



جابتن قزانچع باندر دان ديسا

JABATAN PERANCANG BANDAR DAN DESA

TAKLIMAT MENGHADAPKAN PERMOHONAN PEMECAHAN DAN/ ATAU PENYATUAN TANAH

15 April 2026 (Rabu)

Muhd Abd Qawiy bin Darul

Pen Pegawai Perancang Bandar dan Desa Tkt 1

Bahagian Kemajuan Daerah, JPBD

ISI KANDUNGAN

1. **Prosedur Mendapatkan Kebenaran Pemecahan dan/ atau Penyatuan Tanah (PPT)**
2. **Proses Menghadapkan Permohonan**
3. **Tatacara Menghadapkan Permohonan melalui emel**
4. **Senarai Semak Dokumen PPT**
 - **Peringkat 1 (PPT P1)**
 - **Peringkat 2 (PPT P2)**
5. **Permohonan Kebenaran Pemecahan dan/atau Penyatuan Tanah Strata (PPTS)**
6. **Hal-hal Lain**



1. Prosedur Mendapatkan Kebenaran Pemecahan dan/atau Penyatuan Tanah (PPT)



1.1 HARGA PERMOHONAN DI JPBD

5 Plot kebawah

:

BND \$50

Antara **6 hingga 20 Plot**

:

BND \$200

Lebih daripada **20 Plot**

:

BND \$400

2. Proses Menghadapkan Permohonan



1



2



3



4



5



6

Licensed Land Surveyor (LLS) menghadapkan permohonan secara melalui emel

JPBD menyemak permohonan yang diterima

JPBD menghantar emel penerimaan kepada LLS
(Lengkap/
Tidak lengkap)

Jika lengkap,
LLS membuat pembayaran
(Bagi
Permohonan
Peringkat 1 baru
sahaja)

JPBD memproses permohonan

JPBD menghantar Surat Kebenaran / Sijil Pengesahan / Surat Penyelarasan dan pelan skim yang dicop melalui e-mel.

Pindaan



Mana-mana permohonan **pindaan** hendaklah dikelilingkan kepada **kesemua ahli KKPPT** dan **bilangan lukisan** hendaklah **dikemaskini**.

3. Tatacara Menghadapkan Permohonan melalui emel

**Peringkat 1
(Sijil Pengesahan)**

TPOR
14 Hari
bekerja

**Peringkat 2
(Surat Kebenaran)**

TPOR
10 Hari
bekerja

To: ppt.bkd@tcp.gov.bn
/ ppt.ttg / ppt.bel / ppt.tem

Subject: Permohonan Peringkat 1 (pindaan A1) bagi Lot 12345, Kampong Beribi, Mukim Gadong B, Daerah Brunei dan Muara



2. PPT002.pdf
261 KB



0. SENARAI SEMAK.pdf
172 KB



Show all 11 attachments (5 MB) Download all

Assalamualaikum wrb & Salam Sejahtera.

Yang Mulia Tuan/ Puan, sukacita dihadapkan di sini permohonan bagi perkara yang dinyatakan di atas.

Sekian disampaikan, terima kasih.

SEND

4.1 Senarai Semak Dokumen PPT Peringkat 1 (P1)



Bil. 2 untuk ditandatangani oleh **pemilik tanah yang berdaftar sahaja.**

Sila pastikan borang di isi dengan maklumat yang **betul dan lengkap.**

1. Borang Permohonan Pengesahan Pelan PPT (**PPT001**)
2. Borang Persetujuan Cadangan pelan PPT (**PPT002**)
3. Borang Pemeriksaan (**PPT003**) termasuk laporan **bergambar berwarna**
4. **Skim Pelan** Cadangan PPT
5. Salinan **Geran Tanah** yang terkini
6. Borang Pengesahan Pembayaran PPT (**PPT006**)
7. Salinan **Kad Pengenalan** semua pemilik-pemilik tanah yang berdaftar
8. Salinan Surat kebenaran permohonan **jalan laluan/ bangunan/ rumah** dan kemajuan tanah berserta dengan **pelan** yang **telah diluluskan (jika berkenaan)**
9. Salinan surat **Land Search** bagi tanah yang dipohonkan – diperolehi daripada Jabatan Tanah (**jika berkenaan**)
10. Salinan **cukai tanah** terkini

LAPURAN PEMERIKSAAN TAPAK
PERMOHONAN PEMECAHAN / PENYATUAN TANAH

Lot : _____ Nama Jalan : _____
Kampung : _____ Nombor Simpang : _____
Mukim : _____ Daerah : _____

BIL	PERKARA	YA	TIDAK	ULASAN
1	Batu sempadan sudah ditanda/dipancang			
2	Nombor Lot sudah ditandakan/dipancang			

