



PEJABAT PENGARAH TANAH DAN GALIAN JOHOR  
BANGUNAN DATO' MOHAMAD SALLEH PERANG  
KOTA ISKANDAR, PETI SURAT 718  
79576 NUSAJAYA, JOHOR.

Tel. No. 07-2666 880 / Fax. No. 07-266 1440 / [www.ptj.johordt.gov.my](http://www.ptj.johordt.gov.my)

**Rujukan PTG: (D 15/92 (WA) JILID 4 (20)**

**PEKELILING PENGARAH TANAH DAN GALIAN JOHOR BIL. 02 TAHUN 2014**

**DASAR BARU PEROLEHAN HARTANAH OLEH KEPENTINGAN ASING  
DI NEGERI JOHOR**

**1. TUJUAN**

Pekeling ini bertujuan untuk menyampaikan keputusan-keputusan Mesyuarat Task Force Perumahan Negeri Johor yang telah diadakan pada 25 Julai 2013 dan Majlis Mesyuarat Kerajaan Johor di mesyuaratnya pada 4 November 2013 sebagaimana Ringkasan Mesyuarat Bil. Perkara-Perkara Lain iaitu Kertas J/HB(T): 2067(A)/B/2013.

**2. TAFSIRAN**

Bagi maksud pekeliling ini, ‘Kepentingan Asing’ adalah merujuk kepada ‘orang yang Bukan Warganegara Malaysia’ dan ‘Syarikat Asing’ yang ditakrifkan sebagaimana Seksyen 433A Kanun Tanah Negara 1965 dan Seksyen 4 Akta Syarikat 1965.

**3. LATAR BELAKANG**

Di bawah Seksyen 433B Kanun Tanah Negara 1965, warganegara asing dan syarikat kepentingan asing adalah dibenarkan memiliki tanah di negeri ini dengan kelulusan daripada Pihak Berkuasa Negeri. Kerajaan Negeri Johor telah pun membentarkan perolehan harta tanah oleh Kepentingan Asing di Negeri ini dan keputusan tersebut telahpun diedar dan dimaklumkan melalui :-

- i. Surat Edaran PTG Johor bertarikh 15 Disember 2004 yang berkuatkuasa mulai 1 Mei 2005.
- ii. Pekeliling PTG Johor Bil. 1/2009 yang berkuatkuasa mulai 1 April 2009.
- iii. Pekeliling PTG Johor Bil. 1/2010 yang berkuatkuasa mulai 1 Julai 2010.

Dasar-dasar tersebut adalah selaras dengan keputusan Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri Johor dan juga arahan yang dikeluarkan Unit Perancang Ekonomi (UPE) Jabatan Perdana Menteri. Dasar ini telah dikaji semula selaras dengan keperluan semasa pembangunan bertujuan untuk mengekalkan kestabilan pertumbuhan pasaran harta tanah Negeri Johor dan pada masa yang sama mengekalkan kemasukan pelaburan langsung asing ke Negeri ini.

#### **4. TARIKH KUATKUASA**

Tarikh kuatkuasa Dasar Baru Perolehan Hartanah Oleh Kepentingan Asing di Negeri Johor ini adalah mulai **01 Mei 2014**, dan akan terus berkuatkuasa sehingga ada satu arahan lain yang akan mengatasinya kelak.

#### **5. GARIS PANDUAN PEROLEHAN HARTANAH OLEH KEPENTINGAN ASING DI NEGERI JOHOR**

Garis panduan yang akan berkuatkuasa mulai 01 Mei 2014 adalah sebagaimana berikut :

##### **5.1. PERMOHONAN YANG MEMERLUKAN KELULUSAN UNIT PERANCANG EKONOMI DAN JABATAN PERDANA MENTERI**

5.1.1 Semua perolehan harta tanah, kecuali unit **kediaman**, yang memerlukan kelulusan Unit Perancang Ekonomi, Jabatan Perdana Menteri adalah seperti berikut; -

a. perolehan harta tanah **secara langsung** yang mengakibatkan pengurangan pemilikan harta tanah kepentingan Bumiputera dan/atau agensi Kerajaan bernilai RM20 juta dan ke atas; dan

b. perolehan harta tanah **secara tidak langsung** oleh bukan kepentingan Bumiputera menerusi perolehan syer yang mengakibatkan perubahan kawalan dalam syarikat kepentingan Bumiputera dan/atau agensi Kerajaan yang mempunyai harta tanah lebih 50 peratus daripada keseluruhan aset syarikat dari nilai harta tanah yang dimiliki melebihi RM20 juta.

