



**PEJABAT TANAH DAN GALIAN NEGERI PULAU PINANG**  
PARAS 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>

Rujukan Kami : PTG/PP/AUD/206 JLD. 2(12)  
Tarikh : 28 Julai 2023

## **SENARAI EDARAN**

Tuan/Puan,

### **PEKELILING PENGARAH TANAH DAN GALIAN NEGERI PULAU PINANG BILANGAN 9 TAHUN 2023 BERTAJUK DASAR PEMBERIMILIKAN TANAH KERAJAAN KEPADA PEMEGANG LESEN PENDUDUKAN SEMENTARA (LPS) SELAMA 10 TAHUN DAN LEBIH UNTUK TUJUAN KEDIAMAN**

Dengan hormatnya saya merujuk kepada perkara di atas.

2. Pekeliling ini dikeluarkan sebagai makluman dan panduan kepada pihak tuan/puan mengenai dasar pemberimilikan tanah kerajaan kepada pemegang Lesen Pendudukan Sementara (LPS) selama 10 tahun dan lebih untuk tujuan kediaman.

3. Pekeliling ini disediakan selaras dengan keputusan Mesyuarat Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri Bilangan 4/2023 pada 1.2.2023 yang telah meluluskan Kertas Bilangan 82/2023 bertajuk 'Cadangan Dasar Pemberimilikan Tanah Kerajaan Bagi Pendudukan Sementara Tanah (Lesen Pendudukan Sementara) Untuk Tujuan Kediaman Selama 10 Tahun Dan Ke Atas'.

Segala perhatian pihak tuan/puan dalam hal ini amat dihargai.

Sekian, terima kasih.

**"MALAYSIA MADANI"**  
**"BERKHIDMAT UNTUK NEGARA"**  
**"CEKAP, AKAUNTABILITI, TELUS"**

Saya yang menjalankan amanah,

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

...2/-

**SILA SEBUTKAN NO. RUJUKAN PEJABAT INI APABILA MENJAWAB**

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

Rujukan Kami : PTG/PP/AUD/206 JLD. 2(12)

**SENARAI EDARAN**

1. Pentadbir Tanah Daerah Seberang Perai Selatan  
Pejabat Daerah dan Tanah Seberang Perai Selatan  
14200 Sungai Jawi  
Pulau Pinang
2. Pentadbir Tanah Daerah Timur Laut  
Pejabat Daerah dan Tanah Daerah Timur Laut  
Tingkat 50 dan 51, KOMTAR  
10000 George Town  
Pulau Pinang
3. Pentadbir Tanah Daerah Seberang Perai Tengah  
Pejabat Daerah Dan Tanah Seberang Perai Tengah  
Jalan Betek, Sungai Rambai  
14000 Bukit Mertajam  
Pulau Pinang
4. Pentadbir Tanah Daerah Seberang Perai Utara  
Pejabat Daerah dan Tanah Seberang Perai Utara  
Bertam, 13200 Kepala Batas  
Pulau Pinang
5. Pentadbir Tanah Daerah Barat Daya  
Pejabat Daerah dan Tanah Daerah Barat Daya  
11000 Balik Pulau  
Pulau Pinang
6. Pengarah Penilaian Negeri  
Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta Pulau Pinang  
Tingkat 41, KOMTAR  
10593 George Town  
Pulau Pinang

Rujukan Kami : PTG/PP/AUD/206 JLD. 2(12)

e.d. Timbalan Pengarah (Perancangan dan Pembangunan)

Timbalan Pengarah (Pendaftaran dan Hasil)

Ketua Unit Hakmilik Strata

Ketua Unit Pembangunan

Ketua Unit Pendaftaran Hakmilik

Ketua Unit Teknologi Maklumat

Ketua Unit Penguatkuasaan dan Teknikal

Ketua Unit Khidmat Pengurusan

Ketua Unit Perundangan

Ketua Unit Audit Pengurusan

Ketua Unit Hasil

**PEKELILING PENGARAH TANAH DAN GALIAN PULAU PINANG  
BILANGAN 9/2023**

**DASAR PEMBERIMILIKAN TANAH KERAJAAN KEPADA  
PEMEGANG LESEN PENDUDUKAN SEMENTARA SELAMA 10  
TAHUN DAN LEBIH UNTUK TUJUAN KEDIAMAN**

**1. TUJUAN**

Pekeliling ini dikeluarkan sebagai panduan kepada warga kerja pentadbiran tanah di Negeri Pulau Pinang mengenai dasar pemberimilikan tanah kerajaan kepada pemegang Lesen Pendudukan Sementara (LPS) selama 10 tahun dan lebih untuk tujuan kediaman.

