



**PEKELILING KETUA PENGARAH TANAH DAN GALIAN PERSEKUTUAN
BILANGAN 6/2024**

**SEKATAN BERKENAAN PEROLEHAN TANAH OLEH BUKAN
WARGANEGARA ATAU SYARIKAT ASING**

**Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan
Kementerian Sumber Asli dan Kelestarian Alam
Putrajaya**

2024

© Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan, 2024

Hak cipta terpelihara. Tiada mana-mana bahagian jua daripada penerbitan ini boleh diterbitkan semula atau disimpan dalam bentuk yang boleh diperoleh semula atau dihantar dalam sebarang bentuk atau apa jua cara sama ada secara elektronik, mekanikal, fotokopi, rakaman atau sebaliknya tanpa mendapat keizinan terlebih dahulu daripada Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan.

Maklumat Dokumen

Tajuk dokumen	Pekeliling Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan Bilangan 6/2024
Disediakan oleh	Bahagian Dasar dan Konsultasi Sektor Kemajuan Pengurusan dan Perundangan Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan
Alamat	Aras 3, Menara PETRA No. 25, Persiaran Perdana, Presint 4 Pusat Pentadbiran Kerajaan Persekutuan 62574 PUTRAJAYA.
Telefon	03-8871 2669
Faks	03-8881 0802
E-mel	bdk@jkptg.gov.my
Kategori dokumen	Terbuka
Tarikh kuat kuasa	.

Kawalan Versi Dokumen

Versi	Tarikh	Ringkasan Pindaan

**PEKELILING KETUA PENGARAH TANAH DAN GALIAN PERSEKUTUAN
BILANGAN BILANGAN 6/2024**

**SEKATAN BERKENAAN PEROLEHAN TANAH OLEH BUKAN
WARGANEGARA ATAU SYARIKAT ASING**

Pekeliling ini bertujuan untuk menasihati Pendaftar Hakmilik dan Pentadbir Tanah mengenai sekatan berkenaan perolehan tanah oleh bukan warganegara atau syarikat asing dan kaedah untuk menguruskan permohonan serta perkara lain yang berhubung dengannya.

2. Sekatan berkenaan perolehan tanah oleh bukan warganegara dan syarikat asing telah diperuntukkan dalam Bahagian Tiga Puluh Tiga (A) Kanun Tanah Negara [Akta 828] (KTN). Di bawah seksyen 433B KTN, seorang bukan warganegara atau syarikat asing boleh memperoleh tanah dengan cara pelupusan di bawah Penggal II KTN selepas mendapat kelulusan daripada Pihak Berkuasa Negeri (PBN). Selain itu, urusniaga mengenai tanah bermilik atau sesuatu kepentingan di bawah Penggal IV KTN juga boleh dibuat berpihak kepada bukan warganegara atau syarikat asing selepas mendapat kelulusan daripada PBN. Kelulusan PBN juga diperlukan sebelum bukan warganegara atau syarikat asing boleh didaftarkan sebagai pemegang amanah atau wakil atau menerusi turunmilik. PBN boleh membuat kaedah-kaedah di bawah perenggan 14(1)(aa) dan (ab) KTN berhubung pengecualian daripada keperluan mendapatkan kelulusan PBN yang melibatkan bukan warganegara atau syarikat asing kecuali mengenai apa-apa levi yang perlu dibayar. Di bawah subseksyen 14(1A), apa-apa levi yang dikenakan hendaklah selaras dengan arahan yang diberikan oleh Majlis Tanah Negara.

3. Pada tahun 2014, Unit Perancang Ekonomi, Jabatan Perdana Menteri (UPE, JPM) telah mengeluarkan Garis Panduan Perolehan Hartanah (GPPH) yang telah berkuat kuasa mulai 1 Mac 2014. Berkuat kuasa 3 Disember 2022, fungsi Unit Perancang Ekonomi dilaksanakan oleh Kementerian Ekonomi selaras Perintah Menteri-menteri Kerajaan Persekutuan 2023 [P. U. (A) 27/2023]. Mesyuarat Pengarah Tanah Malaysia Bilangan 2 Tahun 2023 pada 30 November 2023 telah mengambil maklum nama yang merujuk kepada UPE, JPM dalam GPPH ditukar kepada Kementerian Ekonomi.