5.1.2 Semua perolehan harta tanah 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 RM 1,000,000.00 dan ke atas,  
b. perolehan secara pajakan bagi tanah pertanian yang bernilai RM 1,000,000.00 dan ke atas atau berkeluasan

sekurang-kurang lima belas (15) ekar, mana yang lebih tinggi bagi tujuan berikut;

- i. menjalankan aktiviti pertanian komersial menggunakan teknologi tinggi dan 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 yang bernilai RM 1,000,000.00 dan ke atas
  - d. perolehan semua jenis kediaman baru atau sub-sales bernilai RM1,000,000 dan ke atas.
  - e. pindah milik harta tanah 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).*)

5.1.3 Syarat perolehan bagi transaksi di perenggan 1 (a) dan (b) di atas adalah merangkumi syarat ekuiti dan modal berbayar seperti berikut :-

#### a. Syarat Ekuiti

Syarikat mempunyai pemilikan sekurang-kurangnya 30 peratus kepentingan Bumiputera.

#### b. Syarat Modal Berbayar.

Syarikat tempatan milik kepentingan tempatan mempunyai modal berbayar sekurang-kurangnya RM100,000.00 dan

Syarikat tempatan milik Kepentingan Asing mempunyai modal berbayar sekurang-kurangnya RM 250,000.00

#### c. Tempoh Pematuhan Syarat

Bagi perolehan harta tanah secara langsung, syarat ekuiti dan syarat modal berbayar yang dikenakan oleh Unit Perancang Ekonomi, Jabatan Perdana Menteri hendaklah dipatuhi sebelum harta tanah tersebut dipindahmilik.

Bagi perolehan harta tanah 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.

Pematuhan syarat ekuiti dan syarat modal berbayar hendaklah dilaporkan kepada Unit Perancang Ekonomi, Jabatan Perdana Menteri.

## 5.2 HAD HARGA MINIMA DAN KUOTA

- 5.2.1 Harga minima perolehan harta tanah oleh Kepentingan Asing di Negeri Johor adalah **RM 1,000,000.00 (Ringgit Malaysia Satu Juta sahaja)** seunit bagi semua jenis harta tanah yang dinyatakan sebagaimana di **Lampiran A**.
- 5.2.2 Kuota yang dibenarkan untuk perolehan harta tanah oleh Kepentingan Asing adalah sebagaimana **Lampiran A**.
- 5.2.3 Kaedah perkiraan untuk menentukan bilangan unit yang boleh dijual kepada Kepentingan Asing dalam sesuatu projek perumahan adalah dikekalkan iaitu kuota dikira berdasarkan **baki unit selepas ditolak bilangan lot bumiputera**, dan bukannya berdasarkan jumlah unit dalam projek perumahan tersebut.

