



Ruj.Fail : PTG(M).UPT.602/1 ( )  
Tarikh : 29 September 2022

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

YB Datuk / YBhg Datuk / Tuan / Puan,

**EDARAN PEKELILING PEMBANGUNAN TANAH NEGERI MELAKA :**

- 1) PEKELILING PEMBANGUNAN TANAH NEGERI MELAKA BILANGAN 1/2022 (PINDAAN) – DASAR PERUMAHAN NEGERI MELAKA (DRN MELAKA) BAGI PEMBANGUNAN SELAIN TANAH ADAT MELAKA.**
- 2) PEKELILING PEMBANGUNAN TANAH NEGERI MELAKA BILANGAN 2/2022 (PINDAAN) – DASAR PENENTUAN KUOTA PEMILIKAN ORANG MELAYU BAGI PEMBANGUNAN TANAH SELAIN TANAH ADAT MELAKA.**

Dengan hormatnya saya diarah merujuk kepada perkara di atas.

2. Dimaklumkan bahawa Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri Melaka Bil.20/2022 yang bersidang pada 10 Ogos 2022 dan Mesyuarat Jawatankuasa Pecah Sempadan dan Belah Bahagi Negeri Melaka (JKBB) Bil.7/2022 yang bersidang pada 15 September 2022 telah bersetuju pemakaian Pekeliling Pembangunan Tanah Negeri Melaka Bil.1/2022 (Pindaan) dan Pekeliling Pembangunan Tanah Negeri Melaka Bil.2/2022 (Pindaan) adalah berkuat kuasa mulai **1 Oktober 2022**.

3. Sehubungan itu, bagi memastikan pelaksanaan pekeliling ini adalah teratur, Pentadbiran ini bersetuju agar permohonan Kebenaran Merancang (KM) yang dikemukakan di kaunter Pusat Setempat (OSC) Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) **pada atau selepas 1 November 2022** disyaratkan pemakaiannya.

**EDARAN PEKELILING PEMBANGUNAN TANAH NEGERI MELAKA :**

---

4. Kerjasama 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”**

**“WAWASAN KEMAKMURAN BERSAMA 2030”**

**“BERKHIDMAT UNTUK NEGARA”**

Saya yang menjalankan amanah,

  
**(DATUK MD AZHAN BIN SAMAT)**  
Pengarah Tanah dan Galian  
Melaka

## LAMPIRAN I

### **SENARAI JABATAN / AGENSI BAGI EDARAN PEKELILING PEMBANGUNAN TANAH NEGERI MELAKA**

1. YB Setiausaha Kerajaan Negeri Melaka;
2. YB Penasihat Undang-Undang Negeri Melaka;
3. YB EXCO Perumahan, Kerajaan Tempatan dan Alam Sekitar Melaka;
4. Pentadbir Tanah Daerah Melaka Tengah;
6. Pentadbir Tanah Daerah Jasin;
7. Pentadbir Tanah Daerah Alor Gajah;
8. Pengarah Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Negeri Melaka;
9. Pengarah Jabatan Kerja Raya Negeri Melaka;
10. Pengarah Jabatan Pengairan dan Saliran Negeri Melaka;
11. Datuk Bandar Majlis Bandaraya Melaka Bersejarah;

**SENARAI JABATAN / AGENSI BAGI EDARAN PEKELILING  
PEMBANGUNAN TANAH NEGERI MELAKA**

12. Yang Dipertua  
Majlis Perbandaran Alor Gajah;
13. Yang Dipertua  
Majlis Perbandaran Jasin;
14. Yang Dipertua  
Majlis Perbandaran Hang Tuah Jaya;
15. Pengarah Eksekutif  
Lembaga Perumahan Melaka;
16. Setiausaha Bahagian  
Unit Perancang Ekonomi (UPEN), JKMM;
17. Ketua Penolong Setiausaha Kerajaan  
Unit Kerajaan Tempatan, JKMM;
18. Setiausaha Sulit Kanan kepada  
YAB Ketua Menteri Melaka;
19. Lembaga Juruukur Tanah Malaysia  
Level 5-7 Wisma LJT  
Lorong Perak, Pusat Bandar Malawati  
53100 Kuala Lumpur;
20. 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;
21. Jabatan Perumahan Negara  
Aras 30-38, No. 51, Persiaran Perdana,  
Presint 4, Pusat Pentadbiran Kerajaan Persekutuan  
62100 Putrajaya

