

DASAR PEMILIKAN HARTANAH OLEH WARGANEGARA ASING / SYARIKAT ASING UNTUK MEMILIKI HARTANAH DI NEGERI MELAKA

BIL	PERKARA / JENIS HARTANAH	GARIS PANDUAN BARU
1.	Bayaran	<p>a) Bayaran Proses:</p> <ul style="list-style-type: none"> i) RM3,000.00 bagi setiap permohonan mengikut lot / unit. ii) RM500.00 bagi setiap permohonan mengikut lot / unit ke atas pembahagian Harta Pusaka merujuk Seksyen 346 & 348 Kanun Tanah Negara 1965. <p>b) Bayaran Notis kelulusan:</p> <ul style="list-style-type: none"> i) 2% daripada harga jualan @ minima RM20,000.00 atau mana yang lebih tinggi. ii) *RM5,000.00 bagi pindah milik kasih sayang, hibah atau urusan yang tidak melibatkan harga jualan. <p>c) Semua permohonan pemulangan semula bayaran proses dan bayaran notis kelulusan adalah tidak dipertimbangkan dan ditolak.</p> <p>d) Pemohon dikehendaki mengemukakan permohonan baru bagi rayuan permohonan yang telah ditolak oleh Pihak Berkuasa Negeri.</p>
2.	Kaedah Pemilikan	<p>a) * Setiap warganegara asing pada bila-bila masa boleh memiliki tidak lebih daripada (1) unit bersyarat nyata kediaman dan (2) unit bersyarat nyata perniagaan di bawah penjenisan 'Bangunan' di kawasan yang akan ditentukan oleh Pihak Berkuasa Negeri melalui Mesyuarat Jawatankuasa Belah Bahagi Tanah Negeri Melaka (JKBB).</p> <p>b) Bagi permohonan dari syarikat asing, permohonan akan dipertimbangkan mengikut kes dan keperluan.</p> <p>Permohonan yang memerlukan kelulusan Unit Perancang Ekonomi, Jabatan Perdana Menteri adalah seperti berikut:</p> <ul style="list-style-type: none"> i) Perolehan hartanah <u>secara langsung</u> yang mengakibatkan pengurangan pemilikan hartanah kepentingan bumiputera dan / atau agensi Kerajaan, bernilai RM20 juta dan ke atas. ii) 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.

		<p>c) Perolehan hartanah daripada pasaran sekunder (subsale) hanya dibenarkan bagi:</p> <p>i) Hartanah sedia ada milik warganegara asing; atau</p> <p>ii) Projek hartanah yang diluluskan kuota pemilikan kepada warganegara asing dan masih berbaki dengan dikenakan levi sebanyak 3% daripada harga jualan kepada penjual.</p> <p>(MMKN Bil. 9/2019 dan tarikh kuatkuasa mulai 1 Januari 2019.)</p> <p>d) Pemilikan tanah di bawah penjenisan 'Industri' adalah tidak dihadkan.</p>
3.	Sekatan (Kecuali di bawah penjenisan Industri)	<p>Tidak dibenarkan urusan pindahmilik (Borang 14A) atau pajakan (Borang 15A dan 15B) dalam tempoh lima (5) tahun dari tarikh didaftarkan.</p> <p><i>*Kaveat Pendaftar untuk tempoh 60 bulan (5 tahun) akan didaftarkan ke atas hakmilik yang terlibat.</i></p>
4.	Pengenaan LEVI	<p>Tiada – Perlu menjelaskan bayaran Yuran Notis Kelulusan sekiranya permohonan diluluskan kecuali bagi kaedah pemilikan di para 2 (c) (ii)</p>
5.	Khidmat Guaman	<p>Pemohon hendaklah mengguna khidmat guaman tempatan (Malaysia) bagi urusan permohonannya.</p>
6.	Sumber Kewangan	<p>a) Perolehan dibiayai oleh sumber kewangan asing atau tempatan.</p> <p>b) Pemohon dikehendaki mengemukakan Surat Akuan Berkanun (Surat Sumpah)</p>
7.	Harga Kawalan	<p>Kepentingan asing dibenarkan memiliki:</p> <p>(a) Hakmilik Strata dengan harga melebihi RM500,000.00 (MMKN Bil. 7/2016 harga genap RM500,000.00 dipertimbangkan).</p> <p>(b) Hakmilik "Landed" termasuk "Landed" Strata dengan harga melebihi RM1,000,000.00</p>
8.	Bangunan (syarat nyata kediaman)	<p>a) Keluasan bagi rumah banglo tidak melebihi 8,000 k.p. dan rumah berkembar tidak melebihi 5,000 k.p. Pemilikannya dihadkan kepada tidak lebih 10% dari jumlah jenis projek yang sama bagi setiap projek.</p> <p>b) *Kondominium / pangsapuri dihadkan pemilikannya kepada 50% di dalam kawasan Bandar dan 30% di kawasan luar Bandar melalui Mesyuarat Jawatankuasa Belah Bahagi Tanah Negeri Melaka (JKBB).</p> <p>c) *Permohonan kebenaran Pihak Berkuasa Negeri bagi S.433B boleh dibuat ke atas hakmilik induk (master title).</p>

