

PEKELILING PTG JOHOR BIL. 01/2009.

GARIS PANDUAN BARU PEROLEHAN HARTANAH OLEH KEPENTINGAN ASING YANG DIGUNAPAKAI DALAM NEGERI JOHOR.

1. TUJUAN:

Pekeliling ini bertujuan untuk menyampaikan keputusan Majlis Mesyuarat Kerajaan Johor dalam mesyuaratnya pada 11 Februari 2009 sebagaimana Ringkasan Mesyuarat Bil. 248/2009 mengenai Garis Panduan Baru Perolehan Hartanah Oleh Kepentingan Asing dalam Negeri Johor.

2. KEPENTINGAN ASING

Kepentingan Asing bermaksud sesuatu kepentingan, kumpulan kepentingan bersekutu atau pihak yang bertindak secara bersama merangkumi;

- 2.1. Individu bukan warganegara Malaysia atau
- 2.2. Syarikat atau institusi asing (melainkan pegangan efektif dinyatakan) atau
- 2.3. Syarikat tempatan atau institusi tempatan yang mana pihak di butiran (a) dan/atau (b) memiliki lebih daripada 50% hak mengundi dalam syarikat atau institusi berkenaan.

3. PROSEDUR MENGEMUKAKAN PERMOHONAN

DAN SYARAT-SYARAT KELULUSAN:

- 3.1. Pemaju-pemaju Perumahan dibenarkan menjual hartanah milik mereka kepada Kepentingan Asing setelah mendapat kelulusan daripada Pihak Berkuasa Negeri dengan jumlah **tidak melebihi kouta peratus / unit** yang telah ditetapkan semasa proses permohonan Pecah Sempadan Tanah Secara Serah Balik dan Kurnia Semula(SBKS).
- 3.2. **Jenis Bangunan dan Harga Minima hartanah** yang dibenarkan dimiliki oleh Kepentingan Asing adalah seperti di **Lampiran A**.
- 3.3. Kepentingan Asing boleh mengemukakan permohonan kebenaran perolehan hartanah secara **sendiri atau melalui peguam** yang dilantik.

- 3.4. Semua permohonan hendaklah menggunakan Borang Permohonan yang telah ditetapkan **(BORANG KA. 1/2005 HINGGA KA. 6/2005)** dengan disertakan dokumen-dokumen sokongan seperti dalam Senarai Semak (Check-list). - di **Lampiran B.**
- 3.5. **Bayaran Proses Permohonan** adalah sebanyak **RM500.00** bagi setiap hakmilik dan **Bayaran Kebenaran Perolehan Hartanah** sebanyak **RM10,000.00** bagi setiap hakmilik dan perlu dibayar dalam tempoh 30 hari dari tarikh surat kelulusan tersebut.
- 3.6. Lot Bumiputera yang telah dilepaskan oleh Pejabat SUK. Cawangan Perumahan Johor **dibenarkan dijual kepada Kepentingan Asing.** Walau bagaimanapun **Sekatan Kepentingan Tanah dalam hakmilik terlibat tidak akan dibatalkan** iaitu sebagaimana yang dilaksanakan kepada pembeli warganegara bukan bumiputera yang membeli unit Rumah/Kedai "Lot Untuk Bumiputera."
- 3.7. Pemaju-pemaju Perumahan juga dibenarkan menjual hartanah mereka kepada Kepentingan Asing **tanpa perlu menunggu projek 50% siap** iaitu sebagaimana yang dibenarkan penjualannya kepada warga tempatan.
- 3.8. Perserahan suratcara pindahmilik (Borang 14A KTN.) bagi **tujuan pendaftaran hendaklah dibuat dalam tempoh 12 bulan** dari tarikh surat kelulusan dan 12 bulan dari tarikh Suratan Hakmilik Strata didaftarkan.
- 3.9. Surat Kebenaran Perolehan / Kelulusan yang telah tamat tempoh **melebihi satu (1) tahun, tidak lagi boleh dilanjutkan.** Pemohon perlu mengemukakan permohonan baru untuk pertimbangan.
- 3.10 Institusi Kewangan Luar Negara / Tempatan yang membiayai pembelian hartanah yang berkenaan boleh menerima gadaian/cagaran hartanah yang sama tetapi institusi kewangan berkenaan tidak boleh menangkap lelong sekiranya hartanah yang sama dilelong dengan sebab gadaian/cagaran itu.
- 3.11. Kelulusan yang diberikan tidak boleh dipindahmilik atau dipindah hak kepada mana-mana pihak lain dengan apa cara sekalipun.

