti terdapat endorsan pengambilan balik tanah atau sebaliknya, endorsan gadaian, kaveat dan endorsan lain. Jika terdapat endorsan pengambilan tanah, pegawai yang menyediakan laporan hendaklah membuat semakan lanjut hakmilik sambungan dan sebagainya.
- Sekiranya tanah berhakmilik tersebut merupakan Hakmilik Sementara sambungan daripada Hakmilik Tetap samada melalui proses pecah bahagian, pecah sempadan atau seumpamanya, rujukan pengesahan daripada JUPEM berkaitan keluasan yang tepat hendaklah dibuat jika difikirkan perlu.

5.2.3. Semak **Kedudukan Tanah** sama ada berada dalam kawasan Pihak Berkuasa Tempatan, Persempadanan Hutan Simpan atau berada di dalam kawasan pihak-pihak lain.

5.2.4. Status Tanah Bersebelahan dan Keadaan Persekitaran Tapak Cadangan.

Semakan status tanah bersebelahan dan keadaan persekitaran dibuat bagi memberi gambaran yang lebih jelas keadaan tapak di lapangan supaya pembangunan yang dilaksanakan kelak agar lebih lestari.



5.2.5. Simpanan Jalan dan Jalan Keluar Masuk.

Memastikan terdapat jalan keluar masuk yang sesuai dan tidak melibatkan tanah kerajaan atau tanah rizab untuk kegunaan kerajaan.

5.2.6. Dalam Simpanan Melayu atau Luar Simpanan Melayu.

Pegawai yang membuat laporan hendaklah memastikan tapak cadangan pembangunan tersebut di dalam Kawasan Rizab Melayu atau sebaliknya kerana penentuan kuota lot untuk orang Melayu adalah berdasarkan status tersebut.

Penolong Pegawai Tanah yang menyediakan laporan tanah dan pegawai yang mengesahkannya hendaklah juga meneliti sama ada tanah yang terlibat dengan pembangunan itu perlu atau tidak melalui proses penggantian **Tanah Rizab Melayu** ("swapping").

***Rujukan berkaitan adalah DASAR PERUNTUKAN KUOTA MELAYU – MMK Kertas No. 6(F) 397/2008 bertarikh 03 Disember 2008.**

5.2.7. Cadangan Pembangunan ini melibatkan Pembinaan Rumah Kos Rendah, Perumahan Awam atau sebaliknya.

Pegawai yang membuat laporan hendaklah menyemak dokumen permohonan cadangan pembangunan yang dikemukakan adakah melibatkan syarat penyediaan pembinaan Rumah Kos Rendah, Rumah Kos Sederhana Rendah atau Rumah Kos Sederhana.

Sekiranya pembangunan yang dicadangkan itu melibatkan penyediaan rumah kos rendah dan perumahan awam, adalah sangat perlu pegawai yang menyediakan laporan merujuk dasar-dasar, peraturan dan arahan berkaitan perumahan kos rendah sama ada di peringkat persekutuan atau negeri yang telah dikuatkuasakan supaya peruntukan atau kuota perumahan kos rendah dapat dilaksanakan seperti yang telah ditetapkan.



PPT boleh merujuk kepada Bahagian Perumahan Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri Kedah berkaitan perkara tersebut.

****Rujukan berkaitan adalah DASAR PERUMAHAN NEGERI KEDAH (DPrNK) – MMK Kertas No. 6 (F) 444/2014 bertarikh 12 November 2014 (Berkuatkuasa mulai 01 Januari 2015)***

5.3. Borang Senarai Semak Penyediaan Laporan untuk Ulasan Teknikal bagi Tujuan Permohonan Kebenaran Merancang

- i. Pegawai boleh menggunakan Borang Senarai Semak dan Jadual Ringkasan seperti di **LAMPIRAN A** dokumen ini sebagai panduan untuk memudahkan penyediaan laporan.

6. CADANGAN/PANDANGAN BAGI ULASAN TEKNIKAL.

Kriteria-kriteria yang perlu dimasukkan ke dalam Laporan Tanah di bahagian ulasan teknikal hendaklah seperti berikut :-

6.1. Pandangan Pentadbiran Tanah ke atas cadangan pembangunan tersebut.

Menyatakan pendirian Pentadbiran Tanah ke atas cadangan pembangunan yang hendak dijalankan, seperti **TIADA KETEGAHAN DENGAN SYARAT, TIADA KETEGAHAN, TIDAK MENYOKONG** dan seumpamanya.