3	Rupa bentuk fizikal Tanah	YA	TIDAK	ULASAN
3.1	Bukit			
3.2	Tanah Rendah			
3.3	Tanah Paya			

4	Kemajuan Perkhidmatan yang sedia ada	YA	TIDAK	ULASAN
4.1	Jalan keluar masuk menuju ke lot			
4.2	Jalan menggunakan tanah kerajaan			
4.3	Perkhidmatan Letrik			
4.4	Sungai/Parit mengalir di atas lot			
4.5	Rumah/bangunan di dalam lot			
4.6	Talian penghantaran letrik melintasi lot			

5	Disertakan:	YA	TIDAK	ULASAN
5.1	Offset ukuran terkini & gambar			
5.2	Kebenaran jalan laluan			
5.3	Kebenaran ubahsuai sungai/parit			
5.4	Kebenaran pelan bangunan			
5.5	Kebenaran kemajuan kerja tanah			

6	Ulaskan Tambahan/Gambar Kedudukan	YA	TIDAK	ULASAN

7	Pengakuan: Saya/wakil pemeriksa mengaku bahawa perkara di atas adalah benar (J.Ukur & Juruukur Berlesen)	YA	TIDAK	ULASAN
	Diperiksa oleh: _____			
	Disahkan oleh: _____			
		Tarikh: _____		
		Tarikh: _____		



PPT 006



BORANG PEMBAYARAN BAGI PERMOHONAN PEMECAHAN DAN / ATAU PENYATUAN TANAH

Tarikh /
Date: _____

Keterangan Permohonan Information on Application

Jenis Permohonan Penyatuan Tanah Pemecahan Tanah Penyatuan & Pemecahan Tanah

No. Lot : _____

Kampong : _____

Mukim : _____

Daerah : _____

Nama (yang
menghadapkan) : _____

Nama Syarikat

Juruukur: _____

Jumlah Plot:

- \$50 (5 Plot Kebawah)
 \$200 (Antara 6 hingga 20 Plot)
 \$400 (Lebih daripada 20 Plot)

Untuk kegunaan Pejabat sahaja For Official use only

- Yuran : \$50 (5 Plot Kebawah)
Fees : \$200 (Antara 6 hingga 20 Plot)
 \$400 (Lebih daripada 20 Plot)

Diterima Oleh: Received by:		
Nama Penerima Receiver Name:		
Tandatangan Penerima Receiver Signature:		
Tarikh Menerima Date Received:		
Cop Pembayaran		

4.2 Senarai Semak Dokumen PPT Peringkat 2 (P2)

ATTENTION PLEASE

Skim Pelan yang telah **dikemaskini** untuk **disertakan** jika terdapat **persyaratan** daripada Jabatan-Jabatan yang berkenaan.

Sila pastikan borang/sijil di **isi/dicop** dengan **betul dan lengkap**.

1. Borang Permohonan Pengesahan Pelan PPT (**PPT005**)
2. Sijil Pengesahan Jabatan **Tanah**
3. Sijil Pengesahan Jabatan **Ukur**
4. Sijil Pengesahan Jabatan **Jalan Raya**, JKR
5. Sijil Pengesahan Jabatan **Saliran dan Pembetulan**, JKR
6. Sijil Pengesahan Jabatan **Perkhidmatan Elektrik**
7. Sijil Pengesahan Jabatan **Bandaran** (untuk tanah di **kawasan Lembaga Bandaran** sahaja)



NEGARA BRUNEI DARUSSALAM
PERINTAH PERANCANGAN BANDAR DAN DESA, 2015
BAHAGIAN 4 (BAB 24) PERMOHONAN UNTUK MENDAPATKAN KEBENARAN

TOWN AND COUNTRY PLANNING ORDER, 2015
PART 4 (SECTION 24) APPLICATION FOR PERMISSION

PERMOHONAN UNTUK MENDAPATKAN KEBENARAN PEMECAHAN DAN/ATAU
PENYATUAN TANAH

APPLICATION FOR SUBDIVISION AND/OR CONSOLIDATION OF LAND

Kepada : Autoriti Perancang
To : Planning Authority

Permohonan adalah dengan ini dibuat untuk kebenaran bagi:-
Application is hereby made for the approval of: -

- (1) Pemecahan Tanah
Subdivision of Land
- (2) Penyatuan Tanah
Consolidation of Land
- (3) Pemecahan dan Penyatuan Tanah
Subdivision and Consolidation of Land
- (4) Pemecahan Strata
Strata Subdivision

*Sila tandakan mana yang berkenaan
*Kindly indicate where applicable

*Saya/Kami membenarkan :
*I/ We authorise :

Alamat :
Address : _____

No. Telefon : _____ Tarikh : _____
Telephone No: _____ Date : _____

bertindak sebagai wakil *saya/kami mengenai dengan permohonan ini
to act as *my/our agent in respect of this application

