

Akta Hakmilik Strata 1985

10. Permohonan untuk mendapatkan kelulusan PTG/JKT bagi memecah bahagi sesuatu bangunan hendaklah dibuat dalam Borang 1 AHS kepada PTD. Hakikat ini dinyatakan pada seksyen 10(1) AHS.

Permohonan tersebut hendaklah disertakan dengan :

(A) Bayaran yang ditetapkan dalam kaedah-kaedah yang dibuat di bawah seksyen 81 AHS (Seksyen 10(1)(i) AHS).

Bayaran-bayaran yang telah ditetapkan oleh PBN bagi negari-negeri di Semenanjung Malaysia dan yang telah diwartakan sebagai kaedah-kaedah dalam negeri berkenaan.

(B) Tiga salinan Pelan Bangunan yang diluluskan oleh pihak berkuasa perancangan (lihat seksyen 10(1)(aa) AHS). Akan tetapi jika pelan dan penentuan yang diluluskan oleh pihak berkuasa perancangan berkenaan bagi mendirikan bangunan itu tidak dapat diperolehi. Dengan itu mustahil untuk mengemukakan perakuan arkitek atau jurutera profesional sebagaimana yang dinyatakan di bawah seksyen 9(1)(b)(i), maka permohonan itu mestilah disertakan dengan:

i. pelan bangunan yang diperakukan oleh arkitek (arkitek ini mestilah seorang arkitek yang didaftarkan di bawah Architects Act 1967 – lihat seksyen 10(6A)(a) AHS), bahawa pelan tersebut telah dilukiskan mengikut ciri-ciri sebenar bangunan itu, dan sebenarnya merupakan gambaran ciri-ciri itu, DAN

ii. selain daripada itu, perakuan yang dibuat oleh pegawai yang diberikuasa dengan sepenuhnya oleh pihak berkuasa perancangan berkenaan, bahawa bangunan yang digambarkan dalam pelan tersebut telah didirikan dengan kebenaran pihak berkuasa perancangan, tetapi pelan dan spesifikasinya menurut kebenaran telah tidak dapat diperolehi, dan walaupun demikian pihak berkuasa perancangan telah berpuas hati bahawa bangunan itu memenuhi kehendak perancangan sebagaimana yang digambarkannya.

Pihak berkuasa perancangan yang dimaksudkan di ceraihan (b)(ii) (sila lihat seksyen 10(1)(aa) AHS) itu ialah pihak berkuasa tempatan yang berkenaan. Jika tanah terletak dalam Majlis Bandaran/Dewan Perbandaran, maka pihak berkuasa perancangan tersebut ialah Majlis Bandaran/Dewan Perbandaran berkenaan. Begitulah juga jika tanah itu terletak dalam kawasan Majlis Daerah tertentu, maka pihak berkuasa perancangan ialah Majlis Daerah bagi daerah berkenaan.

Local planning authority yang dimaksudkan dalam seksyen 10(6A)(b) AHS adalah pihak berkuasa perancangan tempatan yang ditakrifkan di bawah seksyen 2(1) Town and Country Planning Act, 1976 (Act 172) (Akta Perancangan Bandar dan Desa, 1976). Menurut seksyen tersebut, local planning authority dalam hubungannya dengan suatu kawasan, adalah bermaksud sebagaimana yang diperuntukkan dalam seksyen 5 Akta 172 dan dalam hubungannya dengan sesuatu tanah atau hubungan, bermaksud :

The local planning authority, as so construed, for the area in which the land or building is situated.

Manakala seksyen 5(1) Town and Country Planning Act, 1976 menyatakan bahawa setiap pihak berkuasa tempatan hendaklah menjadi pihak berkuasa perancangan tempatan bagi kawasan pihak berkuasa tempatan itu.

Oleh itu, pihak berkuasa perancangan tempatan sebenarnya ialah mana-mana:

Majlis Bandaran

Majlis Perbandaran

Majlis Daerah

Dewan Bandaraya

Lembaga Bandaran

Majlis Tempatan

Lembaga Luar Bandar, atau

Pihak berkuasa lain yang seperti di bawah undang-undang bertulis,

Di dalam kawasan tempat bangunan itu didirikan.

Bagi Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur, undang-undang perancangan yang berkuat kuasa dalam kawasan tersebut ialah Federal Territory (Planning) Act 1982 (Act267). Pihak berkuasa perancangan tempatan di wilayah tersebut ialah Commissioner of the City of Kuala Lumpur yang dilantik di bawah Federal Capital Act 1960.

(C) Tiga (3) salinan Plan Strata yang mengandungi –

i. pelan lokasi

ii. pelan tingkat bagi setiap tingkat dalam setiap bangunan.

Pelan lokasi dan pelan tingkat tersebut mestilah mengandungi butir-butir sebagaimana yang dinyatakan, masing-masingnya, pada seksyen 10(2) dan seksyen 10(3) dan hendaklah diperakukan oleh jurukur tanah seperti berikut :

i. bahawa jurukur tanah tersebut telah membuat perbandingan pelan itu–

a). dengan pelan asal bangunan yang disediakan oleh arkitek atau jurutera professional yang bertanggungjawab ke atas pembinaannya, atau

b). dalam kes yang termasuk pada seksyen 10(6A), dengan pelan bangunan yang disebutkan di bawah seksyen 10(6A)(a).

c). jika ada pindaan kepada pelan bangunan tersebut di perenggan di atas, apa-apa pindaan yang diluluskan.

ii. Berhubung dengan Pelan Tingkat, bahawa sempadan-sempadan petak yang ditunjukkan dalam pelan tersebut adalah mengukuti ciri-ciri pembinaan kekal yang terdapat dalam bangunan itu.