Sebagai contoh :-

"Secara dasarnya, Pentadbiran ini tiada ketegahan di atas permohonan cadangan pembangunan ini."



6.2. Kategori Tanah dan Kegunaan Tanah yang terlibat dengan pembangunan.

Menyatakan kategori tanah yang terlibat sama ada pertanian, bangunan atau perindustrian. Nyatakan juga maksud bagi kegunaan tanah pembangunan tersebut. Sebagai contoh; tanaman getah, kelapa sawit, padi, nipah, lain-lain jenis taman dan sebagainya..

Sebagai contoh :-

“Tanah yang dicadangkan untuk pembangunan ini merupakan tanah berkategori pertanian dan kegunaan bagi maksud tanaman getah”

6.3. Pandangan bagi Tindakan yang Perlu Diambil Bersesuaian dengan Kategori Tanah dan Kegunaan Tanah.

Menyatakan secara asasnya tindakan yang perlu diambil oleh pihak pemohon setelah kelulusan Kebenaran Merancang diberikan.

Sebagai contoh :-

“Selepas kelulusan Kebenaran Merancang ini, Pihak Pemohon hendaklah membuat permohonan serah dan beri balik milik tanah di bawah seksyen 204D Kanun Tanah Negara (Akta 828) kepada Pentadbiran Tanah Daerah yang terlibat”

6.4. Nyatakan Tanah yang Terlibat di dalam Tanah Simpanan Melayu atau Sebaliknya.

Menyatakan tanah yang dipohon untuk cadangan pembangunan sama ada tanah Simpanan Melayu atau di luar Simpanan Melayu.

Sebagai contoh :-

“Tanah yang dipohon untuk cadangan pembangunan ini merupakan tanah luar Simpanan Melayu.”



6.5. Nyatakan Peruntukan Lot-Lot Kuota Melayu dan Ciri-Ciri Kedudukannya.

Menyatakan peruntukan-peruntukan kuota lot orang-orang Melayu dan kriteria kedudukan lot untuk orang Melayu dengan jelas dengan merujuk kepada dasar-dasar negeri yang telah diluluskan oleh Pihak Berkuasa Negeri.

Sebagai contoh :-

“Pihak pemohon perlu memperuntukkan kuota lot untuk orang-orang Melayu sebanyak 30 peratus dan kedudukan lot untuk orang Melayu tersebut hendaklah terletak berhampiran kawasan lapang, di bahagian lapisan hadapan, jauh dari loji kumbahan seperti dasar yang diluluskan oleh Pihak Berkuasa Negeri.”

Nota :

Tanah Simpanan Melayu pemilik Melayu kuota Melayu 100 peratus; Tanah Simpanan Melayu pemilik bukan Melayu kuota Melayu 30 peratus dan 70 peratus bukan Melayu;

Tanah Luar Simpanan Melayu pemilik bukan Melayu kuota Melayu 30 peratus – 70 peratus bukan Melayu.

Tanah Luar Simpanan Melayu pemilik bukan Melayu kuota Melayu 50 peratus – 50 peratus bukan Melayu **melibatkan Daerah Langkawi Sahaja.**

Tanah Yang Terlibat Swapping (Semua Zon Pembangunan)

-Peruntukan Kuota Jualan sekurang-kurangnya 50 peratus kepada Orang Melayu

6.6. Nyatakan Cadangan Pembangunan ini Melibatkan Pembinaan Rumah Kos Rendah atau Sebaliknya.

Memastikan pembangunan yang bakal dirancang ini melibatkan pembinaan rumah kos rendah atau tidak. Sekiranya melibatkan pembinaan rumah kos rendah, Dasar Perumahan Negeri Kedah berkaitan pembinaan rumah kos rendah perlu dirujuk.



6.7. Jalan atau Laluan Keluar Masuk ke Tapak.

Memberi pandangan samada pembangunan tersebut mempunyai jalan keluar masuk yang sesuai dan dibuat di atas tanah yang jelas dari segi pemilikan dan bertepatan dengan undang-undang.

Walau bagaimanapun standard keluasan atau kelebaran jalan dan lain-lain syarat-syarat teknikal berkaitan penyediaan jalan perlu merujuk kepada jabatan teknikal lain yang lebih mahir dan spesifik. Sebagai contoh dari Jabatan Kerja Raya dan Jabatan Perancangan Bandar dan Desa (Plan Malaysia) .