- 3.12. Bukan Warganegara yang dilantik sebagai **Wasi atau Pentadbir** dan kemudiannya memindahmilik hartanah berkenaan kepada benefisiari, **tidak perlu lagi membayar bayaran Kebenaran Perolehan sebanyak RM10,000.00**, tetapi permohonan kebenaran perolehan perlu dibuat dengan bayaran sebanyak RM500.00 bagi setiap hakmilik.

PEMILIKAN HARTANAH BAGI TUJUAN KOMERSIL:

- 3.13. Hartanah yang hendak dijual kepada Kepentingan Asing **tidak boleh ditumpukan kepada satu lokasi sahaja.**
- 3.14. Pemaju dikehendaki **mengenalpasti lot-lot dan unit-unit** yang akan dijual, apabila mengemukakan pelan leaut untuk diluluskan,
- 3.15. Selepas mendapat kelulusan, pemaju atau pemilik **hendaklah mendaftar suratcara pindahmilik dalam tempoh satu tahun dari tarikh surat kelulusan. Selepas tempoh tersebut, kelulusan akan terbatal.**
- 3.16. Sekiranya lot untuk Kepentingan Asing itu dibeli oleh Warganegara Malaysia, Pemaju atau Pemilik **tidak akan dibenarkan menggantikan dengan lot-lot lain.**
- 3.17. Perolehan unit komersil yang bernilai kurang RM 10 juta oleh Kepentingan Asing tidak perlu menubuhkan sebuah syarikat tempatan tertakluk syarat unit komersil tersebut adalah untuk kegunaan sendiri sahaja.
- 3.18. **Kebenaran Jawatankuasa Pelaburan Asing (F.I.C)** perlu diperolehi terlebih dahulu bagi tujuan pemilikan hartanah bagi kegunaan **selain Rumah Kediaman.**

4. GARIS PANDUAN KHAS STRATEGI BARU (KEBENARAN PEROLEHAN HARTANAH OLEH KEPENTINGAN ASING DI LUAR DAERAH JOHOR BAHRU) (J/HB(T) 493/8/2004 BERKUATKUASA PADA 21 MARCH 2003

- 4.1. Kepentingan Asing dibenarkan membeli hartanah Rumah Kediaman di semua daerah dalam Negeri Johor **KECUALI DALAM DAERAH JOHOR BAHRU** yang berharga lebih daripada RM150.000 seunit.

- 4.2. Pemaju dibenarkan menjual Bangunan Rumah Kediaman jenis **Teres 2 tingkat dan ke atas** sahaja
- 4.3. Pembelian terus daripada pemaju dan pemaju **tidak dibenar mengubah struktur** bangunan sediaada.
- 4.4. Hartanah yang hendak dijual **sudah siap sepenuhnya** dan disahkan dengan Sijil Arkitek.
- 4.5. Kepentingan Asing dibenarkan memiliki **satu (1) imit sahaja** dan kouta penjualan tidak melebihi 5% bagi satu fasa atau projek.

SYARAT DAN TATACARA:

- 4.6. Hartanah yang hendak dijual kepada Kepentingan Asing **tidak boleh ditumpukan kepada satu lokasi sahaja.**
- 4.7. Pemaju dikehendaki **mengenalpasti lot-lot dan unit-unit** yang akan dijual, apabila mengemukakan pelan leaut untuk diluluskan.
- 4.8. Selepas mendapat kelulusan, pemaju atau pemilik hendaklah **mendaftar suratcara pindahmilik dalam tempoh satu tahun dari tarikh kelulusan.** Selepas tempoh tersebut, kelulusan akan terbatal.
- 4.9. Sekiranya lot untuk Kepentingan Asing itu dibeli oleh warganegara Malaysia, pemaju atau pemilik **tidak akan dibenarkan menggantikan dengan lot-lot lain.**

5. PROGRAM " MALAYSIA MY SECOND HOME."

Kepentingan Asing boleh membeli rumah di bawah program ini dengan syarat;-

- 5.1. Pembelian hanya daripada pemaju sahaja. Pemaju dikehendaki menentukan kawasan yang dikhaskan dan telah mendapat kebenaran Pihak Berkuasa Negeri.

