



TP00002422

Unit Pembaca & Rejister  
Pusat Perpustakaan  
Mara  
Jalan  
Klang.



KAJIAN SENIBINA, PERANCANGAN DAN UKUR  
JABATAN PENGURUSAN HARTANAH

TAJUK:

TUKAR SYARAT, PECAH SEMPADAN DAN HUBUNGANNYA  
DENGAN NILAI TANAH DI PAHANG  
(KAWASAN KAJIAN: KUANTAN)



DISERTASI DISEDIAKAN UNTUK MEMENUHI SEBAHAGIAN  
DARIPADA SYARAT-SYARAT BAGI PENGANUGERAHAN  
DIPLOMA LANJUTAN PENGURUSAN HARTANAH

DISEDIAKAN OLEH: ZURAI DAR HUSIN

SESSI : 1983/1985

UNTUK IBU TERSAYANG

## PENGHARGAAN

Bismillahirrahmanirahim,

Perlaksanaan kajian ini adalah merupakan satu pencapaian yang tidak mungkin diperolehi sekiranya tiada bantuan dan kerjasama beberapa pihak yang tertentu.

Sudah menjadi lumrah hidup bahawa setiap pertolongan itu seharusnya diucapkan terima kasih.

Berbanyak-banyak terima kasih saya kepada pihak-pihak berikut bagi menjayakan kajian ini.

- (1) Penyelia saya, Puan Fadhilah bt. Mohd. Taufek kerana banyak memberi galakan dan teguran-teguran yang membina,
- (2) Timbalan Pengarah Tanah dan Galian Pahang, Encik Yidris Mohamad kerana meluangkan masa untuk ditemubual,
- (3) Encik Mutalib b. Awang dari Unit Perancangan, Pembangunan dan Dasar, Pejabat Pengarah Tanah dan Galian Pahang, Kuantan, kerana memberi maklumat-maklumat tambahan,
- (4) Encik Nasir Mohd. dari Pejabat Penilaian dan Perkhidmatan Harta Negeri Pahang, Kuantan kerana memberi pandangan dan pendapatnya tentang nilai tanah, dan

- (5) tidak lupa kepada Puan Siti Aishah bt. Hassan dari Bahagian Pentadbiran, SIRIM, Shah Alam, Selangor, kerana sudi menaipkan kajian ini.

Zuraidar Husin,  
I.T.M., Shah Alam.

15hb. April, 1985.

## PENDAHULUAN

Tukar syarat dan pecah sempadan adalah satu proses penting dalam pembangunan tanah. Pemohon atau pemaju yang memiliki tanah-tanah pembangunan atau tanah-tanah pertanian yang hendak dimajukan, perlulah baginya mengetahui serba serbi tentang permohonan tukar syarat dan pecah sempadan.

Kajian ini adalah berkenaan proses permohonan tukar syarat dan pecah sempadan di Pahang dan hubungannya dengan nilai tanah. Kajian ini hanya terbahagi kepada empat bab. Bab yang pertama menerangkan tentang tukar syarat dan pecah sempadan mengikut Akta Kanun Tanah Negara 1965. Bab yang kedua pula adalah berkenaan proses permohonan tukar syarat dan pecah sempadan yang dipraktikkan sekarang, sementara Bab ketiga adalah dimana hubungan tukar syarat dan pecah sempadan dengan nilai tanah ditunjukkan. Pandangan dan pendapat penulis sendiri berkenaan tukar syarat dan pecah sempadan mengakhiri kajian ini.

Dalam membuat kajian ini, penulis hanya menumpukan ke kawasan Majlis Perbandaran Kuantan yang seluas 125 batu persegi, sementara skop kajian adalah terbatas kepada:-

- (i) Kaitan tukar syarat dan pecah sempadan dengan pembangunan tanah-tanah.

- (ii) Perbezaan nilai tanah yang belum ditukar syarat dan pecah sempadan dengan tanah yang sudah mengalami proses tersebut.

Matlamat kajian ialah untuk membuktikan yang tukar syarat, pecah sempadan mempunyai hubungan dengan nilai tanah.

