



**GARIS PANDUAN PERMOHONAN PEROLEHAN DAN PAJAKAN**  
**HARTANAH OLEH BUKAN WARGANEGARA ATAU SYARIKAT ASING**  
**BAGI NEGERI PULAU PINANG**

**1.0 PENGENALAN**

Perolehan hartanah berkenaan dapat dijelaskan seperti berikut:

- (a) Seksyen 433B Kanun Tanah Negara memperuntukan bahawa bukan warganegara atau syarikat asing boleh memperolehi hartanah hanya dengan kebenaran Pihak Berkuasa Negeri.
- (b) Perolehan hartanah oleh bukan warganegara atau syarikat asing boleh berlaku dengan cara:
  - i) pembelian dengan menandatangani surat perjanjian jualbeli; atau
  - ii) pajakan / pajakan kecil dengan menandatangani surat perjanjian pajakan / pajakan kecil; atau
  - iii) melalui warisan harta pusaka anggota keluarga yang meninggal dunia; atau
  - iv) melalui pemberian kasih sayang dari anggota keluarga terdekat sahaja.

- (c) Permohonan Perolehan Hartanah Oleh Bukan Warganegara Atau Syarikat Asing hanya boleh dilakukan melalui pihak peguam di Pejabat Tanah Dan Galian Pulau Pinang.

## 2.0 HARGA KAWALAN

### 2.1 HARGA KAWALAN BAGI HARTANAH DI NEGERI PULAU PINANG SEBELUM 1 JULAI 2012

| Tahun                                | Harga Kawalan                        |
|--------------------------------------|--------------------------------------|
| < 2002                               | Harga dibawah<br><b>RM250,000.00</b> |
| 2003-2009                            | Harga minimum<br><b>RM250,000.00</b> |
| 1 Januari 2010 hingga<br>30 Jun 2012 | Harga Minimum<br><b>RM500,000.00</b> |

2.2 HARGA KAWALAN BAGI HARTANAH DI NEGERI PULAU PINANG

| KAWASAN/<br>JENIS<br>HARTANAH | PULAU  | SEBERANG   |
|-------------------------------|--|--|
| STRATA                        | RM 1 JUTA<br>Mulai 1 Julai 2012 -<br>Kini                    | RM 1 Juta<br>(Warganegara Asing)<br>Mulai 1 Julai 2017 –<br>27 April 2017          |
|                               |  | <b>RM500,000.00</b><br><b>(WARGANEGARA</b><br><b>ASING)</b><br>Mulai 28 April 2017 |
|                               |  | <b>RM 1 JUTA</b><br><b>(SYARIKAT ASING)</b><br>Mulai 1 Julai 2012 -<br>Kini        |
|                               | <b>* RM500,000.00</b><br><b>(MM2H)</b>                       | <b>* RM500,000.00</b><br><b>(MM2H)</b>   |
|                               | <b>RM250,000.00</b><br><b>(PERMASTAUTIN</b><br><b>TETAP)</b> | <b>RM250,000.00</b><br><b>(PERMASTAUTIN</b><br><b>TETAP)</b>                       |
| LANDED /<br>LANDED STRATA     | RM 2 JUTA<br>Mulai 1 Julai 2012 -<br>31 Mac 2017             | <b>RM 1 JUTA</b><br>Mulai 1 Julai 2012 -<br>Kini                                   |
|                               | <b>RM 3 JUTA</b><br>Mulai 1 April 2017 -<br>Kini             |  |
|                               | <b>* RM500,000.00</b><br><b>(MM2H)</b>                       | <b>* RM500,000.00</b><br><b>(MM2H)</b>   |
|                               | <b>RM250,000.00</b><br><b>(PERMASTAUTIN</b><br><b>TETAP)</b> | <b>RM250,000.00</b><br><b>(PERMASTAUTIN</b><br><b>TETAP)</b>                       |

- \* **Malaysia My Second Home (MM2H)** hanya untuk kediaman sahaja dan **terhad 2 unit** sahaja.
- \*\* *Landed* atau strata bergantung pada hakmilik yang akan dikeluarkan kelak.
- \*\*\* Warganegara asing / permastautin tetap tidak boleh memiliki rumah kos rendah, kos sederhana rendah dan kos sederhana.