## 5.3 BAYARAN PERMOHONAN DAN KELULUSAN

- 5.3.1 Bayaran permohonan kebenaran perolehan harta tanah oleh Kepentingan Asing adalah **RM 1,000.00 bagi setiap hakmilik**. Bagi permohonan kebenaran perolehan harta tanah oleh Kepentingan Asing yang telah ditolak oleh Pihak Berkuasa Negeri dan pemohon ingin mengemukakan rayuan, **bayaran permohonan rayuan adalah RM 2,000.00 bagi setiap hakmilik**. Rayuan boleh dikemukakan kepada YAB Menteri Besar Johor di alamat Pejabat Menteri Besar Johor, Aras 4, Bangunan Dato' Jaafar Muhammad, Kota Iskandar, 79502 Nusajaya, Johor.
- 5.3.2 Bayaran kelulusan perolehan harta tanah oleh Kepentingan Asing bagi setiap hakmilik adalah sebagaimana berikut:
  - a. Untuk perolehan melalui perjanjian jual beli, bayaran kelulusan adalah dua peratus (2%) dari harga jualan sebagaimana yang dinyatakan dalam surat perjanjian jualbeli yang telah disetemkan dengan sempurna selaras dengan peruntukan-peruntukan Akta Setem 1949, atau **RM20,000.00, yang mana yang lebih tinggi**. Jika bayaran kelulusan yang dikira meliputi pecahan satu ringgit, pecahan tersebut akan digenapkan menjadi satu ringgit.
  - b. Untuk perolehan secara pajakan, bayaran kelulusan adalah dua peratus (2%) dari nilai pajakan yang dinyatakan dalam surat perjanjian pajakan yang telah disetemkan dengan sempurna selaras dengan peruntukan-peruntukan Akta Setem 1949, atau **RM20,000.00, yang mana yang lebih tinggi**. Jika bayaran kelulusan yang dikira meliputi pecahan satu ringgit, pecahan tersebut akan digenapkan menjadi satu ringgit.

- 5.3.3 Bayaran kelulusan perolehan harta tanah oleh Kepentingan Asing hendaklah dijelaskan dalam tempoh 30 hari dari tarikh surat kelulusan. Untuk perlanjutan tempoh bayaran kelulusan selepas tamat tempoh 30 hari tersebut, bayaran **RM1,000.00 bagi setiap hakmilik** akan dikenakan.
- 5.3.4 Untuk permohonan lanjutan tempoh sah kelulusan, permohonan hendaklah dibuat **sebelum tamat tempoh surat kelulusan** dengan dikenakan bayaran **RM1,000.00 bagi setiap hakmilik dengan tempoh sah kelulusan dilanjutkan untuk tempoh satu (1) tahun lagi.**
- 5.3.5 Kuasa melulus bagi permohonan perolehan harta tanah oleh Kepentingan Asing adalah dikekalkan kepada Pengarah Tanah dan Galian Johor dan Timbalan Pengarah Tanah dan Galian Johor, tertakluk kepada **had maksimum nilai perolehan sebanyak RM10 juta sahaja** dan merupakan harta tanah kediaman, bangunan, komersil dan pajakan tanah pertanian. Kuasa melulus bagi permohonan perolehan harta tanah bernilai **melebihi RM10 juta**, tanah-tanah kosong bagi pembangunan akan datang termasuklah yang telah diberi kelulusan pembangunan oleh Pihak Berkuasa Negeri, adalah kepada YAB Menteri Besar Johor.

#### **5.4 PERMOHONAN BAGI MEMAJAK TANAH KATEGORI PERTANIAN**

Kepentingan Asing yang ingin **memajak tanah kategori pertanian** dikehendaki mengemukakan kertas kerja/kertas cadangan bagi projek yang akan dijalankan kepada Unit Perancang Ekonomi Johor (UPENJ) dan Jabatan Pertanian Negeri Johor terlebih dahulu. Ulasan UPENJ dan Jabatan Pertanian Negeri Johor hendaklah dilampirkan bersama apabila Kepentingan Asing tersebut mengemukakan permohonan kebenaran memajak di Pejabat Pengarah Tanah Dan Galian Johor. Tindakan ini adalah selari dengan mana-mana permohonan untuk menjalankan projek pertanian yang dikendalikan pihak UPENJ, sekaligus ianya dapat memastikan bahawa Kepentingan Asing tersebut benar-benar mempunyai kemampuan, modal dan teknologi yang betul bagi tujuan pertanian berimpak tinggi. Bagi tanah pertanian yang dipajak kepada Kepentingan Asing, tempoh maksimum pajakan ditetapkan kepada **tidak melebihi tiga puluh (30) tahun.**

#### **5.5 PEROLEHAN HARTANAH DI PASARAN SEKUNDER (SUB-SALES)**

- 5.5.1 Jenis-jenis harta tanah yang boleh diperolehi oleh mana-mana Kepentingan Asing melalui pembelian di pasaran sekunder (sub-sales) adalah sebagaimana di **Lampiran B.**
- 5.5.2 Kepentingan Asing dibenarkan memperoleh harta tanah di pasaran sekunder daripada harta tanah yang telah sedia ada dimiliki oleh Kepentingan Asing.