4. Pindaan telah dibuat terhadap Kanun Tanah Negara melalui Akta Kanun Tanah Negara (Pindaan) 2016 [A1516] yang telah menggugurkan pengecualian tanah kategori perindustrian daripada tertakluk kepada sekatan yang dinyatakan dalam seksyen 433B dan seksyen 433E dalam Bahagian Tiga Puluh Tiga (A) KTN. Dengan pindaan ini, semua perolehan tanah oleh bukan warganegara atau syarikat asing bagi tanah kategori pertanian, bangunan dan perindustrian adalah tertakluk kepada kebenaran oleh PBN.

5. GPPH bertujuan untuk menjelaskan tatacara perolehan hartanah bernilai RM20 juta ke atas secara langsung atau tidak langsung yang mengakibatkan pengurangan kepentingan Bumiputera dan/atau agensi Kerajaan dalam pemilikan hartanah tersebut. GPPH tersebut terpakai bagi perkara-perkara berkaitan pemberimilikan atau pindahmilik yang melibatkan bukan warganegara atau syarikat asing yang berdaftar di Malaysia.

6. Berdasarkan GPPH, semua perolehan hartanah kecuali unit kediaman yang memerlukan kelulusan Kementerian Ekonomi sebelum diangkat untuk pertimbangan PBN adalah seperti berikut:

- (a) perolehan hartanah secara langsung yang mengakibatkan pengurangan pemilikan hartanah kepentingan Bumiputera dan/atau agensi Kerajaan, 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 dan/atau agensi kerajaan, yang mempunyai hartanah lebih 50% daripada keseluruhan aset syarikat, dan nilai hartanah yang dimiliki melebihi RM20 juta.

7. Semua perolehan hartanah oleh bukan warganegara atau syarikat asing yang tidak memerlukan kelulusan daripada Kementerian Ekonomi tetapi di bawah bidang kuasa Kementerian dan/ atau Jabatan Kerajaan berkaitan serta PBN adalah seperti berikut:

- (a) perolehan unit komersial bernilai RM1,000,000 dan ke atas;
- (b) perolehan tanah pertanian bernilai RM1,000,000 dan ke atas atau berkeluasan sekurang-kurangnya lima (5) ekar bagi tujuan berikut:
 - (i) menjalankan aktiviti pertanian secara komersial menggunakan teknologi tinggi atau moden; atau
 - (ii) menjalankan projek agro-pelancongan; atau
 - (iii) menjalankan aktiviti pertanian atau industri berasaskan pertanian bagi menghasilkan produk untuk dieksport;
- (c) perolehan tanah industri bernilai RM1,000,000 dan ke atas;
- (d) perolehan unit kediaman bernilai RM1,000,000 dan ke atas seunit; dan

- (e) pindahmilik hartanah kepada bukan warganegara atau syarikat asing atas balasan kasih sayang, dibenarkan di kalangan keluarga terdekat sahaja.
8. Seperti dijelaskan dalam GPPH, bukan warganegara atau syarikat asing tidak dibenarkan memperoleh:
- (a) hartanah yang bernilai kurang daripada RM1,000,000 seunit;
 - (b) unit kediaman di bawah kategori kos rendah dan sederhana rendah seperti yang ditetapkan oleh PBN;
 - (c) hartanah di atas Tanah Rizab Melayu; dan
 - (d) hartanah yang telah diperuntukkan kepada kepentingan Bumiputera dalam sesuatu projek pembangunan hartanah yang ditetapkan oleh Pihak Berkuasa Negeri.
9. GPPH tersebut telah dipinda dan ia berkuat kuasa 13 Julai 2022. Pindaan ini melibatkan tambahan kepada senarai pengecualian kepada GPPH yang melibatkan aktiviti pusat data. Dalam hal ini, Mesyuarat Majlis Tanah Negara (MTN) Ke-81 pada 19 September 2024 telah bersetuju dengan pindaan GPPH bagi pengecualian syarat 30% ekuiti Bumiputera bagi perolehan hartanah oleh syarikat-syarikat yang menjalankan aktiviti pusat data di Malaysia. Melalui pindaan GPPH ini, perolehan hartanah oleh syarikat yang menjalankan aktiviti pusat data adalah dikecualikan daripada pemilikan sekurang-kurangnya 30% kepentingan Bumiputera dan tertakluk kepada syarat-syarat seperti berikut:
- (a) pemohon perlu mendapat pengesahan daripada pihak berkuasa mana-mana koridor pembangunan wilayah, Perbadanan Ekonomi Digital Malaysia, Kementerian Pelaburan, Perdagangan dan Industri atau agensi-agensi lain yang berkaitan;
 - (b) kelulusan pengecualian ini bermula pada 13 Julai 2022 sehingga 31 Disember 2025;
 - (c) pembangunan pusat data perlu disiapkan dalam tempoh 2 tahun selepas tarikh hartanah dipindah milik; dan
 - (d) kelulusan ini adalah tertakluk kepada Pihak Berkuasa Negeri masing-masing.
10. Sesalinan GPPH yang berkuat kuasa seperti di **Lampiran A**.

