



قجابه تانه دان كمالين ملاك

PEJABAT 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	: 5001
Kaunter Informasi (Am)	: 5048
Khidmat Pengurusan	: 5033
Audit Pengurusan	: 5034
Perundangan	: 5035
Pembangunan	: 5039
Penguatkuasa	: 5040
Hasil	: 5041
Pendaftaran	: 5042
Strata	: 5047
Teknologi Maklumat	: 5054
No. Faks (Am)	: 06-232 5802
No. Faks (Pembangunan)	: 06-232 6697
No. Faks (Hasil)	: 06-232 0250

Ruj. Fail : PTG(M).UPT (R).604/25()
Tarikh : 30 November 2023

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

YBhg. Datuk / Tuan / Puan,

EDARAN PEKELILING PEMBANGUNAN TANAH NEGERI MELAKA:

PEKELILING PEMBANGUNAN TANAH NEGERI MELAKA BIL.3/2023 - GARIS PANDUAN PERMOHONAN PENYERAHAN BALIK DAN PEMBERIMILIKAN SEMULA TANAH DI BAWAH SEKSYEN 204 A-H KANUN TANAH NEGARA (AKTA 828) MELIBATKAN TANAH KERAJAAN BERSEBELAHAN (ADJOINING STATE LAND) BAGI MAKSUD MELENGKAPKAN PEMAJUAN TANAH

Dengan hormatnya saya diarah merujuk kepada perkara di atas.

2. Dimaklumkan bahawa Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri (MMKN) Melaka MMKN.P.15.70A/21/2023 (A) yang bersidang pada 18 Oktober 2023 dan disahkan pada 1 November 2023 telah bersetuju meluluskan pemakaian Pekeliling Pembangunan Tanah Negeri Melaka Bil.3/2023 adalah berkuat kuasa mulai **1 Disember 2023**.

3. Sehubungan itu, kerjasama dan perhatian pentadbiran YBhg. Datuk / tuan / puan untuk melaksanakan pemakaian pekeliling berkenaan di pentadbiran masing-masing amatlah dihargai.

Sekian, terima kasih.

"MELAKAKU MAJU JAYA, RAKYAT BAHAGIA, MENGGAMIT DUNIA"
"BIJAK LAKSANA TUAH, 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
 - YB Penasihat Undang-Undang Negeri
Melaka



**SENARAI JABATAN / AGENSI BAGI EDARAN PEKELILING PEMBANGUNAN
TANAH NEGERI MELAKA BIL.3/2023**

1. Timbalan Setiausaha Kerajaan Negeri (Pembangunan)
Melaka.
2. Pentadbir Tanah Daerah Melaka Tengah
Melaka.
3. Pentadbir Tanah Daerah Alor Gajah
Melaka.
4. Pentadbir Tanah Daerah Jasin
Melaka.
5. Setiausaha Sulit Kanan kepada YAB Ketua Menteri Melaka
Pejabat Ketua Menteri Melaka
6. Lembaga Juruukur Tanah Malaysia
Level 5-7 Wisma LJT
Lorong Perak, Pusat Bandar Malawati
53100, Kuala Lumpur
7. 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.
8. 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 3
TAHUN 2023**

**GARIS PANDUAN PERMOHONAN PENYERAHAN BALIK DAN
PEMBERIMILIKAN SEMULA TANAH DI BAWAH SEKSYEN 204 A-H KANUN
TANAH NEGARA (AKTA 828) MELIBATKAN TANAH KERAJAAN
BERSEBELAHAN (ADJOINING STATE LAND) BAGI MAKSUD
MELENGKAPKAN PEMAJUAN TANAH**

1.0 TUJUAN

Garis panduan ini adalah sebagai sumber rujukan kepada semua Jabatan / Agensi dan pihak yang berkepentingan dengan perancangan pembangunan gunatanah di negeri Melaka melibatkan permohonan Penyerahan Balik dan Pemberimilikan Semula Tanah (SBMS) di bawah Seksyen 204 A-H Kanun Tanah Negara (Akta 828) melibatkan tanah Kerajaan bersebelahan (adjoining state land) bagi maksud melengkapkan pemajuan tanah sebagaimana peruntukan subseksyen 204E(3B) Akta 828.