**SENARAI JABATAN / AGENSI BAGI EDARAN PEKELILING  
PEMBANGUNAN TANAH NEGERI MELAKA**

22. 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 2022 (PINDAAN)**

---

**DASAR PERUMAHAN NEGERI MELAKA (DRN MELAKA) BAGI  
PEMBANGUNAN SELAIN TANAH ADAT MELAKA**

**1.0 TUJUAN**

Pekeliling ini disediakan sebagai panduan dan rujukan kepada semua agensi dan pihak yang berkepentingan dengan perancangan pembangunan gunatanah di negeri Melaka selaras dengan keputusan Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri (MMKN) Melaka melalui risalat MMKN.P.15 Bil.20/2022 yang bersidang pada 10 Ogos 2022 dan disahkan pada 17 Ogos 2022 serta diluluskan pemakaiannya melalui keputusan Mesyuarat Jawatankuasa Pecah Sempadan dan Belah Bahagi Negeri Melaka (JKBB) Bil.7/2022 yang bersidang pada 15 September 2022.

**2.0 LATAR BELAKANG**

- 2.1 Penambahbaikan serta kajian semula Dasar Perumahan Negeri Melaka (DRN Melaka) adalah perlu bagi memastikan dasar gunatanah di negeri ini sentiasa relevan sejajar dengan situasi dan perkembangan semasa industri gunatanah di negeri Melaka khususnya dan Malaysia amnya
- 2.2 DRN Melaka juga bermatlamat untuk merealisasikan gagasan menjadikan negeri Melaka sebuah negeri maju yang berdaya saing “**Melakaku Maju Jaya**”, dengan memastikan setiap rakyat atau

keluarga mempunyai rumah kediaman dengan kemudahan yang selesa dan selamat melalui perancangan perbandaran mampan dan berdaya huni "**Rakyat Bahagia**" serta menjadi negeri Melaka tumpuan pelabur serta pelancong tempatan dan luar negara "**Menggamit Dunia**"

2.3 Pekeliling ini merangkumi semakan dan kajian semula dasar terdahulu serta kaedah kawalan seperti berikut :

- a) Pelarasan dengan garis panduan komposisi pembangunan gunatanah negeri Melaka;
- b) Kawalan dan kaedah penyelesaian kepada isu-isu yang dihadapi dalam proses perancangan, pembangunan, penjualan dan penguatkuasaan; dan
- c) Penentuan spesifikasi perumahan, bangunan komersial dan industri selaras dengan Garis Panduan dan Piawaian Perancangan Negeri Melaka.

### 3.0 KOMPOSISI PEMBANGUNAN GUNATANAH

#### 3.1 Keluasan Minimum Pembangunan

3.1.1 Terpakai kepada semua kategori tanah **kecuali Tanah Adat Melaka** bagi pembangunan bertanah / bertanah hakmilik strata atau pembangunan bercampur yang berkeluasan **sepuluh (10) ekar** dan ke atas sahaja. Pembangunan bertanah / bertanah hakmilik strata dan pembangunan bercampur yang kurang daripada sepuluh (10) ekar adalah dikecualikan.

3.1.2 Terpakai kepada semua kategori tanah **kecuali Tanah Adat Melaka** bagi pembangunan perumahan berbilang tingkat atau pembangunan bercampur (hakmilik strata) yang berkeluasan

lima (5) ekar dan atas sahaja. Pembangunan berbilang tingkat atau pembangunan bercampur (hakmilik strata) yang kurang daripada lima (5) ekar adalah **dikecualikan**.

3.1.3 Terpakai bagi semua pembangunan secara usahasama dengan Agensi / Anak Syarikat Kerajaan Negeri **tanpa sebarang pengecualian**.

3.1.4 Sebarang permohonan pindaan terma dan syarat DRN Melaka perlu mendapatkan kelulusan dasar terlebih dahulu daripada Jawatankuasa Pecah Sempadan dan Belah Bahagi Negeri Melaka sebelum sebarang kelulusan pelan Kebenaran Merancang (KM) **diendorses** oleh Pihak Berkuasa Tempatan (PBT).

3.1.5 Ringkasan keluasan minimum pembangunan adalah seperti berikut :

| PERIHAL PEMBANGUNAN:<br>PERUMAHAN DAN PEMBANGUNAN BERCAMPUR |                         |                          |
|-------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------|
| KELUASAN MINIMUM<br>PEMBANGUNAN                             | ≥ 5 ekar dan ke<br>atas | ≥ 10 ekar dan ke<br>atas |
| Bertanah (Landed) / Bertanah<br>Strata (Hakmilik Strata)    | -                       | Terpakai                 |
| Berbilang Tingkat (Hakmilik<br>Strata)                      | Terpakai                |                          |

Nota : Pembangunan bercampur merupakan cadangan pemajuan melibatkan komponen Perumahan dan Perniagaan / Industri dalam satu cadangan pembangunan.