		<p>d) Kepentingan asing tidak dibenarkan memiliki:</p> <ul style="list-style-type: none"> i) Unit rumah kediaman / kedai di bawah kategori kos rendah dan sederhana rendah ii) Unit rumah kediaman jenis teressatu (1) atau satu setengah (1½) tingkat. iii) Unit Kedai atau Kedai / Pejabat jenis teres kurang tiga (3) tingkat. iv) Hartanah yang diperuntukan kepada Orang Melayu dalam sesuatu projek pembangunan. v) Tanah yang dikeluarkan Perintah Jual oleh Mahkamah atau lelongan awam (Seksyen 256-260, Kanun Tanah Negara 1965). vi) Pemilikan Malacca Customary Land (MCL)
9.	Bangunan (syarat nyata perniagaan)	<ul style="list-style-type: none"> a) Bangunan Perniagaan hendaklah 3 tingkat atau lebih tetapi tidak boleh membeli tingkat-tingkat secara berasingan. Pemilikan dihadkan kepada 30% dari jumlah jenis yang sama bagi setiap projek. Bagi bangunan hotel, peratus pemilikan diputuskan oleh Pihak Berkuasa Negeri. b) Stesen Pam Minyak Tempoh pajakan tanah MCL bagi tujuan stesen pam minyak dibenarkan selama 30 tahun. c) <i>*Permohonan kebenaran Pihak Berkuasa Negeri bagi S.433B boleh dibuat ke atas hakmilik induk (master title)</i>
10.	Pertanian	<p>Tidak boleh sama sekali memiliki tanah pertanian, kecuali pembeliannya dibuat untuk pembangunan melalui penswastan Kerajaan.</p> <p>Kepentingan asing dibenarkan untuk urusan pajakan dengan nilai RM1,000,000.00 atau keluasan melebihi 15 ekar dengan syarat-syarat seperti berikut:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Menjalankan aktiviti pertanian komersial menggunakan teknologi tinggi atau moden atau; b) Menjalankan projek agro pelancongan. c) Menjalankan aktiviti pertanian atau industry berasaskan pertanian bagi menghasilkan produk untuk dieksport. d) <i>*Kebenaran urusan pajakan dihadkan kepada 25 tahun sahaja</i> e) Didaftarkan di bawah nama syarikat tempatan.

11.	Tanah kosong (tanah yang belum dimajukan)	Dibenarkan dengan syarat-syarat seperti berikut: a) Pelan tatatur projek telah diluluskan. b) Keluasan tanah lot banglo tidak melebihi 8,000 k.p. c) Tidak melebihi 10% daripada jumlah yang sama bagi setiap projek.
12.	Pemastautin Tetap (PR)	Pemohon mempunyai status Pemastautin Tetap (PR) juga perlu mendapatkan kelulusan Pihak Berkuasa Negeri.
13.	Unit perumahan untuk syarikat – syarikat perkilangan milik asing	Syarikat – syarikat perkilangan milik asing dibenarkan memperolehi unit – unit perumahan untuk kegunaan pekerja-pekerjanya tertakluk kepada syarat-syarat berikut: a) Kelonggaran ini hanyalah untuk syarikat-syarikat milik asing yang mempunyai Lesen Pengilang. b) Tidak dibenarkan membeli unit kediaman jenis rumah pangsa kos rendah dan kos sederhana rendah, rumah di atas rizab Melayu dan Kuota orang Melayu. Hakmilik tidak boleh dijual semula dalam tempoh 5 tahun.
14.	Harta Pusaka	Pemilikan hartanah pusaka kepada bukan warganegara yang berlaku secara hukum faraid, bagi yang beragama Islam atau yang berlaku secara Akta Pembahagian Pesaka Kecil 1955 / Akta Probet dan Pentadbiran 1959 bagi yang bukan beragama Islam, Majlis akan menimbangakan dari semasa ke semasa.
15.	Program Malaysia My Second Home (MM2H) Program Silver Hair	Kepentingan asing dibenarkan memiliki: a) Hakmilik Strata dengan harga RM500,000.00 b) Hakmilik “landed” termasuk “Landed” Strata dengan harga melebihi RM1,000,000.00.
16.	Kawasan Warisan (Kawasan Heritage)	Kepentingan asing tidak dibenarkan memiliki hartanah di Kawasan Warisan (Kawasan Heritage) Negeri Melaka.
17.	Tempoh sahlaku Kelulusan	*2 Tahun
18.	Tarikh berkuatkuasa	1 Januari 2014 *20 Julai 2016 (seperti yang ditandakan) Permohonan terdahulu tertakluk kepada pertimbangan Pihak Berkuasa Negeri merujuk kepada tarikh Perjanjian Jual Beli.