GARIS PANDUAN PEROLEHAN HARTANAH

Unit Perancang Ekonomi, Jabatan Perdana Menteri

KANDUNGAN

I. PENGENALAN.. 1

II. PEMAKAIAN.. 1

III. SYARAT PEROLEHAN.. 2

Syarat Ekuiti

Syarat Modal Berbayar

IV. TEMPOH PEMATUHAN SYARAT.. 2

V. PENGECUALIAN... 3

VI. SEKATAN.. 3

VII. PROSEDUR MENGEMUKAKAN PERMOHONAN..................... 3

VIII. KEPUTUSAN PERMOHONAN….. 3

IX. RAYUAN.. 3

X. ALAMAT SURAT-MENYURAT DAN PERTANYAAN.................. 4

XI. TARIKH KUATKUASA... 4

XII. PEMBATALAN.. 4

XIII. TAFSIRAN... 5

LAMPIRAN I – PENGECUALIAN……………………………………………..… 8

LAMPIRAN II- PROSEDUR MENGEMUKAKAN PERMOHONAN………….. 10

GARIS PANDUAN PEROLEHAN HARTANAH

I. PENGENALAN

1. Garis Panduan ini bertujuan untuk menjelaskan tatacara perolehan berkaitan hartanah.

II. PEMAKAIAN

2. Garis Panduan ini **hendaklah terpakai** kepada transaksi berikut:

2.1 Semua perolehan hartanah, kecuali unit kediaman, **yang memerlukan kelulusan** Unit Perancang Ekonomi, Jabatan Perdana Menteri seperti berikut:

(a) perolehan hartanah **secara langsung** yang mengakibatkan pengurangan pemilikan hartanah kepentingan Bumiputera dan/atau agensi kerajaan, bernilai RM20 juta dan ke atas; dan

(b) 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.

2.2 Semua perolehan hartanah 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 RM500,000 dan ke atas;

(b) perolehan tanah pertanian yang bernilai RM500,000 dan ke atas atau berkeluasan sekurang-kurangnya lima (5) ekar bagi tujuan berikut:

(i) menjalankan aktiviti pertanian secara komersial menggunakan teknologi tinggi atau 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 RM500,000 dan ke atas;

(d) perolehan unit kediaman bernilai RM250,000 dan ke atas. Nilai had minimum unit kediaman ini akan dinaikkan ke paras RM500,000 bermula 1 Januari 2010; dan

(e) pindah milik hartanah kepada warganegara asing atas balasan kasih sayang dibenarkan di kalangan keluarga terdekat sahaja.

III. SYARAT PEROLEHAN

3. Syarat perolehan bagi transaksi di perenggan 2.1 (a) dan (b) adalah merangkumi syarat ekuiti dan modal berbayar seperti berikut:

Syarat Ekuiti

3.1 Syarikat mempunyai pemilikan sekurang-kurangnya 30 peratus kepentingan Bumiputera;

Syarat Modal Berbayar

3.2 Syarikat tempatan milik kepentingan tempatan mempunyai modal berbayar sekurang-kurangnya RM100,000; dan

3.3 Syarikat tempatan milik kepentingan asing mempunyai modal berbayar sekurang-kurangnya RM250,000.

4. Syarat perolehan bagi transaksi di perenggan 2.2 (a), (b) dan (c), adalah hartanah tersebut hendaklah didaftarkan di bawah nama sebuah syarikat tempatan.

IV. TEMPOH PEMATUHAN SYARAT

5. Bagi perolehan hartanah **secara langsung**, syarat ekuiti dan syarat modal berbayar yang dikenakan oleh Unit Perancang Ekonomi, Jabatan Perdana Menteri hendaklah dipatuhi sebelum hartanah tersebut dipindah milik.

6. Bagi perolehan hartanah **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.

7. Bagi perolehan hartanah di perenggan 2.2 di atas, syarat perolehan yang dikenakan hendaklah dipatuhi dan dimaklumkan kepada Unit Perancang Ekonomi, Jabatan Perdana Menteri sebelum hartanah tersebut dipindah milik.

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

V. PENGECUALIAN

9. Garis Panduan ini **TIDAK TERPAKAI** bagi transaksi yang disenaraikan di **Lampiran I**.

VI. SEKATAN

10. Kepentingan asing **TIDAK DIBENARKAN** memperoleh:

10.1 Unit kediaman bernilai kurang daripada RM250,000 seunit;

10.2 Hartanah selain daripada unit kediaman yang bernilai kurang daripada RM500,000 seunit;

10.3 Unit kediaman di bawah kategori kos rendah dan sederhana rendah seperti yang ditetapkan oleh Pihak Berkuasa Negeri;

10.4 Hartanah di atas Tanah Rizab Melayu; dan

10.5 Hartanah yang telah diperuntukkan kepada kepentingan Bumiputera dalam sesuatu projek pembangunan hartanah yang ditetapkan oleh Pihak Berkuasa Negeri.

VII. PROSEDUR MENGEMUKAKAN PERMOHONAN

11. Setiap permohonan hendaklah dikemuka berdasarkan prosedur seperti yang dinyatakan di **Lampiran II.**

12. Pemohon adalah bertanggungjawab ke atas ketepatan maklumat yang diberikan.

VIII. KEPUTUSAN PERMOHONAN

13. Keputusan ke atas **permohonan yang lengkap** akan diberi dalam tempoh tidak lebih dari sepuluh (10) hari bekerja.

IX. RAYUAN

14. Pemohon hendaklah mengemukakan Borang UPE R/2009 yang lengkap.

15. Sebarang rayuan ke atas keputusan Unit Perancang Ekonomi, Jabatan Perdana Menteri akan dipertimbang berdasarkan merit sesuatu kes.