Kajian ini dibahagikan kepada 2 bahagian yang mana penulis telah menggunakan 2 pendekatan yang berlainan.

Bahagian satu : Hanya merupakan kajian yang tertumpu kepada majallah-majallah, lapuran-lapuran, penerbitan dan risalah-risalah yang disediakan oleh jabatan-jabatan yang terlibat, yang ada kaitan dengan tajuk kajian.

Bahagian dua : Terdiri dari kaji selidik yang dijalankan oleh penulis sendiri di jabatan-jabatan yang berkaitan.

KANDUNGAN	MUKA SURAT
PENGHARGAAN	i
SENARAI JADUAL	
SENARAI CARTA	
SENARAI PETA	
SENARAI LAMPIRAN	
PENDAHULUAN	iii
BAB 1 : PENTADBIRAN TANAH SECARA AM DAN TEORI TUKAR SYARAT DAN PECAH SEMPADAN MENGIKUT AKTA KANUN TANAH NEGARA, 1965	
1.10 Pengenalan	1
1.20 Pentadbiran tanah secara am	2
1.30 Pembangunan tanah	3
1.31 Proses pengawalan kemajuan tanah	4
1.40 Tukar syarat dan pecah sempadan mengikut Akta Kanun Tanah Negara, 1965	5
1.41 Tukar syarat	5
1.42 Pecah sempadan	9
BAB 2 : PROSES TUKAR SYARAT DAN PECAH SEMPADAN DI PAHANG	
2.10 Pengenalan	13
2.20 Proses asal permohonan tukar syarat dan pecah sempadan di Pahang	14
2.30 Proses permohonan tukar syarat dan pecah sempadan: Pendekatan baru	20
2.40 Perbezaan antara proses asal permohonan tukar syarat dan pecah sempadan dengan proses baru	22
2.50 Pembayaran-pembayaran yang berkaitan dengan tukar kegunaan tanah	25

2.60	Perkara-perkara yang perlu dipatuhi oleh pemohon-pemohon bagi permohonan untuk mengubah jenis kegunaan tanah	29
2.70	Perkara-perkara yang perlu dipatuhi oleh pemohon-pemohon apabila mengemukakan permohonan pecah sempadan	30
2.80	Piawaian perancangan	32
2.90	Peranan jabatan yang terlibat dalam permohonan tukar syarat dan pecah sempadan	34
 BAB 3 : KAWASAN KAJIAN		
3.10	Pengenalan kawasan kajian	44
3.20	Gunatanah semasa bandar Kuantan secara menyeluruh	45
3.30	Sepintas lalu kedudukan pembangunan dan perancangan semasa bandar Kuantan	47
3.40	Permintaan dan penawaran ke atas rumah di Kuantan dan harga	50
3.50	Penawaran dan permintaan ke atas harta perdagangan sepintas lalu	58
3.60	Penawaran dan permintaan ke atas ruang-ruang Industri	62
3.70	Tanah-tanah pembangunan di Kuantan	63
3.80	Tukar syarat dan pecah sempadan dan kaitannya dengan pembangunan tanah di Kuantan	67
3.90	Kesan tukar syarat dan pecah sempadan ke atas nilai tanah	76