11. Selaras dengan peruntukan seksyen 433B(2) yang melibatkan tanah yang dipegang di bawah hakmilik ataupun seksyen 433E(2) KTN yang melibatkan tanah yang dipegang di bawah hakmilik induk namun belum dikeluarkan hakmilik individu, PBN boleh menetapkan apa-apa terma dan syarat apabila meluluskan permohonan yang melibatkan bukan warganegara atau syarikat asing.

12. Untuk memudahkan permohonan, PBN boleh menetapkan dasar umum yang boleh meliputi perkara-perkara seperti berikut:

- (a) hakmilik yang boleh dibenarkan hanyalah hakmilik pegangan bertempoh bukan hakmilik pegangan selama-lamanya;
- (b) sekiranya hakmilik yang terlibat adalah hakmilik pegangan selama-lamanya, permohonan hanya boleh diterima sekiranya ia melibatkan pajakan di bawah seksyen 221 KTN (dibuat dalam Borang 15A) dan bukannya pindahmilik (Borang 14A) atau hakmilik pegangan selama-lamanya itu ditukar kepada hakmilik pegangan bertempoh melalui proses serah balik dan beri milik semula;
- (c) sekiranya kategori penggunaan tanah tidak selari dengan tujuan permohonan, tuan punya tanah dikehendaki mengemukakan permohonan menurut seksyen 124 KTN untuk membolehkan kategori penggunaan tanah yang selari dengan tujuan permohonan dinyatakan dalam hakmilik;
- (d) tuan punya tanah dikehendaki mengemukakan permohonan di bawah seksyen 124 KTN supaya dikenakan syarat nyata dalam hakmilik yang bersesuaian dengan tujuan permohonan seperti "Aktiviti pertanian secara komersial menggunakan teknologi tinggi" atau "Bangunan pusat data hendaklah didirikan dalam tempoh 2 tahun dari tarikh pindahmilik";
- (e) sekiranya tanah yang dipohon tidak dikenakan sebarang sekatan, tuan punya tanah dikehendaki mengemukakan permohonan melalui seksyen 124 KTN supaya sekatan kepentingan yang memerlukan kelulusan PBN sebelum apa-apa urusan pindahmilik, pajakan atau gadaian dapat dibuat dimasukkan dalam hakmilik tersebut; dan
- (f) menetapkan tempoh pemilikan atau nilai ambang yang lebih tinggi daripada yang dinyatakan dalam perenggan 7 di atas.

13. Adalah disarankan supaya kelulusan PBN hanya diperoleh sekali sahaja di mana PBN boleh memberi kelulusan secara dasar (blanket approval) bagi perolehan oleh bukan warganegara atau syarikat asing termasuk memutuskan terma pemberimilikan di bawah seksyen 79 KTN (sekiranya melibatkan hakmilik yang perlu

ditukar tempoh pegangannya) atau pengenaan/perubahan kategori, syarat nyata atau sekatan kepentingan di bawah seksyen 124 KTN. Adalah juga disarankan supaya pengenaan premium di bawah seksyen 79 KTN (bagi pemberimilikan pegangan bertempoh di mana hakmilik asal adalah pegangan selama-lamanya) atau premium tambahan di bawah seksyen 124 KTN (untuk pengenaan/perubahan kategori, syarat nyata atau sekatan kepentingan yang selari dengan tujuan permohonan perolehan oleh bukan warganegara atau syarikat asing) dikecualikan. Pengecualian pengenaan premium tidak disarankan sekiranya PBN meluluskan pemberimilikan tanah Kerajaan kepada bukan warganegara atau syarikat asing.