**2. PENDAHULUAN**

2.1 Pada masa ini, terdapat tanah kerajaan yang diluluskan secara LPS untuk tujuan kediaman yang diduduki melebihi tempoh 15 tahun dan dalam keadaan tertentu telah melebihi tempoh 30 tahun (tertakluk kepada Seksyen 66 dan 67 Kanun Tanah Negara (KTN)). Keadaan ini berlaku disebabkan lokasi tanah kerajaan yang diluluskan LPS untuk tujuan kediaman ini tidak terlibat dengan projek pembangunan Kerajaan Negeri.

- 2.2 Kebanyakan LPS seumpama ini terletak di kawasan perkampungan tradisional, perkampungan baru dan kawasan penempatan semula.
- 2.3 Justeru, Kerajaan Negeri Pulau Pinang melalui penyediaan Pekeliling ini komited dalam memberi peluang kepada pemegang LPS yang terlibat dalam keadaan yang dinyatakan di atas agar tapak kediaman yang diduduki sekian lama dapat dimiliki secara pemberimilikan.
- 2.4 Walau bagaimanapun, bukan semua kawasan yang dilupuskan secara LPS untuk tujuan kediaman layak dipertimbangkan pemberimilikan di bawah Pekeliling ini. Perkara ini disebabkan terdapat kawasan-kawasan yang didapati kurang sesuai untuk dilupuskan secara pemberimilikan atas faktor-faktor tertentu. Antaranya kawasan tersebut diperlukan untuk tujuan pembangunan pada masa akan datang.
- 2.5 Oleh yang demikian, hanya pemegang LPS yang layak yang mempunyai kediaman di kawasan-kawasan yang ditentukan seperti mana yang dinyatakan di perenggan 3 dan 4 di bawah sahaja yang akan dipertimbangkan pemberimilikan berdasarkan Pekeliling ini. Manakala kawasan-kawasan lain akan dipertimbangkan oleh Pihak Berkuasa Negeri (PBN) secara secara 'kes mengikut kes' (*case-by-case basis*).

2.6 Pekeliling ini disediakan selaras dengan keputusan Mesyuarat Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri Bilangan 4/2023 pada 1.2.2023 yang telah meluluskan Kertas Bilangan 82/2023 bertajuk 'Cadangan Dasar Pemberimilikan Tanah Kerajaan Bagi Pendudukan Sementara Tanah (Lesen Pendudukan Sementara) Untuk Tujuan Kediaman Selama 10 Tahun Dan Ke Atas'.

### **3. PERMOHONAN UNTUK KELULUSAN PEMBERIMILIKAN**

3.1 Permohonan pemberimilikan hendaklah dibuat secara bertulis kepada Pentadbir Tanah dengan mematuhi peruntukan di bawah Kaedah 4, Kaedah-Kaedah Tanah Pulau Pinang 2021.

3.2 Permohonan pemberimilikan di bawah Pekeliling ini hanya boleh dipohon oleh pemegang LPS (individu) yang layak bagi tanah kerajaan yang sedang diduduki untuk tujuan kediaman (tapak yang sama yang sedang diduduki/didiami di bawah LPS untuk tujuan kediaman) di kawasan-kawasan seperti yang dinyatakan di perenggan 3.3.2 di bawah.

3.3 Penentuan pemegang LPS yang layak adalah seperti berikut:

3.3.1 individu yang telah menduduki tanah kerajaan secara pendudukan sementara (pemegang LPS) untuk tujuan kediaman sekurang-kurangnya selama 10 tahun atau lebih secara berterusan dan telah menjelaskan segala bayaran LPS yang dikenakan untuk tujuan kediaman tersebut secara teratur bagi tempoh 10 tahun sebelumnya dari tarikh permohonan pemberimilikan dikemukakan; dan

3.3.2 mendiami di 3 kelompok kawasan seperti yang dinyatakan di bawah iaitu perkampungan baru, perkampungan tradisional dan kawasan penempatan semula seperti berikut:

(i) Perkampungan Baru (9 kawasan)

- (a) Kampung Selamat (SPU);
- (b) Kampung Baru Berapit (SPT);
- (c) Kampung Baru Juru (SPT);
- (d) Kampung Baru Permatang Tinggi (SPT);
- (e) Kampung Baru Sungai Lembu (SPT);
- (f) Kampung Baru Machang Bubuk (SPT);
- (g) Kampung Baru Jawi (SPS);
- (h) Kampung Baru Valdor (SPS); dan
- (i) Kampung Baru Sungai Kecil (SPS).