KANDUNGAN

MUKA SURAT

BAB 4 : PANDANGAN DAN PENDAPAT

4.10	Umum	78
4.20	Pentadbiran tanah secara am	78
4.30	Kesan ke atas nilai tanah	82
4.40	Penutup	83

BAHAN-BAHAN RUJUKAN

SENARAI JADUAL	MUKA SURAT
JADUAL I : Bayaran lemak tanah	26
JADUAL II(a) : Cukai tahunan (bagi tanah bandar dan kampong)	27
JADUAL II(b) : Cukai tahunan (bagi tanah desa)	28
JADUAL III : Dimensi tangki	38
JADUAL IV : Jangkaan Pertambahan Penduduk bagi Kawasan Majlis Perbandaran Kuantan sahaja. (125 batu persegi)	52
JADUAL V : Pendapatan bulanan bagi isi rumah di Kuantan bagi tahun 1980	53
JADUAL VI : Keperluan untuk rumah kos rendah	
JADUAL VII : Projek-projek swasta, rumah-rumah yang belum terjual	56
JADUAL VIII : Bayaran pinjaman gadaian	57
JADUAL IX : Ruang-ruang kedai di Kuantan	59
JADUAL X : Harga jualan tertinggi di kawasan Rezab Melayu Balok (s. ekar)	67
JADUAL XI : Penyata permohonan tukar syarat dasar bagi tahun 1983 & 1984 bagi Kawasan Majlis Perbandaran Kuantan (MPK)	71
JADUAL XII : Data peringkat pembangunan tanah dalam kawasan Majlis Perbandaran Kuantan	73
JADUAL XIII : Perbezaan nilai tanah	77

## SENARAI CARTA

## MUKA SURAT

CARTA I	: Proses asal tukar syarat dan pecah sempadan	23
CARTA II	: Proses baru tukar syarat dan pecah sempadan	24
CARTA III	: Proses pembangunan tanah	69

## SENARAI PETA

PETA 1	: Kawasan Majlis Perbandaran Kuantan
PETA 2	: Hubungan Jalanraya: Kuantan dengan lain-lain bandar
PETA 3	: Gunatanah di Kuantan
PETA 4	: Bandar Kuantan
PETA 5	: Kawasan Industri
PETA 6	: Lot-lot yang menunjukkan perbezaan nilai

## SENARAI LAMPIRAN

LAMPIRAN	I : Contoh kes
LAMPIRAN	2 : Borang-borang permohonan yang digunakan di Pahang
LAMPIRAN	3 : Kos
LAMPIRAN	4 : Taman-taman perumahan di bandar Kuantan

---

# BAB 1

---

@@

PENTADBIRAN TANAH SECARA AM  
DAN TEORI TUKAR SYARAT DAN  
PECAH SEMPADAN MENGIKUT AKTA  
KANUN TANAH NEGARA, 1965

@@

### 1.10 Pengenalan

Urusan tanah adalah satu urusan yang penting samada kepada Pihak Berkuasa Negeri atau kepada tuanpunya-tuanpunya tanah dan orang-orang yang mempunyai kepentingan ke atasnya.

Oleh itu bagi tuanpunya-tuanpunya tanah yang ingin memajukan tanahnya, ia haruslah mengetahui tentang pentadbiran tanah dan kawalan pembangunan tanah di tempat tanah tersebut terletak.

Ini adalah penting kepada tuan tanah supaya permohonan tidak bercanggah dengan undang-undang yang berkuatkuasa di negeri yang permohonan itu dikemukakan dan juga untuk melicinkah perjalanan pentadbiran pihak-pihak yang terlibat dalam meluluskan permohonannya.

1.20 Pentadbiran tanah secara am

Di semenanjung Malaysia semua tanah ditadbirkan berasaskan Kanun Tanah Negara. Undang-undang ini telah berkuatkuasa pada 1.1.1966. Dari tarikh ini sistem pemegangan dan urusan tanah yang sama telah ujud di sebelas buah Negeri Semenanjung Malaysia. Sebelum 1.1.1966, sebelas buah negeri ini mempunyai dua sistem tanah yang agak berlainan. Negeri-negeri selat seperti Pulau Pinang dan Melaka mempunyai satu sistem yang khas bagi negeri-negeri sebelum perang (yang dicontohi daripada undang-undang harta dan pindahak Inggeris) dengannya surat ikatan yang disempurnakan secara persendirian adalah asas hakmilik bagi tanah.

Sementara negeri-negeri yang sembilan lagi menggunakan satu sistem yang berdasarkan kepada prinsip bahawa hak-hak persendirian boleh diperolehi hanya daripada pemberian yang nyata oleh Kerajaan atau berikutan daripada pendaftaran Kerajaan mengenai urusan statut yang kemudian, sistem yang diamalkan di sembilan negeri ini dinamakan sistem torrens atau pendaftaran hakmilik.