- 5.5.3 Bagi permohonan Kepentingan Asing untuk memperoleh harta tanah di pasaran sekunder daripada harta tanah yang dimiliki oleh warganegara Malaysia dan syarikat tempatan, permohonan tersebut akan dipertimbangkan secara kes demi kes.
- 5.5.4 Nilaian harta tanah bagi tujuan kelulusan perolehan di pasaran sekunder (sub-sales) adalah berdasarkan nilai yang dijalankan oleh Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH) dan bukannya berdasarkan dokumen perjanjian jual beli yang ditandatangani oleh penjual dan pembeli.

#### **5.6 PEROLEHAN HARTANAH LOT BUMIPUTERA**

- 5.6.1 Kepentingan Asing boleh memiliki harta tanah yang telah diperuntukkan kepada Bumiputera (Kuota Lot Bumiputera) dalam sesuatu projek perumahan setelah unit-unit tersebut mendapat pelepasan daripada Pejabat Setiausaha Kerajaan Johor (Bahagian Perumahan) tertakluk kepada baki kuota pemilikan kepentingan asing yang masih ada.
- 5.6.2 Kepentingan Asing juga boleh memiliki harta tanah lot bumiputera di pasaran kedua (sub-sales) yang telah didaftarkan atas nama individu bumiputera dengan syarat mendapat kebenaran daripada Pihak Berkuasa Negeri melalui permohonan yang dikemukakan kepada pejabat Pengarah Tanah dan Galian Negeri yang akan dipertimbangkan secara kes demi kes.

#### **5.7 PERMOHONAN KELULUSAN DAN PERMOHONAN DI KALANGAN AHLI KELUARGA**

Permohonan perolehan harta tanah oleh kepentingan asing atas balasan kasih sayang di kalangan keluarga terdekat boleh dikemukakan tanpa mengambil kira jenis harta tanah dan nilainya (**kecuali tanah Rizab Melayu**), tetapi masih tertakluk kepada bayaran permohonan dan bayaran kelulusan, jika diluluskan. Keluarga terdekat bermaksud 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).

## 6. JENIS HARTANAH YANG TIDAK DIBENARKAN UNTUK PEROLEHAN OLEH KEPENTINGAN ASING

Jenis-jenis harta tanah yang tidak dibenarkan untuk perolehan oleh Kepentingan Asing adalah :

- 6.1 Unit rumah kediaman / kedai di bawah kategori Kos Rendah dan Kos Sederhana Rendah.
- 6.2 Unit rumah kediaman jenis teres satu (1) tingkat / satu setengah (1½) tingkat.
- 6.3 Unit kedai, kedai / pejabat satu (1) atau (2) tingkat.
- 6.4 Hartanah yang telah diperuntukan kepada Bumiputera (Kouta Bumiputera) dalam sesuatu Projek Pembangunan harta tanah **kecuali** telah mendapat pelepasan daripada Pejabat SUK Johor (Bahagian Perumahan) atau Pihak Berkuasa Negeri (yang mana berkenaan).
- 6.5 Tanah yang dikeluarkan Perintah Jualan oleh Mahkamah / Lelongan Awam (Seksyen 256-260 KTN).
- 6.6 Hartanah di atas Tanah Rizab Melayu.
- 6.7 Gerai atau Bengkel Perkhidmatan
- 6.8 Tanah Pertanian yang dibangun berdasarkan konsep *homestead*
- 6.9 Hartanah yang diwartakan di bawah Akta Warisan Kebangsaan 2005 .

