



جابتن قرانچع باندر دان ديسا

JABATAN PERANCANG BANDAR DAN DESA

# GARIS PANDUAN DAN PIAWAIAN PERANCANGAN BAGI KEBENARAN PEMECAHAN DAN/ATAU PENYATUAN TANAH (EDISI 2025)

Haji Lihan Bin Haji Ibrahim, MRTPI  
Pegawai Perancang Bandar dan Desa Kanan  
Jabatan Perancang Bandar dan Desa

E: [lihan.Ibrahim@tcp.gov.bn](mailto:lihan.Ibrahim@tcp.gov.bn)



#togetherforbetterBrunei

# TUJUAN

<b>1</b>	Memberigakan pindaan Garis Panduan dan Piawaian Kebenaran Pemecahan dan/atau Penyatuan Tanah
<b>2</b>	Mengongsikan perkara-perkara yang dipinda / direbiu
<b>3</b>	Rujukan Ahli Komiti Kawalan Pemecahan dan/atau Penyatuan Tanah dalam memproses permohonan
<b>4</b>	Rujukan Juruukur Tanah Berlesen menghadapi permohonan

# ISI KANDUNGAN

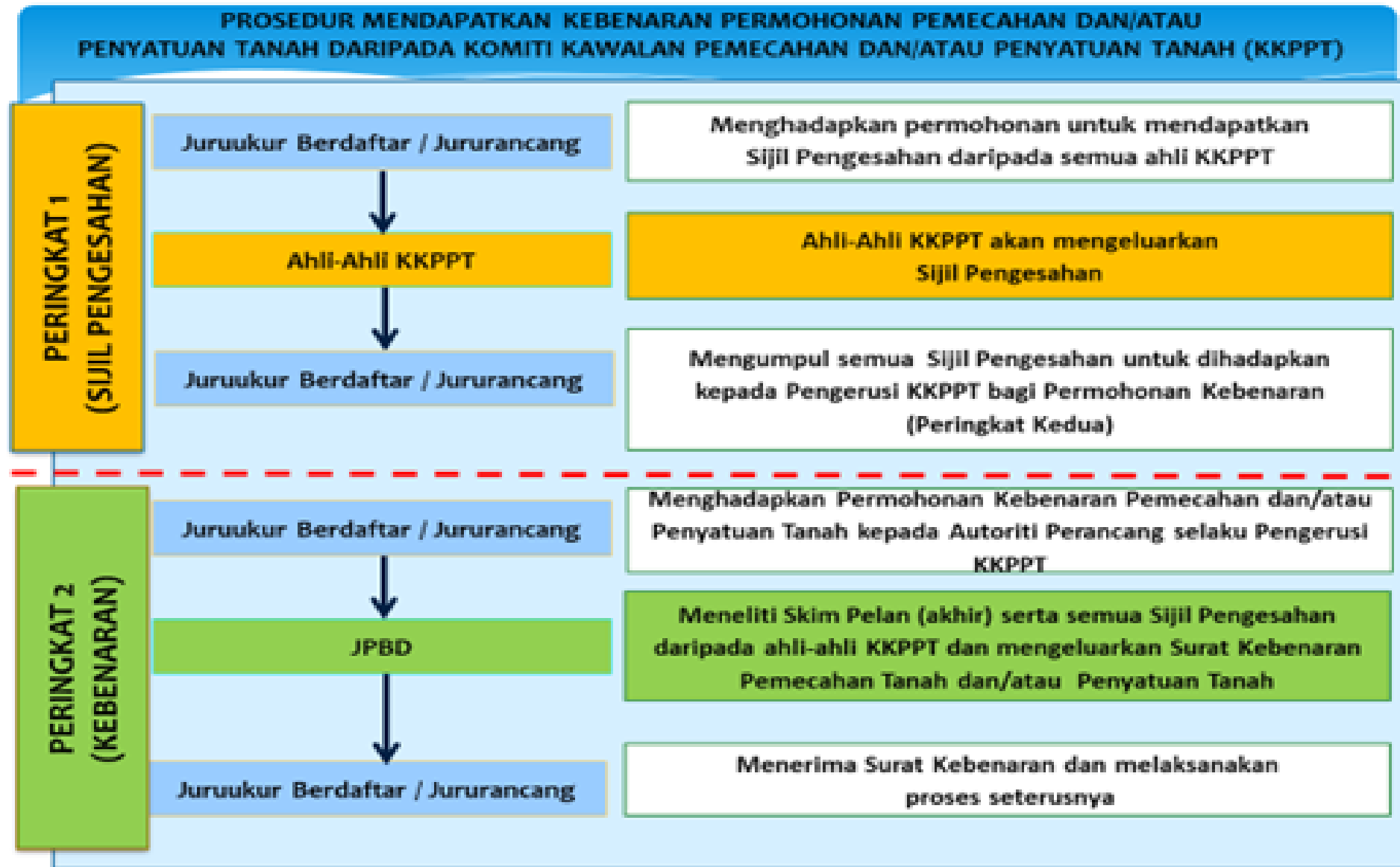
1	Prosedur Mendapatkan Kebenaran
2	Pemecahan Tanah bersyaratkan Pertanian Am
3	Pemecahan Tanah bersyaratkan Perumahan Am
4	Pemecahan Tanah bersyaratkan selain Perumahan Am
5	Penyatuan Tanah

6	Penyediaan 'Part of Plot'
7	Penyediaan tempat berpusing (turning heads)
8	Kemajuan sedia ada / masih dalam pembinaan
9	Lain-Lain