Oleh itu Akta Kanun Tanah Negara 1965 digubal untuk menghapuskan sistem yang ada di Pulau Pinang dan Melaka dan dengan itu menggunakan sistem yang seragam di Seluruh Semenanjung iaitu sistem torrens yang disebutkan tadi.

Ciri-ciri sistem torrens adalah untuk memberi jaminan dan kesenangan kepada segala urusan tanah. Hakmilik adalah bukti muktamad bahawa orang yang disebutkan di dalamnya adalah tuannya tanah yang dinyatakan dan sah dari segi undang-undang apa pun.

Untuk menguruskan segala hal yang bersangkutan dengan pemilikan tanah seperti garis sempadan tanah, kegunaan dan keluasan serta lain-lain undang-undang berkenaannya, ianya dijalankan oleh Pengarah Tanah dan Galian Negeri dan Pemungut Hasil Tanah Daerah membantunya. Mereka-mereka ini bertanggungjawab terus kepada Majlis Undangan Negeri melalui Setiausaha Kerajaan Negeri. Dengan yang demikian jika tuan punya tanah ingin mengubah sesuatu ke atas tanahnya atau membangunkan tanah, ia terpaksa sebanyak sedikit berurusan dengan Pejabat Tanah dan Galian Negeri selain dari Pejabat Perancangan Bandar dan Desa.

#### 1.30 Pembangunan Tanah

Pengawalan pembangunan tanah adalah di bawah bidangkuasa jabatan Perancangan Bandar dan Desa. Perancangan Bandar dan Desa juga dikenali sebagai 'perancangan fizikal' dan kadangkala sebagai 'perancangan gunatanah'. Matlamat utamanya adalah sama, iaitu untuk merancang dan menyusun berbagai kegunaan tanah dan kepadatan pembangunan dalam usaha untuk mencapai keseimbangan yang berkesan dan berfaedah bagi kepentingan penduduk. Perancangan bandar adalah satu seni dan sains untuk membentuk dan memandu pertumbuhan pembangunan fizikal kawasan-kawasan bandar dan luar bandar, sejajar dengan keperluan-keperluan sosial dan ekonomi masyarakat.

Peranan bagi mengusaha dan melaksanakan perancangan bandar yang teratur adalah sama-sama dipertanggungjawab kepada Kerajaan Pusat dan Negeri di Semenanjung Malaysia.



Di Negeri Pahang atau mana-mana negeri di Malaysia, perancangan fizikal adalah tertumpu kepada penyediaan pelan-pelan pembangunan bandar dan melaksanakannya melalui pengawalan kemajuan tanah adalah terletak di bawah pihak perancangan tempatan.

Pemakaian dan penguatkuasaan pelan-pelan yang telah disediakan oleh Pihak Berkuasa Perancangan Tempatan pula adalah tertakluk kepada persetujuan dan kelulusan Pihak Berkuasa Kerajaan Negeri untuk memastikan ianya sejajar dengan dasar-dasar Kerajaan Negeri dari masa ke semasa.

#### 1.31 Proses Pengawalan Kemajuan Tanah

Proses pengawalan kemajuan tanah adalah sebahagian dari proses perancangan. Proses pengawalan ini boleh dilihat dari peringkat-peringkat proses memajukan tapak pembangunan seperti berikut:-

- (i) menukar syarat guna tanah
- (ii) memecah sempadan tanah (jika perlu)
- (iii) mendirikan bangunan

Tiap satu peringkat di atas perlu dilalui dan memperolehi kelulusan/kebenaran dari Pihak Berkuasa yang berkenaan seperti Pejabat Tanah dan Pejabat Daerah jika di luar mana-mana kawasan Penguasa Tempatan. Setiap permohonan yang dikemukakan ke pejabat-pejabat tersebut adalah biasanya dirujuk kepada jabatan-jabatan teknikal untuk ulasan dan pandangan seperti Jabatan Kerja Raya (JKR), Jabatan Parit dan Taliair (JPTA), Lembaga Letrik Negara (LLN), Jabatan Kesihatan, Bomba dan termasuk Jabatan Perancangan Bandar dan Desa (JPB&D) dengan syarat-syarat yang tertentu.