Menurut KPTG tersebut, cara memberi nombor-nombor tersebut adalah berpandukan Pekeliling Ketua Pengarah Ukur dan Pemetaan Bil 2/1991. Cara-cara tersebut adalah seperti berikut:

a). Tiap-tiap bangunan hendaklah diperuntukkan nombor bersiri dengan huruf awalan 'M', iaitu M1, M2 dan seterusnya.

b). Tiap-tiap blok sementara hendaklah diperturunkan nombor bersiri dengan huruf awal 'P', iaitu P1,P2 dan seterusnya.

c). Tiap-tiap tingkat atas paras bumi dalam sesuatu bangunan hendaklah diperuntukkan nombor mengikut siri (bagi setiap bangunan) bermula dengan tingkat paras bumi sebagai tingkat pertama, iaitu T1, T2 dan seterusnya.

d). Tiap-tiap tingkat bawah paras bumi (iaitu bawah tanah) hendaklah diperuntukkan nombor mengikut siri (dalam sesuatu bangunan) dengan huruf awalan 'B', bermula daripada tingkat di bawah tingkat pertama T1, menghala ke bawah.

e). Tiap-tiap tingkat mezanin hendaklah diperuntukkan nombor (iaitu nombor tingkat di mana ianya terletak) dengan huruf awalan 'N'.

f). Bagi menomborkan petak, hanya satu siri nombor hendaklah digunakan bagi setiap skim strata. Tiap-tiap petak hendaklah diperuntukkan satu nombor bersiri secara sistematik bermula daripada tingkat terbawah (termasuk tingkat bawah tanah), mengikut susunan ke atas. Pemberian nombor petak hendaklah mengikut susunan nombor bangunan. Nombor petak yang telah digunakan tidak boleh digunakan semula.

g). Bagi kes petak berbilang tingkat, tiap-tiap petak itu hendaklah diperuntukkan nombor berdasarkan tingkat terbawah petak tersebut.

h). Bagi menomborkan petak aksesori, hanya satu siri nombor sahaja hendaklah digunakan bagi setiap skim strata. Tiap-tiap petak aksesori hendaklah diperuntukkan satu nombor bersiri dengan huruf awalan 'A'. Nombor petak aksesori yang telah digunakan tidak boleh digunakan semula. Pemberian nombor petak aksesori hendaklah mengikut susunan berikut :

- (i) bermula daripada petak aksesori yang terletak di luar bangunan
- (ii) diikuti dengan semua petak aksesori yang ada dalam bangunan,

dalam susunan nombor bangunan yang berturutan, bermula dari tingkat yang terbawah. (iii) Bagi kes petak aksesori berbilang tingkat, tiap-tiap petak aksesori itu hendaklah diperuntukkan nombor berdasarkan tingkat terbawah petak aksesori tersebut.

(D) Perakuan Jurukur Tanah, Arkitek Berdaftar atau Jurutera Profesional berdaftar yang tersebut di bawah: seksyen 9(1)(a), dan seksyen 9(1)(b)(i) AHS, dan jika diperlukan, perakuan juruukur tanah yang disebutkan pada seksyen 9(2)(a) AHS.

(E) Dalam kes apabila perakuan juruukur tanah diperlukan pada seksyen 9(1)(a)(ii), Suatu Permit yang disebutkan di seksyen 9(1)(a) (iaitu permit Borang 4D pada seksyen 75C KTN) yang dikeluarkan oleh PTD bagi pihak PBN untuk penggunaan cucur atap, kajang dan langkan di ruang udara di atas tanah kerajaan atau rizab yang dikhaskan untuk rizab jalan.

(F) Tiga salinan pelan strata yang diakui yang diperlukan oleh seksyen 10(1)(cb), jika tanah dipegang di bawah hak milik sementara. Pelan tersebut mestilah diperakukan oleh Pengarah Ukur. Peruntukan pada seksyen 10(1)(cb) yang baru ini di pinda pada 1 Ogos, 1996 melalui Akta A951 yang berkuat kuasa pada 2 Ogos, 1996 baharu sahaja diluluskan oleh Dewan Rakyat pada 23.4.1996.

(G) Persetujuan bertulis daripada Orang yang Berhak Mendapat Faedah keatas :

i. gadaian tanah

ii. pajakan keseluruhan atau sebahagian tanah tersebut, selain daripada bahagiannya yang betul-betul bersamaan dengan, atau yang termasuk di dalam, satu daripada petak-petak yang akan diwujudkan apabila dipecah bahagi,

iii. gadaian ke atas sesuatu pajakan itu, atau

iv. lien ke atas tanah atau lien ke atas mana-mana pajakan tersebut. Persetujuan itu hendaklah diperolehi semasa memohon kelulusan pecah bahagi bangunan tersebut.