# 1. PROSEDUR UNTUK MENDAPATKAN KEBENARAN PEMECAHAN DAN/ATAU PENYATUAN TANAH

# 1.1 PROSEDUR UNTUK MENDAPATKAN KEBENARAN PEMECAHAN DAN/ATAU PENYATUAN TANAH





## 2. PEMECAHAN TANAH BERSYARATKAN PERTANIAN AM

## 2.1 PEMECAHAN TANAH BERSYARATKAN PERTANIAN AM I & II

SYARAT TANAH	KLASIFIKASI	SEORANG PEMILIK	MELEBIHI SEORANG PEMILIK
<b>Pertanian Am I</b>	Aktiviti tanaman Padi dan bijiran	Minima keluasan 2.0 ekar (setelah ditolak penyerahan simpanan laluan dan mematuhi parameter perancangan)	Minima keluasan 2.0 ekar (setelah ditolak penyerahan simpanan laluan dan mematuhi parameter perancangan)
<b>Pertanian Am II</b>	Aktiviti tanaman Pokok-Pokok Getah, Rumbia, Buah-Buahan, sayura-Sayuran, ternakan dan seumpamanya.	Minima keluasan 0.3 ekar (setelah ditolak penyerahan simpanan laluan dan mematuhi parameter perancangan)	<b>Mengikut pembahagian masing-masing setelah ditolak penyerahan simpanan laluan dan mematuhi parameter perancangan</b>

Sumber: Gambar diambil dari Google



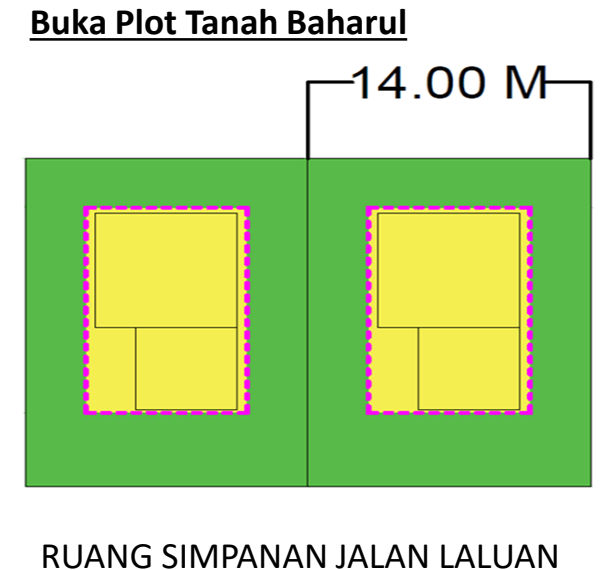
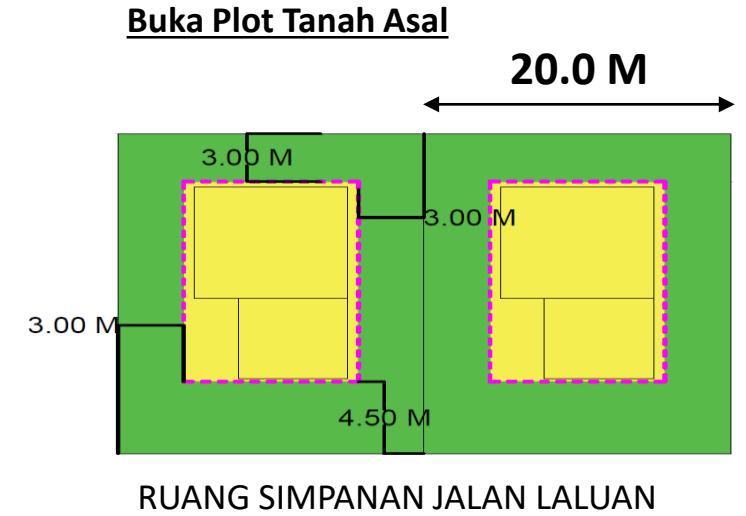
Mengambilkira peraturan terkini daripada Jabatan Tanah yang mana bermula 2 Januari 2025, syarat khas tanah Pertanian Am I atau Pertanian Am II yang ingin dimajukan dengan kediaman adalah dikehendaki untuk menukar syarat kepada Perumahan Am terlebih dahulu bagi memastikan pengurusan penggunaan tanah yang teratur dan sejajar. (tanah yang mempunyai geran sahaja).