- 5.2. Pembeli perlu mendapat kelulusan Imigresen terlebih dahulu. Syarat yang dikenakan, ada Simpanan Tetap-RM150,000.00
- 5.3. Pendapatan RM7,000.00 seorang atau RM10,000.00 bersama pasangan
 - 5.3.1. Berusia 50 tahun keatas
 - 5.3.2. Ada Laporan Perubatan dari hospital yang diiktiraf
 - 5.3.3 Ada Insuran Kesihatan di Malaysia
- 5.4. Selepas mendapat kelulusan Imigresen dengan dibuktikan dengan Visa/Pasport dan dicop MMSH, barulah layak membeli rumah di bawah Program mi.
- 5.5. Kepentingan Asing yang diluluskan oleh Jabatan Imigresen di bawah program ini layak membeli 2 unit seorang rumah teres 2 tingkat dan ke atas yang berharga RM50,000.00 ke atas.
- 5.6. Bayaran Kebenaran Perolehan sebanyak RM10,000.00 setiap hakmilik hendaklah dijelaskan dalam tempoh 30 hari dari tarikh surat kelulusan.
- 5.7. Kelulusan ini tidak boleh dipmdahmilik / dipindah hak kepada mana-mana pihak dengan apa cara sekalipun.
- 5.8. Kemajuan pembinaan sekurang-kurang 50% siap dan disahkan oleh Arkitek. Jika telah siap - Sijil Layak Menduduld (CFO) perlu disertakan.

6. SEKATAN KEPAPA KEPENTINGAN ASING:

Kepentingan Asing tidak dibenarkan memperolehi;

- 6.1. Unit Rumah Kediaman / Kedai di bawah kategori Kos Rendah dan Kos Sederhana Rendah.
- 6.2. Unit Rumah Kediaman jenis Teres Satu (1) Tingkat/Satu Setengah (1 1/2) Tingkat.

- 6.3. Unit Kedai, Kedai/Pejabat satu (1) atau (2) Tingkat.
- 6.4. Hartanah yang telah diperuntukan kepada Bumiputera (Kouta Bumiputera) dalam sesuatu Projek Pembangunan hartanah kecuali telah mendapat pelepasan daripada SUK. Cawangan Perumahan Johor.
- 6.5. Tanah yang dikeluarkan Perintah Jualan oleh Mahkamah / Lelongan Awam (Sek-256-260 KTN).
- 6.6. Hartanah di atas Tanah Rizab Melayu.
- 6.7. Gerai atau Bengkel Perkhidmatan
- 6.8. Tanah Pertanian yang dibangun berasaskan konsep homestead
- 6.9. Hartanah yang diwartakan di bawah Akta Warisan Kebangsaan 2005 .

7. BAYARAN PERMOHONAN / KELULUSAN (Sek. 433B KTN)

7.1. Bayaran Permohonan Perolehan Hartanah:

RM500.00 bagi setiap hakmilik

(Mengikut Jadual V - JPU.94 Item 42 Peraturan Tanah Johor)

7.2. Bayaran Kelulusan Perolehan Hartanah: (RM. Bil. 1703/97 bertarikh 29/10/97)

RM10,000.00 bag; setiap hakmilik

(Mengikut Jadual V - JPU.94 Item 34 Peraturan Tanah Johor)

RM. BH..455/98 bertarikh 18/2/1998 - Penarikan balik bayaran levi RM100,000)

8. KUASA MELULUSKAN PERMOHONAN.

Pihak Berkuasa Negeri (PBN) dalam mesyuaratnya pada 7.1.2004 (RM. Bil. 34/2004) telah menurunkan kuasa kepada;

8.1. PENGARAH TANAH DAN GALIAN JOHOR

8.2. TIMBALAN PENGARAH PTG JOHOR

untuk menimbangkan permohonan tersebut.

Permohonan di luar Garis Panduan di atas perlu dirujuk kepada:

PIHAK BERKUASA NEGERI untuk diberi pertimbangan.

9. PIAGAM PELANGGAN.

Pejabat Pengarah Tanah dan Galian Johor akan memberi keputusan ke atas semua permohonan yang lengkap dalam tempoh;

9.1. Tiga (3) minggu bagi perolehan hartanah dalam bidang kuasanya dan

9.2. Tiga (3) bulan bagi perolehan hartanah dalam kuasa Pihak Berkuasa Negeri.

10. RAYUAN.

Sekiranya pemohon terkilan dengan apa-apa keputusan yang dibuat oleh Pengarah Tanah dan Galian Johor atau Pihak Berkuasa Negeri, mereka boleh mengemukakan rayuan **terus kepada Y.A.B. Menteri Besar Johor** bagi pertimbangannya.