## 7. PROSEDUR MENGEMUKAKAN PERMOHONAN

- 7.1 Kepentingan Asing boleh mengemukakan permohonan kebenaran perolehan harta tanah secara **sendiri atau melalui peguam** yang dilantik.
- 7.2 Semua permohonan hendaklah menggunakan Borang Permohonan yang telah ditetapkan (**BORANG KA. 1/2005 HINGGA KA. 6/2005**) dengan disertakan dokumen-dokumen sokongan seperti dalam Senarai Semak (Check-list) di **Lampiran C**.
- 7.3 Bagi permohonan kali pertama dari pemaju harta tanah untuk menjual unit-unit kediaman dalam projek-projek perumahan atau pembangunan harta tanah, senarai semak adalah di **Lampiran D**.
- 7.4 Perserahan suratcara pindahmilik (Borang 14A KTN) bagi tujuan pendaftaran **hendaklah dibuat dalam tempoh 12 bulan** dari tarikh surat kelulusan, dan/atau 12 bulan dari tarikh Suratan Hakmilik Strata didaftarkan, yang mana berkenaan.
- 7.5 Institusi Kewangan Luar Negara / Tempatan yang membiayai pembelian harta tanah yang berkenaan boleh menerima gadaian/cagarani harta tanah yang sama tetapi institusi kewangan berkenaan tidak boleh menangkap lelong sekiranya harta tanah yang sama dilelong dengan sebab gadaian/cagarani itu.
- 7.6 Kelulusan yang diberikan tidak boleh dipindahmilik atau dipindah hak kepada mana-mana pihak lain dengan apa cara sekalipun.

- 7.7 Bukan Warganegara yang dilantik sebagai **Wasi atau Pentadbir** dan kemudiannya memindahmiliki hartanah berkenaan kepada beneficiari, hendaklah mengemukakan permohonan kebenaran perolehan dengan bayaran RM1,000.00 bagi setiap hakmilik. Bayaran kelulusan tidak akan dikenakan untuk permohonan sebegini.

**8. PROGRAM “MALAYSIA MY SECOND HOME.”**

Perolehan oleh Kepentingan Asing di bawah program ini dibenarkan dengan syarat-syarat berikut:

- 8.1 Pembelian hanya daripada pemaju sahaja. Pemaju dikehendaki menentukan kawasan yang dikhaskan dan telah mendapat kebenaran Pihak Berkuasa Negeri.
- 8.2 Syarat-syarat yang ditetapkan adalah sebagaimana berikut ;
- 8.2.1 Pembeli perlu mendapat kelulusan Jabatan Imigresen Malaysia terlebih dahulu.
  - 8.2.2 Mempunyai Simpanan Tetap dengan jumlah minimum RM150,000.00.
  - 8.2.3 Pendapatan RM7,000.00 seorang atau RM10,000.00 bersama pasangan.
  - 8.2.4 Berusia 50 tahun ke atas.
  - 8.2.5 Mempunyai laporan perubatan dari hospital yang diiktiraf.
  - 8.2.6 Mempunyai perlindungan Insuran Kesihatan di Malaysia
- 8.3 Selepas mendapat kelulusan Jabatan Imigresen dengan dibuktikan dengan Visa/Pasport dan dicop MMSH, barulah layak memperoleh hartanah di bawah Program ini.
- 8.4 Kelulusan ini tidak boleh dipindahmiliki / dipindah hak kepada mana-mana pihak dengan apa cara sekalipun.
- 8.5 Kemajuan pembinaan sekurang-kurang 50% siap dan disahkan oleh Arkitek. Jika telah siap – Sijil Layak Menduduki (CFO) perlu disertakan.

