

**GARIS PANDUAN PEROLEHAN HARTANAH OLEH  
WARGANEGARA ASING ATAU SYARIKAT ASING BAGI  
NEGERI PULAU PINANG**

**PENGENALAN**

Perolehan hartanah berkenaan dapat dijelaskan seperti berikut :-

- (a) Seksyen 433B Kanun Tanah Negara memperuntukan bahawa warganegara asing atau syarikat asing boleh memperolehi hartanah hanya dengan kebenaran Pihak Berkuasa Negeri.
- (b) Perolehan hartanah oleh **warganegara asing** boleh berlaku dengan cara pembelian dengan menandatangani surat perjanjian jualbeli, melalui warisan harta pusaka anggota keluarga yang meninggal dunia atau melalui pemberian kasih sayang dari anggota keluarga terdekat sahaja.
- (c) Perolehan hartanah oleh **syarikat asing** boleh berlaku dengan cara pembelian dengan menandatangani surat perjanjian jual beli.

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

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

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

(a) Mulai **1 Julai 2012**, harga kawalan minima bagi hartanah di Negeri Pulau Pinang adalah seperti berikut :-

i) Hartanah **berstrata** - **RM1 juta** bagi kawasan **Seberang Perai untuk warganegara asing sahaja**  
(terpakai mulai 1 Julai 2012 hingga 27 April 2017)

Hartanah **berstrata** - **RM1 juta** bagi kawasan **Seberang Perai untuk syarikat asing sahaja**

Hartanah **berstrata** - **RM1 juta** bagi kawasan Pulau

ii) Hartanah '**landed**' - **RM2 juta** bagi kawasan **Pulau** (termasuk landed strata)  
(terpakai mulai 1 Julai 2012 hingga 31 Mac 2017)

Hartanah '**landed**' - **RM1 juta** bagi kawasan **Seberang Perai**  
(termasuk landed strata)

**\*\* Harga minima adalah tertakluk kepada TARIKH SETEM DIMETERAI iaitu mulai 1 Julai 2012.**

Bagi (a)(i) dan (ii) ini tidak ada had bilangan pembelian.

(b) Perolehan unit kediaman di bawah program '**Malaysia My Second Home (MM2H)**' kekal di paras harga kawalan minima **RM500,000.00**, tetapi terhad kepada pembelian dua (2) unit sahaja.

(c) Perolehan hartanah oleh warganegara asing yang bertaraf **penduduk tetap (PR)** kekal di paras harga kawalan **RM250,000.00**.

- (d) Kawalan harga minima ini tidak terpakai kepada pindah milik daripada wasi (executor) kepada waris di bawah transmission harta pusaka, pemberian kasih sayang atau yang melibatkan perintah mahkamah.

#### **HARGA KAWALAN HARTANAH LANDED BAGI KAWASAN PULAU DI NEGERI PULAU PINANG MULAI 1 APRIL 2017**

Mulai **1 April 2017**, harga kawalan minima di Negeri Pulau Pinang bagi hartanah '**landed**'(termasuk landed strata) di kawasan **Pulau** adalah pada harga **RM3 juta**.

#### **HARGA KAWALAN HARTANAH BERSTRATA BAGI KAWASAN SEBERANG PERAI DI NEGERI PULAU PINANG UNTUK WARGANEGARA ASING MULAI 28 APRIL 2017**

Mulai **28 April 2017**, harga kawalan minima di Negeri Pulau Pinang bagi hartanah **berstrata** di kawasan **Seberang Perai**, Pulau Pinang untuk warganegara asing sahaja adalah pada harga **RM500,000.00**.

## 1. TANAH YANG BERKATEGORI / SYARAT PERTANIAN

### i) Sekatan

Warganegara asing 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.
- (c) Tanah yang dikeluarkan Perintah Jual di bawah lelongan pihak bank.

### ii) Kelonggaran

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

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

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

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

- (a) Syarikat tersebut hendaklah dimiliki sekurang-kurangnya 30% 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 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.
- (e) Syarat tambahan dikenakan kepada mereka yang hendak membangunkan projek pelancongan iaitu hendaklah terbukti berpengalaman dalam bidang tersebut di tempat lain.
- (f) Lain-lain syarat boleh ditentukan oleh Pihak Berkuasa Negeri dari semasa ke semasa.