14. Dalam menguruskan perolehan oleh bukan warganegara atau syarikat asing, perkara yang berikut perlulah diambil perhatian:

- (a) Kelulusan terlebih dahulu telah diperolehi daripada Kementerian Ekonomi bagi permohonan yang dinyatakan dalam perenggan 6(a) dan (b) di atas; dan
- (b) Permohonan dikemukakan kepada PBN bagi mendapatkan kelulusan berserta terma-terma dan syarat-syarat kelulusan yang berkenaan secara menyeluruh (blanket approval) di mana kelulusan PBN tidak diperlukan sekiranya telah ada ketetapan dasar dan perwakilan kuasa menurut seksyen 13 KTN diberikan kepada Pengarah Tanah dan Galian Negeri atau Pentadbir Tanah.

15. Setelah kelulusan PBN atau pihak yang diwakilkan kuasa menurut seksyen 13 KTN diperolehi melibatkan perolehan tanah oleh bukan warganegara atau syarikat asing, sekiranya dikenakan syarat yang melibatkan penukaran pegangan hakmilik selama-lamanya kepada bertempoh atau pengenaan syarat nyata atau sekatan kepentingan maka permohonan boleh dikemukakan oleh tuan punya tanah kepada Pentadbir Tanah selaras dengan kelulusan tersebut iaitu seperti yang berikut:

- (a) serah balik dan beri milik semula (seksyen 197 dan 79 KTN) sekiranya syarat-syarat kelulusan melibatkan pengubahan tempoh pegangan dan kategori, syarat nyata serta sekatan kepentingan; atau
- (b) pengubahan syarat-syarat (seksyen 124 KTN) sekiranya syarat-syarat kelulusan melibatkan pengubahan kategori, syarat nyata atau sekatan kepentingan dalam dokumen hakmilik.

16. Perserahan urusan pindahmilik atau pajakan yang berpihak kepada bukan warganegara atau syarikat asing boleh terus dikemukakan kepada Pendaftar Hakmilik atau Pentadbir Tanah, mengikut mana yang berkenaan, sekiranya terma-terma dan syarat-syarat kelulusan tidak melibatkan apa-apa pengubahan ke atas kategori, syarat atau sekatan yang dinyatakan dalam dokumen hakmilik. Perserahan tersebut

hendaklah disertakan bersama dengan salinan surat kelulusan PBN. Surat kelulusan daripada Kementerian Ekonomi bagi permohonan yang dinyatakan dalam perenggan 6(a) dan (b) di atas juga perlu disertakan. Bagi kelulusan yang tertakluk kepada terma dan syarat tertentu, Pendaftar Hakmilik atau Pentadbir Tanah apabila menerima perserahan urusan yang melibatkan bukan warganegara atau syarikat asing hendaklah memastikan tempoh pegangan, kategori, syarat nyata dan sekatan kepentingan yang terkandung dalam dokumen hakmilik adalah sepadan dengan terma-terma dan syarat-syarat kelulusan PBN (atau pihak yang diwakilkan kuasa menurut seksyen 13 KTN) sebelum urusan boleh didaftarkan. Sekiranya tidak sepadan maka perserahan tersebut tidak layak didaftarkan selaras peruntukan subseksyen 301(c) KTN.

17. Selepas urusan pindahmilik atau pajakan yang berpihak kepada bukan warganegara atau syarikat asing didaftarkan, bagi tanah yang tertakluk kepada syarat khusus seperti bangunan pusat data yang perlu didirikan dalam tempoh tertentu, maka pemantauan hendaklah dibuat dan sekiranya syarat tersebut tidak dipatuhi, tindakan penguatkuasaan bolehlah dibuat.

18. Carta alir proses kerja bagi permohonan perolehan tanah oleh bukan warganegara atau syarikat asing melibatkan tanah berimilik seperti di **Lampiran B**.

19. Pekeliling ini dibaca bersama Garis Panduan Perolehan Hartanah yang dikeluarkan oleh Kementerian Ekonomi.

20. Pekeliling ini dikeluarkan dengan persetujuan semua Pengarah Tanah dan Galian Negeri dan berkuat kuasa dari tarikh ia dikeluarkan.

21. Dengan berkuatkuasanya Pekeliling ini, Pekeliling Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan Bilangan 10/2020 berhubung Pemilikan Hartanah Oleh Warganegara Asing Atau Syarikat Asing adalah dibatalkan.