**9. TEMPOH AKHIR BAGI MENGEUKAKAN PERMOHONAN KEBENARAN PEROLEHAN HARTANAH OLEH KEPENTINGAN ASING DI BAWAH DASAR SEMASA.**

Semua permohonan yang melibatkan pembelian hartanah bernilai kurang daripada RM1,000,000 (Ringgit Malaysia Satu Juta) yang mana surat perjanjian jual beli telah ditandatangani dan disetemkan dengan sempurna sebelum 01 Mei 2014, adalah dikecualikan daripada dasar baru ini dengan syarat permohonan yang lengkap hendaklah dikemukakan ke Pejabat Pengarah Tanah dan Galian Johor pada waktu pejabat sebelum atau pada 29hb. Mei 2014 (Khamis).

## **10. PEMBATALAN PEKELILING**

Dengan berkuatkuasanya pekeliling ini mulai 01 Mei 2014, maka Surat Edaran PTG Johor bertarikh 15 Disember 2004, Pekeliling PTG Johor Bil. 1/2009 dan Pekeliling PTG Johor Bil. 1/2010 adalah dibatalkan.

## **11. PERTANYAAN LANJUT**

Pertanyaan lanjut boleh dikemukakan kepada pegawai di Unit Perolehan Kepentingan Asing, Pejabat Pengarah Tanah dan Galian Johor:

No. Tel	-	07-266 6865 /	07-266 6802
No. Fax	-	07-266 1440	

Pekeliling ini juga boleh didapati di portal rasmi Pentadbiran Tanah Johor di alamat berikut: [www.ptj.johordt.gov.my](http://www.ptj.johordt.gov.my)

**"BERKHIDMAT UNTUK NEGARA"**

(**HAJI JAMA BIN JOHAN**)  
Pengarah Tanah dan Galian  
Johor.

Tarikh: **10** Februari 2014

LAMPIRAN A

JENIS-JENIS HARTANAH DAN KUOTA PEMILIKAN KEPENTINGAN ASING YANG DIBENARKAN DALAM PROJEK PEMBANGUNAN HARTANAH DI NEGERI JOHOR

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 / Pangsapuri 7. Holiday Home	20% 20% 30% 30% 30% 50% 50%	RM 1,000,000.00 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. 9 Pangsapuri Servis (Service Apartment)	10% 10% 20% 50%	RM 1,000,000.00 dan ke atas
C.PERUSAHAAN/ INDUSTRI	Kepentingan Asing dibenarkan memperolehi hartaanah kategori industri/ perusahaan tanpa had bilangan dengan syarat;- a. Didafarkan di bawah sebuah syarikat tempatan b. Lot pelepasan Bumiputera dibenarkan.		RM 1,000,000.00 dan ke atas.

LAMPIRAN B

**PEROLEHAN SECARA PEMBELIAN DARIPADA INDIVIDU / SYARIKAT TEMPATAN (BUKAN PEMAJU) OLEH BUKAN WARGANEGARA/ PEMASTAUTIN TETAP / SYARIKAT ASING DI PASARAN SEKUNDER (SUB-SALES)**

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 / Pangsapuri 7. Holiday Home	RM1,000,000.00 dan ke atas
B. BANGUNAN (KOMERSIL)	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 4. Pangsapuri Servis (Service Apartment)	RM1,000,000.00 dan ke atas
C. PERUSAHAAN / INDUSTRI	Kepentingan Asing dibenarkan memperolehi harta tanah kategori industri perusahaan tanpa had bilangan dengan syarat :- 1. Didaftarkan di bawah sebuah syarikat tempatan. 2. Lot pelepasan Bumiputera dibenarkan.	RM1,000,000.00 dan ke atas.
D. PERTANIAN	<b>Tidak boleh memiliki kecuali secara Pajakan sahaja.</b>  Kepentingan Asing boleh memohon kebenaran untuk memajak tanah kategori pertanian bagi tujuan berikut:- 1. menjalankan aktiviti pertanian komersial menggunakan teknologi tinggi dan moden atau 2. menjalankan projek agro perlancungan atau 3. menjalankan aktiviti pertanian atau industri berdasarkan pertanian bagi menghasilkan produk untuk eksport 4. tempoh pajakan tidak melebihi 30 tahun 5. didaftarkan di bawah sebuah syarikat tempatan. 6. mengemukakan ulasan bertulis dari Unit Perancang Ekonomi Johor dan Jabatan Pertanian Negeri Johor.	RM1,000,000.00 dan ke atas atau berkeluasan lebih daripada 15 ekar, mana yang lebih tinggi.

