



# تجابت فغارہ تانہ دان كالين ملاک

## PEJABAT PENGARAH TANAH DAN GALIAN MELAKA

Aras 1-2, Wisma Negeri  
Jalan Wisma Negeri  
Hang Tuah Jaya  
75450 Ayer Keroh  
Melaka  
Laman Web : <http://ptg.melaka.gov.my>

Talian Utama	: 06-333 3333
Pengarah Tanah & Galian	: 5001
Kaunter Informasi (Am)	: 5048
Khidmat Pengurusan	: 5031 / 5032
Perundangan	: 5031
Pembangunan	: 5039
Penguatkuasa	: 5040
Hasil	: 5041
Pendaftaran	: 5042 / 5055
Strata	: 5047
MMKN/Dewan	: 5034
Teknologi Maklumat	: 5052
No. Faks (Am)	: 06-232 5802
No. Faks (Pembangunan)	: 06-232 6697
No. Faks (Hasil)	: 06-232 0250

Ruj. Fail : PTG(M).UPT(R).604/28( )  
Tarikh : 5 April 2024

Senarai edaran Jabatan / Agensi seperti di **Lampiran I**.

YB Datuk/YBhg. Datuk/Tuan/Puan,

### EDARAN PEKELILING PEMBANGUNAN TANAH NEGERI MELAKA:

#### PEKELILING PEMBANGUNAN TANAH NEGERI MELAKA BILANGAN 1/2024 (DASAR PENYELENGGARAAN KUOTA ORANG MELAYU (KOD A) DI NEGERI MELAKA)

Dengan hormatnya saya merujuk kepada perkara di atas.

2. Dimaklumkan bahawa Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri (MMKN) Melaka MMKN.P.15.BIL.8/2024 yang bersidang pada 20 Mac 2024 telah bersetuju meluluskan pemakaian Pekeliling Pembangunan Tanah Negeri Melaka Bil.1/2024 berkuat kuasa mulai **1 April 2024**.

3. Kerjasama dan perhatian YB Datuk/YBhg.Datuk/Tuan/Puan untuk memaklumkan kepada Jabatan/Agensi di bawah pentadbiran masing-masing amatlah dihargai.

Sekian, terima kasih.

**“MELAKAKU MAJU JAYA, RAKYAT BAHAGIA, MENGGAMIT DUNIA”**

**“BIJAK LAKSANA TUAN, BERANI LAKSANA JEBAT”**

**“MALAYSIA MADANI”**

**“BERKHIDMAT UNTUK NEGARA”**

Saya yang menjalankan amanah,

(DATUK NORAINI BINTI TAWEL)

Pengarah Tanah dan Galian  
Melaka

s.k. - YB Setiausaha Kerajaan Negeri  
Melaka



ISO 37001 CERTIFIED  
Cert No : A-011/22



ISO 9001  
QUALITY MANAGEMENT



## LAMPIRAN I

### **SENARAI JABATAN/AGENSI BAGI EDARAN PEKELILING PEMBANGUNAN TANAH NEGERI MELAKA BILANGAN 1/2024 (DASAR PENYELENGGARAAN KUOTA ORANG MELAYU (KOD A) DI NEGERI MELAKA)**

1. YB EXCO Kanan Perumahan, Kerajaan Tempatan, Saliran, Perubahan Iklim dan Pengurusan Bencana Negeri Melaka.
2. YB Penasihat Undang-Undang Negeri Melaka.
3. Timbalan Setiausaha Kerajaan Negeri (Pembangunan) Melaka.
4. Pentadbir Tanah Daerah Melaka Tengah Melaka.
5. Pentadbir Tanah Daerah Alor Gajah Melaka.
6. Pentadbir Tanah Daerah Jasin Melaka.
7. Pengarah, Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Negeri Melaka.
8. Ketua Penolong Setiausaha Kanan Unit Kerajaan Tempatan, JKMM.
9. Setiausaha Sulit Kanan kepada YAB ketua Menteri Melaka  
Pejabat Ketua Menteri Melaka
10. Datuk Bandar  
Majlis Bandaraya Melaka Bersejarah.
11. Yang Dipertua  
Majlis Perbandaran Alor Gajah.