2.3 Kawalan harga minima adalah tidak terpakai kepada urusan yang melibatkan perintah pusaka, perintah mahkamah dan pemberian kasih sayang.

### **3.0 KATEGORI HARTANAH**

#### **3.1 TANAH YANG BERKATEGORI / SYARAT PERTANIAN**

##### **i) Sekatan**

Bukan warganegara atau syarikat asing tidak dibenarkan:

- (a) Memiliki tanah pertanian kecuali jika kelonggaran diberi seperti di perenggan (ii) di bawah;

- (b) Mengambil bahagian di dalam lelongan tanah pertanian di bawah Seksyen 256 dan 260 Kanun Tanah Negara dengan kelulusan Pihak Berkuasa Negeri;
- (c) Tanah yang dikeluarkan Perintah Jual di bawah lelongan pihak bank.

**ii) Kelonggaran**

Permohonan untuk memiliki tanah pertanian oleh bukan warganegara atau syarikat asing berkeluasan sekurang-kurangnya lima (5) ekar boleh dipertimbangkan sekiranya:

- (a) Menjalankan aktiviti pertanian secara komersial menggunakan teknologi tinggi; atau
- (b) Menjalankan aktiviti pertanian bagi menghasilkan produk untuk diekspot; atau
- (c) Untuk pembangunan pertanian berbentuk teknologi tinggi yang disahkan oleh badan-badan seperti PORLA, PORIM, MARDI dan sebagainya; atau
- (d) Sebagai kawasan tambahan kepada tanah industri yang telah diluluskan; atau

- (e) Sebagai kawasan untuk pengeluaran bahan mentah yang menyokong industri yang telah mendapat kelulusan; atau
- (f) Untuk menempatkan semula industri yang tidak lagi sesuai di lokasi sekarang; atau
- (g) Untuk dibangunkan sebagai kawasan agro pelancongan, marina, padang golf, *holiday homes* dan sebagainya; atau
- (h) Tanah pertanian yang terletak di dalam kawasan Bandar yang mengikut Pelan Tempatan dizonkan untuk kegunaan selain dari pertanian; atau
- (i) Pihak Berkuasa Negeri menganggapkan projek tersebut perlu dilaksanakan.

**iii) Syarat-syarat semasa mengemukakan permohonan**

- (a) Syarikat tersebut hendaklah dimiliki sekurang-kurangnya 30 peratus oleh warganegara Malaysia.
- (b) Terbukti manfaat telah disalurkan melalui projek bersepadu atau proses hiliran.

- (c) Ada permintaan pasaran ke atas produk yang dikeluarkan.
- (d) Menggunakan tenaga pekerja yang terdiri dari warganegara Malaysia.
- (e) Sekiranya untuk tujuan 3.1(ii) (d) - (f), syarat tambahan ialah:
  - i) Industri yang sedang berjalan mematuhi semua yang telah dikenakan oleh kerajaan.
  - ii) Terbukti telah terlaksana pemindahan teknologi dan kemahiran kepada penduduk tempatan.
  - iii) Tidak berlaku pencemaran alam sekitar.
  - iv) Sesuai dari segi perancangan.
- (f) Syarat tambahan dikenakan kepada mereka yang hendak membangunkan projek pelancongan iaitu hendaklah terbukti berpengalaman dalam bidang tersebut di tempat lain.

- (g) Lain-lain syarat boleh ditentukan oleh Pihak Berkuasa Negeri dari semasa ke semasa.

**iv) Syarat setelah mendapat kelulusan**

Bagi tujuan yang tersebut di para 3.1(ii) (d) - (h), pemilik hendaklah mengemukakan permohonan ubah syarat tanah dari pertanian kepada kegunaan lain dalam tempoh dua (2) bulan dari tarikh kelulusan pindah milik. Selepas tarikh tersebut, kelulusan akan terbatal. Untuk projek pelancongan yang disebut di para 3.1(ii) (g), syarat-syarat tambahan ialah:

- (a) Mempunyai bentuk seni bina yang melambangkan ciri-ciri Malaysia.
- (b) Mengekalkan keadaan alam semula jadi.
- (c) Pajakan tidak lebih daripada 60 tahun.