### **3. PEMECAHAN TANAH BERSYARATKAN PERUMAHAN AM (TANAH KOSONG)**

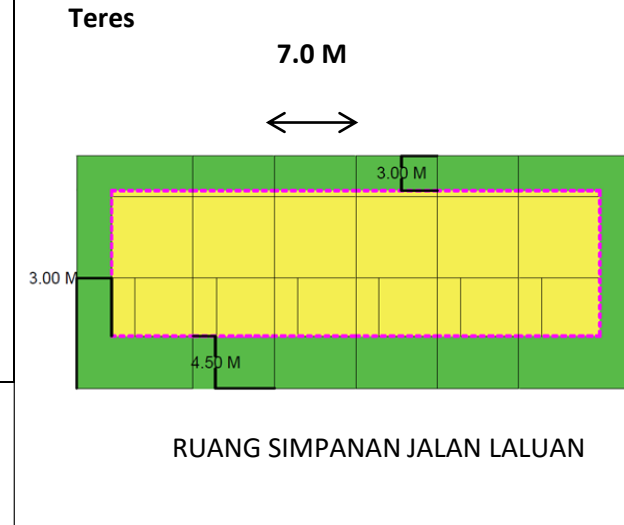
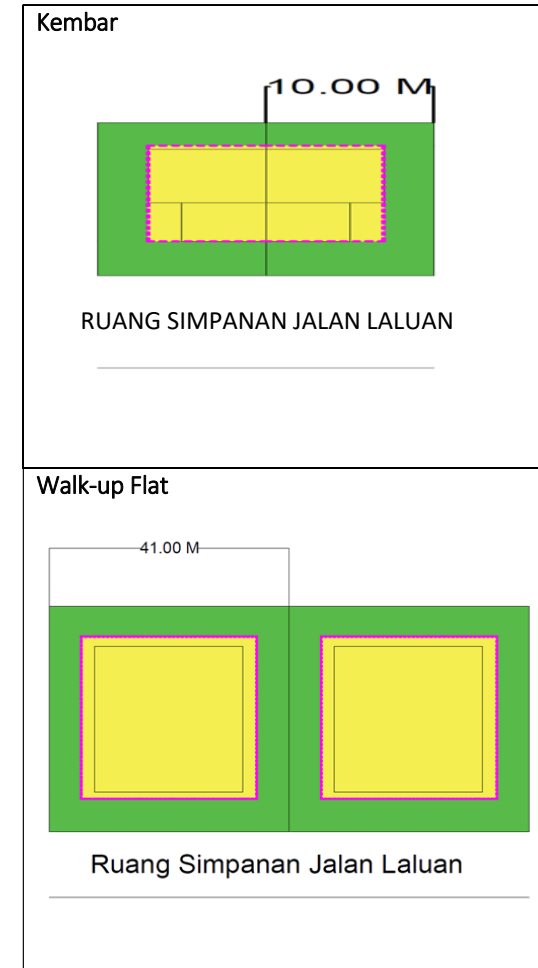
### 3.1 CADANGAN KEMAJUAN RUMAH BERASINGAN

SYARAT TANAH PERUMAHAN AM	SEORANG PEMILIK	MINIMA BUKA PLOT TANAH	MINIMA KELUASAN PLOT TANAH
BERASINGAN	SEORANG PEMILIK	14.0m	0.08 ekar (setelah penyerahan simpanan laluan dan mematuhi parameter perancangan)
	MELEBIHI SEORANG PEMILIK	Mengikut pembahagian masing-masing setelah ditolak penyerahan simpanan laluan dan mematuhi parameter perancangan.  Jumlah kepadatan yang dibenarkan boleh merujuk kepada Garis Panduan Suplimentari Kepadatan Tanah mengikut zon kedudukan tanah	



## 3.2 CADANGAN KEMAJUAN RUMAH KEMBAR, TERES DAN 'WALK UP FLAT'

SYARAT TANAH PERUMAHAN AM	MINIMA BUKA PLOT TANAH	MINIMA KELUASAN PLOT TANAH
<b>KEMBAR</b>	10.0m	0.05 ekar*
<b>TERES</b>	7.0m	0.035 ekar*
<b>WALK UP FLAT</b>	41.0m	0.25 ekar*



\* setelah penyerahan simpanan laluan dan mematuhi parameter perancangan



## 4. PEMECAHAN TANAH BERSYARATKAN SELAIN PERUMAHAN AM

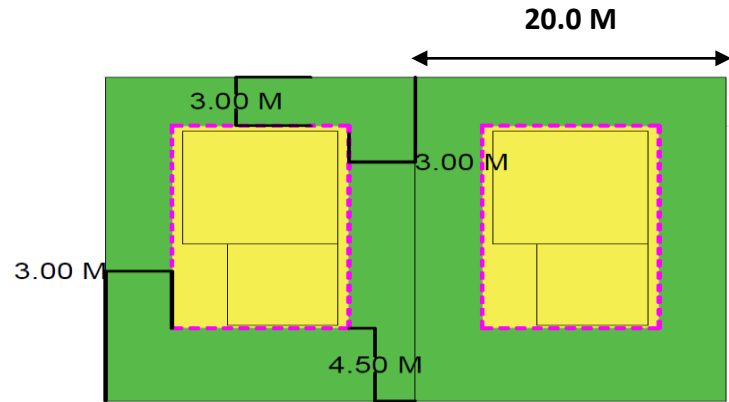
## 4.1 KEMAJUAN LAIN-LAIN

SYARAT KHAS TANAH	MINIMA BUKA PLOT TANAH	MINIMA KELUASAN PLOT TANAH
PERUMAHAN AM & PERNIAGAAN SAMPINGAN	20.0m	0.5 ekar*
PANGSA	41.0m	1.0 ekar*
PERUMAHAN DAN PERNIAGAAN	38.0m	1.0 ekar*
PERNIAGAAN (TERMASUK HOTEL)	38.0m	1.0 ekar* Tidak kurang dari 6.5 m (tidak termasuk tangga)
INDUSTRI	38.0m	1.0 ekar* Tidak kurang dari 7.5 m (tidak termasuk tangga)

\* setelah penyerahan simpanan laluan dan mematuhi parameter perancangan

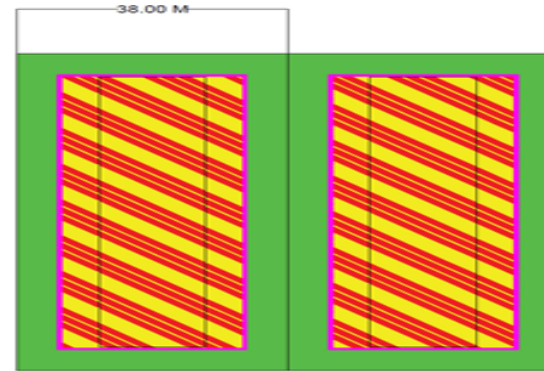
# RAJAH MINIMA BUKA TANAH BAGI JENIS KEMAJUAN LAIN-LAIN

