

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

<b>BIL</b>	<b>PERKARA / JENIS HARTANAH</b>	<b>GARIS PANDUAN BARU</b>
1.	Bayaran	<p>a) <b>Bayaran Proses:</b></p> <p>i) **RM5,000.00 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 &amp; 348 Kanun Tanah Negara 1965.</p> <p>b) <b>Bayaran Notis kelulusan:</b></p> <p>i) **3% daripada harga jualan @ minima RM30,000.00 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 <b>bersyarat nyata kediaman dan bersyarat nyata perniagaan di bawah penjenisan 'Bangunan'</b> adalah tidak dihadkan. (<b>MMKN Bil. 28/2019</b> 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 <b><u>secara langsung</u></b> 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> <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><b>(MMKN Bil. 9/2019 dan tarikh kuatkuasa mulai 1 Januari 2019.)</b></p> <p>d) Pemilikan tanah di bawah penjenisan 'Industri' adalah tidak dihadkan.</p>
3.	<b>Sekatan (Kecuali di bawah penjenisan Industri)</b>	<p>Tidak dibenarkan urusan pindahmilik (Borang 14A) atau pajakan (Borang 15A dan 15B) dalam tempoh lima (5) tahun dari tarikh didaftarkan.</p> <p><b>*Kaveat Pendaftar untuk tempoh 60 bulan (5 tahun) akan didaftarkan ke atas hakmilik yang terlibat.</b></p>
4.	<b>Pengenaan LEVI</b>	<p>Tiada – Perlu menjelaskan bayaran Yuran Notis Kelulusan sekiranya permohonan diluluskan kecuali bagi kaedah pemilikan di para 2 (c) (ii)</p>
5.	<b>Khidmat Guaman</b>	<p>Pemohon hendaklah mengguna khidmat guaman tempatan (Malaysia) bagi urusan permohonannya.</p>
6.	<b>Sumber Kewangan</b>	<p>a) Perolehan dibiayai oleh sumber kewangan asing atau tempatan.</p> <p>b) Pemohon dikehendaki mengemukakan Surat Akuan Berkanun (Surat Sumpah)</p>
7.	<b>Harga Kawalan</b>	<p>Kepentingan asing dibenarkan memiliki:</p> <p>(a) <b>Hakmilik Strata</b> dengan harga melebihi <b>RM500,000.00</b> <b>(MMKN Bil. 7/2016</b> harga genap RM500,000.00 dipertimbangkan).</p> <p>(b) <b>Hakmilik "Landed"</b> termasuk "Landed" Strata dengan harga melebihi <b>RM1,000,000.00</b></p>
8.	<b>Bangunan (syarat nyata kediaman)</b>	<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 <b>tidak dibenarkan</b> memiliki:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>i) Unit rumah kediaman / kedai di bawah kategori kos rendah dan sederhana rendah</li> <li>ii) Unit rumah kediaman jenis teressatu (1) atau satu setengah (1½) tingkat.</li> <li>iii) Unit Kedai atau Kedai / Pejabat jenis teres kurang tiga (3) tingkat.</li> <li>iv) Hartanah yang diperuntukan kepada Orang Melayu dalam sesuatu projek pembangunan.</li> <li>v) Tanah yang dikeluarkan Perintah Jual oleh Mahkamah atau lelongan awam (Seksyen 256-260, Kanun Tanah Negara 1965).</li> <li>vi) Pemilikan Malacca Customary Land (MCL)</li> </ul>
9.	<b>Bangunan (syarat nyata perniagaan)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) <b>Bangunan Perniagaan</b> 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 <b>hotel</b>, peratus pemilikan diputuskan oleh Pihak Berkuasa Negeri.</li> <li>b) <b>Stesen Pam Minyak</b> Tempoh pajakan tanah MCL bagi tujuan stesen pam minyak dibenarkan selama 30 tahun.</li> <li>c) <i>*Permohonan kebenaran Pihak Berkuasa Negeri bagi S.433B boleh dibuat ke atas hakmilik induk (master title)</i></li> </ul>
10.	<b>Pertanian</b>	<p>Tidak boleh sama sekali memiliki tanah pertanian, kecuali pembeliannya dibuat untuk pembangunan melalui penswastan Kerajaan.</p> <p>Kepentingan asing dibenarkan untuk <b>urusan pajakan</b> dengan nilai RM1,000,000.00 atau keluasan melebihi 15 ekar dengan syarat-syarat seperti berikut:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Menjalankan aktiviti pertanian komersial menggunakan teknologi tinggi atau moden atau;</li> <li>b) Menjalankan projek agro pelancongan.</li> <li>c) Menjalankan aktiviti pertanian atau industry berasaskan pertanian bagi menghasilkan produk untuk dieksport.</li> <li>d) <i>*Kebenaran urusan pajakan dihadkan kepada 25 tahun sahaja</i></li> <li>e) Didaftarkan di bawah nama syarikat tempatan.</li> </ul>

11.	<b>Tanah kosong (tanah yang belum dimajukan)</b>	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.	<b>Pemastautin Tetap (PR)</b>	Pemohon mempunyai status Pemastautin Tetap (PR) juga perlu mendapatkan kelulusan Pihak Berkuasa Negeri.
13.	<b>Unit perumahan untuk syarikat – syarikat perkilangan milik asing</b>	Syarikat – syarikat perkilangan milik asing dibenarkan memperolehi <b>unit – unit perumahan untuk kegunaan pekerja-pekerjanya tertakluk kepada syarat-syarat berikut:</b> a) Kelonggaran ini hanyalah untuk syarikat-syarikat milik asing yang mempunyai <b>Lesen Pengilang.</b> b) Tidak dibenarkan membeli unit <b>kediaman jenis rumah pangsa kos rendah dan kos sederhana rendah, rumah di atas rizab Melayu dan Kuota orang Melayu.</b>  <b>Hakmilik tidak boleh dijual semula dalam tempoh 5 tahun.</b>
14.	<b>Harta Pusaka</b>	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 menimbangankan dari semasa ke semasa.
15.	<b>Program Malaysia My Second Home (MM2H) Program Silver Hair</b>	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.	<b>Kawasan Warisan (Kawasan Heritage)</b>	Kepentingan asing tidak dibenarkan memiliki hartanah di Kawasan Warisan (Kawasan Heritage) Negeri Melaka.
17.	<b>Tempoh sahlaku Kelulusan</b>	*2 Tahun
18.	<b>Tarikh berkuatkuasa</b>	<b>1 Januari 2014</b> <b>*20 Julai 2016 (seperti yang ditandakan)</b> <b>**1 Oktober 2022 (seperti yang ditandakan)</b>  Permohonan terdahulu tertakluk kepada pertimbangan Pihak Berkuasa Negeri merujuk kepada tarikh Perjanjian Jual Beli.