Sebagai contoh:-

“Tanah yang terlibat dengan cadangan pembangunan ini mempunyai jalan keluar masuk yang sesuai dan rujukan jabatan teknikal lain hendaklah dibuat bagi menentukan syarat-syarat teknikal di dalam pembinaannya kelak.”

6.8. Perkara melibatkan Pembangunan Strata.

Pembangunan yang melibatkan pembangunan berstrata perlu merujuk Pekeliling Ketua Pengarah Tanah Dan Galian Persekutuan Bil 3/2014.

Ulasan teknikal perlu menyatakan perkara-perkara berikut :-

- a) Sijil Formula Unit Syer (SiFUS) dan Jadual Petak
 - i. “Semua pemajuan yang akan dipecah bahagi untuk pengeluaran hakmilik strata bagi tujuan jualan, wajib memohon SiFUS kepada PTG Negeri dan memfailkan Jadual Petak kepada Pesuruhjaya Bangunan sebelum penjualan mana-mana petak ”; atau



- ii. "Semua pemajuan yang akan dipecah bahagi untuk pengeluaran hakmilik strata tanpa tujuan jualan, wajib memohon SiFUS kepada PTG Negeri dan memfailkan Jadual Petak kepada Pesuruhjaya Bangunan sebelum permohonan 'Certificate of Proposed Strata Plan' (CPSP) kepada Pengarah Ukur"; atau
- iii. "Semua pemajuan yang tidak dipecah bahagi untuk pengeluaran hakmilik strata tidak wajib memohon SiFUS kepada PTG Negeri dan memfailkan Jadual Petak kepada Pesuruhjaya Bangunan";

b) Perakuan Peringkat Struktur Utama

"...pemaju hendaklah mengemukakan sesalinan perakuan daripada Principal Submitting Person (PSP) bahawa bangunan telah hampir siap (super structure stage) ke PTG Negeri dalam tempoh dua (2) minggu selepas mencapai peringkat tersebut".

6.9. Borang Senarai Semak Kriteria-Kriteria bagi Cadangan / Pandangan untuk Ulasan Teknikal bagi Tujuan Permohonan Kebenaran Merancang

- i. Pegawai boleh menggunakan Borang Senarai Semak dan Jadual Ringkasan seperti di **LAMPIRAN B** dokumen ini sebagai panduan untuk memudahkan penyediaan laporan.

7. KUATKUASA

Garis Panduan dan Senarai Semak untuk Penyediaan Ulasan Teknikal Di Dalam Laporan Tanah Bagi Tujuan Kebenaran Merancang Kepada Pihak Berkuasa Tempatan ini boleh digunakan dan berkuatkuasa serta merta. Sekiranya terdapat sebarang pindaan atau penambahbaikan ianya akan dilakukan berdasarkan kepada keperluan dari semasa ke semasa.



8. PENUTUP

Garis Panduan dan Senarai Semak ini disediakan sebagai sumber rujukan asas untuk Penolong Pegawai Tanah dan Pegawai-pegawai lain yang berkaitan dalam menyediakan Ulasan Teknikal di dalam Laporan Tanah untuk permohonan cadangan pembangunan bagi kelulusan Kebenaran Merancang kepada mana-mana Pihak Berkuasa Tempatan.

Di samping itu, dengan adanya Garis Panduan ini sebagai rujukan, diharap Laporan Tanah serta pandangan yang berkaitan isu tanah akan menjadi lebih seragam dan menyeluruh serta merangkumi aspek-aspek yang penting di dalam pentadbiran tanah. Apabila aspek-aspek penting ini diberi perhatian, maka pembangunan yang bakal dilaksanakan akan menjadi lebih baik dan kelestarian alam persekitaran akan terpelihara.