(H) Tertakluk kepada peruntukan seksyen 10(7) (iaitu jika dokumen hakmilik berkenaan bagi tanah itu berada dalam simpanan pemegang gadaian atau pemegang lien), Dokumen Hak Milik Keluaran bagi tanah itu. Dokumen tersebut mestilah disertakan bersama-sama dengan permohonan dalam Borang 1 oleh tuan punya tanah itu.

Urusan Lesen Pendudukan Sementara (seksyen 66,67,68 KTN)

66. Pengeluaran lesen pendudukan Sementara

Lesen-lesen pendudukan sementara bolehlah, tertakluk kepada apa-apa arahan yang sebaliknya oleh Pihak Berkuasa Negeri dan kepada peruntukan-peruntukan mana-mana kaedah di bawah seksyen 14, dikeluarkan dan diperbaharui bagi Pihak Berkuasa Negeri

a) dalam hal tanah Kerajaan, oleh Pentadbir Tanah;

b) dalam hal tanah lombong, oleh Pentadbir Tanah yang bertindak dengan kelulusan –

i) Merinyu Kanan Galian, atau mana-mana pegawai lain yang pada masa itu boleh ditugaskan dengan pentadbiran di dalam Negeri itu mengenai apa-apa undang-undang bertulis yang berkaitan dengan perlombongan, dan juga dengan kelulusan mana-mana pemegang pajakan tanah itu;

ii) Orang atau badan yang pada masa itu berhak mendapat kepentingan pajakan atau sijil perlombongan dalam persoalan;

c) Dalam hal tanah rizab –

i) oleh Pentadbir Tanah yang bertindak dengan kelulusan pegawai pada masa itu mempunyai kawalan ke atasnya; atau

ii) oleh pegawai itu, bila dan setakat mana yang ianya diwibawakan selaku pegawai itu oleh Pihak Berkuasa Negeri;

Dengan syarat bahawa tiada apa-apa dalam seksyen ini boleh mewibawakan Pentadbir Tanah untuk mengeluarkan lesen pendudukan sementara mengenai mana-mana sungai sebagaimana yang diisytiharkan oleh Pihak Berkuasa Negeri melalui pemberitahuan dalam Warta bagi maksud proviso ini.

67. Jangkamasa, syarat-syarat, dll. Dan bentuk lesen pendudukan sementara.

(1) Kecuali setakat mana yang ditetapkan sebaliknya, tiap-tiap lesen pendudukan sementara selain dari yang mana seksyen 69 dipakai (iaitu, satu lesen pendudukan sementara yang disatukan dengan satu permit untuk mengeluarkan dan mengambil bahan batuan) hendaklah dikeluarkan bagi suatu tempoh yang tamat tidak lewat daripada penghujung tahun kalendar yang ianya bermula; dan tertakluk kepada seksyen kecil (3) bolehlah diperbaharui pada tiap-tiap tahun:

Dengan syarat bahawa satu lesen yang dikeluarkan untuk maksud membolehkan mana-mana pertunjukan awam hiburan diadakan bolehlah dikeluarkan untuk apa-apa tempoh lain sebagaimana yang sesuai dalam keadaan-keadaan itu.

(2) Tiap-tiap lesen pendudukan sementara akan mempunyai kesan-kesan tertakluk kepada apa-apa peruntukan sebagaimana yang terkandung di dalamnya, setakat mana yang tidak bercanggah dengannya, kepada apa-apa peruntukan lain yang akan ditetapkan.

(3) Tertakluk kepada syarat di bawah mana satu lesen pendudukan sementara telah dikeluarkan, Pentadbir Tanah bolehlah, atas permohonan oleh pemegang lesen memperbaharui lesen sedemikian itu bagi satu tempoh yang tidak lebih dari satu tahun kalendar.

(4) Tiap-tiap lesen pendudukan sementara selain dari yang mana seksyen 69 dipakai hendaklah dibuat di atas Borang 4A, dan dalam hal pembaharuan lesen sedemikian itu hendaklah dicatiterakan suatu nota pembaharuan itu dan tarikh yang ianya dijangka tamat.

Proses Permohonan Pelupusan Tanah secara Pemberimilikan bagi Pentadbiran Tanah (seksyen 76 KTN) Pemberimilikan tanah Kerajaan di bawah Akta ini hendaklah mengandungi pelupusannya oleh Pihak Berkuasa Negeri –

a) untuk satu tempoh yang tidak lebih dari sembilan puluh sembilan tahun;
aa) untuk selama-lamanya –

(i) di mana Kerajaan Persekutuan memerlukan Pihak Berkuasa Negeri memberi pemberimilikan untuk selama-lamanya kepada Kerajaan Persekutuan atau pihak berkuasa awam atau jika Kerajaan Persekutuan dan Kerajaan Negeri bersetuju untuk memberi suatu geran kekal kepada Kerajaan Persekutuan.