PPT 005

Nama Penuh Pemilik Tanah yang Berdaftar /
Power of Attorney : _____
Full name(s) of Registered Land Owner(s) /
Power of Attorney :

Tandatangan Pemilik Tanah yang Berdaftar /
Power of Attorney : _____
Signature(s) of Registered Land Owner(s) /
Power of Attorney :

Alamat Pos :
Postal Address : _____

No. Telefon: _____ Tarikh : _____
Telephone No. : _____ Date : _____

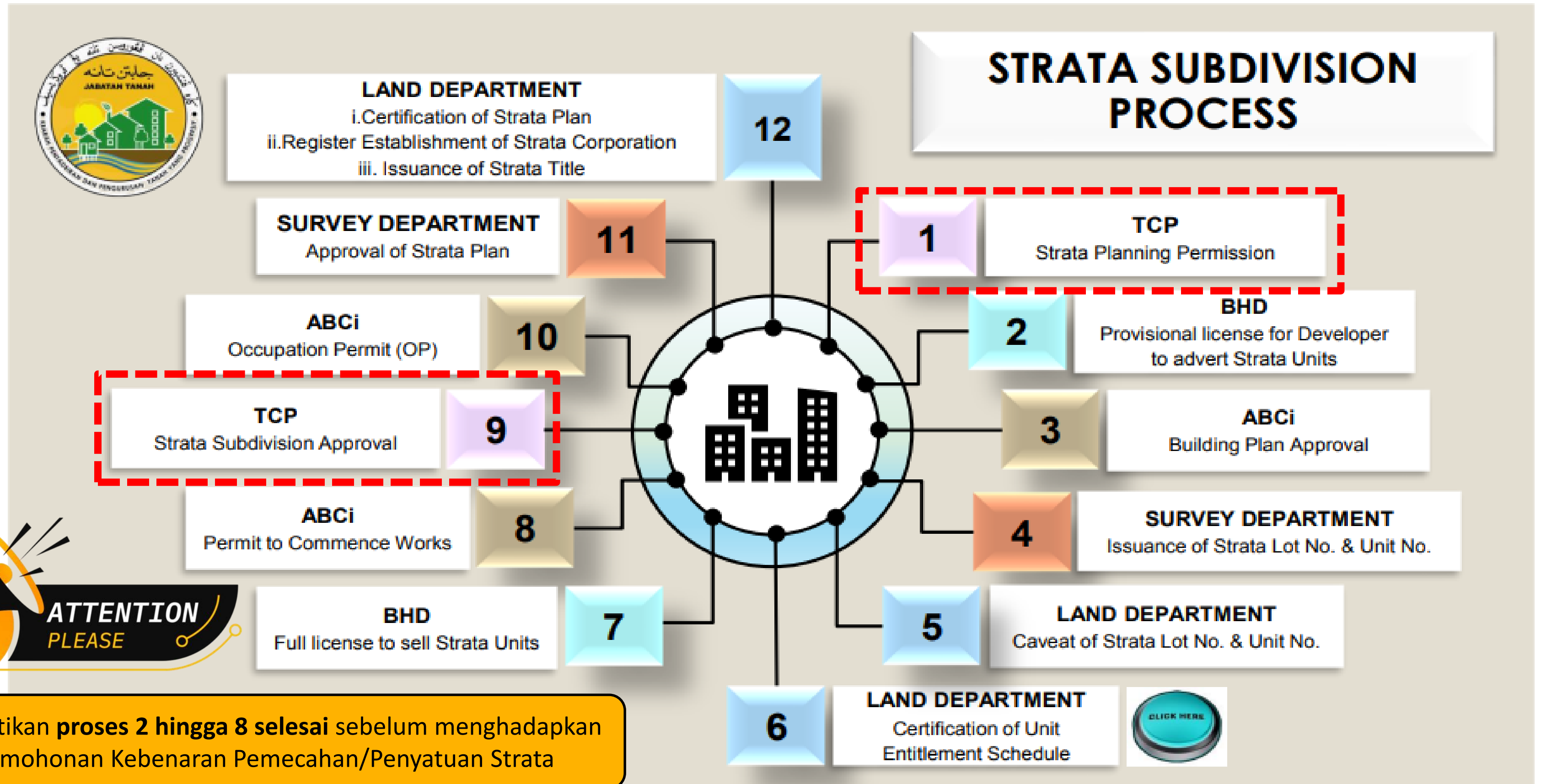
Bahagian I : Keterangan Am bagi Tanah yang akan dipecah / dicantum
Part I : General Information on Land to be Subdivided / Consolidated