2.0 LATAR BELAKANG

- 2.1 Permohonan SBMS di bawah seksyen 204 A-H Akta 828 adalah merupakan satu alternatif tambahan yang boleh dipilih oleh tuan punya tanah apabila ingin memajukan tanahnya mereka terutamanya untuk projek-projek perumahan, perniagaan atau perindustrian.
- 2.2 Secara dasarnya Pihak Berkuasa Negeri (PBN) melalui Jawatankuasa Pecah Sempadan dan Belah Bahagi Negeri Melaka (JKBB) boleh

meluluskan permohonan penyerahan tanah yang terdiri daripada satu atau lebih tanah bermilik sama ada hak milik muktamad atau hak milik sementara atau kombinasi kedua-duanya yang berdampingan (contiguous) dengan syarat bahagian-bahagian tertentu diberi milik semula kepada tuan punya tanah dalam unit-unit yang berbeza dan berasingan.

- 2.3 Walau bagaimanapun, terdapat beberapa kes permohonan Kebenaran Merancang (KM) di peringkat Pihak Berkuasa Perancangan Tempatan (PBPT) iaitu Pusat Setempat (OSC) mengarah atau mensyaratkan pemohon supaya memasukkan tanah Kerajaan yang dikhususkan untuk kemudahan awam seperti jalan dan parit sebagai salah satu syarat bagi melengkapkan pemajuan.
- 2.4 Bagi maksud tersebut, garis panduan ini dirangka sebagai rujukan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dalam membuat keputusan yang melibatkan perancangan pemajuan ke atas tanah bermilik dengan tanah Kerajaan yang bersebelahan (adjoining state land).

3.0 KEPERLUAN PELAN KEBENARAN MERANCANG (KM) DALAM PERMOHONAN DI BAWAH SEKSYEN 204D AKTA 828

- 3.1 Menurut peruntukan subseksyen 204D (1) Akta 828, permohonan SBMS itu hendaklah dibuat dengan menggunakan Borang 12D dan disertai salinan pelan tataatur yang diluluskan oleh pihak berkuasa yang berkenaan.
- 3.2 Bagi tanah yang terletak di luar kawasan Pihak Berkuasa Tempatan (PBT), pelan tataatur adalah diluluskan oleh PBN. Dalam hal ini, pelan tataatur itu sebaik-baiknya dipertimbangkan bersekali dengan permohonan SBMS tersebut.

4.0 PEMAKAIAN SEKSYEN 204E AKTA 828 DALAM PERMOHONAN PELAN KEBENARAN MERANCANG (KM) KEPADA PIHAK BERKUASA PERANCANGAN TEMPATAN.

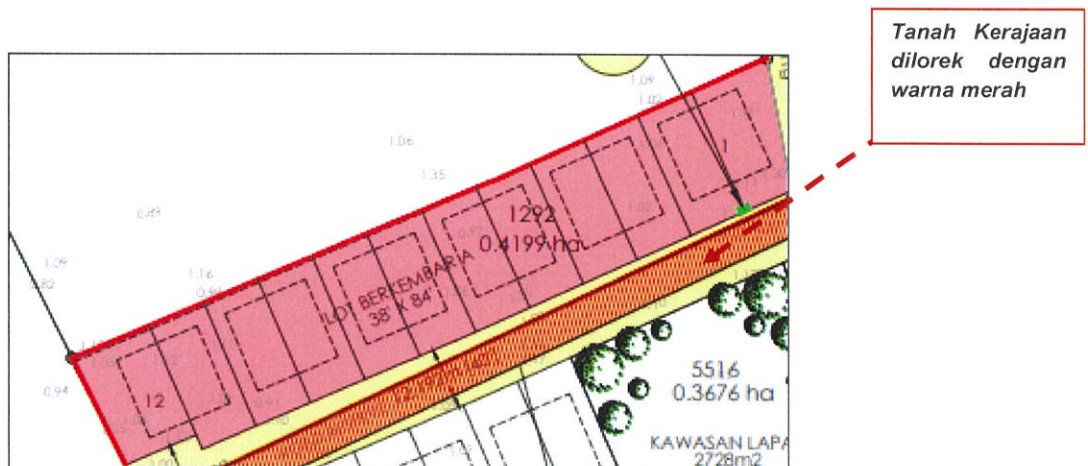
- 4.1 Cadangan pemajuan yang melibatkan tanah bermilik dengan tanah Kerajaan (adjoining state land) bagi maksud melengkapkan pemajuan tanah sebagaimana diperuntukkan melalui subseksyen 204E(3B) Akta 828 akan disyaratkan semasa permohonan bagi mendapatkan KM di bawah Akta Perancangan Bandar dan Desa (Akta 172) diperingkat PBPT.
- 4.2 Tanah Kerajaan bersebelahan (Adjoining State Land) yang boleh dimohon sebagaimana peruntukan Subseksyen 204E(3B) Kanun Tanah Negara (Akta 828) perlu ditetapkan kepada tanah yang asalnya milik pemohon. atau;
- 4.3 Sekiranya melibatkan tanah kerajaan yang biasa, peruntukan khas ini tidak boleh digunakan kecuali pemberimilikan itu adalah khusus di tanah kerajaan itu sahaja dan tidak bercampur dengan pemberimilikan semula di atas tanah yang diserahkan atau ia adalah bagi maksud melengkapkan pemajuan tanah di atas tanah yang diserahkan dan diberi milik semula bagi tujuan kemudahan awam atau pemberimilikan yang marginal.
- 4.4 Bagi menjelaskan maksud yang dinyatakan seperti di para 4.1 hingga 4.3 adalah seperti di **Rajah 1**.