(ii) di mana Pihak Berkuasa Negeri berpuas hati bahawa tanah itu akan digunakan untuk tujuan awam; atau

(iii) di mana Pihak Berkuasa Negeri berpuas hati bahawa terdapat keadaan-keadaan khas yang memerlukan pemberimilikan untuk selama-lamanya;

b) sebagai balasan pembayaran cukaisewa tahunan;

c) sebagai balasan pembayaran premium, kecuali Pihak Berkuasa Negeri fikirkan patut untuk melepaskan daripadanya dalam mana-mana hal tertentu.

d) Kecuali Pihak Berkuasa Negeri mengarahkan sebaliknya menurut seksyen kecil(5) seksyen 52, tertakluk kepada suatu jenis penggunaan tanah yang ditentukan menurut seksyen kecil(2) dan (3) seksyen itu; dan

e) Tertakluk kepada apa-apa syarat dan sekatan kepentingan sebagaimana yang dikenakan oleh Pihak Berkuasa Negeri di bawah mana-mana peruntukan Akta ini atau boleh dikenakan kepadanya oleh sebab peruntukan Akta ini;

Dengan syarat bahawa tiada apa jua dalam perenggan (aa) boleh membenarkan Pihak Berkuasa Negeri untuk melupuskan mana-mana bahagian tepi pantai atau dasar laut untuk suatu tempoh tidak melebihi sembilan puluh sembilan tahun; dan perenggan (d) tidak akan dipakai mengenai pemberimilikan tanah di bawah Akta ini menurut kelulusan yang diberi oleh Pihak Berkuasa Negeri sebelum permulaan Akta ini.

88. Proses Pendaftaran Hakmilik Tetap (seksyen 88 KTN)

(1) Pendaftaran sesuatu geran atau pajakan Negeri hendaklah mengandungi pengesahannya yang ditandatangani dan dimeteraikan oleh Pendaftar; dan pendaftaran geran Mukim atau pajakan Mukim hendaklah mengandungi pengesahan yang ditandatangani dimeteraikan oleh Pentadbir Tanah.

(2) Tarikh pendaftaran mana-mana dokumen hakmilik daftaran sedemikian itu hendaklah diterakan di atasnya oleh Pendaftar atau Pentadbir Tanah, mengikut mana-mana yang sesuai.

(3) Untuk mengelakkan kesangsian, maka adalah dengan ini diisytiharkan bahawa, manakala pendaftaran di atas dokumen hakmilik daftaran itu dibuat menurut seksyen kecil (1), pemberimilikan itu hendaklah mula berkuatkuasa tanpa dikehendaki penerimaan secara formal oleh atau bagi pihak orang yang dinamakan di dalamnya sebagai tuannya.

89. Muktamadnya dokumen hakmilik daftaran.

Tiap-tiap dokumen hakmilik daftaran yang telah didaftarkan dengan sempurna di bawah Bab ini hendaklah, tertakluk kepada peruntukan-peruntukan Akta ini, merupakan keterangan muktamad –

- a) bahawa hakmilik tanah yang disebutkan di dalamnya adalah diletakhakkan ke atas orang atau badan yang pada masa itu dinamakan sebagai tuannya; dan
- b) mengenai syarat-syarat, sekatan-sekatan kepentingan dan peruntukan-peruntukan lain yang kepadanya tanah itu tertakluk adalah pada masa ianya dikehendaki oleh mana-mana peruntukan Akta ini ditetapkan atau dirujukkan dalam dokumen itu.

Proses Permohonan Tukar Syarat Tanah (seksyen 124 KTN)

124. Kuasa Pihak Berkuasa Negeri untuk mengubah syarat,dll., atas permohonan tuannya

(1) Tuannya mana-mana tanah bermilik bolehlah memohon kepada Pihak Berkuasa Negeri di bawah seksyen ini untuk -

- a) pengubahan mana-mana jenis penggunaan tanah yang tanah itu pada masa itu tertakluk atau, jika ianya tidak tertakluk sedemikian, untuk pengenaan mana-mana jenis ke atasnya;
- b) pembatalan apa-apa syarat nyata atau kepentingan yang dicatiterakan di atas, atau disebut di dalam, dokumen hakmilik tanah itu, atau penghapusan perbahasan “padi” dari dokumen itu, atau apa-apa perbahasan lain yang oleh sebabnya tanah itu tertakluk pada masa itu kepada syarat tersirat seperti yang ditetapkan dalam seksyen 119; atau
- ba) memotong daripada dokumen hakmilik ungkapan “Getah”, “kampung” atau mana-mana ungkapan lain mengenai kegunaan tanah, dan untuk mengenakan syarat-syarat nyata yang lain mengenai kegunaan tanah;
- c) pemindaan apa-apa syarat nyata atau sekatan kepentingan yang tercatat di atas, atau disebut di dalam dokumen hakmilik tanah itu, atau pengenaan apa-apa syarat nyata yang baru atau sekatan kepentingan;

Dengan syarat bahawa Pihak Berkuasa Negeri janganlah hendaknya melayan apa-apa permohonan sedemikian melainkan ianya berpuashati mengenai setiap orang atau badan yang mempunyai kepentingan berdaftar pada tanah itu, atau menduduki mana-mana bahagian darinya di bawah mana-mana sewaan bebas daftaran samada ianya telah diizinkan atau keizinan dalam keadaan-keadaan hal itu patut tidak payah diminta;

Dengan syarat selanjutnya bahawa Pihak Berkuasa Negeri tidak akan melayan apa-apa permohonan tersebut melainkan apa-apa cukai yang kena dibayar bagi tanah itu telah pun dibayar.

