



**KERAJAAN NEGERI  
MELAKA**

---

**PEKELILING PEMBANGUNAN TANAH NEGERI MELAKA BILANGAN 1  
TAHUN 2023**

---

**DASAR PEMBANGUNAN DI KAWASAN ZON EKONOMI PERSISIRAN  
PANTAI NEGERI MELAKA (M-WEZ)**

**1.0 TUJUAN**

Pekeliling ini disediakan sebagai panduan dan rujukan kepada semua agensi dan pihak yang berkepentingan dengan perancangan pembangunan gunatanah di kawasan Zon Ekonomi Persisiran Pantai Negeri Melaka (M-WEZ) selaras dengan keputusan Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri (MMKN) Melaka MMKN.P.15.41A/2/2023 (A) yang bersidang pada 19 April 2023 dan 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 Zon Ekonomi Persisiran Pantai Negeri Melaka adalah merupakan salah satu pelan perancangan jangka panjang yang digariskan oleh Kerajaan Negeri melalui Teras 2 : Pelan Strategik MelakaKu Maju Jaya 2035 (PSM:2035).
- 2.2 Kerangka dasar ini turut bermatlamat untuk merealisasikan hasrat untuk menjadikan kawasan tebus gunatanah (tambak laut) di kawasan Zon Ekonomi Persisiran Pantai Negeri Melaka sebagai zon berpotensi

untuk memacu ekonomi mapan baharu dalam menarik pelaburan dalam dan luar Negara.

2.3 Pekeliling ini merangkumi pelan perancangan gunatanah serta kaedah kawalan perancangan pembangunan seperti berikut :

- a) Pelarasan dengan garis panduan komposisi pembangunan gunatanah di kawasan Zon Ekonomi Persisiran Pantai Negeri Melaka (M-WEZ); dan
- b) Kawalan dan kaedah penyelesaian kepada isu-isu yang dihadapi dalam proses perancangan, pembangunan, penjualan dan penguatkuasaan.

### **3.0 PEMBANGUNAN GUNATANAH ZON M-WEZ**

#### **3.1 Sempadan Kawasan Zon M-WEZ**

3.1.1 Keluasan Zon Ekonomi Persisiran Pantai Negeri Melaka (M-WEZ) adalah berkeluasan 25,000 ekar terdiri daripada 20% Zon Kawalan dan 80% Zon Pembangunan meliputi Kawasan Bandar XLII (43), Kawasan Bandar XLIV (44), Kawasan Bandar XLV (45), Kawasan Bandar XLVI (46) dan sebahagian perairan Daerah Melaka Tengah dan Daerah Jasin.

#### **3.2 Kawalan Konsesi Tebus Guna Tanah (Tambak Laut)**

3.2.1 Permohonan konsesi tebus gunatanah (tambak laut) di kawasan Zon Ekonomi Persisiran Pantai Negeri Melaka (M-WEZ) adalah berdasarkan Pelan Induk Zon Ekonomi Persisiran Pantai Negeri Melaka (M-WEZ).

3.2.2 Kelulusan konsesi tebus gunatanah (tambak laut) baharu adalah tertakluk kepada syarat-syarat dan perjanjian yang dimeterai bersama Pihak Berkuasa Negeri (PBN).

3.2.3 Sebarang pendudukan sementara untuk jangka masa pendek bagi maksud melaksanakan kerja-kerja tebus gunatanah (tambak laut) perlu memiliki Lesan Pendudukan Sementara (LPS) daripada Pihak Berkuasa Negeri (PBN) selaras dengan Seksyen 65 Kanun Tanah Negara (Akta 828).

### **3.3 Pemberimilikan Tanah**

3.3.1 Pemberimilikan tanah di bawah Seksyen 76 Kanun Tanah Negara (Akta 828) di kawasan Zon Ekonomi Persisiran Pantai Negeri Melaka (M-WEZ) adalah tertakluk kepada kelulusan mutlak Pihak Berkuasa Negeri (PBN).

3.3.2 Keluasan minimum pemilikan tanah di kawasan Zon Ekonomi Persisiran Pantai Negeri Melaka (M-WEZ) adalah seluas 20 ekar atau mana-mana keluasan yang diputuskan oleh Pihak Berkuasa Negeri (PBN).

3.3.3 Syarat kegunaan tanah adalah "Bangunan" atau "Perusahaan" sahaja dibenarkan atau mana-mana sekatan kepentingan yang ditentukan oleh Pihak Berkuasa Negeri (PBN).