MAKLUMAT TANAH / LAND INFORMATION			
No. Lot		No. E.D.R	
Kampung		Mukim	
Daerah / District		Keluasan Lot (Ekar) Area of Lot (Acre)	
Syarat Khas Tanah / Special Title Condition			
Nama penuh Pemilik Tanah yang Berdaftar di dalam Geran Tanah Full name(s) of Registered Land Owner(s)			
Nombor Rujukan Pelan Cadangan Pemecahan dan/atau Penyatuan dan Tarikh Proposed Subdivision and/or Consolidation Plan's Reference Number and Date			

Untuk kegunaan Pejabat sahaja
For Official use only

Diterima Oleh: Received by:	
Nama Penerima Receiver Name:	
Tandatangan Penerima Receiver Signature:	
Tarikh Menerima Date Received:	

5. Permohonan Kebenaran Pemecahan dan/atau Penyatuan Tanah Strata (PPTS)



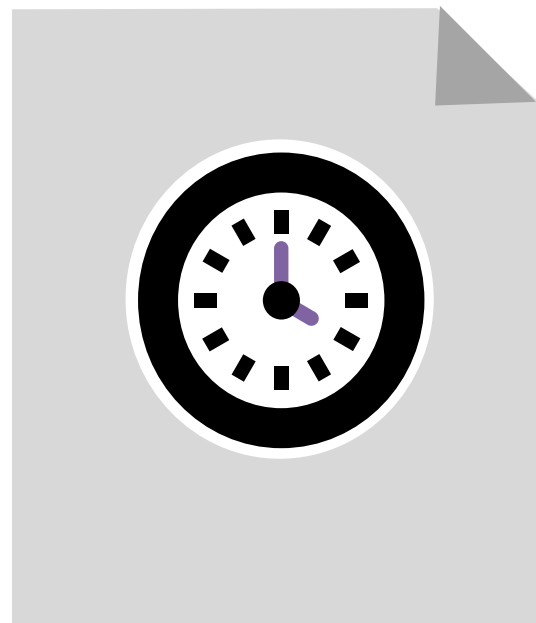
5.1 Permohonan Kebenaran PPTS



1. Permohonan dihadapkan melalui emel mengikut daerah permohonan **(satu peringkat sahaja)**



2. Permohonan Pemecahan/Penyatuan Strata adalah dipohonkan oleh pihak ***Licensed Land Surveyor***.



3. Tempoh TPOR bagi PPTS adalah **21 hari bekerja**.



4. Menggunakan **kadar yuran yang sama** dengan permohonan pemecahan tanah (tetapi mengikut jumlah *principal unit*)

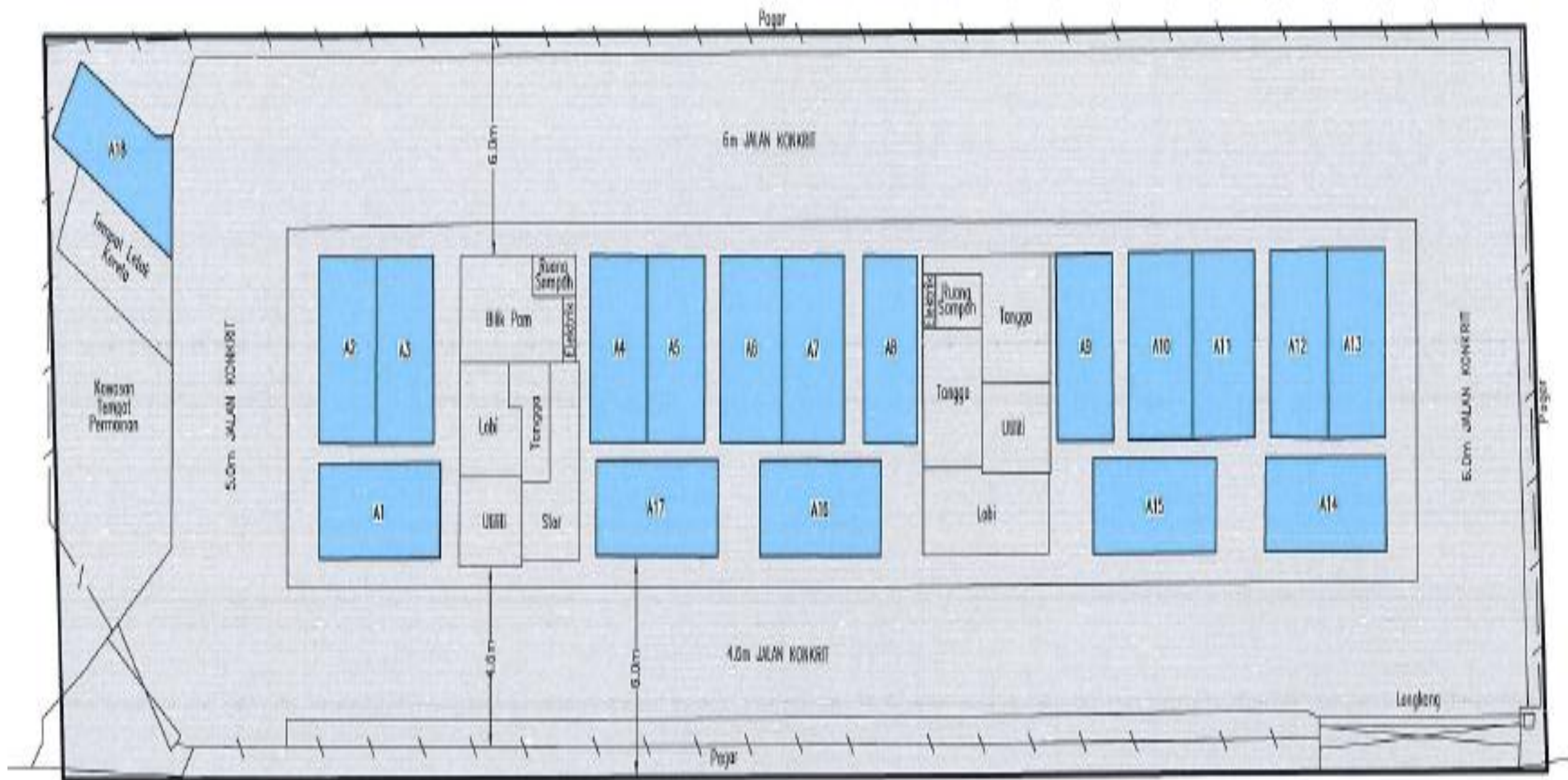
5.2 Kebenaran PPTS

Pemecahan Strata adalah pemecahan ke atas tanah atau bangunan yang mempunyai **2 unit dan ke atas** dengan tujuan untuk membuat dokumen **hakmilik** yang **berasingan**.

Pemecahan Strata dibolehkan untuk **kemajuan baru atau kemajuan yang sedia ada** bagi perumahan, perniagaan, industri dan mixed-use developments.

Pemecahan strata bagi kemajuan yang **dibolehkan** adalah untuk **kemajuan landed** seperti **rumah berasingan, rumah kembar, teres** atau **kemajuan vertical** iaitu walk-up flats, pangsa, atau mall.