### 3.2 Komponen Pembangunan dan Kawalan Harga Jualan

3.2.1 Komponen pembangunan perumahan dan kawalan harga jualan adalah seperti berikut :

| BIL. | KOMPONEN PEMBANGUNAN                                           | PERATUSAN KOMPOSISI | LUAS MINIMUM      | HARGA KAWALAN                                 |
|------|----------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------|-----------------------------------------------|
| 1.   | <b>Rumah Bahagia</b><br>(Rumah Kos Rendah)                     | 10%                 | 800kps            | RM70,000.00                                   |
| 2.   | <b>Rumah Sejahtera</b><br>(Rumah Kos Sederhana Rendah)         | 10%                 | 900kps            | RM120,000.00                                  |
| 3.   | <b>Rumah Impian (Jenis A)</b><br>(Rumah Mampu Milik (Jenis A)) | 15%                 | 1,000kps          | RM180,000.00                                  |
| 4.   | <b>Rumah Impian (Jenis B)</b><br>(Rumah Mampu Milik (Jenis B)) | 15%                 | 1,200kps          | RM250,000.00                                  |
| 5.   | <b>Rumah Bebas</b><br>(Berharga di bawah RM400Ribu)            | 10%                 | Mengikut Piawaian | RM400,000.00                                  |
| 6.   | <b>Rumah Bebas</b>                                             | 40%                 |                   | Cadangan Harga Pemaju tertakluk kelulusan PBN |

3.2.2 Cadangan harga jualan bagi 40% komponen pembangunan Rumah Bebas adalah **dikecualikan** daripada penilaian kajian pasaran harga oleh Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Hartanah (JPPH), Kementerian Kewangan Malaysia. Walau bagaimanapun, cadangan harga oleh pihak pemaju perlu diangkat untuk perakuan Jawatankuasa Pecah Sempadan dan Belah Bahagi Negeri Melaka.

3.2.3 Pembangunan **100% Rumah Impian (Jenis A)** adalah **dikecualikan** syarat komponen pembangunan seperti di **para 3.2.1**. Walau bagaimanapun syarat-syarat lain adalah dikekalkan.

3.2.4 Pembangunan komponen Perniagaan dan Industri secara keseluruhan atau dalam pembangunan bercampur adalah **dikecualikan** daripada syarat penyediaan komponen Perniagaan dan Industri Mampu Milik. Walau bagaimanapun syarat-syarat lain adalah dikekalkan.

3.2.5 Permohonan rayuan semula harga jualan pembangunan yang telah diluluskan hanya dibenarkan selepas 12 bulan daripada tarikh kelulusan JKBB kali pertama dan tertakluk kepada maksimum dua (2) kali rayuan harga sahaja selama tempoh sah laku keputusan JKBB tersebut.

3.2.6 Penjualan semua jenis pembangunan adalah **tidak dibenarkan** sebelum pelan penentuan kuota diluluskan oleh JKBB.

### 3.3 Spesifikasi Minimum Komponen Pembangunan

3.3.1 Pembinaan komponen pembangunan yang diluluskan perlu mematuhi spesifikasi yang ditetapkan seperti mana dalam **Garis Panduan dan Piawaian Perancangan Negeri Melaka** yang diluluskan pemakaiannya oleh Jawatankuasa Perancang Negeri Melaka.

3.3.2 Bagi menjamin kesejahteraan kehidupan berkeluarga, penyediaan tiga (3) bilangan bilik tidur (*habitable space*) dan dua (2) bilik air / tandas adalah **mandatori**.

### 3.4 Kawalan Perancangan Pembangunan

3.4.1 Dasar Perumahan Negeri Melaka (DRN Melaka) ini akan disyaratkan semasa permohonan **Kebenaran Merancang (KM)** diperingkat Pihak Berkuasa Tempatan (PBT).