11. TARIKH KUATKUASA:

Pekeliling ini berkuatkuasa pada 01 April 2009.

Pekeliling PTG Johor Bil. 5 Tahun 2005 bertarikh 7 April 2005

Surat Edaran Garis Panduan Baru Mengenai Perolehan Hartanah Oleh
Kepentingan Asing Berkuatkuasa Mulai 1.1.2005 bertarikh 14 Januari 2005

Surat Bil. (24) dim. PTG. 15/92 (WA) Jld.2 bertarikh 21 November 1997 -
Bayaran kelulusan Pemilikan Tanah/Kepentingan Mengenai Tanah Kepada Bukan
Warganegara / Syarikat Asing adalah berkaitan.

12. ALAMAT SURAT MENYURAT DAN PERTANYAAN.

Semua permohonan hendaklah dikemukakan kepada;-

**Pengarah Tanah dan Galian
Johor
Pejabat Pengarah Tanah dan Galian
Aras 4, Blok C 2 S
Pusat Pentadbiran Baru Kerajaan Johor
79000 Nusajaya.**

Sebarang kemusykilan boleh dikemukakan kepada Unit Perolehan Kepentingan Asing,
Pejabat Tanah dan Galian Johor

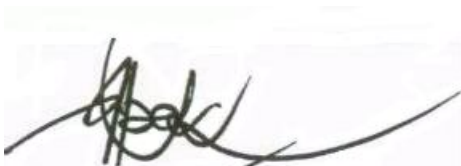
No. Tel - 07-2666 880 / 07-2666 881 / 07-2666 882

No.Fax - 07-2661433

Garis Panduan ini juga boleh didapati di laman web Pejabat Tanah dan Galian Johor di
alamat;

Laman web - www.johordt.gov.my/ptgj

" BERKHIDMAT UNTUK NEGARA."



(HAJI OBET-BIN TAWIL)

Pengarah Tanah dan Galian

Johor.

Tarikh: 18Mach2009

Haba/Faii c/uwa-Garis Panduan Pemilikan W/asing

LAMPIRAN A.

- 1. Kepentingan Asing** boleh membeli **Bangunan Rumah Kediaman** daripada **Pemaju Perumahan** mengikut kouta yang telah ditetapkan kepada Pemaju

JENIS BANGUNAN	PERATUS (%)	HARGA JUALAN
Rumah Jenis Teres 2 Tingkat atau lebih	Tidak lebih 20% dari jumlah unit jenis yang sama	RM250,000 dan ke atas
Rumah Jenis Kluster 2 Tingkat atau lebih	Tidak lebih 20% dari jumlah unit jenis yang sama	RM250,000 dan ke atas
Rumah Jenis Berkembar (Berbandung) 2 Tingkat. atau lebih	Tidak lebih 30% dari jumlah unit jenis yang sama	RM250,000 dan ke atas
Banglo 2 Tingkat atau lot kosong untuk banglo	Tidak lebih 30% dari jumlah unit jenis yang sama	RM250,000 dan ke atas
Kondominium/Apartment /Pangsapuri.	Tidak lebih 50% dari jumlah unit jenis yang sama	RM250,000 dan ke atas
Holiday Home.	Tidak lebih 50% dari jumlah unit jenis yang sama	RM250,000 dan ke atas

- 2. Pemastautin Tetap (Pemegang PR)** boleh membeli **Rumah** Kediaman mengikut kouta yang telah ditetapkan kepada pemaju;

Rumah Jenis Teres 2 Tingkat atau lebih	Tidak lebih 20% dari jumlah unit jenis yang sama	RM200,000 dan ke atas
Rumah Jenis Kluster 2 Tingkat atau lebih	Tidak lebih 20% dari jumlah unit jenis yang sama	RM200,000 dan ke atas
Rumah Jenis Berkembar (Berbandung) 2 Tingkat. atau lebih	Tidak lebih 30% dari jumlah unit jenis yang sama	RM200,000 dan ke atas
Banglo 2 Tingkat atau lot kosong untuk banglo	Tidak lebih 30% dari jumlah unit jenis yang sama	RM200,000 dan ke atas
Kondominium/Apartment /Pangsapuri.	Tidak lebih 50% dari jumlah unit jenis yang sama	RM200,000 dan ke atas
Holiday Home.	Tidak lebih 50% dari jumlah unit jenis yang sama	RM200,000 dan ke atas