Unit Aksesori / Accessory Unit

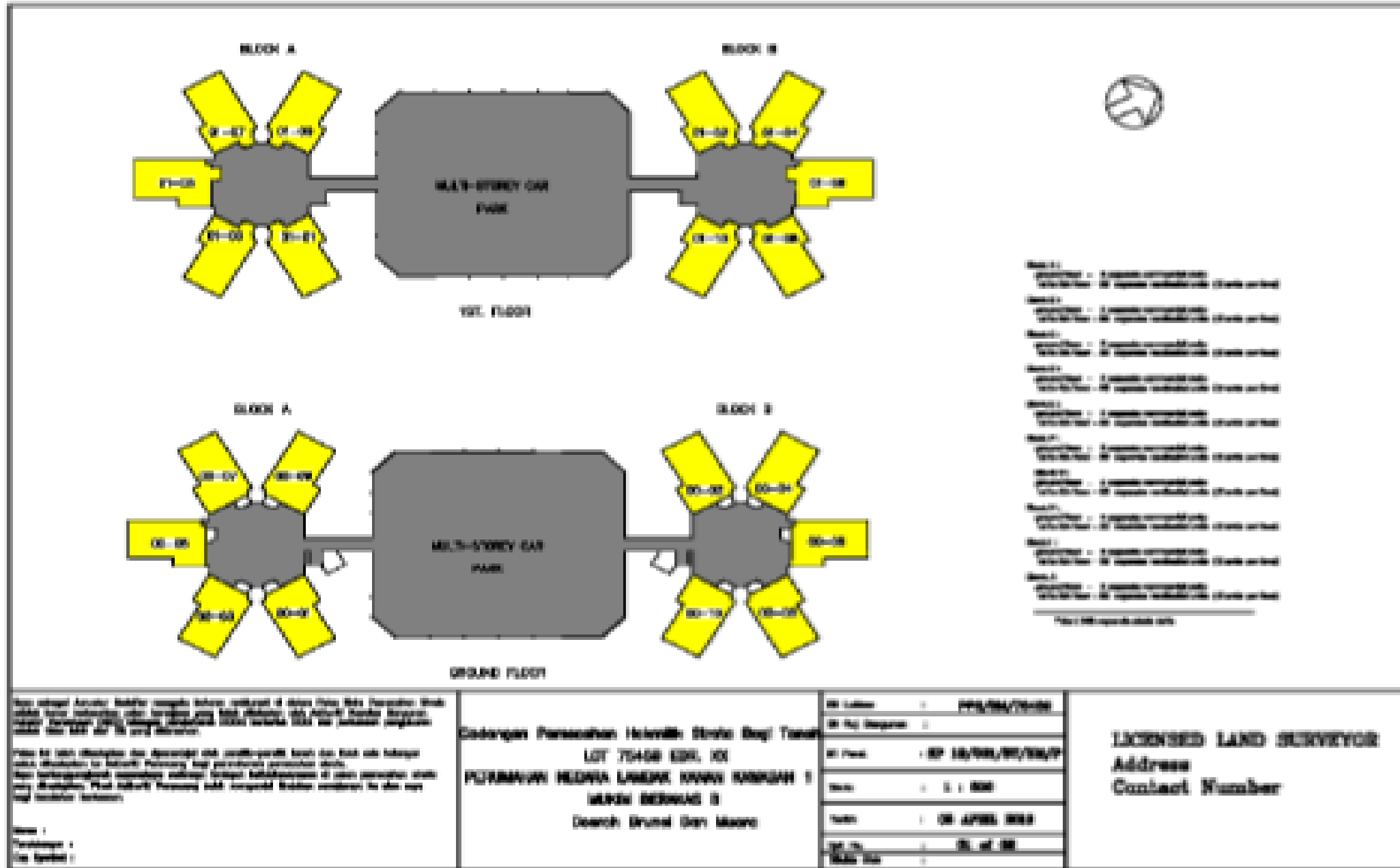


- ✓ A unit whether or not part of a building that is designed for use with any principal unit.

Examples : Vehicles parking space assigned to the unit/
Storage space

- ✓ Accessory unit boundary should be shaded in **Blue** in the Strata Scheme Plan.

Unit gunasama / Common Property



- ✓ Any land or space that is not within a unit, not for the exclusive use of a unit and under the care of Strata Corporation

Examples : Internal road, swimming pool, playground, sports courts, guard house, bin centre

- ✓ Common Property should be shaded in **Grey** in the Strata Scheme Plan.

5.2 Senarai Semak Dokumen Pemecahan/ Penyatuan Strata



Borang Persetujuan hendaklah **ditandatangani** oleh pemilik tanah

Wakil attorney hanya dibenarkan jika dokumen **POA** ada menyatakan **persetujuan kuasa**

1.	Borang Permohonan untuk Mendapatkan Kebenaran Pemecahan/Penyatuan Tanah
2.	Borang Permohonan Pemecahan/Penyatuan Strata (PPT 001S)
3.	Borang Persetujuan Cadangan Pelan Pemecahan Strata (PPT002S)
4.	Borang Pemeriksaan (PPT003S) termasuk laporan bergambar (berwarna)
5.	Skim Pelan Cadangan Pemecahan Strata dalam format PDF Pro yang berskala
6.	Salinan Geran Tanah
7.	Borang Pengesahan Pembayaran PPT (PPT006S)
8.	Salinan Kad Pengenalan semua pemilik-pemilik tanah yang berdaftar
9.	Salinan Kebenaran Bangunan (<i>Building Plans Approval</i>) dan Pelan Kemajuan (<i>Approved Plans of Building Works</i>) yang diluluskan oleh ABCi
10.	Salinan Dokumen <i>Land Search</i> dari Jabatan Tanah
11.	Salinan Surat Pengakuan Mahkamah (<i>Statutory Declaration</i>) & Surat Kebenaran Agensi Berkenaan (jika berkenaan)
12.	Dokumen-dokumen lain (jika berkenaan – kebenaran permohonan jalan laluan, kebenaran kemajuan kerja-kerja tanah berserta pelan yang diluluskan, kebenaran ubahsuai sungai/parit)