**1. JENIS BORANG PERMOHONAN.**

JENIS BORANG	PERMOHONAN MELIBATKAN
KA 1/2005	ANTARA INDIVIDU
KA 2/2005	SYARIKAT KEPADA INDIVIDU
KA 3/2005	INDIVIDU KEPADA SYARIKAT
KA 4/2005	SYARIKAT KEPADA SYARIKAT
KA 5/2005	PEMAJU KEPADA INDIVIDU/SYARIKAT
KA 6/2005	KEBENARAN MEMAJAK

**2. SENARAI SEMAK (CHECK LIST) - DOKUMEN-DOKUMEN YANG PERLU DISERTAKAN BERSAMA BORANG PERMOHONAN:**

**Maklumat Pemohon (Pembeli) dan Penjual - Individu;**

- 2.1. Salinan Hakmilik Tanah yang diakui sah.\*
- 2.2. Salinan Resit Cukai Tanah dan Cukai Harta tahun semasa yang diakui sah.
- 2.3. Salinan Passport dan salinan Kad Pengenalan Pembeli dan Penjual yang diakui sah.\*
- 2.4. Salinan Surat Perjanjian Jualbeli yang telah diakui sah\*
- 2.5. Sekiranya pindahmilik ini adalah pemberian kasih sayang antara suami / isteri, ibu / bapa /anak, sila sertakan salinan Surat Nikah / Sijil Perkahwinan dan Salinan Surat Beranak yang diakui sah.\*
- 2.6. Sekiranya hartaanah ini adalah tanah pusaka, sila sertakan salinan yang diakui sah -Sijil Kematian simati, Surat Perlantikan sebagai Pentadbir Pusaka atau Pemegang Amanah (Letter of Administration) atau Surat Pembahagian Pusaka dan Surat Wasiat.\*
- 2.7. Surat Persetujuan Pemegang Gadaian, jika tanah masih dalam gadaian.

**Maklumat Pemohon (Pembeli) dan Penjual - Pemaju Perumahan /Syarikat;**

- 2.1. Resolusi Lembaga Pengarah Syarikat.\*
- 2.2. Memorandum & Articles (M&A) Syarikat\*
- 2.3. Senarai Ahli Lembaga Pengarah Syarikat (Borang 49 dan 79 Akta Syarikat 1965).\*
- 2.4. Pemilikan Saham Syarikat (Borang 24 & 80A Akta Syarikat 1965)\*

(\*) Pihak yang boleh mengakuisah dokumen adalah Pentadbir Tanah / Peguam / Pendaftar Mahkamah sahaja.

**FORMAT PERMOHONAN PEMAJU.**

Rujukan Fail Pemaju: \_\_\_\_\_  
Tarikh: \_\_\_\_\_

**Pengarah Tanah dan Galian Johor**  
Aras 2 Bangunan Dato Mohamad Salleh Perang,  
Kota Iskandar, Peti Surat 718  
79576 Nusajaya.  
Johor Darul Ta'zim.

**PERMOHONAN KEBENARAN MENJUAL HARTANAH KEPADA KEPENTINGAN ASING OLEH:**

**NAMA PEMAJU:** \_\_\_\_\_  
**NAMA TAMAN:** \_\_\_\_\_  
**MUKIM/DAERAH:** \_\_\_\_\_

Bersama-sama ini dikemukakan \*permohonan baru / \* permohonan tambahan bagi Projek Perumahan di atas untuk membolehkan pihak kami menjual harta tanah dalam projek kami kepada kepentingan asing mengikut jumlah unit yang akan diluluskan oleh pihak tuan.