PERUMAHAN AM & PERNIAGAAN SAMPINGAN



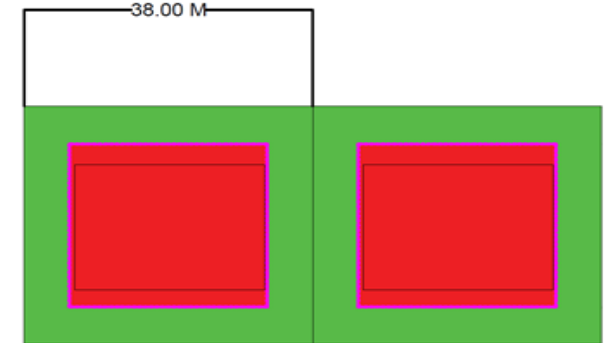
Ruang Simpanan Jalan Laluan

PERUMAHAN AM DAN PERNIAGAAN



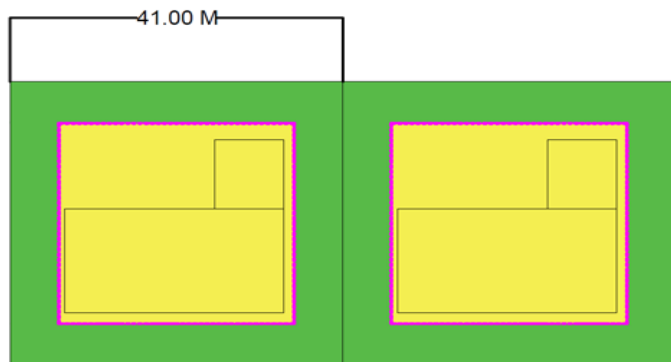
Ruang Simpanan Jalan Laluan

PERNIAGAAN



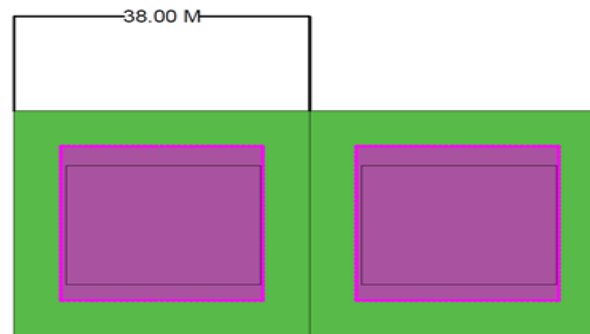
Ruang Simpanan Jalan Laluan

Pangsang / Apartmen



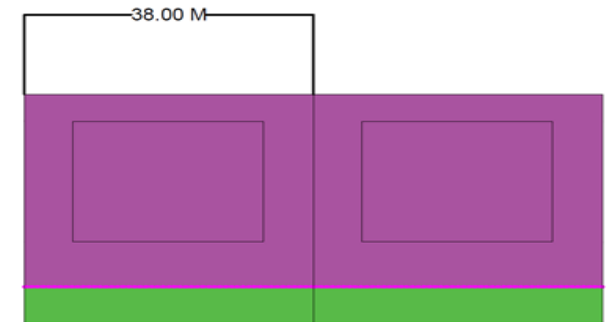
Ruang Simpanan Jalan Laluan

PERUSAHAAN



Ruang Simpanan Jalan Laluan

PERUSAHAAN (ZERO BUILDING LINE)



Ruang Simpanan Jalan Laluan

## 5. PENYATUAN TANAH

## 5.1 PENYATUAN BAGI KLASIFIKASI SYARAT YANG BERBEZA

Lot A Perumahan 8 unit/ekar	Lot B Perumahan 4 unit/ekar	Dipertimbangkan dan diselaraskan dengan kepadatan tanah terkini.
Lot A Pajakan	Lot B Kekal	Tidak dipertimbangkan – sifat syarat khas tanah tidak selaras.
Lot A Pajakan 60 tahun	Lot B Pajakan 55 tahun	Tidak dipertimbangkan (tempoh pajakan tidak selaras)
Lot A i. Pertanian Am I ii. Pertanian Am II	Lot B i. Pertanian Am I ii. Pertanian Am II	Dipertimbangkan
Lot A Pertanian Am I	Lot B Pertanian Am II	Dipertimbangkan (mana-mana syarat yang akan didaftarkan)



## 6. PENYEDIAAN 'PART OF PLOT'

## 6.1. KLASIFIKASI JENIS JALAN DI NEGARA BRUNEI DARUSSALAM

JENIS JALAN	KELEBARAN	CONTOH
<b>MAIN ROAD (PRIMARY)</b>	40.0m dan ke atas	Lebuhraya SHHB, Lebuhraya Muara Tutong, Lebuhraya Telisai-Lumut
<b>SECONDARY ROAD</b>	30.0m – 40.0m	Jalan Muara, Jalan Gadong, Jalan Tutong
<b>DISTRIBUTOR ROAD</b>	20.0m – 30.0m	Jalan Bebabtik Kilanas, Jalan Ban 6
<b>LOCAL ROAD</b>	Kurang dari 20.0m	Jalan Bedil, Jalan Pasir Berakas