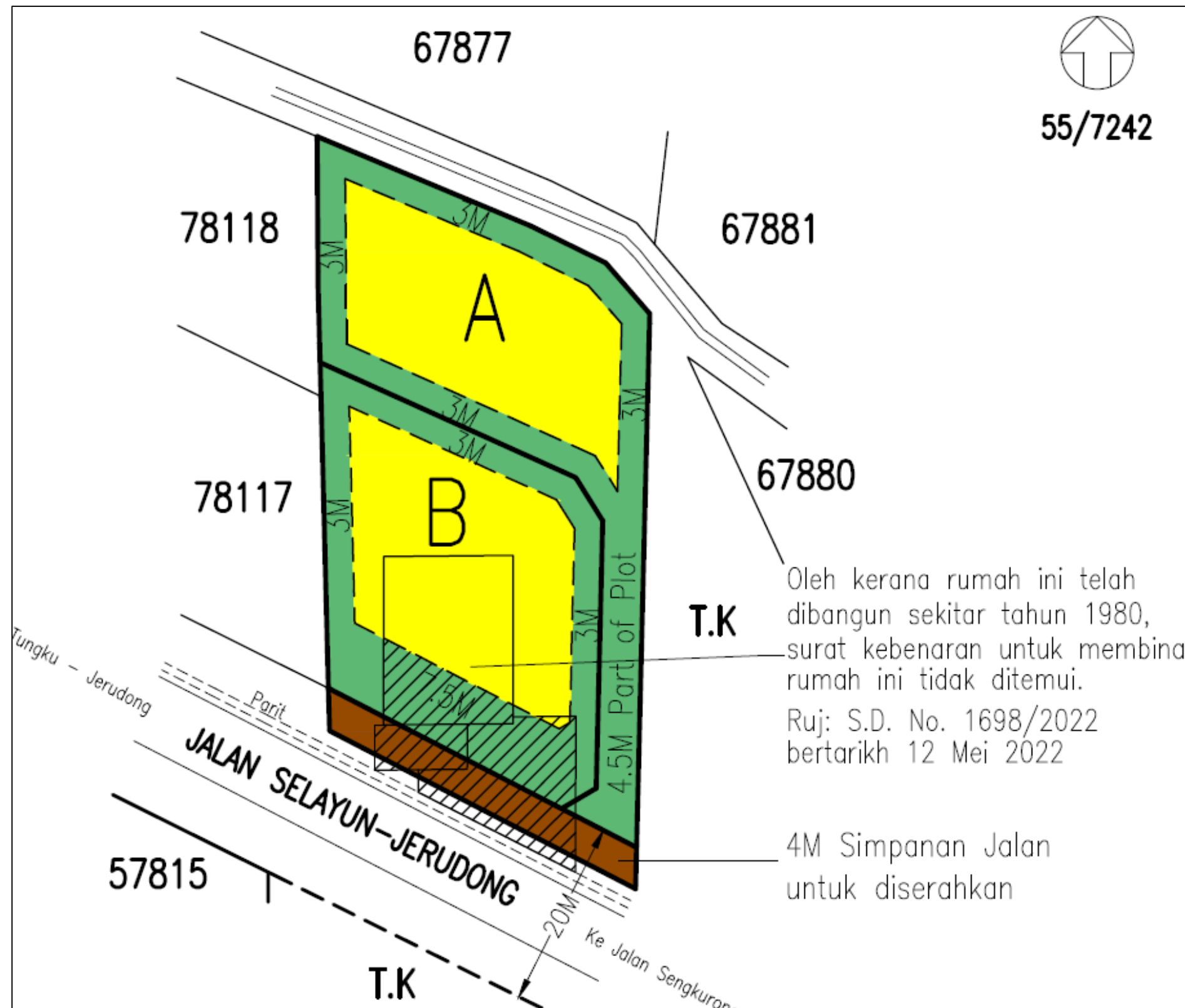
6.1 HAL-HAL LAIN

Kebenaran kemajuan sedia ada **hilang***

Jika kebenaran kemajuan hilang dan pemilik tanah ingin mengekalkan kemajuan sedia ada:

Pemilik tanah untuk menghadapi **surat pengakuan mahkamah** memaklumkan plan kemajuan telah hilang;