**DOKUMEN PEMAJU YANG DILAMPIRKAN ADALAH:**

- a. Memorandum & Articles Syarikat Pemaju
- b. Salinan Sijil Pendaftaran Syarikat Pemaju
- c. Senarai Ahli Lembaga Pengarah Syarikat Pemaju – Borang 49
- d. Senarai Pemegang Saham Syarikat Pemaju – Borang 24
- e. Resolusi Lembaga Pengarah Syarikat Pemaju
- f. Salinan Lesen Pemaju Perumahan (Akta Pemajuan Perumahan 1966)
- g. Salinan Surat Kelulusan SBKS / Pecah Sempadan / Pindaan Leaut  
Yang diluluskan oleh PTG Johor.
- h. Salinan Surat Kebehanan Merancang oleh Pihak Berkuasa Tempatan.  
(Akta Perancangan Bandar dan Desa 1975)
- i. Salinan Pelan Leaut yang telah diluluskan oleh PTG Johor.
- j. Surat Pengesahan Peratus (%) Kemajuan Projek oleh Arketik Bertaullah
- k. Jenis dan jumlah unit Bangunan dalam Projek Perumahan Untuk dijual kepada  
Kepentingan Asing – Lampiran E.


Dimajukan bagi pertimbangan dan kelulusan tuan. Terima kasih.

(Pemohon/Pemaju)



## LAMPIRAN E

**MAKLUMAT UNIT HARTANAH DALAM PROJEK PERUMAHAN UNTUK DIJUAL KEPADA KEPENTINGAN ASING.**

NAMA PEMAJU: \_\_\_\_\_  
 ALAMAT: \_\_\_\_\_  
 NAMA TAMAN: \_\_\_\_\_  
 PANGSAPURI: \_\_\_\_\_

FASA:  
 1. \_\_\_\_\_  
 2. \_\_\_\_\_  
 3. \_\_\_\_\_

TEL.NO.: \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

BIL.	JENIS KEGUNAAN	JENIS BANGUNAN	BIL. UNIT DALAM PROJEK/FASA	BIL. UNIT UNTUK BUMIPUTERA	BIL. UNIT DILEPASKAN BUMIPUTERA	JUMLAH BAKI UNIT	PERATUS (%) DIBENAR DIJUAL KEPADAK/AISING.	BIL. UNIT DIBENAR DIJUAL KEPADA K/AISING. (7) x %
1	Rumah Kediaman	a. Teres 2 tingkat dan ke atas b. Kluster 2 tingkat dan ke atas c. Berkembar 2 tingkat dan ke atas d. Banglo 2 tingkat dan ke atas e. Lot kosong untuk banglo f. Pangaspuri / Apartment / Kondominium g. Holiday Home	3	4	5	6	(4) - (5) + (6)	20%
2	Bangunan Perniagaan (komersial)	a. Kedai 3 tingkat dan ke atas b.Kedai/Pejabat 3 tingkat dan ke atas c.Ruang niaga dalam Kompleks Perniagaan (Shopping Complex) d.Ruang Pejabat dalam Bangunan Bertingkat. e.Pangaspuri Perkhidmatan/Services Apartment.						10% 10% 20%
3	Lain (Kegunaan)							50%

**PERINGATAN:**

- Pihak Pemaju Perumahan ditehendaki mengemukakan LAMPIRAN E ini setiap kali ada perubahan/ pindaan leasut yang mengakibatkan pertambahan atau pengurangan bilangan unit dalam projek atau fasa. Sila lampirkan bersama surat kelulusan PTG dan pelan pindaannya.
- Sila lampirkan surat pelepasan lot Bumiputera yang dikeluarkan oleh Pejabat SUKJ Bahagian Perumahan.

**PENGESAHAN PEMAJU PERUMAHAN:**

Semua maklumat yang dinyatakan dalam LAMPIRAN E ini adalah betul dan benar.

(Tandatangan & Cop Rasmii Pemaju  
Tarikh: \_\_\_\_\_)