Rajah 1.













4.5 Tanah kerajaan bersebelahan (Adjoining State Land) yang dipohon sebagaimana peruntukan Subseksyen 204E(3B) Kanun Tanah Negara (Akta 828) **perlu ditandakan dengan lorekan merah seperti Rajah 2.**

Rajah 2.



- 4.6 Penandaan tanah kerajaan bersebelahan (Adjoining State Land) yang dipohon sebagaimana peruntukan Subseksyen 204E(3B) Kanun Tanah Negara (Akta 828) perlu dinyatakan didalam panduan atau petunjuk pelan KM seperti **Rajah 3**.

Rajah 3.

PELAN KEBENARAN MERANCANG DI BAWAH SUB SEKSYEN 21 (1) AKTA PERANCANGAN BANDAR DAN DESA (AKTA 172) MELALUI PENYERAHAN BALIK DAN PEMBERIMILIKAN SEMULA TANAH DI BAWAH SEKSYEN 204 D KANUN TANAH NEGARA (AKTA 828) DI ATAS HAKMILIK GM1111 LOT 2222, MUKIM AYER KEROH DAERAH MELAKA TENGAH, MELAKA OLEH TETUAN ABC SDN. BHD.					
PANDUAN:					
JENIS PEMBANGUNAN	BIL LOT	BIL UNIT	KELUASAN		%
			M2	EKAR	
PERUMAHAN:					
 Lot Teres (1 Tik) ————— 22' x 70'	9	9	1531m ²	0.38ek	12.76
 Lot Berkembar A (1 Tik) ————— 38' x 84'	12	12	3706m ²	0.92ek	30.90
 Lot Berkembar B (1 Tik) ————— 42' x 80'	6	6	2177m ²	0.54ek	17.92
JUMLAH LOT PERUMAHAN:	27	27	7434m²	1.84ek	61.18
INFRASTRUKTUR:					
 Ribs Jalan Dari Lorong			2609m ²	0.64ek	21.47
 Zon Penampakan			591m ²	0.15ek	4.86
 1.5m G&B-g&B			89m ²	0.02ek	0.73
 Tapak Tangki Air & Tangki Seduri ————— 27m x 48m	1		1313m ²	0.32ek	10.81
 Laj Rawatan Kumbahan			115m ²	0.03ek	0.95
 RORO / BKS Sementara ————— 8' x 11'					
JUMLAH:	1		4017m²	1.17ek	38.82
JUMLAH LOT KESELURUHAN	28	27	12151m²	3.00ek	100
 Permohonan Tanah Kerajaan Untuk Laj Rawatan Kumbahan Dan Jalan Perkhidmatan			1798m ²	0.44ek	

- 4.7 Pentadbir Tanah Daerah dan Pejabat Tanah dan Galian, Melaka boleh memberi perakuan setelah berpuas hati bahawa semua syarat – syarat yang dinyatakan di para 4.1 hingga 4.6 dipatuhi oleh pemohon tertakluk kepada kelulusan urusan tanah kemudiannya .

5.0 PERTIMBANGAN PERMOHONAN PENYERAHAN BALIK DAN PEMBERIMILIKAN TANAH MELIBATKAN SEKSYEN 204E(3B) OLEH PIHAK BERKUASA NEGERI

- 5.1. Permohonan SBMS yang melibatkan Seksyen 204E(3B) Kanun Tanah Negara (Akta 828) perlu diproses sepertimana tatacara

yang diperuntukkan di dalam Seksyen 204D Kanun Tanah Negara (Akta 828).