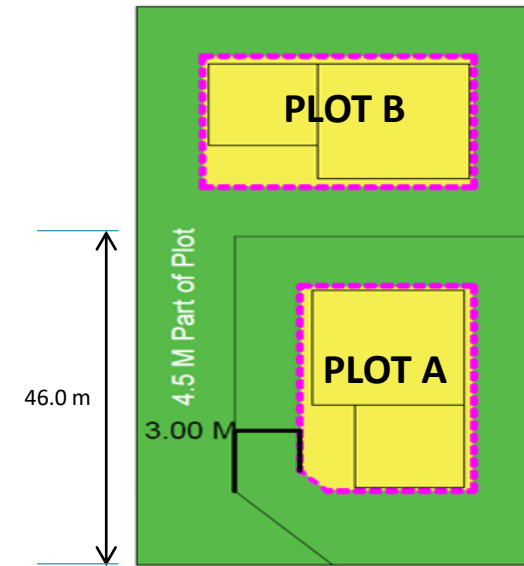


## 6.2. PENYEDIAAN 'PART OF PLOT'

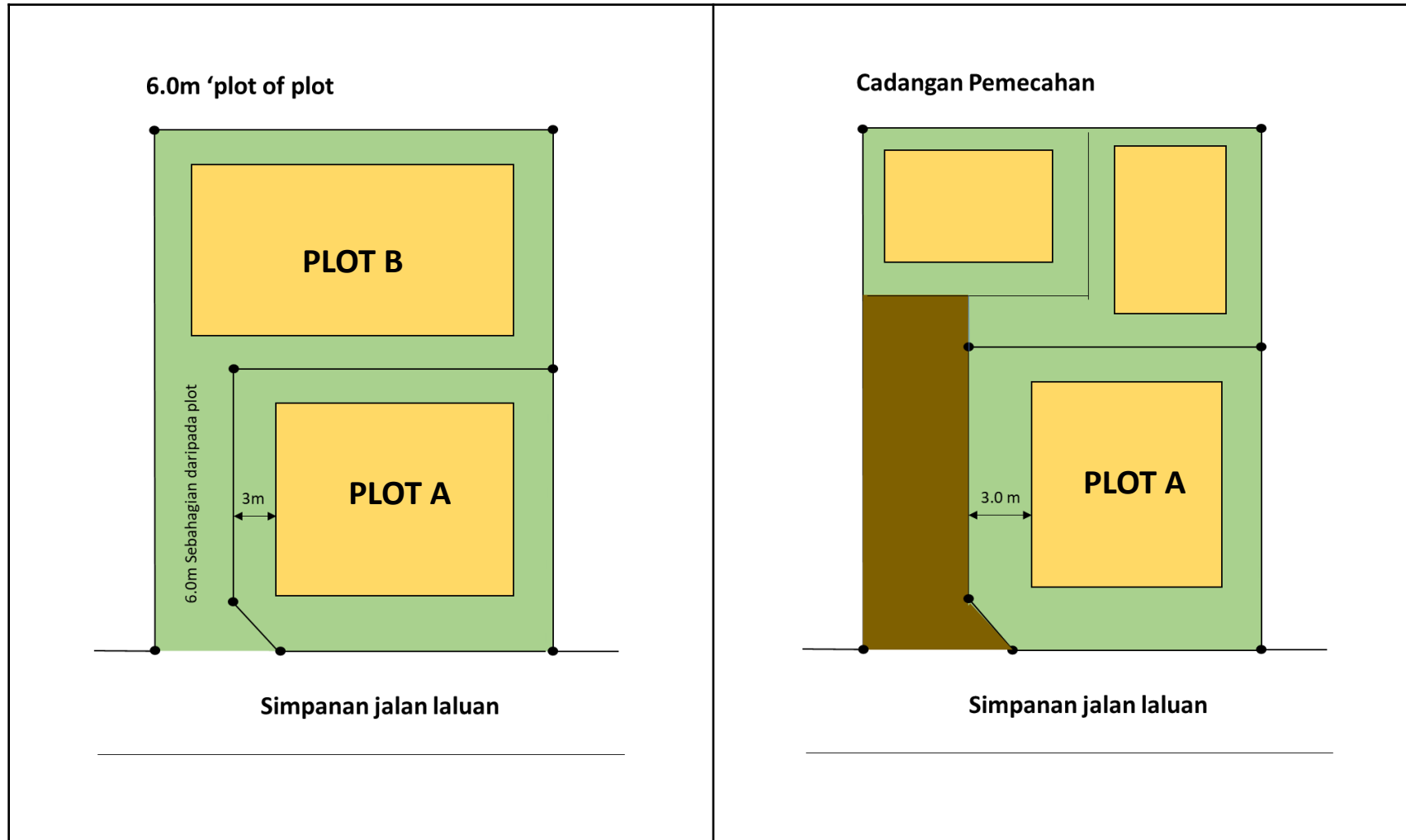
PENGGUNAAN	JENIS AKSES	KELEBARAN RIZAB AKSES
KEDIAMAN	Akses kepada 1 plot di belakang (dimajukan untuk 1 unit)	4.5m
	Akses kepada 1 plot di belakang (dimajukan tidak lebih 2 unit)	6.0m

- Penyediaan 'part of plot' untuk kemajuan jenis kediaman sahaja
- Panjang part of plot hendaklah tidak melebihi 46.0m
- Penyediaan 'part of plot' berhadapan dengan 'main road' (primary), 'secondary road' dan 'distributor road' adalah tidak dibenarkan.

4.5 meter 'part of plot'



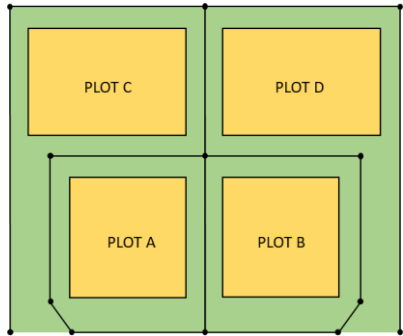
## 6.3 CADANGAN PEMECAHAN BAGI 6.0 M 'PART OF PLOT'



## 6.4 CADANGAN ALTERNATIF PENYEDIAAN 'PART OF PLOT' YANG BANYAK

\* Penyediaan 'part of plot' yang banyak adalah tidak digalakan.