(ii) Perkampungan Tradisional (5 kawasan)

- (a) Kampung Titi Timbul (SPS);
- (b) Kampung Che Aminah (SPS);
- (c) Kampung Che Isa (SPS);
- (d) Kampung Sungai Chenaam (SPS); dan
- (e) Kampung Kuala Haji Ibrahim (SPS).

(iii) Kawasan Penempatan Semula (KPS) (5 kawasan)

- (a) Sungai Ara (DBD);
- (b) Batu Maung (DBD);
- (c) Permatang Damar Laut (DBD);
- (d) Permatang Damar Laut (TDS) (DBD);
- (e) Gertak Sanggul (DBD).

3.3.3 Selain daripada 3 kelompok kawasan ini, Pentadbir Tanah boleh mencadangkan kawasan lain dari semasa ke semasa dalam Mesyuarat Jawatankuasa Tanah Negeri (MJTN) dan mendapat kelulusan MJTN terlebih dahulu tertakluk kepada kawasan yang dicadangkan merupakan kawasan penempatan tersusun dan tidak diperlukan oleh Kerajaan Negeri bagi tujuan pembangunan.



#### **4. SYARAT-SYARAT UNTUK KELULUSAN PEMBERIMILIKAN**

4.1 Sekiranya diluluskan oleh PBN, permohonan pemberimilikan daripada pemegang LPS yang layak seperti yang dinyatakan di perenggan 3 di atas akan dikenakan syarat-syarat kelulusan pemberimilikan mengikut Seksyen 79 KTN seperti berikut:

- 4.1.1 tempoh pegangan tidak melebihi dari 30 tahun;
- 4.1.2 kadar bayaran sewa tahunan (cukai tanah) adalah berdasarkan Kaedah-Kaedah Tanah Pulau Pinang 2021;
- 4.1.3 bayaran premium tanah adalah pada kadar 10% (diskaun 90%) daripada nilai pasaran bagi tanah yang dipohon bagi tempoh pegangan tidak melebihi dari 30 tahun;
- 4.1.4 kategori penggunaan tanah adalah 'bangunan' dan syarat nyata adalah 'kediaman';
- 4.1.5 sekatan kepentingan adalah seperti berikut:
  - i. Tanah ini tidak boleh dipindah milik dalam tempoh 10 tahun dari tarikh pendaftaran hakmilik kecuali setelah mendapat kelulusan Pihak Berkuasa Negeri (Mesyuarat Majlis

Mesyuarat Kerajaan Negeri).

- ii. Tanah ini tidak boleh dipindah milik (selepas tamat tempoh 10 tahun di atas), dipajak, digadai atau terlibat dengan urusan niaga kecuali setelah mendapat kebenaran Pihak Berkuasa Negeri.

## 5. PERKARA-PERKARA LAIN UNTUK PERHATIAN

### 5.1 Permohonan Pemberimilikan Merupakan Satu Pilihan

5.1.1 Permohonan pemberimilikan yang dinyatakan di bawah Pekeliling ini adalah satu pilihan yang diberikan oleh PBN kepada mana-mana pemegang LPS yang berkelayakan untuk mendapatkan hakmilik bagi tanah yang sedang didiami. Bagi pemegang LPS yang selesa dengan pegangan tanah secara pendudukan sementara, boleh meneruskan pegangannya mengikut kaedah tersebut.

5.1.2 Sekiranya terdapat pemegang LPS yang layak di bawah Pekeliling ini tetapi ingin mendapatkan tempoh pegangan yang lebih lama daripada tempoh 30 tahun bagi tujuan pemberimilikan, permohonan pemberimilikan tersebut boleh diproses namun tidak dapat dipertimbangkan diskaun premium dan pemohon akan dikenakan premium berdasarkan

nilai pasaran tanah (tanpa diskaun). Walau bagaimanapun, sekiranya diluluskan, permohonan pemberimilikan sebegini (yang tidak mendapat diskaun premium) tidak tertakluk kepada pengenaan sekatan kepentingan melibatkan moratorium pindah milik selama 10 tahun seperti yang dinyatakan di perenggan 4.1.5 di atas.