12. Yang Dipertua  
Majlis Perbandaran Jasin.
13. Yang Dipertua  
Majlis Perbandaran Hang Tuah Jaya.
14. Lembaga Juruukur Tanah Malaysia  
Level 5-7 Wisma LJT  
Lorong Perak, Pusat Bandar Malawati  
53100, Kuala Lumpur
15. Lembaga Perancang Bandar Malaysia  
d/a PLANMalaysia (Jabatan Perancangan Bandar dan Desa)  
Aras 6, Blok F5, Parcel F, Presint 1  
Pusat Pentadbiran Kerajaan Persekutuan  
62675 Putrajaya.
16. Ketua Pengarah  
Jabatan Perumahan Negara  
Aras 30-38, No.51, Persiaran Perdana  
Presint 4, Pusat Pentadbiran Kerajaan Persekutuan  
62100, Putrajaya
17. Pengerusi  
Real Estate and Housing Developers Association Malaysia  
(REHDA Melaka), No.52, Jalan Rahmat 1  
Taman Malim Jaya, 75250  
Melaka.



**KERAJAAN NEGERI  
MELAKA**

---

**PEKELILING PEMBANGUNAN TANAH NEGERI MELAKA BILANGAN 1  
TAHUN 2024**

---

**DASAR PENYELENGGARAAN KUOTA ORANG MELAYU (KOD A) DI NEGERI  
MELAKA**

**1.0 TUJUAN**

Pekeliling ini disediakan sebagai panduan dan rujukan kepada semua agensi dan pihak yang berkepentingan berkaitan Dasar Penyelenggaraan Kuota Orang Melayu di Negeri Melaka melalui permohonan pelepasan kuota secara meminda sekatan kepentingan di bawah Seksyen 124, Kanun Tanah Negara (Akta 828) Kuota Orang Melayu (Kod A) kepada Kuota Terbuka (Kod B) diluluskan pemakaiannya oleh Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri Melaka (MMKN) Bil.8/2024 yang bersidang pada 20 Mac 2024.

**2.0 LATAR BELAKANG**

2.1 Dasar Penyelenggaraan Kuota Orang Melayu/Bumiputera di Negeri Melaka telah mula dikuatkuasakan pemakaiannya melalui keputusan JKBB Bil.3/2019 yang bersidang pada 14 Februari 2019. Bagi memastikan dasar ini bersifat lebih komprehensif dan sesuai diguna pakai dengan keadaan semasa, Pihak Berkuasa Negeri (PBN) telah bersetuju agar penambahbaikan dasar sedia ada dilaksanakan melalui pemakaian **Pekeliling Pembangunan Tanah Negeri Melaka Bil.1/2024 (Dasar Penyelenggaraan Kuota Orang Melayu (Kod A) di Negeri Melaka)**.



2.2 Pekeliling ini merangkumi tatacara penyelenggaraan kuota Orang Melayu (Kod A) seperti berikut:

- a) meminda sekatan kepentingan tanah di bawah Seksyen 124 (1)(c) Kanun Tanah Negara (Akta 828) bagi syarat-syarat pemilikan lot Kuota Orang Melayu (Kod A) kepada lot Kuota Terbuka (Kod B) melalui permohonan meminda sekatan kepentingan yang terdapat di surat hakmilik; dan
- b) sebagai mekanisme kawalan dan kaedah penyelesaian kepada isu-isu yang dihadapi dalam proses permohonan dan penguatkuasaan.

