

PEJABAT TANAH DAN GALIAN JOHOR
ARAS 3, BLOK C 2 S
PUSAT PENTADBIRAN BARU KERAJAAN JOHOR
79756
KOTA ISKANDAR, NUSAJAYA, JOHOR.

Tel. No. 07-2666880 / fax. No. 07-2661414 / www.johordt.gov.my/ptgi.

Rujukan PTG:Bil.(15)dIm.PTG(D)15/92(WA)Jilid.4

PEKELILING PTG JOHOR BIL.01/2010

**DASAR BARU GARIS PANDUAN PEROLEHAN HARTANAH OLEH
KEPENTINGAN ASING DALAM NEGERI JOHOR.**

1. Tujuan.

Pekeliling ini bertujuan untuk menyampaikan keputusan Majlis Mesyuarat Kerajaan Johor dalam mesyuaratnya Kerajaan Johor dalam mesyuaratnya pada 17.02.2010 sebagaimana Ringkasan Mesyuarat Bil. 629/2010 yang telah **BERSETUJU** mengguna pakai Dasar Baru Garis Panduan Perolehan Hartanah Oleh Kepentingan Asing dalam Negeri Johor.

2. Garis Panduan ini hendaklah terpakai kepada transaksi berikut:-

2.1 Semua perolehan hartanah, **kecuali unit kediman**, yang **memerlukan kelulusan** Unit Perancang Ekonomi, Jabatan Perdana Menteri seperti berikut:-

- a. Perolehan hartanah **secara langsung** yang mengakibatkan pengurangan pemilikan hartanah kepentingan Bumiputera ada/atau agensi Kerajaan yang bernilai RM20 juta dan ke atas dan;
- b. Perolehan hartanah **secara tidak langsung** oleh bukan kepentingan Bumiputera menerusi perolehan syer yang mengakibatkan perubahan kawalan dalam syarikat kepentingan Bumiputera ada/atau agensi kerajaan yang mempunyai hartanah lebih 50 peratus daripada keseluruhan asset syarikat dari nilai hartanah yang dimiliki melebihi RM20 juta.

2.2. Semua perolehan hartanah oleh Kepentingan Asing yang **tidak memerlukan kelulusan** Unit Perancang Ekonomi, Jabatan Perdana Menteri tetapi di bawah bidang kuasa Kementerian dan/atau Jabatan Kerajaan berkaitan seperti berikut;-

- a. perolehan unit komersial bernilai RM500,000 dan ke atas,
- b. perolehan secara pajakan bagi tanah pertanian yang bernilai RM500,000 dan ke atas atau berkelulusan sekurang-kurang lima belas (15) ekar, mana yang lebih tinggi bagi tujuan berikut;
- c. menjalankan aktiviti pertanian yang komersial menggunakan teknologi tinggi dan moden atau
- d. menjalankan projek agro-perlancongan atau
- e. menjalankan aktiviti pertanian atau industri berasaskan pertanian bagi menghasilkan produk untuk dieksport.
- f. perolehan tanah industri yang bernilai RM500,000 dan ke atas
- g. perolehan semua jenis kediaman baru atau sub-sales bernilai RM500,000 dan ke atas
- h. pindah milik hartanah kepada warganegara asing atas balasan kasih sayang dibenarkan di kalangan keluarga terdekat sahaja.

(Keluarga terdekat bererti individu yang mempunyai hubungan perkahwinan (suami/isteri) atau pertalian darah (datuk, nenek, ibu, bapa, adik-beradik dan anak-anak termasuk anak tiri dan juga anak angkat yang disahkan oleh Jabatan Pendaftaran Negara).

3. Syarat Perolehan.

Syarat perolehan bagi transaksi di perenggan 2.1.(a) dan (b) adalah merangkumi syarat ekuiti dan modal berbayar seperti berikut;-

Syarat ekuiti

- 3.1. Syarikat mempunyai pemilikan sekurang-kurangnya 30 peratus kepentingan Bumiputera.

Syarat Modal Berbayar.

- 3.2 Syarikat tempatan milik kepentingan tempatan mempunyai modal berbayar sekurang-kurangnya RM100,000 dan
 - 3.3 Syarikat tempatan milik kepentingan asing mempunyai modal berbayar sekurang-kurangnya RM250,000
4. Syarat perolehan bagi transaksi di perenggan 2.2.(a), (b) dan (c), adalah hartanah tersebut hendaklah didaftarkan di bawah **nama sebuah syarikat tempatan**.