- 3.. Kepentingan Asing boleh membeli Bangunan **Perniagaan / Komersial** mengikut kuota yang telah ditetapkan kepada pemaju;

JENIS BANGUNAN	PERATUS (%)	HARGA MINIMA
Kedai 3 Tingkat atau lebih	Tidak lebih 10% dari jumlah unit jenis yang sama	RM350,000 dan ke atas
Kedai / Pejabat 3 Tingkat atau lebih	Tidak lebih 10% dari jumlah unit jenis yang sama	RM350,000 dan ke atas
Ruang Pejabat / Ruang Perniagaan / Ruang Pameran dalam Kompleks Perniagaan	Tidak lebih 20% dari jumlah unit jenis yang sama	RM350,000 dan ke atas

4. **Kepentingan** Asing boleh membeli **Bangunan Rumah Kediaman / Kedai / Perniagaan / Komersial** daripada Individu / Syarikat kepada Individu / Syarikat (Sub-sales).

JENIS BANGUNAN	HARGA MINIMAN (RM)
Rumah Jenis Teres 2 Tingkat atau lebih.	RM350.000 dan ke atas.
Rumah Jenis Kluster 2 Tingkat atau lebih.	RM350.000 dan ke atas.
Banglo 2 Tingkat/Holiday Home	RM500,000 dan ke atas
Rumah Berkembar (Berbandung) 2 Tingkat atau lebih.	RM350,000 dan ke atas
Kondominium / Apartment / Pangsapuri.	RM350.000 dan ke atas
Kedai 3 Tingkat atau lebih	RM500.000 dan ke atas
Kedai Pejabat 3 Tingkat atau lebih.	RM500.000 dan ke atas
Ruang Pejabat /Ruang Perniagaan / Ruang Pameran dalam Komplek Perniagaan.	RM500.000 dan ke atas

1. JENIS-JENIS BORANG PERMOHONAN.

JENIS BORANG	PERMOHONAN DARIPADA
KA 1/2005	ANTARA INDIVIDU
KA 2/2005	SYARIKAT KEPADA INDIVIDU
KA 3/2005	INDIVIDU KEPADA SYARIKAT
KA 4/2005	SYARIKAT KEPADA SYARIKAT
KA 5/2005	PEMAJU KEPADA INDIVIDU/SYARIKAT
KA 6/2005	KEBENARAN MEMAJAK

**2. SENARAI SEMAK (CHECK LIST)-DOKUMEN-DOKUMEN YANG
PERLU DISERTAKAN BERSAMA BORANG PERMOHONAN:****Maklumat Pemohon (Pembeli) dan Penjual - Individu;**

- 2.1. Salinan Hakmilik Tanah yang diakui sah.*
- 2.2. Salinan Resit Cukai Tanah dan Cukai Harta tahun semasa yang diakui sah.
- 2.3. Salinan Passport dan salinan Kad Pengenalan Pembeli dan Penjual yang diakui sah.
- 2.4. Salinan Surat Perjanjian JualbeH yang diakui sah*
- 2.5. Sekiranya pindahmilik ini adalah pemberian kasih sayang antara suami / isteri, ibu / bapa /anak, sila sertakan salinan Surat Nikah / Sijil Perkahwinan dan Salinan Surat Beranak yang diakui sah.*
- 2.6. Sekiranya hartanah ini adalah tanah pusaka, sila sertakan salinan yang diakui sah - Sijil Kematian simati- Surat Perlantikan sebagai Pentadbir Pusaka atau Pemegang Amanah (Letter of Adminstration) atau Surat Pembahagian Pusaka dan Surat Wasiat*
- 2.7. Surat Persetujuan Pemegang Gadaian jika tanah masih dalam gadaian

Maklumat Pemohon (Pembeli) dan Penjual - Pemaju Perumahan/Syarikat;

- 2.8. Resolusi Lembaga Pengarah Syarikat.*
- 2.9. Memorendum & Articales (M&A) Syarikat*
- 2.10. Senarai Ahli Lembaga Pengarah Syarikat (Borang 49 dan 79 Akta Syarikat 1965.*
- 2.11. Pemilikan Saham Syarikat (Borang 24 & 80A Akta Syarikat 1965*

(*) Pihak yang boleh mengakuisah dokumen adalah Pentadbir Tanah / Peguam / Pendaftar Mahkamah sahaja.