(2) Jika Pihak Berkuasa Negeri meluluskan apa-apa permohonan di bawah perenggan (a) seksyen kecil (1) –

- a) ia hendaklah mengarahkan supaya jenis penggunaan tanah yang ditetapkan dalam permohonan itu dicatiterakan dalam dokumen hakmilik tanah itu, dan jenis yang sedia ada (jika ada) hendaklah digugurkan, dan
- b) ia bolehlah, jika difikirkan patut, mengarahkan supaya dicatiterakan juga di atas dokumen hakmilik itu apa-apa syarat nyata yang baru seperti yang ditetapkan dalam arahan itu, iaitu syarat-syarat mengenai mana-mana dari perkara yang disebutkan dalam seksyen 121 atau 122, mengikut mana-mana yang sesuai; dan, sejak tarikh bilamana arahan itu mula dijalankan –

i) tanah itu hendaklah menjadi tertakluk kepada apa-apa syarat yang dicatiterakan menurutnya dan (menurut jenis penggunaan tanah yang dicatiterakan menurutnya dan (menurut jenis penggunaan tanah yang dicatiterakan sedemikian) kepada syarat-syarat yang disiratkan oleh seksyen 115, 116 atau 117;

ii) hendaklah terhenti dari terpakai kepada tanah itu semua syarat yang ianya tertakluk terdahulu kecuali syarat-syarat yang disiratkan di bawah seksyen 114 dan, di mana berkenaan 118.

(3) Apabila Pihak Berkuasa Negeri meluluskan apa-apa permohonan di bawah perenggan (b) seksyen kecil (1), ia hendaklah mengarahkan supaya syarat, sekatan kepentingan atau perbincangan dalam persoalan digugurkan dari dokumen hakmilik kepada tanah itu atau, dalam hal mana-mana syarat atau sekatan yang hanya disebutkan dalam dokumen hakmilik itu, supaya satu notanda mengenai pembatalannya dicatiterakan.

(3A) Jika Pihak Berkuasa Negeri meluluskan apa-apa permohonan di bawah perenggan (ba) seksyen kecil (1), ia akan arahkan supaya ungkapan berkenaan dipotong, dan syarat-syarat nyata baru diendoskan atas dokumen hakmilik kepada tanah.

(4) Pihak Berkuasa Negeri bolehlah meluluskan apa-apa permohonan di bawah perenggan (c) seksyen kecil (1) sama ada mengikut syarat-syarat yang ianya dikemukakan atau; tertakluk kepada apa-apa ubahsuaian yang difikirkannya patut, dengan keizinan pemohon dan mana-mana orang atau badan lain yang keizinannya adalah dikehendaki di bawah proviso kepada seksyen kecil itu, dan hendaklah, walau apapun, mengarahkan sebagai patut—

a) pindaan mana-mana syarat atau sekatan kepentingan yang dicatiterakan di atas dokumen hakmilik kepada tanah itu, atau

b) catitera satu notanda pindaan mengenai apa-apa syarat atau sekatan yang hanya disebutkan di dalamnya di atas dokumen hakmilik, atau

c) catitera mengenai apa-apa syarat baru di atas dokumen hakmilik itu.

(5) Apa-apa arahan yang diberi oleh Pihak Berkuasa Negeri di bawah seksyen ini boleh dijadikan bersyarat badi semua atau mana-mana dariperkara-perkara berikut –

a) pembayaran satu premium tambahan;

aa) pembayaran apa-apa penganan yang ditentukan;

b) penganan satu cukaisewa baru;

c) pematuhan kepada apa-apa kehendak lain yang Pihak Berkuasa Negeri memikirkan patut.

(6) Tiada apa jua syarat yang berlawanan dengan mana-mana syarat tersirat yang tanah dalam persoalan itu pada masa itu tertakluk di bawah seksyen 114 atau 119 boleh dikenakan oleh sebab seksyen ini, dan tiada apa jua syarat boleh dipinda oleh sebab seksyen ini sehingga ianya menjadi berlawanan dengan apa-apa syarat tersirat sedemikian.

(7) Setelah diluluskan oleh Pihak Berkuasa Negeri di bawah seksyen kecil (4), Pendaftar atau Pentadbir Tanah, mengikut mana yang berkenaan, akan menandatangani suatu memorandum dalam Borang 7C mengikut Pihak Berkuasa Negeri dan akan mengemukakan pindaan, dan di atas memorialnya yang dibuat, Pendaftar akan membuat suatu catatan di atas dokumen-dokumen hakmilik daftar dan keluaran kepada tanah dan akan mencatatkan tarikh dan kuasa untuknya, dan mengesahkan pindaan itu dengan tandatangan dan meterainya.

(8) Sewa dan premium dalam mana-mana arahan yang dikeluarkan oleh Pihak Berkuasa Negeri di bawah seksyen ini hendaklah kena dibayar kepada pihak Berkuasa Negeri pada masa ia meluluskan permohonan dan

Pentadbir Tanah hendaklah menyebabkan untuk disampaikan kepada tuanpunya suatu notis dalam Borang 7G mengkehendaknya membayar jumlah tersebut dalam masa yang ditentukan dan jika mana-mana jumlah tersebut tidak dibayar dalam masa yang ditentukan Pihak Berkuasa Negeri akan luput oleh kerana itu.

