



PEJABAT TANAH DAN GALIAN NEGERI PULAU PINANG
PARAS 3, 21 DAN 22
KOMPLEKS TUN ABDUL RAZAK (KOMTAR)
10000 PULAU PINANG



Tel: 04 - 650 5211 (Pejabat Am)
Faks: 04 - 2619588
Laman Web: <http://ptg.penang.gov.my>

No. Ruj. Kami: PTG/PP/AUD/206 (30)
Tarikh : 10 Februari 2021

SENARAI SEPERTI EDARAN

Tuan / Puan,

ARAHAN PENGARAH TANAH DAN GALIAN BIL. 1 /2021

PENGGUNAAN KAEDAH KHUSUS BAGI PENGIRAAN BAYARAN PREMIUM TAMBAHAN TERHADAP PERMOHONAN MENGUBAH / MEMINDA SYARAT NYATA TANAH DARI PERUMAHAN / KEDIAMAN KEPADA PERUMAHAN / KEDIAMAN DAN PERNIAGAAN UNTUK SKIM PEMBANGUNAN BERSTRATA KATEGORI KOS SEDERHANA (MC) / KOS SEDERHANA RENDAH (LMC) / KOS RENDAH (LC) DAN RUMAH MAMPU MILIK (RMM) DI NEGERI PULAU PINANG.

Arahan ini bertujuan untuk menasihatkan Pentadbir-Pentadbir Tanah mengenai penggunaan kaedah khusus bagi pengiraan bayaran premium tambahan terhadap permohonan mengubah / meminda syarat nyata tanah dari perumahan / kediaman kepada perumahan / kediaman dan perniagaan untuk skim pembangunan berstrata kategori kos sederhana (MC) / kos sederhana rendah (LMC) / kos rendah (LC) dan rumah mampu milik (RMM) di negeri Pulau Pinang.

2. Adalah dimaklumkan bahawa, terdapat beberapa permohonan pecah bahagi bangunan skim berstrata di Pulau Pinang telah ditolak oleh Pejabat Tanah dan Galian Pulau Pinang atas sebab ketidakpatuhan pemohon terhadap peruntukan Seksyen 10 Akta Hakmilik Strata 1985. Di dalam kesemua permohonan yang ditolak ini, syarat nyata tanah "*Perumahan*" bagi skim tersebut adalah bertentangan dengan komponen pembangunannya yang mempunyai unit komersil seperti kedai dan kiosk di dalamnya. Bagi skim-skim ini, unit-unit komersial yang dibina adalah bagi memberikan kemudahan kepada penduduk di skim tersebut dan pembinaannya telah dibuat mengikut garis panduan Jabatan Perancang Bandar dan Desa (JPPD) dan Agensi Pentadbiran Kerajaan Negeri Pulau Pinang setelah mendapat kelulusan Pihak Berkuasa Tempatan

SILA SEBUTKAN NO. RUJUKAN PEJABAT INI APABILA MENJAWAB

**CEKAP, AKAUNTABILITI, TELUS
KE ARAH KECEMERLANGAN PENGURUSAN TANAH**

3. Pihak Berkuasa Negeri di mesyuaratnya Bil 43/2020 pada 9 Disember 2020 dan disahkan pada 17 Disember 2020 telah meluluskan kaedah khusus bagi pengiraan bayaran premium tambahan terhadap permohonan mengubah / meminda syarat nyata tanah dari perumahan / kediaman kepada perumahan / kediaman dan perniagaan untuk skim pembangunan berstrata kategori kos sederhana (MC) / kos sederhana rendah (LMC) / kos rendah (LC) dan rumah mampu milik (RMM) di negeri Pulau Pinang.

4. Pengiraan bayaran premium tambahan terhadap permohonan mengubah/meminda syarat nyata tanah termasuk pembangunan skim berstrata di negeri Pulau Pinang pada masa ini adalah berdasarkan kepada formula yang dinyatakan di dalam Perkara 49 (vii) Kaedah-Kaedah Tanah Pulau Pinang 2005 yang memperuntukkan kadar sebanyak 5 peratus dari nilai tanah atas cadangan syarat nyata yang dipohon atau RM2000.00 bagi setiap lot, yang mana lebih tinggi.

5. Melalui pindaan yang diluluskan ini, penentuan kadar premium tambahan bagi permohonan mengubah / meminda syarat nyata tanah dari perumahan / kediaman kepada perumahan / kediaman dan perniagaan hanya akan ditentukan dari peratus keluasan unit komersial yang terlibat sahaja tanpa mengira keluasan keseluruhan lot tanah seperti formula di bawah:

$$\frac{\text{Luas petak perniagaan (m2)}}{\text{Luas keseluruhan petak(m2)}} \quad x \quad \text{nilai premium}^*$$

**nilai premium yang dikenakan adalah 5% dari nilai tanah mengikut cadangan kegunaan baru yang dipohon.*

Dilampirkan contoh pengiraan kadar pindaan syarat nyata tanah dari perumahan / kediaman kepada perumahan / kediaman dan perniagaan bagi skim berstrata bersama arahan ini untuk perhatian tuan/puan.