- 5.2 Pertimbangan permohonan SBMS yang melibatkan Seksyen 204E Kanun Tanah Negara (Akta 828) perlu mematuhi syarat-syarat yang ditetapkan di bawah Subseksyen (1) seksyen 204C Kanun Tanah Negara (Akta 828).
- 5.3 Kelulusan atau penolakan suatu permohonan SBMS di bawah Subseksyen (1) seksyen 204D hendaklah mengikut budi bicara PBN melalui JKBB.
- 5.4 Kadar premium (Borang 5A) adalah ditentukan selaras Subseksyen (c), Seksyen 79 Kanun Tanah Negara selepas PBN berpuas hati memberi kelulusan permohonan SBMS di bawah Seksyen 204D Kanun Tanah Negara (Akta 828).
- 5.5 Selain itu, PBN boleh menentukan satu kadar caj tambahan (Caj-Caj Lain) bagi kelulusan tanah kerajaan yang tidak dikeluarkan hakmilik dan dinyatakan di dalam Borang 5 (A) (Notis Bahawa Hasil Tanah Perlu Dibayar).
- 5.6 Kutipan bayaran Caj-caj lain adalah disalurkan ke **Tabung Amanah Am Penyelenggaraan Infrastruktur dan Utiliti Awam Negeri Melaka**.
- 5.7 Kadar Premium atau Caj-Caj Lain adalah pada kadar seperti di **Jadual I**.

JADUAL I

BIL.	TUJUAN PERMOHONAN TANAH KERAJAAN SUBSEKSYEN 204E(3B)	KADAR PREMIUM / CAJ-CAJ LAIN
PERMOHONAN TANAH KERAJAAN MELIBATKAN TANPA PENGELUARAN HAKMILIK		
1.	<p>Rizab Awam Tanpa Pengeluaran Hakmilik (tujuan permohonan tanpa meminda fungsi asal)</p> <p>Justifikasi : Fungsi kegunaan rizab sedia ada tidak dipinda bagi tujuan lain semasa melengkapkan syarat pemajuan.</p> <p>Contoh : Permohonan rizab jalan (sedia ada) dikekalkan untuk rizab jalan.</p>	1/50 x Nilai Pasaran (MV) Kegunaan Tanah
2.	<p>Rizab Awam Tanpa Pengeluaran Hakmilik (tujuan permohonan dengan meminda fungsi asal)</p> <p>Justifikasi : Fungsi kegunaan rizab sedia ada dipinda bagi tujuan lain semasa melengkapkan syarat pemajuan.</p> <p>Contoh : Permohonan rizab jalan (sedia ada) dipinda kepada rizab kawasan lapang.</p>	50% x Nilai Pasaran (MV) Kegunaan Tanah
3.	<p>Tanah Kerajaan Bukan Rizab Awam Tanpa Pengeluaran Hakmilik (tujuan permohonan bagi penyediaan rizab awam bagi tujuan pembangunan)</p> <p>Justifikasi : Permohonan Tanah Kerajaan bersebelahan lot pembangunan bagi tujuan melengkapkan syarat pemajuan untuk penyediaan infrastruktur atau kemudahan awam dan tidak dikeluarkan hakmilik.</p> <p>Contoh : Tanah Kerajaan bersebelahan projek pembangunan dipohon untuk penyediaan rizab jalan.</p>	50% x Nilai Pasaran (MV) Kegunaan Tanah

BIL.	TUJUAN PERMOHONAN TANAH KERAJAAN SUBSEKSYEN 204E(3B)	KADAR PREMIUM / CAJ-CAJ LAIN
PERMOHONAN TANAH KERAJAAN MELIBATKAN PENGELUARAN HAKMILIK BAHARU		
1.	Tanah Kerajaan Kategori I (tanah milik asal yang diserahkan terdahulu oleh tuan tanah yang sama)	1/200 X Nilai Pasaran Kategori Baharu (MV) X Tempoh Pajakan
2.	Tanah Kerajaan Kategori II (sepenuhnya tanah kerajaan sedia ada)	Mengikut kadar yang ditetapkan oleh <i>Malacca Land Rules</i> (MLR)

6.0 TARIKH PEMAKAIAN DAN KUAT KUASA

Tarikh pemakaian Garis Panduan Permohonan Penyerahan Balik dan Pemberimilikan Semula Tanah di bawah Seksyen 204D Kanun Tanah Negara (Akta 828) melibatkan tanah milik bersebelahan dengan tanah kerajaan (Adjoining State Land) bagi maksud melengkapkan pemajuan tanah adalah berkuat kuasa mulai **1 Disember 2023**. **Permohonan yang diterima dan telah didaftarkan untuk pertimbangan Pihak Berkuasa Negeri (PBN) sebelum tarikh berkuat kuasa pemakaian peraturan ini turut tertakluk kepada syarat-syarat yang ditetapkan dalam garis panduan tersebut.**


Pengarah Tanah dan Galian
Melaka

Tarikh : **30 Nov 2023**