- 3.4.2 Kaedah pengiraan keluasan dalam penentuan keperluan penyediaan komposisi pembangunan adalah berdasarkan keluasan yang dinyatakan dalam **suratan hakmilik tanah**.
- 3.4.3 Pembangunan komponen Rumah Bahagia atau mana-mana komponen yang diputuskan oleh JKBB hendaklah dibangunkan di fasa pertama pembangunan atau serentak dengan pembangunan yang lain.
- 3.4.4 Permohonan penangguhan pembinaan Rumah Bahagia atau mana-mana komponen yang diputuskan oleh JKBB dalam fasa pertama atau serentak terhad untuk tempoh **tidak melebihi dua (2) tahun sahaja** serta dikenakan Jaminan Bank / Peribadi sama nilai kos pembangunan komponen Rumah Bahagia atau mana-mana komponen Mampu Milik serta surat akujanji atau apa-apa syarat yang ditetapkan oleh Pihak Berkuasa Negeri (PBN).
- 3.4.5 Permohonan untuk meminda tapak pembangunan sedia ada Rumah Bahagia atau mana-mana komponen yang diputuskan oleh JKBB perlu diangkat untuk pertimbangan JKBB terlebih dahulu.
- 3.4.6 Permohonan untuk **mengecualikan atau tidak membina** mana-mana komponen Mampu Milik dalam pembangunan, perlu terlebih dahulu mendapat kelulusan dasar JKBB sebelum permohonan Pelan Kebenaran Merancang (KM) dikemukakan di Pusat Setempat (OSC), Pihak Berkuasa Tempatan.
- 3.4.7 Permohonan pengecualian pembangunan komponen Mampu Milik dalam pembangunan adalah tertakluk kepada kelulusan bersyarat seperti berikut :



- a) Dikenakan Caj Gantian Pengecualian Komposisi Pembangunan dengan kadar berikut :

| BIL. | KOMPONEN MAMPU MILIK   | KADAR CAJ GANTIAN SEUNIT | KOMPONEN GANTIAN       |
|------|------------------------|--------------------------|------------------------|
| 1.   | Rumah Bahagia          | RM70,000.00              | Rumah Impian (Jenis B) |
| 2.   | Rumah Sejahtera        |                          |                        |
| 3.   | Rumah Impian (Jenis A) |                          |                        |

- b) Komponen baharu yang dibenarkan selepas kelulusan pindaan adalah kepada Rumah Impian (Jenis B) sahaja.

- c) Cadangan pembangunan 100% Rumah Mampu Milik (Jenis A) adalah dikecualikan dikenakan Caj Gantian Pengecualian Komposisi Pembangunan.

3.4.8 Semua permohonan di **para 3.4.4** hingga **3.4.7** perlu mengemukakan justifikasi kukuh berserta kajian pasaran hartanah, kajian permintaan dan penawaran serta ulasan Jabatan / Agensi Teknikal sebelum sebarang pertimbangan dibuat oleh JKBB.

### **3.5 Syarat – Syarat Pemilikan Komponen Pembangunan Mampu Milik oleh Individu.**

3.5.1 Syarat-syarat kelayakan pemilikan individu mana-mana komponen Mampu Milik Negeri Melaka adalah perlu menepati syarat-syarat pemilikan seperti berikut :



**a) Rumah Bahagia dan Rumah Sejahtera :**

- 1) Berdaftar dengan Lembaga Perumahan Melaka (LPM).
- 2) Memperolehi Sijil Layak Memiliki Rumah (SLMR) daripada LPM.
- 3) Warganegara Malaysia dan **telah bermastautin di Negeri Melaka tidak kurang daripada lima (5) tahun.**
- 4) Berumur 21 tahun dan ke atas.
- 5) Telah berkahwin manakala individu berstatus bujang yang menjaga ibu / bapa / tanggungan dibenarkan untuk memohon dengan mengemukakan surat pengesahan daripada Pejabat Japerun / Pejabat Penghulu / JPKK setempat.
- 6) Pendapatan isi rumah (suami dan isteri / bujang) **tidak melebihi RM6,000.00 sebulan.**
- 7) Dibenarkan bagi pemohon **Skim Rumah Pertama sahaja** dan belum memiliki mana-mana rumah melalui projek kerajaan atau swasta.
- 8) Pemilikan mana-mana komponen Mampu Milik Negeri Melaka adalah tertakluk kepada tidak dibenarkan untuk dipindah milik selama 10 tahun daripada tarikh hakmilik didaftarkan kali pertama oleh Pihak Berkuasa Negeri (PBN).

**b) Rumah Impian (Jenis A dan B):**

- 1) Berdaftar dengan Lembaga Perumahan Melaka (LPM).
- 2) Memperolehi Sijil Layak Memiliki Rumah (SLMR) daripada LPM.
- 3) Warganegara Malaysia.
- 4) Berumur 21 tahun dan ke atas.
- 5) Pendapatan isi rumah (suami dan isteri / bujang) **tidak melebihi RM10,000.00 sebulan.**
- 6) Dibenarkan bagi pemohon **Skim Rumah Pertama** sahaja dan belum memiliki mana-mana rumah melalui projek kerajaan atau swasta.
- 7) Pemilikan mana-mana komponen Mampu Milik Negeri Melaka adalah tertakluk kepada tidak dibenarkan untuk dipindah milik selama 10 tahun daripada tarikh hakmilik didaftarkan kali pertama oleh Pihak Berkuasa Negeri (PBN).

