

**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> <p>i) RM3,000.00 bagi setiap permohonan mengikut lot / unit.</p> <p>ii) RM500.00 bagi setiap permohonan mengikut lot / unit ke atas pembahagian Harta Pusaka merujuk Seksyen 346 & 348 Kanun Tanah Negara 1965.</p> <p>b) Bayaran Notis kelulusan:</p> <p>i) 2% daripada harga jualan @ minima RM20,000.00 atau mana yang lebih tinggi.</p> <p>ii) *RM5,000.00 bagi pindah milik kasih sayang, hibah atau urusan yang tidak melibatkan harga jualan.</p> <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) * Pemilikan tanah dibawah penjenisan bersyarat nyata kediaman dan bersyarat nyata perniagaan di bawah penjenisan 'Bangunan' adalah tidak dihadkan. (MMKN Bil. 28/2019 dan tarikh kuatkuasa mulai 1 Januari 2020).</p> <p>b) Permohonan yang memerlukan kelulusan Unit Perancang Ekonomi, Jabatan Perdana Menteri adalah seperti berikut:</p> <p>i) Perolehan hartanah <u>secara langsung</u> yang mengakibatkan pengurangan pemilikan hartanah kepentingan bumiputera dan / atau agensi Kerajaan, bernilai RM20 juta dan ke atas.</p> <p>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>

		<p>c) Perolehan hartanah daripada pasaran sekunder (subsale) hanya dibenarkan bagi:</p> <ul style="list-style-type: none"> i) Hartanah sedia ada milik warganegara asing; atau ii) Projek hartanah yang diluluskan kuota pemilikan kepada warganegara asing dan masih berbaki dengan dikenakan levi sebanyak 3% daripada harga jualan kepada penjual. <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	<ul style="list-style-type: none"> a) Perolehan dibiayai oleh sumber kewangan asing atau tempatan. b) Pemohon dikehendaki mengemukakan Surat Akuan Berkanun (Surat Sumpah)
7.	Harga Kawalan	<p>Kepentingan asing dibenarkan memiliki:</p> <ul style="list-style-type: none"> (a) Hakmilik Strata dengan harga melebihi RM500,000.00 (MMKN Bil. 7/2016 harga genap RM500,000.00 dipertimbangkan). (b) Hakmilik "Landed" termasuk "Landed" Strata dengan harga melebihi RM1,000,000.00
8.	Bangunan (syarat nyata kediaman)	<ul style="list-style-type: none"> 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. 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). c) *Permohonan kebenaran Pihak Berkuasa Negeri bagi S.433B boleh dibuat ke atas hakmilik induk (master title).

		<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 menimbang 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.

**FOREIGN NATIONALS / FOREIGN COMPANIES PROPERTY OWNERSHIP POLICY OF
THE STATE OF MELAKA**

NO.	SUBJECT/ TYPE OF PROPERTY	NEW GUIDELINES
1.	Payment	<p>a) Processing fees:</p> <p>i) RM 3,000.00 for every application according to lot / unit.</p> <p>ii) RM 500.00 for every application according to lot / unit on Estate distribution pursuant to Sections 346 & 348 of the National Land Code 1965.</p> <p>b) Fees for Notice of Approval:</p> <p>i) 2% of the transacted price @ a minimum of RM20,000.00, whichever is higher.</p> <p>ii) * RM5,000 for transfer by way of love and affection, hibah or matters not involving the sales price.</p> <p>c) Any application for refund of processing fee & fee for notice of approval will not be entertained and will be rejected.</p> <p>d) Every application which has been rejected by the State Authority must submit a new application.</p>
2.	Method of Ownership	<p>a) *Ownership by <i>any persons of foreign nationality</i> or foreign companies of land under the condition of residential and commercial in the category of 'Building' is unrestricted. (MMKN No. 28/2019 and effective date on January 1, 2020).</p> <p>b) The applications which require approval from the Economic Planning Unit of the Prime Minister's Department are as follows:</p> <p>i. Direct property acquisition which results in the dilution in the ownership of property held by Bumiputera interest and/or government agency, valued at RM20 million and above.</p>

		<p>ii. Indirect property acquisition by non-Bumiputera interest through acquisition of shares, resulting in the change of control of the company owned by Bumiputera interest and / or government agency, having property of more than 50% of its total assets, and the said property is valued at more than RM20 million.</p> <p>c) Ownership of a property through subsale is only allowed where:-</p> <p>i) A Property previously owned by a foreign national / company</p> <p>ii) A property in a project which has a balance of / remaining approved foreign ownership quota, provided that a levy of 3% from the sale price shall be imposed upon the local seller.</p> <p>d) There is no limit on land ownership under the 'Industrial' category.</p>
3.	Caveat (Except under Industrial Category)	<p>Transfer (Form 14A) or lease (Form 15A and 15B) within a period of five (5) years of the date of registration are not allowed.</p> <p><i>*A Registrar Caveat for a period of 60 months (5 years) will be registered on the relevant titles.</i></p>
4.	Imposition of LEVY	<p>Nil – Payment of the fees for the Notice of Approval is required for approved applications.</p>
5.	Legal Services	<p>Applicants must use local (Malaysian) legal services for their application.</p>
6.	Financial Resources	<p>i. The acquisition may be financed using foreign or local financial resources.</p> <p>ii. The applicants are required to furnish a Statutory Declaration Letter.</p>
7.	Controlled Prices	<p>Foreign interests are allowed to acquire:</p>