**BORANG SENARAI SEMAK PENYEDIAAN LAPORAN UNTUK ULASAN TEKNIKAL
BAGI TUJUAN KEBENARAN MERANCANG.**



BIL.	PERKARA	ULASAN		
		BERKAITAN	TIDAK BERKAITAN	RINGKASAN ULASAN
1.	Semak Pelan Tapak Cadangan			
2.	Semakan Butiran Dalam Hakmilik Tanah Terlibat.			
3.	Semak Kedudukan Tanah sama ada berada dalam kawasan Pihak Berkuasa Tempatan, Hutan Simpan atau berada di dalam kawasan pihak-pihak lain.			
4.	Status Tanah Bersebelahan dan keadaan persekitaran tapak cadangan.			
5.	Simpanan Jalan dan jalan keluar masuk			
6.	Dalam Simpanan Melayu atau Luar Simpanan Melayu. Terlibat swapping atau tidak.			
7.	Cadangan Pembangunan ini melibatkan Pembinaan Rumah Kos Rendah, Perumahan Awam atau sebaliknya			



JADUAL A

RINGKASAN GARIS PANDUAN PERKARA-PERKARA YANG PERLU DIBERI PERHATIAN DALAM PENYEDIAAN LAPORAN UNTUK ULASAN TEKNIKAL PERMOHONAN KEBENARAN MERANCANG		
BIL.	PERKARA	RINGKASAN
1.	Semak Pelan Tapak Cadangan	<p>Samakan tapak-tapak cadangan kedudukan kawasan lapang, tapak rumah ibadat (Masjid, Surau), tapak awam (dewan) dan lain-lain cadangan tapak untuk serahan kepada kerajaan.</p> <p>Simpanan Kawasan lapang perlu strategik dan tidak boleh berselerak – Tapak Kawasan Lapang, Tapak Surau, Tapak Dewan dan seumpamanya dicadang dipisahkan dengan plot tapak rumah, (mungkin perlu gili-gili)</p> <p>Sekiranya pembangunan itu melibatkan penyediaan rumah kos rendah adalah perlu merujuk dasar-dasar, peraturan dan arahan berkaitan perumahan kos rendah.</p>
2.	Samakan Butiran Dalam Hakmilik Tanah Terlibat	<p>Samakan hendaklah dibuat ke atas hakmilik yang terlibat seperti :-</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ Butiran Hakmilik. ➢ Luas tanah, kategori kegunaan tanah, syarat nyata, tanah Rezab Melayu atau tidak. ➢ Semak perihal tanah seperti terdapat endorsan pengambilan balik tanah atau sebaliknya, endorsan gadaian, kaveat dan endorsan lain. ➢ Sekiranya tanah berhakmilik tersebut merupakan Hakmilik Sementara sambungan daripada Hakmilik Tetap sama ada melalui proses pecah bahagian, pecah sempadan atau seumpamanya, rujukan pengesahan daripada JUPEM berkaitan keluasan yang tepat hendaklah dibuat.
		<p>Rujukan berkaitan adalah DASAR PERUMAHAN NEGERI KEDAH (DPnK) – MMK Kertas No.6(F) 444/2014 bertarikh 12 November 2014 (Berkuatkuasa mulai 01 Januari 2015)</p>



RINGKASAN GARIS PANDUAN PERKARA-PERKARA YANG PERLU DIBERI PERHATIAN DALAM PENYEDIAAN LAPORAN UNTUK ULASAN TEKNIKAL PERMOHONAN KEBENARAN MERANCANG			
BIL.	PERKARA	RINGKASAN	RUJUKAN
3.	Semak Kedudukan Tanah sama ada berada dalam kawasan Pihak Berkuasa Tempatan atau sebaliknya	Membuat semakan bagi memastikan kedudukan tanah tersebut.	Pihak Berkuasa Tempatan Warta Simpanan Hutan
4.	Status tanah bersebelahan dan keadaan persekitaran	Semakan status tanah bersebelahan dan keadaan persekitaran bagi memberi gambaran yang lebih jelas.	
5.	Simpanan Jalan dan jalan keluar masuk.	Memastikan terdapat jalan keluar masuk yang sesuai dan tidak melibatkan tanah rezab untuk kegunaan kerajaan atau tanah kerajaan.	
6.	Dalam Simpanan Melayu atau Luar Simpanan Melayu.	Memastikan tapak cadangan pembangunan tersebut di dalam Kawasan Rezab Melayu atau sebaliknya kerana penentuan kuota lot untuk orang Melayu adalah berdasarkan status tersebut.	Rujukan berkaitan adalah DASARPERUNTUKAN KUOTA MELAYU – MMK Kertas No. 6(F) 397/2008 bertarikh 03 Disember 2008.
7.	Cadangan Pembangunan ini melibatkan Pembinaan Rumah Kos Rendah, Perumahan Awam atau sebaliknya.	Pegawai yang membuat laporan hendaklah menyemak dokumen permohonan cadangan pembangunan yang dikemukakan adakah melibatkan syarat penyediaan pembinaan Rumah Kos Rendah, Rumah Kos Sederhana Rendah atau Rumah Kos Sederhana.	Rujukan berkaitan adalah DASAR PERUMAHAN NEGERI KEDAH (DP:NK) – MMK Kertas No. 6 (F) 444/2014 bertarikh 12 November 2014 (Berkuatkuasa mulai 01 Januari 2015)