## 5.2 Pengenaan Moratorium Pindah Milik Selama 10 Tahun Dalam Sekatan Kepentingan

5.2.1 Kelulusan pemberimilikan yang diberikan oleh PBN di bawah Pekeliling ini akan dikenakan sekatan kepentingan yang mengandungi moratorium pindah milik selama 10 tahun seperti yang dinyatakan di perenggan 4.1.5 di atas.

5.2.2 Sekiranya pemohon ingin membuat pindah milik dalam tempoh moratorium pindah milik, pemohon perlu mengemukakan permohonan pembatalan sekatan kepentingan melibatkan moratorium pindah milik dan pemohon akan dikenakan premium berdasarkan nilai pasaran tanah (tanpa diskaun) ketika permohonan asal dikemukakan.

5.2.3 Bagi menjelaskan perkara ini, dikemukakan contoh berdasarkan maklumat berikut:

- Pemohon telah diluluskan permohonan pemberimilikan seperti mana syarat-syarat kelulusan yang dinyatakan dalam Pekeliling ini dengan mendapat diskaun premium. Pemohon telah membayar premium RM30 ribu (Borang 5A) berdasarkan pengiraan berikut:
  - Nilai pasaran tanah= RM300 ribu
  - 10% (kadar premium) x RM300 ribu
  - Premium yang dibayar oleh pemohon bagi tempoh pajakan 30 tahun = RM30 ribu
- Memandangkan pemohon telah mendapat diskaun premium, sekatan kepentingan yang mengandungi moratorium pindah milik selama 10 telah dimasukkan dalam hakmilik yang telah didaftarkan pada tahun 2023. Tempoh moratorium tersebut akan tamat pada tahun 2033.
- Pada tahun 2030, pemohon (pemilik tanah) mengemukakan permohonan pembatalan sekatan kepentingan melibatkan moratorium pindah milik disebabkan ingin memindah milik (menjual) tanahnya kepada pihak lain bagi tujuan mendapat keuntungan.
- Sekiranya permohonan pembatalan sekatan kepentingan diluluskan, pemohon akan dikehendaki membayar premium sebanyak RM270 ribu berdasarkan kiraan RM300 ribu (nilai pasaran tanah pada tahun 2023) 'tolak (-)' RM30 ribu (jumlah premium yang dibayar pada tahun 2023).

5.2.4 Walau apa pun yang dinyatakan di perenggan 5.2.1 hingga 5.2.3 di atas, PBN boleh membenarkan pindah milik dalam tempoh moratorium tanpa dikenakan premium berdasarkan nilai pasaran tanah bagi urusan pindah milik tanpa balasan, pemberian secara kasih sayang atau keadaan-keadaan khas (*special circumstances*) lain secara 'kes mengikut kes' (*case-by-case basis*).

### 5.3 Ulasan Jabatan Teknikal

Bagi tujuan penyediaan kertas pertimbangan, Pentadbir Tanah tidak perlu mendapatkan ulasan daripada jabatan teknikal, YB ADUN Kawasan/Pegawai Penyelaras DUN (memandangkan kawasan yang dipohon merupakan kawasan penempatan tersusun) kecuali Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH) untuk nilai pasaran tanah. Pentadbir Tanah boleh mendapatkan ulasan daripada jabatan teknikal lain, YB ADUN Kawasan/Pegawai Penyelaras DUN sekiranya perlu secara 'kes mengikut kes' (*case-by-case basis*) dan keperluan tersebut hendaklah dijelaskan di bawah ulasan Pentadbir Tanah dalam kertas pertimbangan.

## 5.4 Pemegang LPS Uzur/Meninggal Dunia

5.4.1 Sekiranya pemegang LPS meninggal dunia tetapi mempunyai rekod bayaran LPS yang teratur sehingga ke tarikh kematian, maka waris yang sah yang menyambung (meneruskan) pegangan LPS bagi tapak kediaman yang sama boleh memohon pemberimilikan di bawah Pekeliling ini sekiranya waris tersebut turut mempunyai rekod bayaran LPS yang teratur. Bagi tujuan pemahaman, berikut adalah contoh untuk panduan:

- Ali merupakan pemegang LPS untuk tujuan kediaman bermula dari tahun 2017 dan telah membayar bayaran LPS secara teratur.
- Pada tahun 2022, Ali meninggal dunia.
- Siti yang ditetapkan sebagai waris yang sah bagi Ali telah memohon LPS bagi tapak yang sama menggantikan Ali bagi tahun 2023.
- Sekiranya Siti membuat bayaran LPS secara teratur sehingga tahun 2026, maka Siti layak memohon permohonan pemberimilikan di bawah Pekeliling ini.