**v) Tatacara**

Permohonan hendaklah disertakan dengan:

- (a) Pelan konsep projek.
- (b) Penyataan milik saham.

- (c) Laporan kemungkinan projek, pekerjaan yang akan diwujudkan, punca pembekalan pekerjaan, pengalaman mereka yang terlibat dengan projek dan jadual pelaksanaan projek.

### 3.2 TANAH YANG BERKATEGORI / SYARAT BANGUNAN

#### i) **Sekatan**

Bukan warganegara atau syarikat asing tidak boleh membeli atau memiliki tanah bangunan kediaman yang dinyatakan di bawah ini:

- (a) Rumah teres kos rendah dan kos sederhana.
- (b) Rumah pangsa kos rendah dan kos sederhana.
- (c) Rumah kuota bumiputera.
- (d) Tanah yang dikeluarkan Perintah Jual di bawah Seksyen 256 dan 260 Kanun Tanah Negara dengan kelulusan Pihak Berkuasa Negeri.
- (e) Tanah yang dikeluarkan Perintah Jual di bawah lelongan pihak bank.

**ii) Syarat-syarat semasa mengemukakan permohonan**

- (a) Harga pembelian akan dikaji dari semasa ke semasa.
- (b) Lain-lain syarat boleh ditentukan oleh Pihak Berkuasa Negeri dari semasa ke semasa.
- (c) Bukan warganegara atau syarikat asing hanya dibenarkan menjual semua harta yang dibelinya selepas tiga (3) tahun dari tarikh surat Perjanjian Jual Beli.

**3.3 TANAH BANGUNAN UNTUK KEGUNAAN PERNIAGAAN**

**i) Sekatan**

Bukan warganegara atau syarikat asing tidak boleh memiliki tanah bangunan perniagaan jenis yang dinyatakan di bawah ini:

- (a) Kedai kos rendah
- (b) Gerai
- (c) Bengkel perkhidmatan

- (d) Tanah yang dikeluarkan Perintah Jual di bawah Seksyen 256 dan 260 Kanun Tanah Negara dengan kelulusan Pihak Berkuasa Negeri.
- (e) Tanah yang dikeluarkan Perintah Jual di bawah lelongan pihak bank.

**ii) Kelonggaran**

Bukan warganegara atau syarikat asing juga boleh memiliki tanah jenis bangunan untuk perniagaan yang dinyatakan di bawah ini:

- (a) Tanah untuk hospital swasta tertakluk kepada kebenaran membuka hospital dari Kementerian Kesihatan.
- (b) Tanah untuk sekolah swasta tertakluk kepada kelulusan Kementerian Pendidikan.
- (c) Tanah untuk bangunan hotel.

**iii) Syarat dan tatacara**

- (a) Sama seperti untuk rumah kediaman.

- (b) Bukan warganegara atau syarikat asing hanya dibenarkan menjual semua harta yang dibelinya selepas tiga (3) tahun dari tarikh surat Perjanjian Jual Beli.

### 3.4 TANAH YANG BERKATEGORI / SYARAT PERINDUSTRIAN

#### i) **Syarat-syarat semasa mengemukakan permohonan**

- (a) Lain-lain syarat boleh ditentukan oleh Pihak Berkuasa Negeri dari semasa ke semasa.
- (b) Bukan warganegara atau syarikat asing hanya dibenarkan menjual semua harta yang dibelinya selepas tempoh tiga (3) tahun dari tarikh surat Perjanjian Jual Beli.