Kelulusan hanya akan diberi jika pelan-pelan yang dikemukakan bersama permohonan kepada jabatan-jabatan berkenaan memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan oleh jabatan-jabatan tersebut.

1.40 Tukar syarat dan pecah sempadan mengikut Akta Kanun Tanah Negara, 1965

1.41 Tukar syarat

Kegunaan tanah sekarang adalah berdasarkan kepada keputusan yang dibuat oleh Pihak Berkuasa Negeri semasa meluluskan pemberian hakmilik, samada tanah yang diberi milik sebelum berkuatkuasa Akta Kanun Tanah Negara atau selepas berkuatkuasa akta tersebut.

Sek. 76, Kanun Tanah Negara menyatakan semasa kelulusan diberi antara perkara-perkara yang dikenakan ialah mengenakan kategori dan syarat nyata dan tanah yang diberi milik sebelum Kanun Tanah Negara tidak dikenakan apa-apa kategori tetapi dikawal kegunaannya dengan dikenakan syarat nyata.

Peredaran masa menyebabkan tanah-tanah ini didapati tidak lagi sesuai digunakan sebagaimana yang disyaratkan atau pun atas kehendak tuan tanah sendiri untuk mendapat manfaat yang maksima, di mana tanah tersebut perlu ditukar kepada kegunaan yang baru. Walau bagaimanapun tuan tanah tidak boleh dengan sewenang-wenangnya mengubah kegunaan tanpa kelulusan/kebenaran Pihak Berkuasa Negeri kerana menukar kegunaan tersendiri dianggap melanggar syarat dan boleh diambil tindakan supaya tanah dirampas.

Sek. 124, Kanun Tanah Negara membenarkan untuk dipohon perubahan apa-apa yang dikenakan ke atas sekeping tanah.

Sementara Sek. 113, Kanun Tanah Negara, menyatakan bahawa kuasa diberi kepada Pihak Berkuasa Negeri untuk mengubah apa-apa syarat jika ada permohonan atau semasa meluluskan permohonan cantuman terdapat pembezaan syarat lot-lot yang dicantum.

Permohonan tukar syarat hendaklah dikemukakan kepada Pihak Berkuasa Negeri melalui Pemungut Hasil Tanah. Akta Kanun Tanah Negara tidak menentukan borang-borang permohonan bagi maksud ini, seperti permohonan-permohonan lain. Oleh itu tuan tanah atau pemunya boleh menggunakan surat biasa yang menyatakan dengan terang hasrat untuk mengubah satu kegunaan tanah kepada yang lain. Jika terdapat borang-borang yang ditetapkan oleh Pejabat Tanah Negeri, pemohon terpaksa menggunakan borang-borang tersebut bagi maksud ini.

Perkara-perkara<sup>1</sup> yang boleh dipohon di bawah Sek. 124 oleh tuan tanah ialah:-

- (i) mengubah jenis kegunaan tanah daripada yang digunakan sekarang
- (ii) mengenakan jenis kegunaan (kategor), jika belum dikenakan apa-apa kategor.
- (iii) membatalkan syarat-syarat nyata atau sekatan kepentingan
- (iv) meminda syarat nyata atau sekatan kepentingan
- (v) memohon supaya mengenakan syarat nyata
- (vi) memohon untuk membatalkan apa-apa kenyataan.

---

<sup>1</sup> Akta Kanun Tanah Negara (Pindaan) 1984, tambahan telah dibuat di 124(1)(c) iaitu tuan tanah boleh memohon untuk mengenakan sekatan kepentingan yang baru. Pindaan ini belum berkuatkuasa.