		<p>a) Strata titles priced more than RM500,000.00(MMKN Bil. 7/2016, titles priced at RM500,000.00 may be considered).</p> <p>b) Landed titles including Landed Strata priced more than RM1,000,000.00</p>
<p>8.</p>	<p>Building (Residential) express condition</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin-top: 10px;"> <p>Suggestion: Building (Residential)</p> </div>	<p>a) The area for a bungalow shall not exceed 8,000 sq.ft, and for a semi-detached house, shall not exceed 5,000 sq.ft. The ownership is limited to not more than 10% of the total of similar project type for every project.</p> <p>b) * <i>Ownership of Condominium / apartment is limited to 50% within the Town areas and 30% in the suburb areas, pursuant to the State of Melaka Land Distribution Committee Meeting.</i></p> <p>c) * <i>Applications for approval of the State Authority under S.433B may be made for master titles.</i></p> <p>Foreign interests are not allowed to acquire:</p> <p>a) Residential / shop units under the low cost and medium low cost categories.</p> <p>b) Terraced type residential units of one (1) or one and a half (1 ½) storeys.</p> <p>c) Terraced Shop or Shop/ Office type units of less than three (3) storeys.</p> <p>d) Properties allocated for the Malays in any development project.</p> <p>e) Land under an Order for Sale issued by the Court or a public auction (Sections 256-260, National Land Code 1965).</p> <p>f) Ownership under Malacca Customary Land (MCL).</p>
<p>9.</p>	<p>Building</p>	<p>a) Commercial buildings must be of 3 storeys or</p>

	<p>(Commercial)express conditions</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>Suggestion: Building (Commercial)</p> </div>	<p>above but not allowed to purchase floors separately. Ownership is limited to 30% of the total of similar project type for every project. For hotels, the percentage of ownership is determined by the State Authority.</p> <p>b) Petrol Station The lease period allowed for the Malacca Customary Land for the purpose of a petrol station is 30 years.</p> <p>c) * Applications for approval of the State Authority under S.433B may be made for master titles.</p>
<p>10.</p>	<p>Agricultural</p>	<p>Strictly not allowed to own agricultural land, except when the purchase is made for government privatisation development.</p> <p>Foreign interests are allowed to acquire under lease land valued at RM1,000,000 or with an area of more than 15 acres with the following conditions:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) To conduct commercial agricultural activities using a high technology or modern equipment; or b) To conduct agro-tourism projects; or c) To conduct agricultural activities or agriculture based industries to produce export products; d) <i>*The period of the lease shall not exceed 25 years.</i> e) Registered under a locally incorporated company.
<p>11.</p>	<p>Vacant land (undeveloped land)</p>	<p>Allowed, subject to the following conditions:-</p> <ul style="list-style-type: none"> a) The layout plan of the project has been approved. b) The land area for a bungalow lot is not more than 8,000 sq.ft. c) Not more than 10% of the total of similar project type for every project.
<p>12.</p>	<p>Permanent Resident (PR)</p>	<p>Applicants with Permanent Resident status are also required to</p>

		obtain the approval from the State Authority.
13.	Housing units for foreign-owned manufacturing companies	<p>Foreign-owned manufacturing companies are allowed to acquire housing units for the use of their workers subject to the following conditions:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) This provision is only for foreign-owned companies with Manufacturing Licence. b) Not allowed to purchase low cost and medium low cost residential units, units built on the Malay Reserve Land and the Malay Quota units. <p>The titles are not to be resold in a period of 5 years.</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin-left: 20px;"> <p>Suggestion: The titles are not transferable within the period of 5 years.</p> </div>
14.	Distribution Estate	For ownership of estate which is transferred to a non-citizen by way of <i>Faraid</i> (for Muslims); or pursuant to distribution under the Small Estates (Distribution) Act 1955 / Probate and Administration Act 1959 (for non-Muslims), the Council will give due consideration from time to time.
15.	Malaysia My Second Home (MM2H) Programme Silver Hair Programme	<p>Foreign interests are allowed to acquire:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Strata titles with a price of RM500,000.00 b) "Landed" titles including Landed Strata with a price of more than RM1,000,000.00
16.	Heritage Areas	Foreign interests are not allowed to own properties in the State of Melaka Heritage Areas.
17.	Validity period of Approval	*2 Years
18.	Effective Date	<p>1 January 2014</p> <p>*20 July 2016 (as highlighted)</p> <p>Prior applications are subject to the consideration of the State Authority, in reference to the date of Sales and Purchase Agreement.</p>