5.4.2 Sekiranya pemegang LPS uzur dan terdapat keperluan untuk mendapatkan penama yang baru sebagai pemegang LPS yang baru/memohon pemberimilikan di bawah Pekeliling ini, maka pemegang LPS semasa perlu memberikan persetujuan dalam bentuk akuan sumpah bagi membolehkan penama yang dipilih memohon permohonan pemberimilikan di bawah Pekeliling ini.

## 5.5 Memohon Prolongasi Tempoh Pajak

5.5.1 Sekiranya mana-mana pemegang LPS yang layak telah diluluskan pemberimilikan di bawah Pekeliling ini berhasrat memohon prolongasi tempoh pajak, permohonan prolongasi tersebut boleh dikemukakan tertakluk kepada Pekeliling Pengarah Tanah Dan Galian Pulau Pinang Bilangan 1/2023 bertajuk Dasar Permohonan Prolongasi Tempoh Pajak Dan Permohonan Pemberimilikan Disebabkan Tempoh Pajak Telah Tamat.

5.5.2 Pentadbir Tanah hendaklah menyatakan maklumat mengenai sejarah kelulusan pemberimilikan di bawah Pekeliling ini dalam kertas pertimbangan permohonan prolongasi tempoh pajak di bahagian sub perenggan 'Latar Belakang' dan 'Ulasan Pentadbir Tanah'. Maklumat ini mustahak agar perkara ini berada dalam pengetahuan PBN semasa membuat keputusan.

## 5.6 Penentuan Nilai Pasaran Tanah

5.6.1 Kaedah 17(1) PLR menyatakan bahawa kadar premium yang dikenakan ke atas semua tanah yang diberimilik adalah berdasarkan nilai pasaran (*market value*). Pentadbir Tanah hendaklah merujuk kepada JPPH bagi mendapatkan nilai pasaran bagi tanah

yang dipohon.

5.6.2 Bagi tujuan penentuan premium dalam kertas pertimbangan, sekiranya surat JPPH mengandungi butiran 'kadar nilai', maka Pentadbir Tanah hendaklah mendarabkan 'kadar nilai' yang dinyatakan dengan keluasan tanah yang dipohon. Sekiranya 'kadar nilai' tidak dinyatakan, maka Pentadbir Tanah boleh merujuk kepada butiran 'nilai pasaran' yang diberikan oleh JPPH untuk penentuan premium. Contoh-contoh senario yang mungkin berlaku berdasarkan kandungan surat JPPH adalah seperti berikut:

Contoh 1 (kadar nilai dan nilai pasaran dinyatakan)

- Keluasan tanah: 293 meter persegi
- Kadar nilai (sehektar/s.m.p): RM1,800.00
- Nilai pasaran: RM527,000.00
- Premium tanah yang perlu dinyatakan oleh Pentadbir Tanah dalam kertas pertimbangan adalah RM527,400.00 (RM1,800.00 darab (x) 293 m.p.) walaupun surat JPPH menyatakan nilai pasaran adalah RM527,000.00.

Contoh 2 (kadar nilai tidak dinyatakan)

- Keluasan tanah: 2,670.925 meter persegi
- Nilai pasaran: RM3,610,000.00
- Premium tanah yang perlu dinyatakan oleh Pentadbir Tanah dalam kertas pertimbangan adalah RM3,610,000.00 memandangkan tiada 'kadar nilai' yang dinyatakan dalam surat JPPH.



5.6.3 Bagi tujuan Pekeliling ini, penilaian tanah oleh JPPH hanyalah bagi tanah kosong sahaja tanpa mengambil kira struktur atau binaan yang terdapat di atas tanah.

5.7 Pentadbir Tanah hendaklah memastikan penghantaran kertas pertimbangan ke PTG disertakan dengan salinan Borang 1 pemohon (permohonan pemberimilikan), laporan tanah oleh Pegawai Petempatan (Penolong Pegawai Tanah), surat penilaian tanah JPPH dan sekiranya ada surat jabatan teknikal, YB ADUN Kawasan/Pegawai Penyelaras DUN selain dokumen-dokumen lain yang berkaitan.

## 6. TARIKH KUAT KUASA PEKELILING

Pekeliling ini berkuat kuasa mulai tarikh ia ditandatangani oleh Pengarah Tanah dan Galian Pulau Pinang.



.....  
**(DATO' HAJI ZULKIFLI BIN LONG)**

Pengarah Tanah dan Galian Pulau Pinang

Tarikh: **28 JUL 2023**