Jika hilang, permohonan pemecahan boleh diteruskan dengan **syarat** 'pemilik hendaklah melantik QP/RBD untuk menghadapi permohonan **KP (as built)** bagi kemajuan sedia ada pada masa akan datang'.



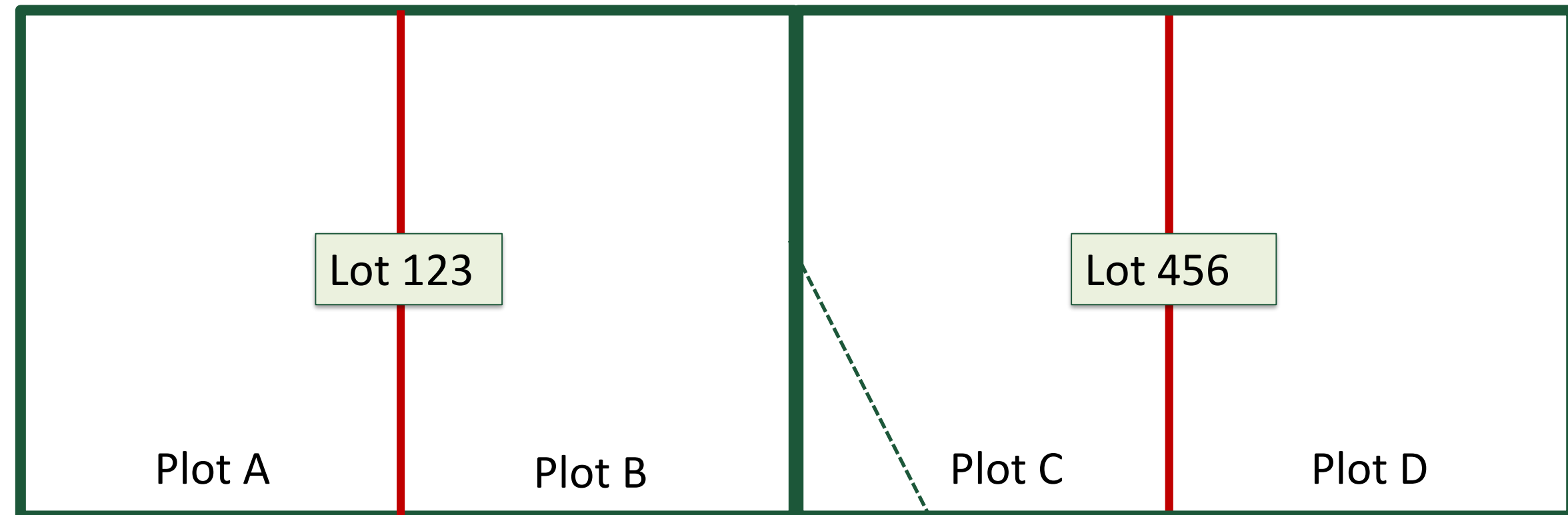
***hilang:** tidak ada rekod kemajuan di dalam simpanan mana-mana Jabatan dan pemilik tanah