Penyediaan bagi melebihi 1 plot 'part of plot'

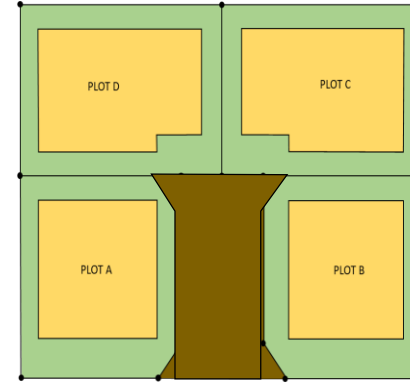


Simpanan  
jalan laluan

NOTA:

- i. Akses kepada Plot A & B terus ke simpanan jalan laluan
- ii. Akses kepada Plot C & D melalui 'part of plot' masing-masing (minima 6.0 m)
- iii. Plot C & D bagi kemajuan sebuah rumah berasingan sahaja

CONTOH 1:

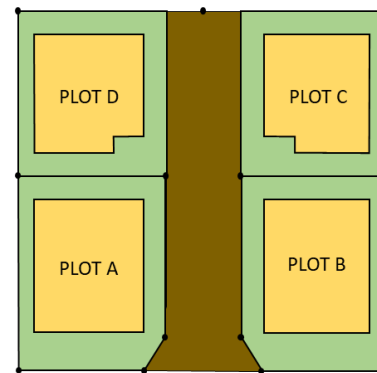


Simpanan jalan laluan

NOTA:

- i. Akses kepada Plot A - D melalui simpanan laluan yang diserahkan (minima 7.32 m)
- ii. Plot A - D bagi kemajuan sebuah rumah berasingan sahaja

CONTOH 2:



Simpanan jalan laluan

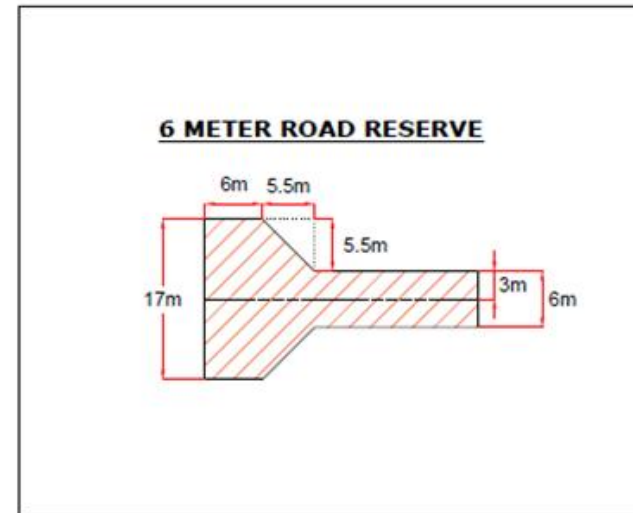
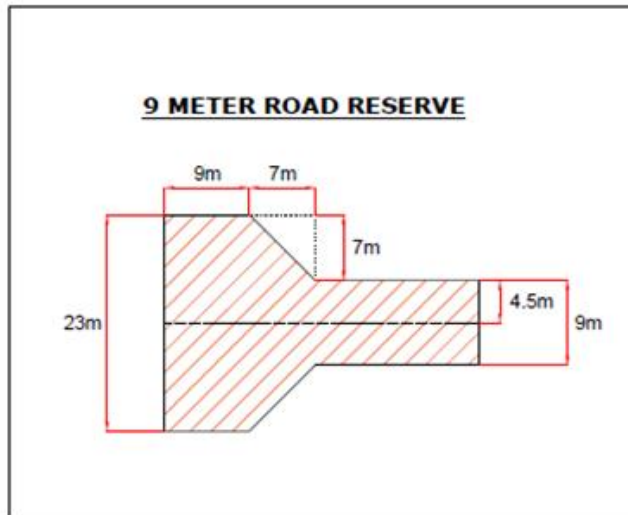
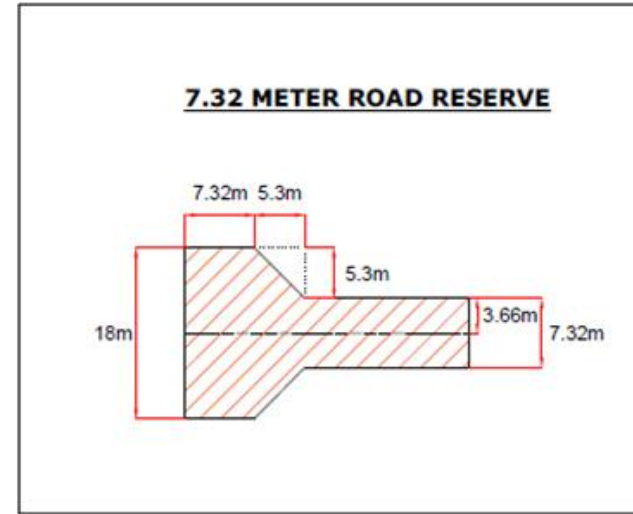
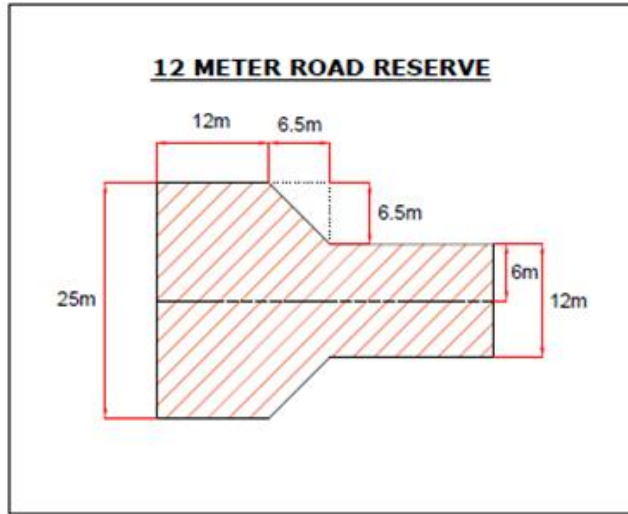
NOTA:

- i. Akses kepada Plot A - D melalui simpanan laluan yang diserahkan (minima 7.32 m)
- ii. Plot A - D bagi kemajuan sebuah rumah berasingan sahaja

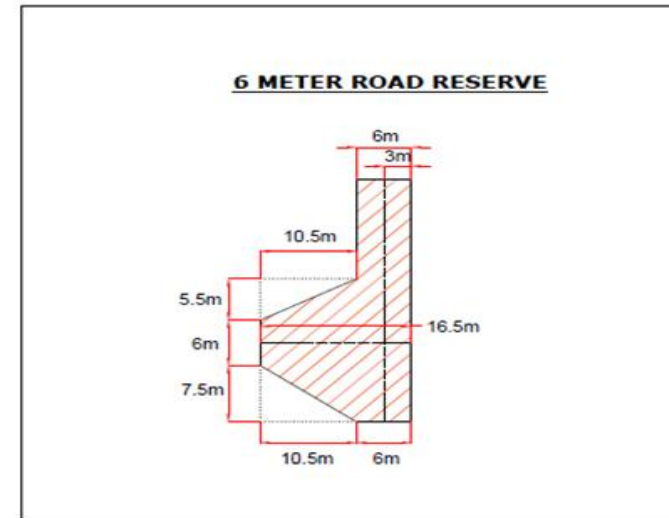
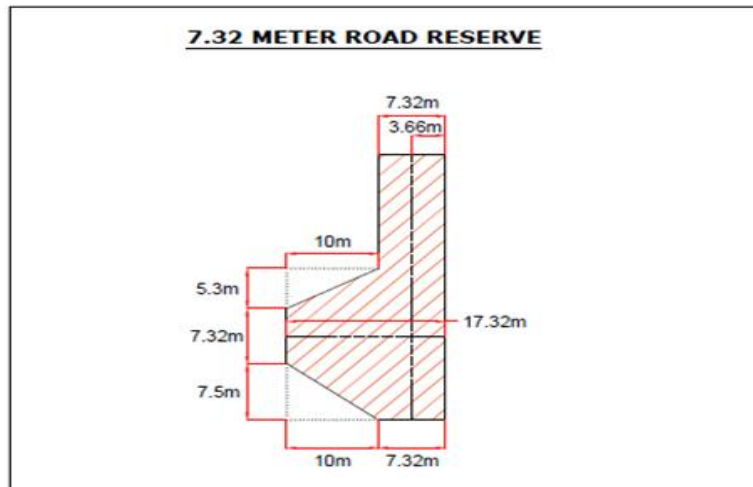
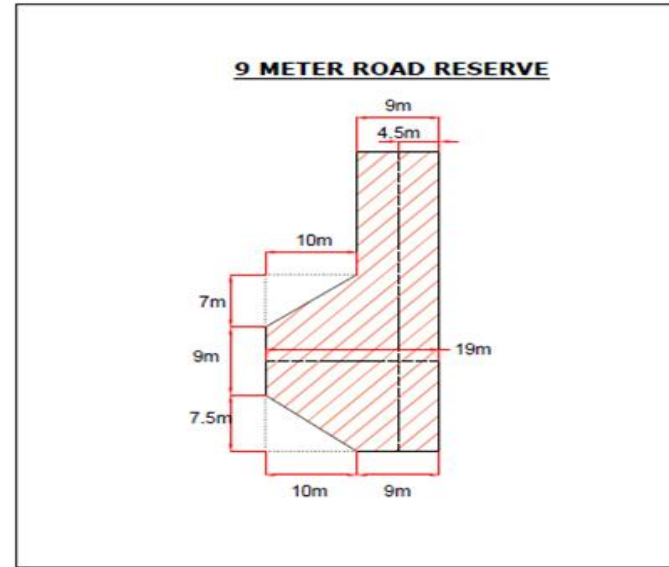
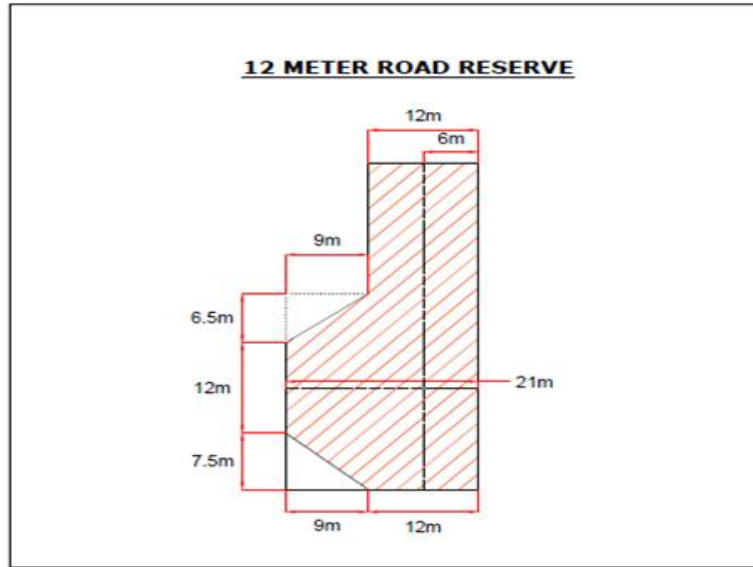