### 3.0 KETETAPAN DASAR PELEPASAN KUOTA ORANG MELAYU (KOD A)

#### 3.1 Syarat-Syarat Pemakaian Dasar

3.1.1 Dasar ini adalah **terpakai** kepada permohonan pelepasan kuota Orang Melayu (Kod A) daripada tuan punya tanah asal atau pihak pemaju yang merupakan pemilikan pertama selepas diluluskan permohonan penyerahan balik dan pemberimilikan semula tanah di bawah Seksyen 204D atau di bawah Seksyen 197 dan Seksyen 76 Kanun Tanah Negara (Akta 828).

3.1.2 Dasar ini **tidak terpakai** bagi pemohon individu dan syarikat pemaju yang bukan daripada pemilikan pertama sebaliknya permohonan tersebut perlu diangkat untuk pertimbangan MMKN.

#### 3.2 Syarat-Syarat Am Permohonan

3.2.1 Komponen Pembangunan yang dibenarkan bagi permohonan pelepasan kuota Orang Melayu (Kod A) adalah dalam kategori **Bangunan Kediaman, Bangunan Perniagaan dan**

**Lot Perindustrian** tertakluk kepada mematuhi syarat-syarat am yang ditetapkan seperti berikut:

<b>a) KATEGORI: BANGUNAN KEDIAMAN</b>	
<b>BIL.</b>	<b>SYARAT-SYARAT AM</b>
1.	Semua Lot Bangunan Kediaman Kuota Terbuka (Kod B) <b><u>telah habis dijual.</u></b>
2.	Komponen Bangunan Kediaman dalam kategori Rumah Bahagia, Rumah Sejahtera dan Rumah Mampu Milik (Jenis A) adalah <b><u>tidak dibenarkan.</u></b>
3.	Lot Kuota Orang Melayu (Kod A) yang ingin dimohon pelepasan telah berdaftar dengan Lembaga Perumahan Melaka <b><u>tidak kurang daripada enam (6) bulan</u></b> daripada permohonan dikemukakan kepada urus setia JKBB.
4.	Bangunan Kediaman telah siap dibina dan telah memperolehi perakuan Certificate of Completion (CCC) <b><u>tidak kurang daripada satu (1) tahun</u></b> daripada Arkitek Berdaftar.
5.	Hartanah tersebut telah diiklankan di akhbar dan siaran radio tempatan berbahasa Melayu <b><u>tidak kurang daripada enam (6) kali</u></b> serta telah <b><u>menyertai pameran hartanah tidak kurang daripada satu (1) kali.</u></b>

<b>b) KATEGORI: BANGUNAN PERNIAGAAN</b>	
<b>BIL.</b>	<b>SYARAT-SYARAT AM</b>
1.	Semua Lot Bangunan Perniagaan Kuota Terbuka (Kod B) <b><u>telah habis dijual.</u></b>
2.	Komponen Bangunan Perniagaan dalam kategori Bangunan Perniagaan Mampu Milik adalah <b><u>tidak dibenarkan.</u></b>

<b>b) KATEGORI: BANGUNAN PERNIAGAAN</b>	
<b>BIL.</b>	<b>SYARAT-SYARAT AM</b>
3.	Lot Kuota Orang Melayu (Kod A) yang ingin dimohon pelepasan telah berdaftar dengan Melaka Corporation (MCorp) / Perbadanan Kemajuan Negeri Melaka (PKNM) <b><u>tidak kurang daripada enam (6) bulan</u></b> daripada permohonan dikemukakan kepada urus setia JKBB.
4.	Bangunan Perniagaan telah siap dibina dan telah memperolehi perakuan CCC <b><u>tidak kurang daripada enam (6) bulan</u></b> daripada Arkitek Berdaftar.
5.	Hartanah tersebut telah diiklankan di akhbar dan siaran radio tempatan berbahasa Melayu <b><u>tidak kurang daripada enam (6) kali</u></b> serta telah <b><u>menyertai pameran hartanah tidak kurang daripada satu (1) kali</u></b> .