6.2 HAL-HAL LAIN

Permohonan Penyatuan dan Pemecahan Tanah

Mana-mana permohonan PPT yang **tidak melibatkan perubahan** dalam **sempadan asal** adalah dianggap permohonan pemecahan tanah bagi **dua lot berbeza**.

Contoh:



Hendaklah menghadapi dua permohonan seperti berikut:-

1. “Cadangan pemecahan bagi tanah **Lot 123..**” dan
2. “Cadangan pemecahan bagi tanah **Lot 456..**”

Pembayaran permohonan adalah bagi **dua** permohonan pemecahan

Tidak melibatkan perubahan dalam sempadan asal

6.3 HAL-HAL LAIN

Perubahan Skim Pemecahan Kurang Dari Satu (1) Tahun

Merujuk kepada Garis Panduan Pemecahan dan/atau Penyatuan Tanah sebarang **pindaan/perubahan** ke atas permohonan kebenaran yang telah **diluluskan kurang dari satu (1) tahun** adalah **TIDAK DIPERTIMBANGKAN**.

Jika pemilik tanah berhasrat untuk membuat **perubahan/pindaan kurang dari satu (1) tahun**, dinasihatkan untuk **membatalkan** permohonan terlebih dahulu dengan menghadapkan surat makluman pembatalan.

Permohonan untuk dihadapkan semula sebagai permohonan **baharu** berserta dengan **bayaran**.

6.4 HAL-HAL LAIN

Semakan penting sebelum menghadapkan permohonan

Pastikan **kelebaran jalan utama / simpanan jalan laluan / part of plot** dinyatakan di dalam pelan

Pastikan **sukatan garis bangunan** adalah **betul** dengan mengikut garis bangunan yang telah ditetapkan

Pastikan **penandaan** dan **nombor Lot/Gazet/LTS** sekeliling adalah **terkini** dengan merujuk maklumat di dalam Geoportal Jabatan Ukur

Pastikan **bilangan rujukan Kebenaran Perancangan / Surat Akuan Mahkamah / Kebenaran Jalan laluan** untuk dinyatakan di dalam pelan

Pastikan **pembahagian keluasan plot** adalah **selaras** dan mengikut maklumat di dalam geran tanah

Penandaan Lot, Gazet dan LTS

Tidak menggunakan kod warna di dalam pelan pemecahan

Penandaan label (**Lot/Gazet/LTS**) di dalam pelan adalah memadai untuk tujuan seperti berikut:-

1. Pengenalpastian tapak yang tepat

- Label lot memastikan lokasi tanah dikenal pasti dengan jelas dan tidak tertukar dengan lot lain.

2. Memudahkan semakan pihak Jabatan

- Mempercepat proses kelulusan kerana maklumat lengkap dan selaras dengan rekod rasmi.

6.6 HAL-HAL LAIN

MAKLUMAN TAMBAHAN

- 1) Bagi **permohonan rayuan**, sila isikan borang permohonan rayuan dan untuk dihadapkan secara berasingan melalui kaunter Jabatan di Tingkat Bawah. **TPOR** bagi permohonan rayuan adalah **21 hari bekerja**;
- 2) Bagi mana-mana **pertanyaan** mengenai kedudukan **status** permohonan pemecahan/penyatuan tanah ataupun lain-lain, bolehlah menghubungi Jabatan ini melalui **talian hotline *Whatsapp*** Jabatan :

8200222

Mengambil kira emel ppt.bkd@tcp.gov.bn / ppt.ttg / ppt.bel / ppt.tem telah dikhususkan bagi **penerimaan permohonan rasmi** sahaja