BIL.	PERKARA	ULASAN		
		BERKAITAN	TIDAK BERKAITAN	RINGKASAN ULASAN
2.	<p>Kategori tanah dan kegunaan tanah ke atas tapak cadangan pembangunan.</p> <ul style="list-style-type: none">➤ Pertanian (Getah, padi dan lain-lain...)➤ Bangunan (Kediaman, Pemiagaan, tapak letak kereta dan lain-lain)➤ Perindustrian. (Industri, industri perkhidmatan, kuari)			



BIL.	PERKARA	ULASAN		
		BERKAITAN	TIDAK BERKAITAN	RINGKASAN ULASAN
3.	<p>Pandangan tindakan yang perlu diambil bersesuaian dengan status kategori tanah dan kegunaan tanah.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Seksyen 124A – Permohonan Secara serentak dan Pecah sempadan ➤ Seksyen 204A – Penyerahan Balik dan Pembermilikan semula, ➤ Seksyen 197 – Penyerahan Balik Secara Keseluruhan, ➤ Seksyen 200 – Penyerahan Balik Sebahagian Tanah ➤ Peruntukan seksyen lain yang berkaitan 			



BIL.	PERKARA	ULASAN		
		BERKAITAN	TIDAK BERKAITAN	RINGKASAN ULASAN
4.	Nyatakan tanah yang terlibat di dalam Tanah Simpanan Melayu atau sebaliknya.			
5.	Nyatakan Peruntukan lot-lot kuota Melayu Tanah Simpanan Melayu pemilik melayu kuota melayu 100 peratus. Tanah Simpanan Melayu pemilik bukan melayu kuota melayu 30 peratus – 70 peratus bukan melayu. Tanah Luar Simpanan Melayu pemilik bukan melayu kuota melayu 30 peratus – 70 peratus bukan melayu. Penglibatan Swapping atau sebaliknya			
6.	Nyatakan cadangan pembangunan ini melibatkan pembinaan rumah kos rendah atau sebaliknya Peruntukan peratusan kuota melayu Rujukan Dasar			



BIL.	PERKARA	ULASAN		
		BERKAITAN	TIDAK BERKAITAN	RINGKASAN ULASAN
7.	<p>Jalan atau laluan keluar masuk ke tapak.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Sesuai ➤ Tidak sesuai ➤ Tanah kerajaan ➤ Tanah Bermilik 			
8.	<p>Sekiranya melibatkan pembangunan strata.</p> <p>Rujuk Pekeliling Ketua Pengarah Tanah Dan Galian Persekutuan Bil. 3/2014.</p>			

RINGKASAN GARIS PANDUAN CADANGAN DAN PANDANGAN / ULASAN TEKNIKAL



GARIS PANDUAN DAN SENARAI SEMAK UNTUK PENYEDIAAN ULASAN TEKNIKAL DI DALAM LAPORAN TANAH BAGI TUJUAN KEBENARAN MERANCANG KEPADA PBT

CADANGAN DAN PANDANGAN / ULASAN TEKNIKAL.			
BIL.	PERKARA	RINGKASAN	RUJUKAN
1.	Pandangan Pentadbiran Tanah ke atas cadangan pembangunan tersebut.	Menyatakan pendirian Pentadbiran Tanah ke atas cadangan pembangunan yang hendak dijalankan, seperti TIADA KETEGAHAN DENGAN SYARAT, TIADA KETEGAHAN, TIDAK MENYOKONG dan seumpamanya.	Sebagai contoh :- "Secara dasarnya Pentadbiran ini tiada ketegahan di atas permohonan cadangan pembangunan ini."
2.	Kategori kegunaan tanah dan syarat tanah cadangan pembangunan.	Menyatakan kategori tanah yang terlibat samada Pertanian, Bangunan dan Perindustrian. Nyatakan juga syarat tanah yang terlibat.	Sebagai contoh :- "Tanah yang dicadangkan untuk pembangunan ini merupakan tanah berkategori pertanian"
3.	Pandangan tindakan yang perlu diambil bersesuaian dengan kategori kegunaan tanah dan syarat tanah.	diambil oleh pihak pemohon setelah kelulusan kebenaran merancang. Nota – Seksyen 124A – Permohonan Secara serentak untuk ubah syarat kegunaan tanah dan Pecah sempadan, Seksyen 204D – Penyerahan Balik dan Pemberimilikan semula, Seksyen 197 – Penyerahan Balik Secara Keseluruhan, Seksyen 200 – Penyerahan Balik Sebahagian Tanah)	Sebagai contoh :- "Selepas kelulusan Kebenaran Merancang ini, Pihak Pemohon hendaklah membuat permohonan serah dan beri balik milik tanah di bawah seksyen 204D Kanun Tanah Negara 1965 kepada Pentadbiran Tanah Daerah yang terlibat"