Proses Permohonan Pecah Sempadan Tanah (seksyen 137 KTN)

(1) Apa-apa permohonan oleh seorang tuanpunya, untuk kelulusan pecah sempadan mana-mana tanah hendaklah dibuat secara bertulis kepada Pentadbir Tanah atas Borang 9A, dan hendaklah disertai dengan –

(a) apa-apa bayaran sepertimana yang ditetapkan;

(b) satu pelan pra-pengiraan tanah menunjukkan butir pecah sempadan, bersekali dengan sebilangan salinannya seperti yang ditetapkan atau, dalam ketiadaan apa-apa penetapan sedemikian, sepertimana yang Pentadbir Tanah mengkehendaki;

(c) jika ianya ditetapkan sedemikian atau, dalam ketiadaan apa-apa penetapan sedemikian, jika Pentadbir Tanah itu mengkehendaki begitu, satu salinan apa-apa kelulusan atau keizinan yang dikehendaki di bawah perenggan (c) seksyen kecil (1) seksyen 136; dan

(d) semua keizinan bertulis sedemikian mengenai pembuatan permohonan sepertimana yang dikehendaki di bawah perenggan (e) seksyen kecil itu; dengan syarat bahawa, dalam hal di mana perenggan (c) dan (e) seksyen kecil (1) seksyen 136 tidak boleh dipakai dan tanah itu dipegang di bawah hakmilik Pejabat Tanah, Pentadbir Tanah bolehlah jika difikirkannya patut menerima satu permohonan dalam apa bentuk sekalipun.

(2) Ketika menerima apa-apa permohonan di bawah seksyen kecil (1), Pentadbir Tanah hendaklah mencatatiterakan, atau melantar supaya dicatiterakan, satu notandanya di atas dokumen hakmilik daftaran kepada tanah yang ianya berkaitan.

Proses Permohonan Pecah Bahagian Tanah (seksyen 137 KTN)

142. Permohonan untuk kelulusan.

(1) Apa-apa permohonan untuk kelulusan pecah-bahagian mana-mana tanah hendaklah dibuat secara bertulis kepada Pentadbir Tanah di atas Borang 9B, dan hendaklah disertai dengan –

a) apa-apa bayaran seperti yang ditetapkan;

b) satu pelan tanah menurut skala yang cukup untuk memuaskan hati Pentadbir Tanah mengenai semua butir pecah-bahagian, bersekali dengan sebilangan salinannya seperti yang ditetapkan atau, dalam ketiadaan apa-apa penetapan sedemikian, sepertimana yang Pentadbir Tanah mengkehendaki;

c) jika ianya ditetapkan sedemikian atau, dalam ketiadaan apa-apa penetapan sedemikian, jika Pentadbir Tanah itu mengkehendaki begitu, satu salinan mana-mana kelulusan atau keizinan yang dikehendaki di bawah perenggan (c) seksyen kecil (1) seksyen 136 (seperti yang dipakai oleh seksyen 141);

d) kesemua keizinan bertulis sedemikian dalam membuat permohonan itu seperti yang dikehendaki di bawah perenggan (e) seksyen kecil tersebut sebagaimana yang terpakai; dan

e) keizinan bertulis sedemikian dalam membuat permohonan oleh mana-mana tuannya bersama yang tidak menyertainya, kecuali dalam kes permohonan dibawah seksyen 141A, keizinan tersebut tidak diperlukan

(2) Apabila menerima apa-apa permohonan di bawah seksyen (1), Pentadbir Tanah hendaklah mencatatiterakan, atau melantar supaya dicatiterakan notanda mengenainya di atas dokumen hakmilik daftaran kepada tanah yang ianya berkaitan.

(3) Dalam hal suatu permohonan yang dibuat di bawah seksyen 141A, Pentadbir Tanah akan memberitahu tuannya bersama yang lain mengenai pecah sempadan tanah yang dicadangkan itu, memerlukan mereka mengemukakan secara bertulis dalam tempoh dua puluh lapan hari daripada tarikh penyampaian notis, apa-apa bantahan, menerangkan dengan penuh alasan-alasan bantahan itu.

(4) Apabila habis tempoh yang dinyatakan dalam ssubseksyen (3), Pentadbir Tanah-

(
a) jika ada bantahan, akan memberitahu pemohon dan tuannya bersama yang lain, dan mengadakan satu siasatan pada waktu dan tempat yang ditentukan, dan

(i) jika berpuas hati bahawa ada alasan-alasan baik, akan menolak permohonan berhubung dengan tanah pecah sempadannya memerlukan kelulusan Pengarah Negeri, akan memperakukan supaya permohonan itu ditolak; atau

(ii) dalam hal yang lain, boleh meluluskan permohonan itu, atau (mengikut mana yan berkenaan), akan memperakukan kepada Pengarah Negeri supaya permohonan itu diluluskan; dan

(b) jika tidak ada bantahan, selepas ditibangkan dengan teliti, boleh meluluskan permohonan atau (mengikut mana yang berkenaan) memperakukan kepada Pengarah Negeri supaya permohonan itu diluluskan.