5. Tempoh Pematuhan Syarat.

- 1.1. Bagi perolehan hartanah **secara langsung** syarat ekuiti dan syarat modal berbayar yang dikenakan oleh Perancang Ekonomi, Jabatan Perdana Menteri hendaklah dipatuhi **sebelum** hartanah dipindahmilik.
 - 1.2. Bagi perolehan hartanah **secara tidak langsung**, syarat ekuiti dan syarat modal berbayar yang dikenakan oleh Unit Perancang Ekonomi, Jabatan Perdana Menteri hendaklah dipatuhi **dalam masa satu (1) tahun** kelulusan bertulis dikeluarkan.
 - 1.3. Bagi perolehan hartanah I perenggan 2.2 diatas, syarat perolehan yang dikenakan hendaklah dipatuhi dan dimaklumkan kepada Unit Perancang Ekonomi, Jabatan Perdana Menteri sebelum hartanah tersebut dipindahmilik.
 - 1.4. Pematuhan syarat secara tidak langsung, syarat ekuiti dan syarat modal berbayar hendaklah dilaporkan kepada Unit Perancang Ekonomi, Jabatan Perdana Menteri.
2. Garis Panduan ini tidak terpakai bagi transaksi yang disenaraikan di **Lampiran I** dan kepentingan Asing **tidak dibenarkan** memperolehi.
- 2.1. Unit rumah kediaman / kedai di bawah kategori Kos Rendah dan Kos Sederhana Rendah.
 - 2.2. Unit rumah kediaman jenis teres satu (1) tingkat / satu setengah (1 1/2) tingkat.
 - 2.3. Unit kedai, kedai / pejabat satu (1) atau (2) tingkat.
 - 2.4. Hartanah yang telah diperuntukkan kepada Bumiputera (Kouta Bumiputera) dalam sesuatu Projek Pembangunan hartanah **kecuali** telah mendapat pelepasan daripada SUK. Cawangan Perumahan Johor.
 - 2.5. Tanah yang telah dikeluarkan perintah Jualan oleh Mahkamah / Lelongan Awam (Sek.256-260 KTN).

- 2.6. Hartanah di atas Tanah Rizab Melayu.
- 2.7. Gerai atau Bengkel Perkhidmatan.
- 2.8. Tanah Pertanian yang dibangun berasaskan konsep homestead.
- 2.9. 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 bagi setiap hakmi
(Mengikut Jadual V – JPU.94 Item 34 Peraturan Tanah Johor)

8. Tarikh kuatkuasa.

Dasar Baru Perolehan oleh Kepentingan Asing di Negeri Johor adalah seperti di Lampiran II dan ianya berkuatkuasa pada 01 Julai 2010.

Pekeliling PTG Johor Bil. 1 Tahun 2009 bertarikh 18 Mac 2009

Pekeliling PTG Johor Bil. 5 Tahun 2005 bertarikh 07 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.

9. Alamat surat-menyurat dan pertanyaan;-

Semua permohonan hendaklah dikemukakan kepada;-

Pengarah Tanah dan Galian Johor
Pejabat Pengarah Tanah dan Galian Johor
Aras 3, Blok C2S Sayap Barat
Pusat Pentadbiran Baru Kerajaan Johor

79756 Kota Iskandar, Nusajaya,
Johor Darul Takzim.

Dengan menggunakan Borang KA 1/2005 hingga KA.5/2005 dan Senarai Semak (Check-List) yang boleh diperolehi di Jabatan ini secara percuma atau dengan melayari laman web. Jabatan ini.

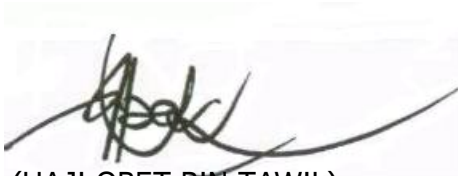
Sebarang kemuskilan boleh dikemukakan kepada Unit Perolehan Kepentingan Asing, Pejabat Tanah dan Galian Johor;

No. Tel - 07-266 6865 / 07-266 6802
No. Fax - 07-266 1414

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: 30 Mac 2010
Hzba/Fail c/uwa-PEK.PTG.BIL.1/2010

LAMPIRAN I.

PENGECUALIAN;

Kelulusan Unit Perancang Ekonomi, Jabatan Perdana Menteri dikecualikan dalam keadaan seperti berikut;

1. Perolehan unit kediaman di bawah program “Malaysia - Rumah Keduaku”;
2. Perolehan hartanah dalam kawasan Koridor Raya Multimedia (MSC) dan syarikat berstatus MSC hanya untuk kegunaan operasi syarikat sahaja termasuk sebagai penginapan pekerja syarikat sahaja berkenaan;
3. Perolehan hartanah di kawasan yang diluluskan dalam mana-mana koridor pembangunan wilayah bagi sektor yang ditentukan oleh Kerajaan kepada syarikat yang beroperasi dan diberi status oleh pihak berkuasa koridor seperti yang ditetapkan oleh Kerajaan;
4. Perolehan hartanah oleh syarikat yang mendapat pengesahan daripada Sekreteriat Malaysian International Islamic Financial Centre (MIFC);
5. Perolehan unit kediaman untuk tujuan penginapan pekerja syarikat. Walau bagaimanapun, syarikat tempatan yang dimiliki oleh kepentingan asing hanya dibenarkan memperolehi unit kediaman bernilai RM100,000 dan ke atas seunit dan perkara ini di bawah bidang kuasa Pihak Berkuasa Negeri yang berkenaan;
6. Pindahmilik hartanah kepada warganegara asing mengikut wasiat atau perintah Mahkamah;
7. Perolehan tanah industri oleh syarikat perkilangan;
8. Perolehan hartanah oleh Kementerian dan Jabatan Kerajaan (Persekutuan dan Negeri) Menteri Kewangan Diperbadankan, Menteri Besar Diperbadankan atau Ketua Menteri Diperbadankan dan syarikat berkaitan Kerajaan tersenarai;
9. Perolehan hartanah di bawah projek penswastan samada di peringkat Persekutuan atau Negeri dengan syarat ia melibatkan syarikat konsesi asal yang menandatangani kontrak projek penswastan dan;
10. Perolehan hartanah untuk tujuan operasi syarikat tempatan yang mendapat status Pusat Perolehan Antarabangsa, Ibu Pejabat Operasi, pejabat Perwakilan, Pejabat Serantau, syarikat luar persisir Labuan dan Bio-Nexus atau status khas lain yang diberikan oleh Kementerian Perdagangan Antarabangsa dan Industri dan Kementerian lain.