## 4. **FI PERMOHONAN**

Fi Permohonan bagi tujuan memindah milik tanah oleh bukan warganegara atau syarikat asing mengikut Kaedah-Kaedah Tanah Pulau Pinang 2021 adalah seperti berikut:

| Kategori   | Fi Permohonan   |
|--|---|
| (i) Tanah Bangunan<br>(A) Kediaman<br>(aa) Individu<br>(I) Warga Asing<br>(II) Pemastautin Tetap (PR)<br>(bb) Syarikat | <br><br><br><b>RM10,000.00</b> per hakmilik/parsel<br><b>RM2,000.00</b> per hakmilik/parsel<br><br><b>RM20,000.00</b> per hakmilik/parsel |
| (B) Komersil<br>(aa) Individu<br>(I) Warga Asing<br>(II) Pemastautin Tetap (PR)<br>(bb) Syarikat                       | <br><br><br><b>RM20,000.00</b> per hakmilik/parsel<br><b>RM4,000.00</b> per hakmilik/parsel<br><br><b>RM40,000.00</b> per hakmilik/parsel |
| (ii) Tanah Pertanian<br>(A) Individu<br>(I) Warga Asing<br>(II) Pemastautin Tetap (PR)<br>(B) Syarikat                 | <br><br><br><b>RM20,000.00</b> per hakmilik/parsel<br><b>RM4,000.00</b> per hakmilik/parsel<br><br><b>RM40,000.00</b> per hakmilik/parsel |
| (ii) Tanah Industri<br>(A) Individu<br>(I) Warga Asing<br>(II) Pemastautin Tetap (PR)<br>(B) Syarikat                  | <br><br><br><b>RM20,000.00</b> per hakmilik/parsel<br><b>RM4,000.00</b> per hakmilik/parsel<br><br><b>RM40,000.00</b> per hakmilik/parsel |

## 5. FI KELULUSAN (LEVI)

5.1 Fi Kelulusan (Levi) bagi tujuan memindah milik tanah oleh bukan warganegara atau syarikat asing mengikut Kaedah-Kaedah Tanah Pulau Pinang 2021 adalah berkuatkuasa mulai 1 Mac 2014. Fi Kelulusan (Levi) adalah seperti berikut:

| <b>Kategori</b>  | <b>Fi Kelulusan (Levi)</b>  |
|--|---|
| (i) <i>Landed</i><br>(termasuk <i>landed</i> strata)   | <b>3%</b> daripada nilai perolehan hartanah   |
| (ii) Strata<br><br>(A) Nilai perolehan di bawah RM1 juta<br><br>(B) Nilai perolehan di antara RM1juta - RM1.5juta<br><br>(C) Nilai perolehan melebihi RM1.5 juta | <b>3%</b> daripada nilai perolehan hartanah<br><br><b>1.5%</b> daripada nilai perolehan hartanah (di kawasan Pulau); atau<br><br><b>3%</b> daripada nilai perolehan hartanah (di kawasan Seberang Perai)<br><br><b>3%</b> daripada nilai perolehan hartanah |

5.2 Bayaran kelulusan 1.5% daripada nilai perolehan hartanah berstrata bagi kawasan Pulau yang bernilai RM1 juta hingga RM1.5 juta berdasarkan kepada TARIKH SURAT PERJANJIAN JUAL BELI mulai 1 Julai 2017 manakala tarikh surat perjanjian sebelum tarikh tersebut bayaran kelulusan yang dikenakan adalah 3%.

5.3 Bayaran ini perlu dijelaskan dalam tempoh 30 hari dari tarikh surat kelulusan dikeluarkan;

i) Sekiranya bayaran tidak dijelaskan selepas 30 hari dan kurang daripada 1 tahun dari tarikh surat kelulusan (**30 hari < x < 1 tahun**), pemohon boleh membuat **permohonan perlanjutan tempoh kelulusan kepada Pihak Berkuasa Negeri dengan bayaran RM 500.00 bagi setiap hakmilik.**

ii) Bagi permohonan perolehan hartanah oleh bukan warganegara atau syarikat asing yang diluluskan namun **bayaran kelulusan (levi) tidak dijelaskan selepas tempoh 1 tahun dari tarikh surat kelulusan, kelulusan perolehan hartanah tersebut adalah terbatal.**

5.4 Fi kelulusan bagi bukan warganegara dan syarikat asing adalah berdasarkan **tarikh surat perjanjian jual beli yang telah dimeterai.**

## 6. PENGECUALIAN

- (a) Semua urusan jual beli hartanah yang dibuat secara surat perjanjian serah hak pada atau sebelum 31 Disember 1992 dan disetamkan dengan sempurna mengikut Akta Setem 1949 tidak tertakluk kepada syarat-syarat yang dinyatakan di atas tetapi pembeli perlu membuat permohonan dengan melampirkan surat perjanjian atau serah hak tersebut sebagai bukti kelulusan akan diberikan.
  