### **3.4 Kuota Pemilikan Hartanah**

3.4.1 Kuota pemilikan hartanah di kawasan tebus gunatanah Zon Ekonomi Persisiran Pantai Negeri Melaka (M-WEZ) adalah tertakluk kepada kelulusan Pihak Berkuasa Negeri (PBN) seperti berikut :

Bil.	Kategori Hartanah	Peraturan Kuota Pemilikan Hartanah		
		Orang Melayu	Terbuka (Warganegara)	Terbuka (Bukan Warganegara)
1.	Perumahan	20%	50%	30%
2.	Perniagaan	100% (Terbuka)		
3.	Perusahaan	100% (Terbuka)		

3.4.2 Pemilikan hartanah oleh bukan warganegara adalah tertakluk kepada Dasar Pemilikan Hartanah oleh Syarikat/Warganegara Asing dengan kelulusan Pihak Berkuasa Negeri (PBN).

3.4.3 Syarikat/Warganegara Asing **tidak dibenarkan** untuk memiliki hartanah yang diperuntukkan kepada Orang Melayu (Kod A) atau mana-mana hartanah yang dikeluarkan perintah jual oleh Mahkamah atau melalui lelongan awam selaras Seksyen 256 dan Seksyen 260 Kanun Tanah Negara (Akta 828).

3.4.4 Syarikat/Warganegara Asing **tidak dibenarkan** untuk memiliki hartanah yang diperuntukkan hak eksklusif kepada Perbadanan Zon Ekonomi Persisiran Pantai Negeri Melaka (Perbadanan M-WEZ) iaitu Stesen Pam Minyak, Papan Iklan (*Billboard*), Menara Telekomunikasi, Common *trenching* atau apa-apa jua hak eksklusif yang ditentukan oleh Pihak Berkuasa Negeri (PBN).

3.4.5 Syarikat/Warganegara Asing **dibenarkan** untuk memiliki hartanah seperti berikut:-

a) Hartanah berbilang tingkat (*high rise*) berharga tidak kurang daripada RM1,000,000.00 seunit.

b) Hartanah bertanah termasuk strata bertanah berharga tidak kurang daripada RM2,000,000.00 seunit.

3.4.6 Syarikat Pemaju / Orang Perseorangan yang ingin menjual hartanah kepada Syarikat/Warganegara Asing perlu memohon Kuota Pemilikan Warga Asing (KPWA) terlebih dahulu daripada Pihak Berkuasa Negeri (PBN). Caj Notis Kelulusan Pemilikan Warga Asing (CPWA) adalah pada kadar 15% daripada harga jualan yang dimeterai melalui perjanjian jual beli atau RM150,000.00 atau mana-mana yang lebih tinggi.

#### 4.0 PERANCANGAN PEMBANGUNAN GUNATANAH DI ZON M-WEZ

##### 4.1 Keluasan Minimum Pembangunan

4.1.1 Perancangan pembangunan perumahan atau bercampur di kawasan Zon Ekonomi Persisiran Pantai Negeri Melaka (M-WEZ) yang berkeluasan melebihi **10 ekar dan ke atas** adalah tertakluk kepada komposisi pembangunan seperti berikut :

Bil.	Cadangan Pembangunan berkeluasan melebihi 10 ekar dan ke atas	Peratusan Komposisi Pembangunan Perlu Dibina	
		Komponen Bebas	Komponen Mampu Milik
1.	Perumahan atau Pembangunan Bercampur	85%	15%
2.	Perniagaan	100%	-
3.	Perindustrian/Perusahaan	100%	-

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

4.1.3 Sebarang permohonan pindaan terma dan syarat perlu mendapatkan kelulusan dasar terlebih dahulu daripada Jawatankuasa Pecah Sempadan dan Belah Bahagi Negeri

Melaka sebelum sebarang kelulusan pelan Kebenaran Merancang (KM) oleh Pihak Berkuasa Tempatan (PBT).

#### 4.2 Komponen Pembangunan Mampu Milik dan Kawalan Harga Jualan

4.2.1 Komponen pembangunan perumahan dan kawalan harga jualan komponen Mampu Milik di kawasan Zon Ekonomi Persisiran Pantai Negeri Melaka (M-WEZ) adalah seperti berikut :

Bil.	Komponen Pembangunan	Peratusan Komposisi	Luas Minimum	Harga Kawalan
1.	Rumah Impian M-WEZ (Rumah Mampu Milik)	15%	850kps	Tidak melebihi RM300,000.00
2.	Rumah Bebas	85%	Tertakluk Piawaian	Cadangan pemaju tertakluk PBN

4.2.2 Cadangan harga jualan bagi komponen pembangunan Rumah Bebas dan Komponen Perniagaan/Perusahaan 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.