6. Kelulusan penggunaan formula baharu ini **HANYA** terpakai bagi permohonan mengubah / meminda syarat nyata tanah dari perumahan / kediaman kepada perumahan / kediaman dan perniagaan untuk skim pembangunan berstrata bagi kategori kos sederhana (MC) / kos sederhana rendah (LMC) / kos rendah (LC) dan rumah mampu milik (RMM) sahaja manakala permohonan yang melibatkan kategori pembangunan selain yang dinyatakan diatas akan tetap mengunapakai formula yang dinyatakan di dalam Perkara 49 (vii) Kaedah-Kaedah Tanah Pulau Pinang 2005.

7. Arahan ini berkuatkuasa pada 1 Januari 2021. Segala arahan, surat pekeliling dan surat pentadbiran yang dikeluarkan oleh Pengarah Tanah dan Galian sebelum arahan ini berhubung pengiraan bayaran premium tambahan terhadap permohonan mengubah / meminda syarat nyata tanah dari perumahan / kediaman kepada perumahan / kediaman dan perniagaan untuk skim pembangunan berstrata kategori kos sederhana (MC) / kos sederhana rendah (LMC) / kos rendah (LC) dan rumah mampu milik (RMM) di negeri Pulau Pinang, adalah dibatalkan.

8. Kerjasama dan perhatian daripada pihak tuan/puan berhubung perkara di atas amatlah dihargai dan didahului dengan ucapan terima kasih.

Sekian.

"PRIHATIN RAKYAT: DARURAT MEMERANGI COVID-19"

"BERKHIDMAT UNTUK NEGARA"

"CEKAP, AKAUNTABILITI, TELUS"

Saya yang menjalankan amanah,



(DATO' HAJI ZULKIFLI BIN LONG)
Pengarah Tanah dan Galian
Pulau Pinang

s.k. : YB. Jagdeep Singh Deo A/L Karpal Singh
Pejabat Ahli Majlis Mesyuarat,
Kerajaan Negeri Pulau Pinang,
Tingkat 53, KOMTAR,
10503, Pulau Pinang.

Ketua Pegawai Eksekutif
Lembaga Perumahan Negeri Pulau Pinang,
Tingkat 20, KOMTAR,
10503, Pulau Pinang.

Pengarah
Jabatan Ukur dan Pemetaan (JUPEM) Pulau Pinang
Tingkat 39, KOMTAR,
10503, Pulau Pinang.

SENARAI EDARAN

1. Pentadbir tanah,
Daerah Timur Laut,
Tingkat 50 & 51, KOMTAR,
10000, Pulau Pinang

2. Pentadbir tanah,
Daerah Barat Daya,
Balik Pulau
11000, Pulau Pinang

3. Pentadbir tanah,
Daerah Seberang Prai Selatan,
Sungai Jawi,
14200, Pulau Pinang

4. Pentadbir tanah,
Daerah Seberang Prai Tengah,
Jalan Betek, Sungai Rambai,
Bukit Mertajam,
14000, Pulau Pinang

5. Pentadbir tanah,
Daerah Seberang Prai Utara,
Peti Surat 1362,
Kepala Batas,
13200, Pulau Pinang

SENARAI EDARAN DALAMAN

1. Pengarah Pejabat Tanah dan Galian Pulau Pinang.
2. Timbalan Pengarah (Pendaftaran dan Hasil) Pejabat Tanah dan Galian Pulau Pinang.
3. Timbalan Pengarah (Perancangan dan Pembangunan) Pejabat Tanah dan Galian Pulau Pinang.
4. Ketua Unit Hakmilik Strara Pejabat Tanah dan Galian Pulau Pinang.
5. Ketua Unit Pendaftaran Pejabat Tanah dan Galian Pulau Pinang.
6. Ketua Unit Perancangan dan Pembangunan Pejabat Tanah dan Galian Pulau Pinang.
7. Ketua Unit Hasil Pejabat Tanah dan Galian Pulau Pinang.
8. Ketua Unit Penguatkuasaan dan Teknikal Pejabat Tanah dan Galian Pulau Pinang.
9. Ketua Unit Khidmat Pengurusan Pejabat Tanah dan Galian Pulau Pinang.

LAMPIRAN A

Contoh pengiraan bayaran premium tambahan terhadap permohonan mengubah / meminda syarat nyata tanah dari perumahan / kediaman kepada perumahan / kediaman dan perniagaan untuk skim pembangunan berstrata

Skim	Keluasan keseluruhan petak (m^2)	Keluasan petak komersial (m^2)	Kadar premium berdasarkan luas tanah (RM)**	Kadar premium berdasarkan luas petak (RM)
ABC	241,071	10,837	4,700,000	211, 281.74

** berdasarkan penilaian Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH)

$$\frac{10,837m^2}{241,071m^2} \times RM4,700,000.00^*$$
$$= \underline{RM 211,281.74}$$

*nilai premium yang dikenakan adalah 5% dari nilai tanah mengikut cadangan kegunaan baru yang dipohon.