CADANGAN DAN PANDANGAN / ULASAN TEKNIKAL.			
BIL.	PERKARA	RINGKASAN	
		RUJUKAN	
4.	Nyatakan tanah yang terlibat di dalam Tanah Simpanan Melayu atau sebaliknya.	Menyatakan tanah yang dipohon untuk cadangan pembangunan samada tanah simpanan melayu atau diluar simpanan melayu.	Sebagai contoh :- " Tanah yang dipohon untuk cadangan pembangunan ini merupakan tanah luar simpanan melayu."
5.	Nyatakan Peruntukan lot-lot kuota Melayu dan kriterianya kedudukannya.	Menyatakan peruntukan-peruntukan kuota dan kriteria kedudukan lot untuk orang melayu dengan merujuk kepada dasar-dasar negeri. (Nota : Tanah Simpanan Melayu pemilik melayu kuota 100 peratus, Tanah Simpanan Melayu pemilik bukan melayu kuota melayu 30 peratus – 70 peratus bukan melayu, Tanah Luar Simpanan Melayu pemilik bukan melayu kuota melayu 30 peratus – 70 peratus bukan melayu.)	Sebagai Contoh : " Pihak pemohon perlu memperuntukkan kuota lot untuk orang-orang melayu sebanyak 30 peratus dan kedudukan lot untuk orang melayu tersebut hendaklah terletak berhampiran hadapan, jauh dari loji bahagian lapisan hadapan, jauh dari loji kumbahan seperti dasar yang diluluskan oleh Pihak Berkuasa Negeri."
6.	Nyatakan cadangan pembangunan ini melibatkan pembinaan rumah kos rendah atau sebaliknya.	Pastikan pembangunan ini melibatkan pembinaan rumah kos rendah atau tidak. (Nota : Tanah Simpanan melayu , pemilik melayu – 100 peratus kuota melayu. Tanah Simpanan Melayu, Pemilik Bukan Melayu – 60 peratus melayu, 40 peratus bukan melayu.. Tanah Luar Simpanan Melayu, Pemilik Melayu atau bukan melayu – 60 peratus melayu, 40 peratus bukan melayu)	Sebagai contoh :- "Pemohon perlu memperuntukkan kuota 60 peratus dari jumlah unit rumah kos rendah kepada orang melayu berdasarkan kepada peruntukan dasar yang telah diluluskan"



CADANGAN DAN PANDANGAN / ULASAN TEKNIKAL.			
BIL.	PERKARA	RINGKASAN	RUJUKAN
Samb. Per. 8.			<p>iii. "Semua pemajuan yang tidak dipecah bahagi untuk pengeluaran hakmilik strata tidak wajib memohon SiFUS kepada PTG Negeri dan memfailkan Jadual Petak kepada Pesuruhjaya Bangunan"; dan</p> <p>b) Perakuan Peringkat Struktur Utama</p> <p>" ...pemaju hendaklah mengemukakan sesalinan perakuan daripada Principal Submitting Person ("PSP") bahawa bangunan telah mencapai super structure stage ke PTG Negeri dalam tempoh dua (2) minggu selepas mencapai peringkat tersebut</p>



**PEJABAT PENGARAH TANAH DAN
GALIAN NEGERI KEDAH**

Wisma Negeri
05576 Alor Setar, Kedah Darul Aman
Tel : +604-702 8008
Fax : +604-702 8007
Latitude : 6.120421
Longitude : 100.367222
ptg@kedah.gov.my

www.ptgkedah.gov.my