Proses Permohonan Cantum Tanah (seksyen 148 KTN)

(1) Apa-apa permohonan untuk kelulusan penyatuan mana-mana tanah hendaklah dibuat secara bertulis kepada Pentadbir Tanah di atas Borang 9C, dan hendaklah disertai dengan -

a) apa-apa bayaran seperti yang ditetapkan;

b) satu plan yang menunjukkan lot-lot yang hendaklah disatukan, bersekali dengan sebilangan salinan darinya sepertimana yang ditetapkan atau, dalam ketiadaanapa-apa penetapan sedemikian, sepertimana Pentadbir Tanah mengkin mengkehendaknya;

c) jika ianya ditetapkan sedemikian atau, dalam ketiadaan apa-apa penetapan sedemikian, jika Pentadbir Tanah mengkehendaki sedemikian, satu salinan mana-mana kelulusan yang dikehendaki di bawah perenggan (c) seksyen kecil (1) seksyen 136 (seperti yang dipakai oleh seksyen kecil (1) seksyen 147); dan

d) semua keizinan bertulis sedemikian dalam membuat permohonan itu seperti yang dikehendaki di bawah perenggan (e) seksyen kecil tersebut sebagaimana yang terpakai.

(2) Apabila menerima mana-mana permohonan di bawah seksyen kecil (1), Pentadbir Tanah hendaklah mencatatiterakan, atau melantar supaya dicatiterakan satu notanda mengenainya di atas dokumen hakmilik daftaran kepada tiap-tiap lot yang ianya berkaitan.

204D. Proses Permohonan Serahbalik dan Bermilik Semula (seksyen 204D)

(1) Sesuatu permohonan untuk kelulusan oleh tuannya yang ingin menyerahkan hakmilik atau hakmilik-hakmilik di bawah Bahagian ini hendaklah dibuat secara bertulis kepada Pendaftar Tanah dalam Borang 12D dan hendaklah disertai dengan –

(a) apa-apa fee sebagaimana yang ditetapkan;

(b) semua keizinan bertulis berkenaan untuk membuat permohonan sebagaimana yang diperlukan di bawah perenggan (e) seksyen kecil (1) seksyen 204C;

(c) suatu pelan yang menunjukkan lot atau lot-lot yang akan diserahkan dan suatu pelan pra-pengiraan yang menunjukkan butir-butir terperinci mengenai umpukan-umpukan dan unit-unit yang hendak diberimilikan semula, bersama dengan beberapa bilangan salinannya sebagaimana yang ditetapkan atau, tidak ada apa-apa yang ditetapkan, sebagaimana yang diperlukan oleh Pentadbir Tanah;

(d) satu salinan pelan susur atur yang diluluskan oleh pihak berkuasa tertentu, mengenai lot atau lot-lot tersebut, menunjukkan umpukan-umpukan dan unit-unit yang akan diberikan semula; dan

(e) dokumen hakmilik keluaran kepada tanah, melainkan jika tuannya memberi akuan bahawa atas apa-apa sebab dokumen tersebut tidak dapat dikemukakan.

(2) Jika tuannya tidak dapat mengemukakan dokumen hakmilik keluaran atas sebab bahawa dokumen itu dalam pegangan dan kawalan mana-mana orang atau badan, permohonan itu hendaklah disertai dengan kenyataan bersumpah oleh tuannya berkaitan dengannya, dan kepadanya akan dilampirkan satu salinan notis oleh tuannya kepada orang atau badan itu yang perlu mengemukakan dokumen tersebut kepada Pentadbir Tanah dalam tempoh empat belas hari dari tarikh penyerahan notis itu kepada orang atau badan itu, dan juga bukti penyerahan notis tersebut.

(3) Apabila permohonan diterima, Pentadbir Tanah hendaklah mencatatkan atau disuruh untuk dicatatkan satu catatan mengenainya di atas dokumen hakmilik daftar kepada tanah itu.

Proses Pendaftaran Pindahmilik Tanah (seksyen 215 KTN)

215. Bentuk dan kesan amnya mengenai pindahmilik tanah.

(1) Pindahmilik mana-mana tanah bermilik di bawah Akta ini hendaklah dikuatkuasakan dengan satu instrumen atas Borang 14A.

(2) Hakmilik pemindahmilik hendaklah terserah dan terletak kepada penerima pindahmilik apabila pendaftaran mana-mana kepentingan berdaftar yang dinikmati pada ketika itu bersama dengan tanah itu.

(3) Penerima pindahmilik mana-mana tanah bermilik hendaklah memegang tanah bermilik tertakluk kepada –

a) apa-apa pajakan, cagaran atau kepentingan berdaftar lain yang sedia ada mengenainya pada masa pindahmilik itu didaftarkan;

b) tertakluk kepada seksyen kecil (3) seksyen 213, mana-mana sewaan bebas daftaran yang diberi oleh

pemindahan milik atau mana-mana pemegang hak milik yang dahulu;

c) semua syarat dan sekatan kepentingan yang pada ketika itu boleh dipakai kepadanya; dan

d) apa-apa perkara lain yang pada ketika itu tercatat di atas, atau disebut di dalam dokumen hakmilik daftaran itu.

242. Proses Pendaftaran Gadaian Untuk Menjamin Wang Pokok.

(1) Tiap-tiap cagaran untuk menjamin penjelasan hutang atau pembayaran apa-apa jumlah wang selain dari hutang (dalam mana-mana hal, sama ada jumlah dalam persoalan itu hendaklah dibayar sebagai bayaran pukal atau secara ansuran) hendaklah dikuatkuasakan dengan instrumen atas Borang 16A.