- (b) Bagi pemegang kad pengenalan merah yang mempunyai taraf Pemastautin Tetap (PR) adalah dijangka mereka akan menghadapi masalah untuk memiliki rumah jika garis panduan seperti di atas dikenakan. Oleh itu, adalah dicadangkan supaya permohonan mereka diberi pertimbangan mengikut merit tiap-tiap kes.

## 7. RAYUAN

Sekiranya permohonan ditolak, rayuan boleh dikemukakan kepada Pejabat Pengarah Tanah dan Galian untuk pertimbangan semula.

### (a) Fi Rayuan

| Kategori   | Fi Rayuan   |
|--|---|
| (i) Individu<br>(A) Tanah Bangunan<br>(aa) Kediaman<br>(bb) Komersil<br><br>(B) Tanah Pertanian<br>(C) Tanah Industri  | <b>RM2,000.00</b> per hakmilik/parsel<br><b>RM4,000.00</b> per hakmilik/parsel<br><br><b>RM8,000.00</b> per hakmilik/parsel<br><b>RM4,000.00</b> per hakmilik/parsel  |
| (ii) Syarikat<br>(A) Tanah Bangunan<br>(aa) Kediaman<br>(bb) Komersil<br><br>(B) Tanah Pertanian<br>(C) Tanah Industri | <b>RM4,000.00</b> per hakmilik/parsel<br><b>RM8,000.00</b> per hakmilik/parsel<br><br><b>RM16,000.00</b> per hakmilik/parsel<br><b>RM8,000.00</b> per hakmilik/parsel |

## 8. BORANG PERMOHONAN

Borang permohonan WNA1 dan WNA2 boleh diperoleh dengan percuma dari Pejabat Pengarah Tanah dan Galian Negeri Pulau Pinang.

- a. Borang WNA1 - Permohonan daripada individu  
(bukan warganegara / Pemastautin Tetap)
- b. Borang WNA2 - Permohonan daripada syarikat asing

## 9. DOKUMEN YANG DIPERLUKAN

Permohonan hendaklah disertakan dokumen-dokumen berikut:

- (a) Satu (1) salinan Borang Permohonan Perolehan Hartanah oleh bukan warganegara atau syarikat asing
- (b) Satu (1) salinan pasport
- (c) Satu (1) salinan hakmilik (carian rasmi hakmilik)
- (d) Satu (1) salinan resit cukai tanah semasa
- (e) Satu (1) salinan Surat Perjanjian jualbeli tanah yang berkenaan
- (f) Satu (1) salinan surat kelulusan dari Kementerian Pelancongan Imigresen bagi permohonan melalui program *Malaysia My Second Home* (MM2H).
- (g) Sekiranya tanah pemberian dari suami atau isteri, sertakan salinan sijil perkahwinan atau sijil pendaftaran perkahwinan.

- (h) Sekiranya tanah pemberian dari ibu atau bapa, sertakan salinan sijil kelahiran penerima.
- (i) Surat kebenaran dari pihak yang mempunyai kepentingan seperti pemegang gadaian.
- (j) Sekiranya transaksi melibatkan syarikat atau pertubuhan sebagai pembeli, sertakan *Memorandum And Articles of Associates*, Resolusi Lembaga Pengarah dan maklumat mengenai pemilikan saham syarikat.
- (k) Kertas kerja konsep projek sekiranya tanah akan dibangunkan untuk pembangunan pertanian berbentuk teknologi tinggi, kawasan pelancongan, marina, padang golf, *holiday homes* dan sebagainya.

**\*\* Semua dokumen hendaklah diakui sah.**

**CARTA ALIR PEROLEHAN HARTANAH OLEH BUKAN  
WARGANEGARA ATAU SYARIKAT ASING**