(DATUK MUHAMMAD AZMI BIN MOHD ZAIN)

Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan

Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan

30 Disember 2024

GARIS PANDUAN PEROLEHAN HARTANAH



KEMENTERIAN EKONOMI

GARIS PANDUAN PEROLEHAN HARTANAH

(Berkuat kuasa mulai 13 Julai 2022)

Kementerian Ekonomi

KANDUNGAN

I.	Pengenalan.....	1
II.	Pemakaian.....	1
III.	Syarat Perolehan.....	2
	Syarat Ekuiti	
	Syarat Modal Berbayar	
IV.	Tempoh Pematuhan Syarat.....	2
V.	Pengecualian.....	3
VI.	Sekatan.....	3
VII.	Prosedur Mengemukakan Permohonan.....	3
VIII.	Keputusan Permohonan.....	3
IX.	Rayuan.....	3
X.	Alamat Surat-Menyurat dan Pertanyaan.....	4
XI.	Tarikh Kuat Kuasa.....	4
XII.	Pembatalan.....	4
XIII.	Tafsiran.....	5
	 LAMPIRAN I – Pengecualian.....	 8-9
	LAMPIRAN II- Prosedur Mengemukakan Permohonan.....	10

GARIS PANDUAN PEROLEHAN HARTANAH

I. PENGENALAN

1. Garis Panduan ini bertujuan untuk menjelaskan tatacara perolehan berkaitan hartanah.

II. PEMAKAIAN

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

2.1 Semua perolehan hartanah, kecuali unit kediaman, **yang memerlukan kelulusan** Kementerian Ekonomi seperti berikut:

- (a) perolehan hartanah **secara langsung** yang mengakibatkan pengurangan pemilikan hartanah kepentingan Bumiputera dan/atau agensi kerajaan, 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 dan/atau agensi kerajaan, yang mempunyai hartanah lebih 50 peratus daripada keseluruhan aset syarikat, dan nilai hartanah yang dimiliki melebihi RM20 juta.

2.2 Semua perolehan hartanah oleh kepentingan asing yang **tidak memerlukan** kelulusan Kementerian Ekonomi tetapi di bawah bidang kuasa kementerian dan/atau jabatan kerajaan berkaitan seperti berikut:

- (a) perolehan unit komersial bernilai RM1,000,000 dan ke atas;
- (b) perolehan tanah pertanian bernilai RM1,000,000 dan ke atas atau berkeluasan sekurang-kurangnya lima (5) ekar bagi tujuan berikut:
 - (i) menjalankan aktiviti pertanian secara komersial menggunakan teknologi tinggi atau moden; atau
 - (ii) menjalankan projek agro-pelancongan; atau
 - (iii) menjalankan aktiviti pertanian atau industri berasaskan pertanian bagi menghasilkan produk untuk dieksport.
- (c) perolehan tanah industri bernilai RM1,000,000 dan ke atas; dan

- (d) pindah milik hartanah kepada warganegara asing atas balasan kasih sayang, dibenarkan di kalangan keluarga terdekat sahaja.

2.3 Perolehan unit kediaman oleh kepentingan asing bernilai RM1,000,000 dan ke atas seunit. Perolehan unit kediaman ini walau bagaimanapun **tidak memerlukan kelulusan** Kementerian Ekonomi, sebaliknya perolehan tersebut adalah di bawah bidang kuasa Pihak Berkuasa Negeri.

III. SYARAT PEROLEHAN

- 3. 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.

IV. TEMPOH PEMATUHAN SYARAT

- 5. Bagi perolehan hartanah **secara langsung**, syarat ekuiti dan syarat modal berbayar yang dikenakan oleh Kementerian Ekonomi hendaklah dipatuhi sebelum hartanah tersebut dipindah milik.
- 6. Bagi perolehan hartanah **secara tidak langsung**, syarat ekuiti dan syarat modal berbayar yang dikenakan oleh Kementerian Ekonomi hendaklah dipatuhi dalam masa satu (1) tahun kelulusan bertulis dikeluarkan.
- 7. Bagi perolehan hartanah di perenggan 2.2 di atas, syarat perolehan yang dikenakan hendaklah dipatuhi dan dimaklumkan kepada Kementerian Ekonomi sebelum hartanah tersebut dipindah milik.
- 8. Pematuhan syarat ekuiti dan syarat modal berbayar hendaklah dilaporkan kepada Kementerian Ekonomi.