## 7. PENYEDIAAN TEMPAT BERPUSING (TURNING HEADS)

# REKA BENTUK 1



# REKA BENTUK 2



Sumber: Kajian terkini daripada Jabatan Perkhidmatan Bomba

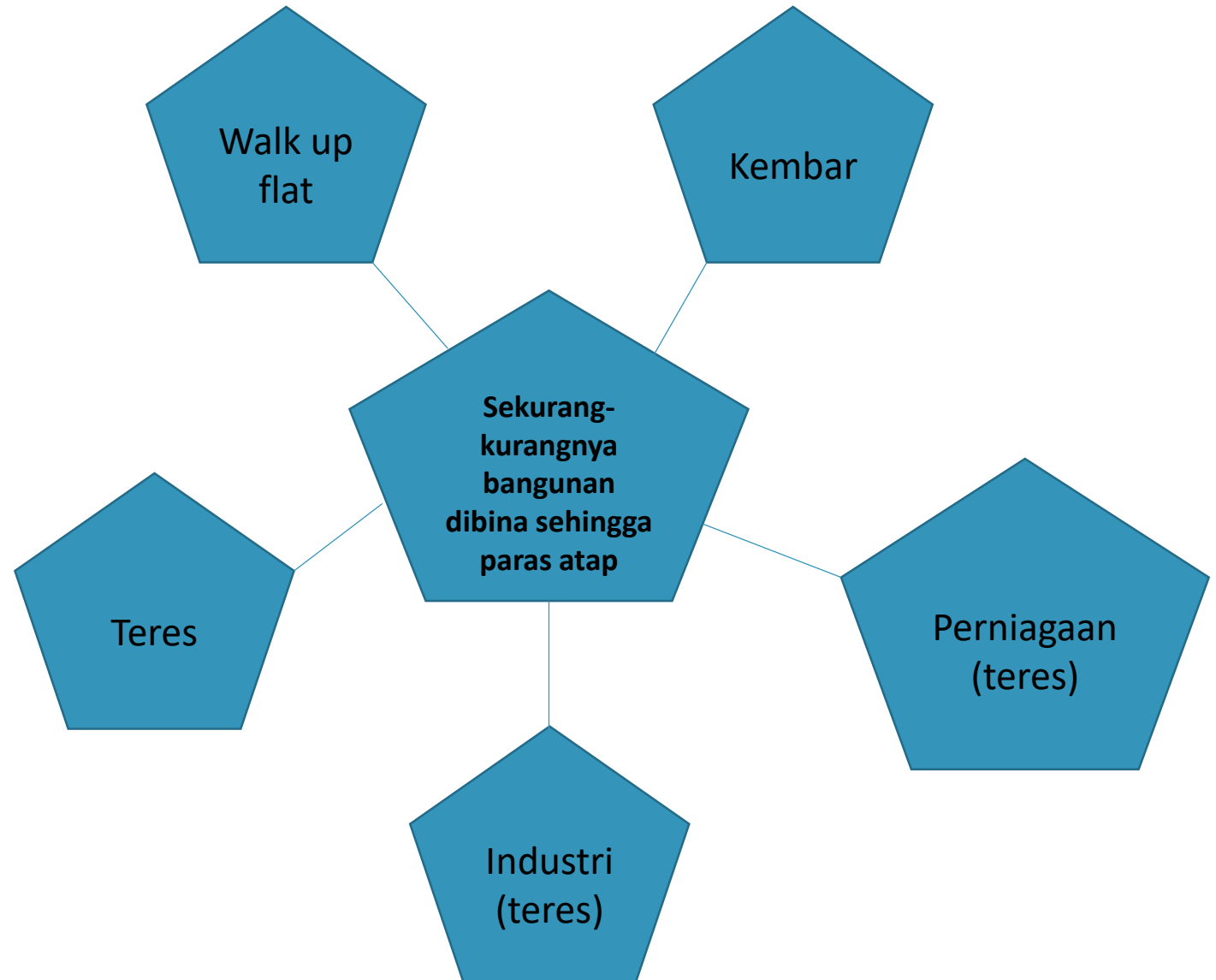


## 8. PEMECAHAN BAGI KEMAJUAN SEDIA ADA / MASIH DALAM PEMBINAAN

## 7.1 PEMECAHAN MENGIKUT JENIS KEMAJUAN



Jenis rumah berasingan boleh dipecah walaupun belum ada kemajuan atau masih dalam pembinaan



## 9. LAIN-LAIN


## 9.1 PERMOHONAN PEMECAHAN DAN/ATAU PENYATUAN YANG BELUM DAPAT DIPERTIMBANGKAN

- Tidak menepati dasar dan piawaian perancangan guna tanah
- Tidak ada akses jalan yang sesuai
- Terlibat dengan perancangan pembangunan masa hadapan
- Masih mempunyai isu waris (Inheritance issue)
- Dalam kawasan zon Sensitif Alam Sekitar (Environmental Sensitive Area)

# Terima Kasih

## *THANK YOU*

[www.mod.gov.bn/tcp](http://www.mod.gov.bn/tcp) 

+673 8200 222 

[tcp.brunei](https://www.instagram.com/tcp.brunei) 

[info@tcp.gov.bn](mailto:info@tcp.gov.bn) 

# T O G E H T E R F O R B E T T E R B R U N E I