(2) Tiap-tiap cagaran untuk menjamin bayaran anuiti atau lain-lain jumlah wang berkala –

a) hendaklah dikuatkuasakan dengan satu instrumen atas Borang 16B; dan

b) jika pihak-pihak itu memikirkannya patut, bolehlah memasukkan peruntukan di mana, dalam keadaan pemegang cagaran melaksanakan kuasa menjualnya, pendapatan dari jualan itu (setakat mana yang boleh didapati untuk maksud itu) hendaklah digunakan untuk atau terhadap pemenuhan bayaran-bayaran yang terhutang kemudiannya.

(3) Peruntukan yang termasuk dalam apa-apa cagaran menurut perenggan (b) seksyen kecil (2) bolehlah merupakan peruntukan untuk –

a) pembatalan bagi maksud memenuhi bayaran tersebut wang atas pelaburan, atau

b) penyimpanan oleh pemegang cagaran nilai yang dijadikan modal bagi bayaran tersebut atau lain-lain peruntukan sedemikian, atau peruntukan tambahan yang pihak-pihak itu memikirkan patut.

259. Proses Pendaftaran Bagi Urusan Perakuan Jual Oleh Mahkamah.

(1) Tiap-tiap penjualan menurut suatu perintah di bawah seksyen 256 hendaklah dijalankan di bawah arahan seorang pegawai Mahkamah, tetapi seksyen kecil ini janganlah hendaknya menghalang Mahkamah daripada meminta bantuan mana-mana pelelong berlesen untuk melelong.

(2) Pegawai yang mengarahkan perjalanan penjualan itu hendaklah –

a) menerima tawaran (termasuk sebarang tawaran oleh atau bagi pihak pemegang cagaran);

b) menyelesaikan apa-apa masalah yang timbul dalam masa perjalanan penjualan dibuat;

c) dalam ketiadaan apa-apa tawaran pada atau melebihi harga terendah, menarik balik tanah atau pajakan dalam persoalan dari penjualan, mengarahkan supaya ianya dilelong di suatu tarikh kemudiannya, samada dengan harga terendah yang sama atau dengan harga kurang daripadanya, dan memastikan bahawa penjualan kemudian itu diiklankan kepada umum mengikut cara yang sama; dan

d) tertakluk kepada perenggan (c), mengumumkan penjualan itu diberi kepada orang yang membuat tawaran yang tinggi sekali.

(3) Pembeli dalam penjualan itu hendaklah ketika membuat pembayaran jumlah penuh harga pembelian itu kepada pegawai tersebut, berhak untuk menerima daripadanya –

a) satu sijil atas Borang 16F bahawa tanah atau pajakan dalam persoalan itu telah dijual kepadanya di bawah wibawa Akta ini (yang sijilnya itu hendaklah, sebagaimana yang diperuntukkan dalam seksyen 267, boleh didaftarkan oleh pembeli seolah-olah ianya adalah satu instrumen urusniaga); dan

b) jika didepositkan dengan Mahkamah menurut perenggan (b) seksyen kecil (2) seksyen 258, dokumen hakmilik keluaran kepada tanah itu atau, pajakan pendua, mengikut mana-mana yang sesuai.

265. Proses Pendaftaran Bagi Urusan Perakuan Jual Oleh Pentadbir Tanah.

(1) Apabila penjualan dibuat menurut suatu perintah di bawah seksyen 263-

a) penjualan itu hendaklah diadakan di bawah arahan Pentadbir Tanah, yang boleh meminta pertolongan disitu dari mana-mana pekelong berlesen; dan

b) pemegang cagaran hendaklah berhak untuk membuat tawaran dalam penjualan itu.

(2) Jika dalam penjualan itu tiada tawaran diterima pada atau melebihi harga yang terendah, tanah atau pajakan dalam persoalan hendaklah ditarik balik daripada penjualan itu, dan Pentadbir tanah hendaklah mengarahkan supaya ianya dilelongkan pada suatu tarikh kemudiannya, samaada dengan harga yang sama atau harga terendah yang dikurangkan, dan hendaklah memberi apa-apa notis penjualan terkemudian sebagaimana yang difikirkannya sesuai.

(3) Jika pada penjualan terkemudian itu tiada tawaran diterima pada atau melebihi harga terendah –

a) Tanah atau pajakan itu hendaklah ditarik balik dari penjualan itu;

b) Pentadbir Tanah hendaklah merujuk perkara itu kepada Mahkamah; dan

c) Mahkamah bolehlah menggantikan perintah Pentadbir Tanah dengan suatu perintah jualan di bawah seksyen 256, atau membuat apa-apa perintah lain sebagaimana difikirkannya adil.

(4) Pembeli dalam apa-apa penjualan sedemikian hendaklah ketika membayar jumlah penuh harga pembelian itu kepada Pentadbir Tanah, berhak menerima darinya –

a) satu sijil Borang 16I bahawa tanah atau pajakan dalam persoalan itu telah dijual kepadanya di bawah wibawa Akta itu (yang sijilnya itu hendaklah, sebagaimana yang diperuntukkan oleh seksyen 267, boleh didaftarkan oleh pembeli seolah-olah ianya adalah suatu instrumen urusniaga); dan

b) jika depositkan dengan Pentadbir Tanah menurut perenggan (b) seksyen kecil (2) seksyen 264, dokumen hakmilik keluaran kepada tanah itu atau, pajakan pendua, mengikut mana-mana yang sesuai.