V. PENGECUALIAN

9. Garis Panduan ini **TIDAK TERPAKAI** bagi transaksi yang disenaraikan di **Lampiran I**.

VI. SEKATAN

10. Kepentingan asing **TIDAK DIBENARKAN** memperoleh:
 - 10.1 Hartanah yang bernilai kurang daripada RM1,000,000 seunit;
 - 10.2 Unit kediaman di bawah kategori kos rendah dan sederhana rendah seperti yang ditetapkan oleh Pihak Berkuasa Negeri;
 - 10.3 Hartanah di atas Tanah Rizab Melayu; dan
 - 10.4 Hartanah yang telah diperuntukkan kepada kepentingan Bumiputera dalam sesuatu projek pembangunan hartanah yang ditetapkan oleh Pihak Berkuasa Negeri.

VII. PROSEDUR MENGEMUKAKAN PERMOHONAN

11. Setiap permohonan hendaklah dikemuka berdasarkan prosedur seperti yang dinyatakan di **Lampiran II**.
12. Pemohon adalah bertanggungjawab ke atas ketepatan maklumat yang diberikan.

VIII. KEPUTUSAN PERMOHONAN

13. Keputusan ke atas **permohonan yang lengkap** akan diberi dalam tempoh tidak lebih dari sepuluh (10) hari bekerja.

IX. RAYUAN

14. Pemohon hendaklah mengemukakan Borang UPE R/2009 yang lengkap.
15. Sebarang rayuan ke atas keputusan Kementerian Ekonomi akan dipertimbang berdasarkan merit sesuatu kes.

X. ALAMAT SURAT-MENYURAT DAN PERTANYAAN

16. Semua permohonan yang memerlukan kelulusan Kementerian Ekonomi hendaklah dikemukakan kepada:

Kementerian Ekonomi,
Bahagian Pembangunan Ekuiti
Aras 7, Menara Prisma
No.26, Persiaran Perdana, Presint 3
62675 PUTRAJAYA

17. Sebarang kemusykilan boleh dikemukakan kepada Kementerian Ekonomi atau menghubungi nombor berikut:

No. Tel. : 603-80902156/2153
E-mel : hartanah_gp-ph@ekonomi.gov.my

18. Garis Panduan termasuk borang permohonan boleh didapati di laman web Kementerian Ekonomi:

Laman Web : <http://www.ekonomi.gov.my>

XI. TARIKH KUAT KUASA

19. Garis Panduan ini mula berkuat kuasa pada **13 Julai 2022**.

XII. PEMBATALAN

20. Garis Panduan Perolehan Hartanah bertarikh 1 Mac 2014 adalah dibatalkan.

XIII. TAFSIRAN

21. Dalam Garis Panduan ini, melainkan jika konteksnya menghendaki makna yang lain:

agensi kerajaan ertinya Badan Berkanun, Syarikat Berkaitan Kerajaan tidak tersenarai, Syarikat Pelaburan Berkaitan Kerajaan termasuk subsidiari syarikat berkenaan.

Bumiputera ertinya:

(a) bagi Semenanjung Malaysia,

individu Melayu atau Orang Asli seperti mana yang ditakrifkan dalam Perkara 160 (2) Perlembagaan Persekutuan;

(b) bagi Sarawak,

individu seperti mana yang ditakrifkan dalam Perkara 161A (6)(a) Perlembagaan Persekutuan;

(c) bagi Sabah,

individu sepertimana yang ditakrifkan dalam Perkara 161A (6)(b) Perlembagaan Persekutuan.

hak mengundi ertinya:

(a) bagi syarikat tempatan awam, kuasa mengundi berkaitan dengan modal syer syarikat berkenaan yang boleh digunakan dalam suatu Mesyuarat Agung Tahunan atau Mesyuarat Agung Luar Biasa; atau

(b) bagi syarikat sendirian berhad, kuasa mengundi dalam syarikat berkenaan.

hartanah ertinya unit komersial, tanah pertanian, tanah industri dan/atau unit kediaman.

institusi tempatan ertinya organisasi, perbadanan dan pertubuhan yang berdaftar di bawah Akta Pertubuhan 1966.

kawalan ertinya seseorang individu, syarikat atau pihak yang bertindak secara bersama yang:

(a) mempunyai kepentingan lebih daripada 50% dalam sesebuah syarikat tempatan atau institusi; atau