Dalam menentukan permohonan ubah syarat, perlu berhati-hari untuk menentukan samada penukaran ubah syarat betul-betul perlu dibuat terutama bagi tanah-tanah yang diberi milik sebelum Kanun Tanah Negara seperti di bawah Sek. 53(3), di mana tanah yang dipegang di bawah hakmilik Pejabat Pendaftar yang terletak di kawasan bandar tidak dikenakan apa-apa syarat tetapi mengikut syarat tersirat tanah ini tidak boleh digunakan untuk pertanian atau industri.

Permohonan tukar syarat hendaklah disertai dengan bayaran, pelan tanah tersebut dan perakuan carian resmi. Permohonan-permohonan hanya akan diluluskan oleh Pihak Berkuasa Negeri jika ia berpuashati bahawa semua badan-badan atau orang-orang perseorangan yang mempunyai kepentingan berdaftar dan juga badan-badan atau orang perseorangan yang mendukuki mana-mana bahagian tanah di bawah sewaan bebas dari daftar, telah mengizinkan dengan cara bertulis.

Sebelum permohonan dikemukakan kepada Pihak Berkuasa Negeri, tanah tersebut perlu diperiksa oleh pegawai petempatan yang laporannya mengandungi semua perkara-perkara yang bersabit dengan tanah tersebut seperti kegunaan tanah, keadaan tanah-tanah di sekitar, apa-apa yang terdapat di atas tanah seperti bangunan, tanaman, dan lain-lain. Rujukan kepada jabatan teknikal hendaklah dibuat untuk ulasan dan pandangan.

Kelulusan untuk ubah syarat ialah kuasa Pihak Berkuasa Negeri, tetapi dalam kes-kes tertentu pihak Berkuasa Negeri menurunkan kuasa kepada Pengarah Tanah Galian Negeri atau Pemungut Hasil Tanah Daerah. Selalunya keadaan begini hanya bagi kes-kes mengubah kegunaan sahaja iaitu dari satu jenis pertanian yang lain kepada satu jenis pertanian lain, seperti dari kegunaan dusun kepada kelapa.

Dalam memberi kuasa ini, Pihak Berkuasa Negeri menetapkan keluasan tanah yang boleh diluluskan oleh Pengarah Tanah dan Galian dan Pemungut Hasil Tanah. Contohnya tanah di bawah 5 ekar adalah bidangkuasa Pemungut Hasil Tanah, 5 - 10 ekar ialah kuasa Pengarah Tanah dan Galian Negeri, sementara 10 ekar lebih ialah Pihak Berkuasa Negeri.

Di bawah Sek. 124(2), Pihak Berkuasa Negeri apabila meluluskan permohonan tukar syarat dari satu jenis penggunaan tanah ke satu jenis yang lain hendaklah

- (a) ia 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,
- (b) ia bolehlah, jika difikirkannya patut, mengarahkan supaya dicatiterakan juga di atas dokumen hakmilik itu apa-apa syarat nyata yang baru seperti yang ditetapkan dalam arahan itu.

Pemohon dikehendaki menjelaskan bayaran-bayaran berikut setelah memperolehi kelulusan tukar syarat:-

- (a) pembayaran lemak tanah tambahan (premium)
- (b) cukai sewa tanah yang baru
- (c) mematuhi apa-apa kehendak lain yang Pihak Berkuasa Negeri fikir patut.

Segala pembatalan, penukaran dan pindaan yang dibuat bersangkutan di bawah Seksyen ini hendaklah disertai dengan tarikh ianya di buat berserta dengan tandatangan pegawai yang terlibat dan meteri pejabat yang membatalkan, meminda dan menukar jenis tanah tersebut.

#### 1.42 Pecah sempadan

Sek. 135, Kanun Tanah Negara menyatakan permohonan untuk pecah sempadan dibuat oleh tuan punya tanah milik.

Permohonan ini hendaklah dikemukakan kepada Pemungut Hasil Tanah dengan menggunakan borang 9A seperti di Sek. 137, Kanun Tanah Negara, dengan tidak mengira samada tanah tersebut dipegang di bawah hakmilik Pejabat Tanah atau Pejabat Pendaftar.