3.5.2 Sekiranya berlaku pelanggaran syarat-syarat pemilikan yang dinyatakan di para 3.5.1 semasa proses penjualan daripada pemaju kepada pembeli pertama. Pemaju akan dikenakan **Denda/Penalti sebanyak 5% daripada harga jualan hartanah** tersebut atau harga jualan maksimum komponen pembangunan Mampu Milik atau mana-mana yang lebih tinggi.

#### 4.0 KADAR POTONGAN HARGA (DISKAUN) UNTUK ORANG MELAYU KE ATAS HARGA JUALAN SEMUA PEMBANGUNAN

4.1 Kadar potongan harga (diskaun) untuk Orang Melayu ke atas harga jualan bagi semua pembangunan yang diluluskan adalah seperti berikut :

| BIL. | JENIS PEMBANGUNAN                                                                                                  | HARGA JUALAN                         | JUMLAH DISKAUN |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|----------------|
| 1.   | Semua jenis pembangunan di atas <b>Tanah Adat Melaka.</b>                                                          | RM 250,000.00 dan ke atas.           | 10%            |
| 2.   | Semua jenis pembangunan kategori Perumahan di atas <u>selain</u> Tanah Adat Melaka (Kod A).                        | RM180,000.00 hingga RM250,000.00     | 5%             |
| 3.   |                                                                                                                    | RM250,001.00 dan ke atas.            | 10%            |
| 4.   | Semua jenis pembangunan kategori Perniagaan di atas tanah <u>selain</u> Tanah Adat Melaka (Kod A).                 | Harga Jualan Tertakluk Kelulusan PBN | 20%            |
| 5.   | Semua jenis pembangunan kategori Perindustrian / Perusahaan di atas tanah <u>selain</u> Tanah Adat Melaka (Kod A). | Harga Jualan Tertakluk Kelulusan PBN | 20%            |

4.2 Pemberian potongan harga (diskaun) kepada Orang Melayu semasa proses jualbeli **perlu dinyatakan di dalam dokumen perjanjian jualbeli** dan ianya adalah **mandatori**. Pemaju akan disenarai hitamkan sekiranya terdapat sebarang pelanggaran dasar tersebut.

## 5.0 TEMPOH SAH LAKU KEPUTUSAN JKBB

- 5.1 Tempoh sah laku kelulusan JKBB adalah **tidak melebihi tiga (3) tahun** berkuat kuasa mulai daripada tarikh Mesyuarat JKBB bersidang bagi permohonan tersebut kali pertama.
- 5.2 Permohonan perlanjutan tempoh sah laku perlu diangkat untuk pertimbangan JKBB terlebih dahulu dengan syarat Pelan Kebenaran Merancang (KM) masih berkuat kuasa.

## 6.0 TARIKH PEMAKAIAN DAN KUAT KUASA

- 6.1 Tarikh pemakaian Pekeliling Pembangunan Tanah Negeri Melaka Bilangan 1 Tahun 2022 (Pindaan) (Dasar Perumahan Negeri Melaka (DRN Melaka) bagi pembangunan selain Tanah Adat Melaka) adalah berkuat kuasa mulai **1 Oktober 2022**. Syarat-syarat kelulusan pembangunan sebelum tarikh kuat kuasa pemakaian pekeliling ini, adalah dikekalkan.
- 6.2 Dengan berkuat kuasanya Pekeliling Pembangunan Tanah Negeri Melaka Bilangan 2 Tahun 2022 (Pindaan) Dasar Perumahan Melaka (DRN Melaka) bagi pembangunan selain Tanah Adat Melaka. Pekeliling Pembangunan Tanah Negeri Melaka Bil.1/2021 (Penambahbaikan Dasar Perumahan Negeri Melaka (DRN Melaka) dan Penetapan Kuota Pemilikan Orang Melayu / Bumiputera Bagi Pembangunan Hartanah Selain Tanah Adat Melaka bertarikh 1 April 2021 adalah **dibatalkan**.
- 6.3 Keputusan Pihak Berkuasa Negeri (PBN) bagi pertimbangan semua permohonan gunatanah adalah muktamad.

  
Pengarah Tanah dan Galian,  
Melaka

Tarikh : 27.9.22