#### **iv) Syarat setelah mendapat kelulusan**

Bagi tujuan yang tersebut di jumlah kata 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 jumlah kata 1(ii)(g), syarat-syarat tambahan ialah :-

- Mempunyai bentuk seni bina yang melambangkan ciri-ciri Malaysia.
- Mengekalkan keadaan alam semula jadi.
- Pajak 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.

## **2. TANAH YANG BERKATEGORI / SYARAT BANGUNAN**

### **i) Sekatan**

Warganegara asing atau syarikat asing tidak boleh membeli / memiliki tanah bangunan kediaman yang dinyatakan dibawah ini :-

- (a) Rumah teres kos rendah dan kos sederhana.
- (b) Rumah pangsa kos rendah dan kos sederhana.
- (c) Rumah kuota bumiputera
- (d) Rumah kediaman atas tanah rizab Melayu
- (e) Tanah yang dikeluarkan Perintah Jual di bawah Seksyen 256 dan 260 Kanun Tanah Negara.
- (f) Tanah yang dikeluarkan Perintah Jual di bawah lelongan pihak bank.

### **ii) Kelonggaran**

Mulai 03.07.2002 warganegara asing atau syarikat asing dibenarkan memperolehi semua jenis unit kediaman yang terdiri daripada bangunan lama atau projek baru.

**iii) 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) Warganegara asing atau syarikat asing hanya cuma dibenarkan menjual semua harta yang dibelinya selepas 3 tahun dari tarikh surat Perjanjian Jualbeli.

**3. TANAH BANGUNAN UNTUK KEGUNAAN PERNIAGAAN**

**i) Sekatan**

Warganegara asing 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.
- (e) Tanah yang dikeluarkan Perintah Jual di bawah lelongan pihak bank.

**ii) Kelonggaran**

Mulai 03.07.2002 warganegara asing atau syarikat asing dibenarkan memperolehi semua jenis unit kediaman yang terdiri daripada bangunan lama



atau projek baru. Warganegara asing 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) Warganegara asing atau syarikat asing hanya dibenarkan menjual semua harta yang dibelinya selepas 3 tahun dari tarikh surat Perjanjian Jualbeli.

**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) Warganegara asing atau syarikat asing hanya dibenarkan menjual semua harta yang dibelinya selepas tempoh 3 tahun dari tarikh surat Perjanjian Jualbeli.

## 5. BAYARAN PROSES

Bayaran proses bagi permohonan untuk memindah milik tanah oleh warganegara asing atau syarikat asing yang berkuatkuasa mulai 01.03.2013 adalah seperti berikut dan bayaran hendaklah dikemukakan kepada Pengarah Tanah dan Galian Negeri Pulau Pinang :-

- (a) Permohonan untuk **kediaman**
  - **RM10,000.00** per plot  
(Permohonan daripada **individu**)
  - **RM20,000.00** per plot  
(Permohonan daripada **syarikat**)
  - **RM2,000.00** per plot  
(Permohonan daripada **PR**)
  
- (b) Permohonan untuk **perniagaan**
  - **RM20,000.00** per plot  
(Permohonan daripada **individu**)
  - **RM40,000.00** per plot  
(Permohonan daripada **syarikat**)
  - **RM4,000.00** per plot  
(Permohonan daripada **PR**)
  
- (c) Permohonan untuk **pertanian**
  - **RM20,000.00** per plot  
(Permohonan daripada **individu**)
  - **RM40,000.00** per plot  
(Permohonan daripada **syarikat**)
  - **RM4,000.00** per plot  
(Permohonan daripada **PR**)

## 6. BAYARAN KELULUSAN

- (a) Bayaran kelulusan dikenakan bagi perolehan hartanah untuk tujuan kediaman, komersial dan pertanian manakala untuk tujuan industri dikecualikan seperti berikut:

<b>Matters</b>	<b>Company (Foreigner) / Individuals (Foreigner)</b>	<b>Individuals (Foreigner) di bawah program 'Malaysia My Second Home' (MM2H)</b>	<b>Individuals (Permanent Resident)</b>
a) Residential buildings	<p><b>3% daripada nilai perolehan hartanah</b> dengan harga kawalan minima mengikut jenis ;</p>	<p><b>3% daripada nilai perolehan hartanah</b> dengan harga kawalan minima RM500,000.00</p>	<p><b>3% daripada nilai perolehan hartanah</b> dengan harga kawalan minima RM250,000.00</p>
b) Commercial buildings	<p>a) Berstrata = RM1 juta bagi kawasan Pulau dan Seberang Perai.</p>	<p>(terhad kepada pembelian 2 unit kediaman sahaja</p>	
c) Agriculture	<p>b) 'Landed' = RM2 juta bagi kawasan Pulau dan RM 1 juta bagi kawasan Seberang Perai.  'Landed' = RM3 juta bagi kawasan Pulau mulai 1 April 2017  Berstrata = RM500,000.00 bagi kawasan Seberang Perai untuk warganegara asing sahaja mulai 28 April 2017</p> <p><b>1.5% daripada nilai perolehan hartanah berstrata bagi kawasan Pulau yang bernilai RM1 juta hingga RM1.5 juta mulai 1 Julai 2017</b></p>	<p>dengan bukti kelulusan daripada Kementerian Pelancongan)</p> <p><b>1.5% daripada nilai perolehan hartanah berstrata bagi kawasan Pulau yang bernilai RM1 juta hingga RM1.5 juta mulai 1 Julai 2017</b></p>	<p><b>1.5% daripada nilai perolehan hartanah berstrata bagi kawasan Pulau yang bernilai RM1 juta hingga RM1.5 juta mulai 1 Julai 2017</b></p>
d) Industrial	Dikecualikan	Tidak berkaitan	Tidak berkaitan

- (b) 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 YAB Ketua Menteri Pulau Pinang dengan bayaran RM 500.00 bagi setiap hakmilik.**
- ii) Bagi permohonan perolehan hartanah oleh warganegara asing atau syarikat asing yang diluluskan namun bayaran kelulusan tidak dijelaskan selepas tempoh 1 tahun dari tarikh surat kelulusan, kelulusan perolehan hartanah tersebut adalah terbatal.

**\*\* Bayaran kelulusan 3% daripada nilai perolehan hartanah tertakluk kepada TARIKH pada SURAT PERJANJIAN JUALBELI iaitu mulai 1 Mac 2014.**

**\*\* Bayaran kelulusan 1.5% daripada nilai perolehan hartanah berstrata bagi kawasan Pulau yang bernilai RM1 juta hingga RM1.5 juta mulai 1 Julai 2017.**

## **7. PENGEQUALIAN**

- (a) Semua urusan jualbeli hartanah yang dibuat secara surat perjanjian serah hak pada atau sebelum 31 Disember 1992 dan disetemkan dengan sempurna mengikut Akta Setem 1949 tidak tertakluk kepada syarat-syarat yang dinyatakan di atas tetapi pembeli perlu membuat permohonan dengan melampirkan surat perjanjian / serah hak tersebut sebagai bukti kelulusan akan diberikan.
- (b) Bagi pemegang kad pengenalan merah yang mempunyai taraf penduduk 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.

## 8. RAYUAN

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

## 9. BAYARAN RAYUAN

- |                                        |   |                                                              |
|----------------------------------------|---|--------------------------------------------------------------|
| (a) Permohonan untuk <b>kediaman</b>   | - | <b>RM2,000.00</b><br>(Permohonan daripada <b>individu</b> )  |
|                                        | - | <b>RM4,000.00</b><br>(Permohonan daripada <b>syarikat</b> )  |
| (b) Permohonan untuk <b>perniagaan</b> | - | <b>RM4,000.00</b><br>(Permohonan daripada <b>individu</b> )  |
|                                        | - | <b>RM8,000.00</b><br>(Permohonan daripada <b>syarikat</b> )  |
| (c) Permohonan untuk <b>pertanian</b>  | - | <b>RM8,000.00</b><br>(Permohonan daripada <b>individu</b> )  |
|                                        | - | <b>RM16,000.00</b><br>(Permohonan daripada <b>syarikat</b> ) |

## 10. BORANG PERMOHONAN

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

Borang WNA1 - Permohonan daripada individu(warganegara asing / pemastautin tetap)

Borang WNA2 - Permohonan daripada syarikat asing

## 11. DOKUMEN YANG DIPERLUKAN

Permohonan hendaklah disertakan dokumen-dokumen berikut :-

- (a) Satu (1) salinan Borang Permohonan Perolehan Hartanah oleh warganegara asing atau syarikat asing
- (b) Satu (1) salinan fotostat Passport
- (c) Satu (1) salinan fotostat suratan hakmilik (carian hakmilik / salinan sah 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 surat nikah atau sijil pendaftaran perkahwinan.
- (h) Sekiranya tanah pemberian dari ibu atau bapa, sertakan salinan surat beranak 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 WARGANEGARA ASING ATAU SYARIKAT ASING