	(b) mempunyai kuasa untuk membuat dan melaksanakan keputusan berkaitan perniagaan atau pentadbiran syarikat tempatan atau institusi.
keluarga terdekat	ertinya 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.
kepentingan	ertinya pegangan hak mengundi atau ekuiti atau hak lain ke atas sesebuah syarikat.
kepentingan asing	<p>ertinya sesuatu kepentingan, kumpulan kepentingan bersekutu atau pihak yang bertindak secara bersama merangkumi:</p> <p>(a) individu bukan warganegara Malaysia; dan/atau</p> <p>(b) individu Pemastautin Tetap; dan/atau</p> <p>(c) syarikat asing atau institusi asing; dan/atau</p> <p>(d) syarikat tempatan atau institusi tempatan yang mana pihak di butiran (a) dan/atau (b) dan/atau (c) memiliki lebih daripada 50% hak mengundi dalam syarikat tempatan atau institusi tempatan berkenaan.</p>
kepentingan Bumiputera	<p>ertinya sesuatu kepentingan, kumpulan kepentingan bersekutu atau pihak yang bertindak secara bersama merangkumi:</p> <p>(a) individu Bumiputera; dan/atau</p> <p>(b) institusi Bumiputera dan agensi amanah; dan/atau</p> <p>(c) syarikat tempatan atau institusi tempatan yang mana pihak di butiran (a) dan/atau (b) memiliki lebih daripada 50% hak mengundi dalam syarikat tempatan atau institusi tempatan berkenaan.</p>
kepentingan tempatan	<p>ertinya sesuatu kepentingan, kumpulan kepentingan bersekutu atau pihak yang bertindak secara bersama merangkumi:</p> <p>(a) individu warganegara Malaysia; dan/atau</p>

(b) syarikat tempatan atau institusi tempatan yang mana warganegara Malaysia memiliki lebih daripada 50% hak mengundi dalam syarikat tempatan atau institusi tempatan berkenaan.

kerajaan	ertinya Kerajaan Persekutuan dan Kerajaan Negeri.
pemastautin tetap	ertinya individu bukan warganegara Malaysia yang telah diberikan status Pemastautin Tetap oleh Kerajaan Malaysia.
perolehan	ertinya sebarang transaksi melibatkan pindah milik hartanah secara langsung dan/atau secara tidak langsung daripada satu pihak kepada pihak lain.
syarikat asing	ertinya syarikat asing seperti yang ditakrifkan dalam Akta Syarikat 1965.
syarikat awam	ertinya syarikat awam seperti yang ditakrifkan dalam Akta Syarikat 1965.
syarikat tempatan	ertinya syarikat yang diperbadankan di Malaysia di bawah Akta Syarikat 1965.
tanah industri	ertinya tanah yang dikategorikan sebagai tanah industri di bawah Kanun Tanah Negara 1965, kilang atau lot kilang.
tanah pertanian	ertinya tanah yang dikategorikan sebagai tanah pertanian di bawah Kanun Tanah Negara 1965.
unit kediaman	ertinya kawasan, premis atau bangunan bagi tujuan tempat tinggal atau penginapan.
unit komersial	ertinya kawasan, premis atau bangunan yang digunakan bagi maksud perniagaan seperti rumah kedai, kedai pejabat, lot kedai, ruang pejabat, ruang perniagaan atau ruang pameran.

LAMPIRAN I

PENGECUALIAN

1. Kelulusan Kementerian Ekonomi dikecualikan dalam keadaan seperti berikut:
 - 1.1 Perolehan unit kediaman di bawah Program "Malaysia - Rumah Keduaku";
 - 1.2 Perolehan hartanah dalam kawasan Koridor Raya Multimedia (MSC) oleh syarikat berstatus MSC hanya untuk kegunaan operasi syarikat sahaja termasuk sebagai penginapan pekerja syarikat berkenaan;
 - 1.3 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;
 - 1.4 Perolehan hartanah oleh syarikat yang mendapat pengesahan daripada Sekretariat *Malaysian International Islamic Financial Centre* (MIFC);
 - 1.5 Perolehan unit kediaman untuk tujuan penginapan pekerja syarikat. Walau bagaimanapun, syarikat tempatan yang dimiliki oleh kepentingan asing hanya dibenarkan memperoleh unit kediaman bernilai RM100,000 dan ke atas seunit dan perkara ini adalah di bawah bidang kuasa Pihak Berkuasa Negeri yang berkenaan;
 - 1.6 Pindah milik hartanah kepada warganegara asing mengikut wasiat atau perintah mahkamah;
 - 1.7 Perolehan tanah industri oleh syarikat perkilangan;
 - 1.8 Perolehan hartanah oleh kementerian dan jabatan kerajaan (persekutuan dan negeri), Menteri Kewangan Diperbadankan, Menteri Besar Diperbadankan atau Ketua Menteri Diperbadankan, Setiausaha Kerajaan Negeri Diperbadankan dan Syarikat Berkaitan Kerajaan tersenarai;
 - 1.9 Perolehan hartanah di bawah projek penswastaan sama ada di peringkat Persekutuan atau Negeri dengan syarat ia melibatkan syarikat konsesi asal yang menandatangani kontrak projek penswastaan;
 - 1.10 Perolehan hartanah untuk tujuan operasi oleh syarikat yang mendapat status Pusat Perolehan Antarabangsa, Ibu Pejabat Operasi, Pejabat Perwakilan, Pejabat Serantau, syarikat luar pesisir Labuan dan Bio- Nexus atau status khas lain yang diberikan oleh Kementerian Kewangan, Kementerian Pelaburan, Perdagangan dan Industri dan kementerian lain; dan