<b>c) KATEGORI: PERINDUSTRIAN</b>	
<b>BIL.</b>	<b>SYARAT-SYARAT AM</b>
1.	Semua Lot Perindustrian Kuota Terbuka (Kod B) <b><u>telah habis dijual</u></b> .
2.	Komponen Perindustrian dalam kategori Bangunan Perindustrian Mampu Milik adalah <b><u>tidak dibenarkan</u></b> .
3.	Lot Kuota Orang Melayu (Kod A) yang ingin dipohon pelepasan telah berdaftar dengan MCorp/PKMN <b><u>tidak kurang daripada enam (6) bulan</u></b> daripada permohonan dikemukakan kepada urus setia JKBB.
4.	Lot Perindustrian (Bangunan) telah 75% siap dibina dan memperolehi perakuan daripada Arkitek Berdaftar manakala Lot Perindustrian (Lot Kosong) disahkan oleh Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan hakmilik individu dikeluarkan oleh Pentadbir Tanah Daerah.



c) KATEGORI: PERINDUSTRIAN	
BIL.	SYARAT-SYARAT AM
5.	Hartanah tersebut telah diiklankan di akhbar dan siaran radio tempatan berbahasa Melayu <u>tidak kurang daripada enam (6) kali</u> serta telah <u>menyertai pameran hartanah tidak kurang daripada satu (1) kali</u> .

### 3.3 Peringkat Permohonan Pelepasan Kuota

3.3.1 Kadar peratusan pelepasan baki kuota Orang Melayu (Kod A) yang tidak terjual boleh dimohon secara berperingkat mengikut kategori komponen pembangunan dan baki kuota Orang Melayu (Kod A) yang perlu dikekalkan selepas kelulusan pelepasan seperti **Jadual** di bawah:

Komponen Pembangunan	Peringkat dan Syarat-Syarat Am	Kadar Unit Boleh Mohon Pelepasan (%)	Baki Kuota Perlu Dikekalkan (%)
Bangunan Kediaman	<b>Peringkat 1:</b> CCC tidak kurang daripada 1 tahun	20%	30%
	<b>Peringkat 2:</b> CCC tidak kurang daripada 2 tahun	50%	
	<b>Peringkat 3:</b> CCC tidak kurang daripada 5 tahun	100%	
Bangunan Perniagaan	<b>Peringkat 1:</b> CCC tidak kurang daripada 6 bulan	20%	Tertakluk PBN
	<b>Peringkat 2:</b> CCC tidak kurang daripada 2 tahun	50%	
	<b>Peringkat 3:</b> CCC tidak kurang daripada 5 tahun	100%	



Komponen Pembangunan	Peringkat dan Syarat-Syarat Am	Kadar Unit Boleh Mohon Pelepasan (%)	Baki Kuota Perlu Dikekalkan (%)
Lot Perindustrian	Status Pembinaan Bangunan Lot Industri 75% siap bina	100%	Tertakluk PBN
	Lot Industri (Tanah Sahaja) selepas hakmilik individu/strata dikeluarkan		

3.3.2 Kelulusan pelepasan kuota Orang Melayu (Kod A) akan dipertimbangkan oleh PBN secara “**Case by Case Basis**” dan tertakluk kepada permohonan yang dikemukakan Sahaja.

### 3.4 Kadar Caj Sumbangan Pelepasan Kuota

3.4.1 Permohonan pelepasan kuota Orang Melayu (Kod A) yang telah diberi kelulusan PBN akan dikenakan **Caj Sumbangan Pelepasan Kuota (CSPK)** pada kadar seperti berikut:

Komponen Pembangunan	Syarat Am	Kadar Caj (CSPK) (%)
Bangunan Kediaman	Nilaian Hartanah Semasa ( <i>Market Value</i> ) berharga <b>RM400,000.00 dan ke bawah seunit.</b>	10%
	Nilaian Hartanah Semasa ( <i>Market Value</i> ) berharga <b>RM400,001.00 dan ke atas seunit.</b>	8%
Bangunan Perniagaan	Tempoh Pegangan Hartanah <b>tidak melebihi</b> daripada 5 tahun daripada perakuan CCC diterima.	10%
	Tempoh Pegangan Hartanah <b>tidak kurang</b> daripada 5 tahun daripada perakuan CCC diterima.	8%
Lot Perindustrian	Tempoh Pegangan Hartanah <b>tidak melebihi</b> daripada 5 tahun daripada hakmilik individu/strata diterima	10%

Komponen Pembangunan	Syarat Am	Kadar Caj (CSPK) (%)
	Tempoh Pegangan Hartanah <b>tidak kurang</b> daripada 5 tahun daripada hakmilik individu/strata diterima	8%

3.4.2 Nilai Hartanah Semasa (*Market Value*) adalah tertakluk kepada nilai yang dibuat oleh Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Hartanah, Kementerian Kewangan Malaysia.

3.4.3 Sebarang penjualan hartanah kuota Orang Melayu (Kod A) tanpa mendapatkan kebenaran daripada PBN terlebih dahulu atau sebelum kelulusan pindaan kuota diluluskan, tuan punya tanah atau pihak pemaju akan **dikenakan denda bersamaan kadar CSPK bagi setiap unit terlibat.**

3.4.4 Selain itu, sekiranya terdapat maklumat yang tidak tepat dikemukakan oleh pemohon dan setelah urus setia JKBB menjalankan siasatan, **pemohon, pengarah dan pemegang saham dalam syarikat pemohon akan disenarai hitam dan tidak dibenarkan lagi memohon sebarang permohonan pelepasan kuota bagi mana-mana projek pembangunan dalam negeri Melaka.**

### 3.5 Kaedah dan Dokumen Permohonan

3.5.1 Permohonan pelepasan kuota Orang Melayu (Kod A) boleh dibuat dengan mengemukakan dokumen-dokumen permohonan yang lengkap kepada pihak urus setia JKBB iaitu Seksyen Pembangunan Tanah, Pejabat Pengarah Tanah dan Galian Melaka (PTG) dan hendaklah mematuhi ketetapan dasar seperti yang telah diperincikan dalam jadual-jadual di **perenggan 3.2, 3.3 dan 3.4.**

3.5.2 Kadar *fi* (yuran) proses bagi permohonan pelepasan kuota Orang Melayu (Kod A) adalah **RM1,000.00 bagi setiap permohonan** dan hendaklah dibayar sebelum permohonan dikemukakan kepada pihak urus setia JKBB.

3.5.3 Pihak urus setia JKBB boleh membuat **penolakan secara pentadbiran** sekiranya mendapati dokumen yang dikemukakan tidak lengkap atau tidak menerima apa-apa bayaran *fi* (yuran) proses daripada pihak pemohon setelah semakan dibuat di kaunter serahan.

#### 4.0 TARIKH PEMAKAIAN DAN KUAT KUASA

4.1 Pekeliling Pembangunan Tanah Negeri Melaka Bilangan 1 Tahun 2024 (Dasar Penyelenggaraan Kuota Orang Melayu (Kod A) di Negeri Melaka) berkuat kuasa mulai **1 April 2024**.

4.2 Permohonan yang diterima dan didaftarkan sebelum tarikh berkuat kuasa pemakaian dasar ini tetapi masih belum dikemukakan kepada PBN untuk dipertimbangkan dan Keputusan, adalah tertakluk kepada syarat-syarat yang ditetapkan di dalam dasar ini.

4.3 Dasar Penyelenggaraan Kuota Orang Melayu/Bumiputera Negeri Melaka melalui keputusan JKBB Bil.3/2019 yang bersidang pada 14 Februari 2019 adalah **dibatalkan**.

4.4 Keputusan PBN bagi pertimbangan semua permohonan gunatanah adalah muktamad.

  
Pengarah Tanah dan Galian  
Melaka

Tarikh : **5 Apr 2024**