Permohonan hendaklah disertai dengan:-

- (a) Apa-apa bayaran yang ditetapkan oleh Kaedah Tanah Negeri.
- (b) Pelan pecah sempadan yang terang menunjukkan tiap-tiap petak yang akan dipecahkan. Pelan yang dikemukakan hendaklah mengikut ukuran yang ditetapkan oleh Pejabat Tanah, begitu juga dengan jumlah salinah pelan tersebut.
- (c) Permohonan hendaklah disertai dengan surat kelulusan atau persetujuan dari Pihak Berkuasa Perancang dan surat persetujuan pemegang gadai, pajakan, pemegang lien ke atas tanah dan lain-lain badan atau orang perseorangan yang mempunyai kepentingan ke atas tanah tersebut.
- (d) Jika hakmilik untuk dipohon untuk pecah sempadan ialah hakmilik Pejabat Tanah, Pemungut Hasil Tanah boleh menerima permohonan pecah sempadan, walaupun belum ada kelulusan dari Pihak Berkuasa Perancang. Kelulusan akan diuruskan sendiri oleh Pemungut Hasil Tanah.

Sebelum kelulusan pecah sempadan diberi, perkara-perkara di bawah hendaklah dipenuhi seperti terdapat di Sek. 136.

- (i) Pecah sempadan itu tidak bercanggah dengan apa-apa sekatan kepentingan yang dikenakan ke atas tanah tersebut.
- (ii) Pecah sempadan tidak boleh bercanggah dengan mana-mana peruntukan undang-undang bertulis. Contohnya seperti di Sek. 15(1), Akta Tanah Kawasan Penempatan Berkelompok, tanah-tanah di bawah pegangan desa tidak boleh dipecah sempadan.
- (iii) Syarat untuk mendapat kelulusan perancang ialah dari Jabatan Perancang Bandar dan Desa (JPB&D) dan sekiranya di luar daripada kawasan JPB&D, ialah daripada Pihak Berkuasa Tempatan atau Majlis Daerah.
- (iv) Pecah sempadan juga tidak bercanggah dengan apa-apa pelan yang diluluskan oleh Pihak Berkuasa Negeri atau Pihak Berkuasa Perancang.
- (v) Semua cukai tanah hendaklah dijelaskan.
- (vi) Bagi tanah pertanian, tiap-tiap pecahan tidak kurang dari 1 ekar.
- (vii) Bentuk bahagian tanah yang dipecah sempadan hendaklah sesuai mengikut kegunaan yang akan dikenakan.

- (viii) Tiap-tiap petak pecahan hendaklah mempunyai jalan masuk dan jalan masuk hendaklah boleh menyambung kepada jalan besar atau sungai atau tepi pantai atau jalan keretapi atau ke jalan-jalan yang dikenali sebagai hak lalulalang.
- (ix) Tuan tanah dikehendaki membina jalan di tanah yang akan dipecah sempadan dan menyerah balik tanah tersebut kepada Kerajaan. Penyerahan balik tidak memerlukan penggunaan borang 12A. Dengan kelulusan pecah sempadan, jalan ini terserah kepada Pihak Berkuasa Negeri dengan sendiri.

Kuasa melulus permohonan pecah sempadan:- Di bawah Sek. 135(2) iaitu Pengarah Tanah dan Galian adalah berkuasa bagi meluluskan tanah-tanah yang dipegang di bawah hakmilik Pejabat Pendaftar dan Pemungut. Hasil Tanah meluluskan bagi tanah-tanah di bawah hakmilik Pejabat Tanah.

Tindakan-tindakan yang perlu diambil setelah menerima permohonan Pemungut hendaklah:-

- o Seperti 137(2), membuat catitan dalam Dokumen hakmilik Daftar, sekiranya hakmilik tersebut hakmilik Pejabat Tanah, atau memohon supaya dibuat catitan oleh Pengarah Tanah dan Galian bagi hakmilik Pejabat Pendaftar. Bagi permohonan yang perlu diluluskan oleh Pengarah Tanah dan Galian, Pemungut Hasil Tanah hendaklah mengemukakan permohonan bagi pertimbangan Pengarah Tanah dan Galian.