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

4.2.4 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.

4.2.5 Penjualan pembangunan perumahan adalah **tidak dibenarkan** sebelum pelan penentuan kuota diluluskan oleh JKBB.

## 5.0 KAWALAN PERANCANGAN PEMBANGUNAN

### 5.1 Pemakaian dan Pematuhan

5.1.1 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.

5.1.2 Pemakaian Dasar Pembangunan Zon Ekonomi Persisiran Pantai Negeri Melaka (M-WEZ) ini akan disyaratkan semasa permohonan **Kebenaran Merancang (KM)** diperingkat Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) Negeri Melaka.

5.1.3 Kaedah pengiraan keluasan dalam penentuan keperluan penyediaan komposisi pembangunan adalah berdasarkan keluasan yang dinyatakan dalam **suratan hakmilik tanah**.

5.1.4 Pembangunan komponen Rumah Impian M-WEZ atau mana-mana komponen yang diputuskan oleh JKBB hendaklah dibangunkan di fasa pertama pembangunan atau serentak dengan pembangunan yang lain.

- 5.1.5 Permohonan penangguhan pembinaan Rumah Impian M-WEZ 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 Mampu Milik serta surat akujanji atau apa-apa syarat yang ditetapkan oleh Pihak Berkuasa Negeri (PBN).
- 5.1.6 Permohonan untuk meminda tapak pembangunan sedia ada Rumah Impian M-WEZ atau mana-mana komponen yang diputuskan oleh JKBB perlu diangkat untuk pertimbangan JKBB terlebih dahulu.
- 5.1.7 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.
- 5.1.8 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 Impian M-WEZ	RM150,000.00	Rumah Bebas

- b) Komponen baharu yang dibenarkan selepas kelulusan pindaan adalah kepada Rumah Bebas.



**6.1 Syarat – Syarat Pemilikan Komponen Pembangunan Mampu Milik oleh Individu Warganegara.**

6.1.1 Syarat-syarat kelayakan pemilikan individu mana-mana komponen Mampu Milik di kawasan Zon Ekonomi Persisiran Pantai Negeri Melaka (M-WEZ) adalah perlu menepati syarat-syarat pemilikan seperti berikut :

**a) Rumah Impian (M-WEZ):**

- 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 RM20,000.00 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).

6.1.2 Sekiranya berlaku pelanggaran syarat-syarat pemilikan yang dinyatakan di para 6.1.1 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.

## 7.0 KADAR POTONGAN HARGA (DISKAUN) UNTUK ORANG MELAYU KE ATAS HARGA JUALAN SEMUA PEMBANGUNAN DI KAWASAN ZON EKONOMI PERSISIRAN PANTAI NEGERI MELAKA (M-WEZ)

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

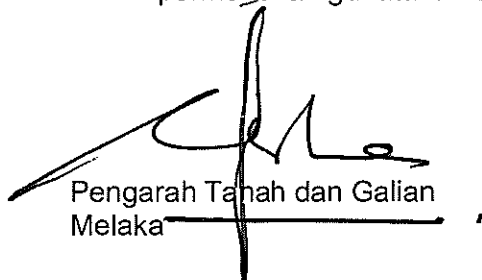
BIL.	JENIS PEMBANGUNAN	JUMLAH DISKAUN
1.	Semua jenis pembangunan di kawasan Zon Ekonomi Persisiran Pantai Negeri Melaka (M-WEZ).	10%

7.2 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.

## 8.0 TARIKH PEMAKAIAN DAN KUAT KUASA

8.1 Tarikh pemakaian Pekeliling Pembangunan Tanah Negeri Melaka Bilangan 1 Tahun 2023 (Dasar Pembangunan Zon Ekonomi Persisiran Pantai Negeri Melaka (M-WEZ)) adalah berkuat kuasa mulai **1 Jun 2023**. Syarat-syarat kelulusan pembangunan yang diluluskan sebelum tarikh kuat kuasa pemakaian pekeling ini adalah dikekalkan.

8.2 Keputusan Pihak Berkuasa Negeri (PBN) bagi pertimbangan semua permohonan gunatanah adalah muktamad.

  
Pengarah Tanah dan Galian  
Melaka

Tarikh : 18-5-23.