1.11 Perolehan unit kediaman untuk tujuan penginapan oleh:

- (i) warga asing bertaraf pegawai dagang yang sedang berkhidmat dengan kerajaan; atau
- (ii) warga asing bertaraf pegawai dagang yang sedang berkhidmat dengan bukan kerajaan yang menerima pendapatan bulanan minimum RM8,000; atau
- (iii) Pemastautin Tetap yang memegang kad pengenalan merah.

Mereka dibenar untuk memperoleh **hanya satu** unit kediaman bernilai minimum RM250,000 (kecuali di Kuala Lumpur, Johor Bahru dan Pulau Pinang) dan perkara ini adalah di bawah bidang kuasa Pihak Berkuasa Negeri.

2. Kelulusan Kementerian Ekonomi dikecualikan dalam keadaan seperti berikut mengikut tempoh yang ditetapkan:

2.1 Perolehan hartanah oleh syarikat yang menjalankan aktiviti pusat data dikecualikan daripada mempunyai pemilikan sekurang-kurangnya 30 peratus kepentingan Bumiputera tertakluk kepada syarat berikut:

- (i) pemohon perlu mendapat pengesahan daripada pihak berkuasa mana-mana koridor pembangunan wilayah, Malaysia Digital Economy Corporation (MDEC), Kementerian Pelaburan, Perdagangan dan Industri atau agensi-agensi lain yang berkaitan;
- (ii) kelulusan pengecualian ini bermula pada 13 Julai 2022 sehingga 31 Disember 2025;
- (iii) pembangunan pusat data perlu disiapkan dalam tempoh dua (2) tahun selepas tarikh hartanah dipindah milik; dan
- (iv) kelulusan ini adalah tertakluk kepada Pihak Berkuasa Negeri masing-masing.

LAMPIRAN II

PROSEDUR MENGEMUKAKAN PERMOHONAN

1. Setiap permohonan perlu disertakan dengan dokumen berikut:
 - 1.1 Borang UPE H/2009;
 - 1.2 Borang Proforma I/2009 dan/atau Proforma II/2009;
 - 1.3 Satu (1) salinan perjanjian berkaitan;
 - 1.4 Satu (1) salinan Resolusi Ahli Lembaga Pengarah;
 - 1.5 Satu (1) salinan surat/lesen daripada kementerian atau jabatan/agensi kerajaan (jika berkaitan);
 - 1.6 Satu (1) salinan surat kelulusan bagi cadangan yang sama daripada kementerian atau agensi kerajaan yang lain (jika berkaitan);
 - 1.7 Satu (1) surat pengesahan daripada Setiausaha Syarikat mengenai struktur ekuiti semasa syarikat;
 - 1.8 Satu (1) salinan laporan penilaian hartanah terbaru (transaksi yang melibatkan agensi kerajaan perlu disertakan laporan penilaian oleh Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta);
 - 1.9 Satu (1) salinan penyata kewangan terkini syarikat yang telah diaudit;
 - 1.10 Surat Akuan UPE SA/2009 yang ditandatangani oleh Pengerusi/Pengarah Urusan/Ketua Pegawai Eksekutif syarikat atau mana-mana ahli Lembaga Pengarah syarikat atau mana-mana pegawai/individu yang diberi kuasa; dan
 - 1.11 Dokumen berkaitan yang diperlukan oleh Kementerian Ekonomi.

Lampiran B

Carta Alir Proses Kerja Bagi Permohonan Perolehan Tanah Oleh Bukan Warganegara Atau Syarikat Asing Melibatkan Tanah Bermilik