LAMIRAN II

**DASAR BARU GARIS PANDUAN PEROLEHAN HARTANAH OLEH
KEPENTINGAN ASING DALAM NEGERI JOHOR MULAI 1 JULAI 2010**

1. PEMBELIAN TERUS DARIPADA PEMAJU OLEH BUKAN WARGANEGARA / PEMASTAUTIN TETAP / SYARIKAT ASING.

KATEGORI	JENIS BANGUNAN	KUOTA DIBENARKAN	HARGA MINIMA
A. BANGUNAN (KEDIAMAN)	1.Rumah Teres 2 tingkat dan ke atas 2.Rumah Jenis Kluster 2 tingkat dan ke atas 3.Rumah Jenis Berbandung 2 tingkat dan ke atas 4.Rumah Sesebuah (Banglo) 2 tingkat dan ke atas 5. Lot kosong untuk Banglo 6.Kondominium/ Apartment Service Apartment 7. Holiday Home	20% 20% 30% 30% 30% 50% 50%	RM500,000.00 dan ke atas
B. BANGUNAN (KOMERSIAL)	1.Kedai 3 tingkat dan ke atas 2.Kedai / Pejabat 3 tingkat dan ke atas 3.Ruang Pejabat Ruang Perniagaan / Ruang Pameran dalam Kompleks Perniagaan.	10% 10% 20%	

C. PERUSAHAAN / INDUSTRI	Kepentingan Asing dibenarkan memperolehi Hartanah kategori industry / perusahaan tanpa had bilangan dengan syarat;- a.Didaftar di bawah sebuah syarikat tempatan. b.Lot pelepasan Bumiputera dibenarkan.	RM500,000.00 dan ke atas
--------------------------	---	--------------------------

2.PEMBELIAN DARIPADA INDIVIDU / SYARIKAT (BUKAN PEMAJU) OLEH
BUKAN WARGANEGARA / PEMASTAUTIN TETAP / SYARIKAT ASING.

KATEGORI	JENIS BANGUNAN	HARGA MINIMA
A. BANGUNAN (KEDIAMAN)	1.Rumah Teres 2 tingkat dan ke atas 2.Rumah Jenis Kluster 2 tingkat dan ke atas 3.Rumah Jenis Berbandung 2 tingkat dan ke atas 4.Rumah Sesebuah (Banglo) 2 tingkat dan ke atas 5. Lot kosong untuk Banglo 6.Kondominium / Apartment / Service Apartment 7. Holiday Home	RM500,000.00 dan ke atas
B. BANGUNAN (KOMERSIAL)	1.Kedai 3 tingkat dan ke atas 2.Kedai / Pejabat 3 tingkat dan ke atas 3.Ruang Pejabat Ruang Perniagaan / Ruang Pameran dalam Kompleks perniagaan.	RM500,000.00 dan ke atas

C. PERUSAHAAN / INDUSTRI	Kepentingan Asing dibenarkan memperolehi Hartanah kategori industry / perusahaan tanpa Had bilangan dengan syarat;- - Didaftarkan dibawah sebuah syarikat Tempatan. - Lot pelepasan Bumiputera dibenarkan .	RM500,000.00 dan ke atas
D. PERTANIAN	Tidak boleh memiliki kecuali secara pajakan sahaja. Kepentingan Asing boleh memohon kebenaran untuk memajak tanah kategori pertanian bagi tujuan berikut:- - Menjalankan aktiviti pertanian komersial menggunakan teknologi tinggi dan moden atau - Menjalankan projek agro perlancongan atau - Menjalankan aktiviti pertanian atau industry berasaskan pertanian bagi menghasilkan produk untuk eksport. - Tempoh pajakan 10 tahun dan ke atas - Didaftarkan dibawah sebuah syarikat tempatan.	RM500,000.00 dan ke atas atau berkeluasan lebih daripada 15 ekar, mana yang lebih tinggi.
E. Kebenaran pindahmilik boleh dipohon oleh Kepentingan Asing atas balasan kasih sayang di kalangan keluarga terdekat sahaja tanpa mengambilkira jenis hartanah dan nilainya tetapi masih tertakluk kepada kebenaran dan bayaran kelulusan RM10,000 bagi setiap hakmilik.		