X. ALAMAT SURAT-MENYURAT DAN PERTANYAAN

16. Semua permohonan yang memerlukan kelulusan Unit Perancang Ekonomi, Jabatan Perdana Menteri hendaklah dikemukakan kepada:

Unit Perancang Ekonomi,
Jabatan Perdana Menteri,
Aras –1, Blok B5,
Pusat Pentadbiran Kerajaan Persekutuan,
62502 Putrajaya, Malaysia.

17. Sebarang kemusykilan boleh dikemukakan kepada Unit Perancang Ekonomi, Jabatan Perdana Menteri atau menghubungi nombor berikut:

No. Tel.	:	603-8888 2944
No. Fax	:	603-8888 3917
Emel	:	perolehan_hartanah@epu.gov.my

18. Garis Panduan termasuk borang permohonan boleh didapati di laman web Unit Perancang Ekonomi, Jabatan Perdana Menteri:

Laman Web : http://www.epu.gov.my

XI. TARIKH KUATKUASA

19. Garis Panduan ini mula berkuat kuasa pada **30 Jun 2009**.

XII. PEMBATALAN

20. Garis Panduan Perolehan Kepentingan, Penggabungan dan Pengambilalihan oleh Kepentingan Tempatan dan Asing serta Garis Panduan Perolehan Hartanah oleh Kepentingan Tempatan dan Asing bertarikh 1 Januari 2008 adalah dibatalkan.

XIII. TAFSIRAN

21. Dalam Garis Panduan ini, melainkan jika konteksnya menghendaki makna yang lain:

agensi kerajaan ertinya Badan Berkanun, Syarikat Berkaitan Kerajaan tidak tersenarai, Syarikat Pelaburan Berkaitan Kerajaan termasuk subsidiari syarikat berkenaan.

Bumiputera ertinya:

(a) bagi Semenanjung Malaysia,

individu Melayu atau Orang Asli seperti mana yang ditakrifkan dalam Perkara 160 (2) Perlembagaan Persekutuan;

(b) bagi Sarawak,

individu seperti mana yang ditakrifkan dalam Perkara 161A (6)(a) Perlembagaan Persekutuan;

(c) bagi Sabah,

individu sepertimana yang ditakrifkan dalam Perkara 161A (6)(b) Perlembagaan Persekutuan.

hak mengundi ertinya:

(a) bagi syarikat tempatan awam, kuasa mengundi berkaitan dengan modal syer syarikat berkenaan yang boleh digunakan dalam suatu Mesyuarat Agung Tahunan atau Mesyuarat Agung Luar Biasa; atau

(b) bagi syarikat sendirian berhad, kuasa mengundi dalam syarikat berkenaan.

hartanah ertinya unit komersial, tanah pertanian, tanah industri dan/atau unit kediaman.

institusi tempatan ertinya organisasi, perbadanan dan pertubuhan yang berdaftar di bawah Akta Pertubuhan 1966.

kawalan ertinya seseorang individu, syarikat atau pihak yang bertindak secara bersama yang:

(a) mempunyai kepentingan lebih daripada 50% dalam sesebuah syarikat tempatan atau institusi; atau

(b) mempunyai kuasa untuk membuat dan melaksanakan keputusan berkaitan perniagaan atau pentadbiran syarikat tempatan atau institusi.

keluarga terdekat ertinya 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.

kepentingan ertinya pegangan hak mengundi atau ekuiti atau hak lain ke atas sesebuah syarikat.

kepentingan asing ertinya sesuatu kepentingan, kumpulan kepentingan bersekutu atau pihak yang bertindak secara bersama merangkumi:

(a) individu bukan warganegara Malaysia; dan/atau

(b) individu Pemastautin Tetap; dan/atau

(c) syarikat asing atau institusi asing; dan/atau

(d) syarikat tempatan atau institusi tempatan yang mana pihak di butiran (a) dan/atau (b) memiliki lebih daripada 50% hak mengundi dalam syarikat tempatan atau institusi tempatan berkenaan.

kepentingan Bumiputera ertinya sesuatu kepentingan, kumpulan kepentingan bersekutu atau pihak yang bertindak secara bersama merangkumi:

(a) individu Bumiputera; dan/atau

(b) institusi Bumiputera dan agensi amanah; dan/atau

(c) syarikat tempatan atau institusi tempatan yang mana pihak di butiran (a) dan/atau (b) memiliki lebih daripada 50% hak mengundi dalam syarikat tempatan atau institusi tempatan berkenaan.

kepentingan tempatan ertinya sesuatu kepentingan, kumpulan kepentingan bersekutu atau pihak yang bertindak secara bersama merangkumi:

(a) individu warganegara Malaysia; dan/atau

(b) syarikat tempatan atau institusi tempatan yang mana warganegara Malaysia memiliki lebih daripada 50% hak mengundi dalam syarikat tempatan atau institusi tempatan berkenaan.

kerajaan ertinya Kerajaan Persekutuan dan Kerajaan Negeri.

pemastautin tetap ertinya individu bukan warganegara Malaysia yang telah diberikan status Pemastautin Tetap oleh Kerajaan Malaysia.

perolehan ertinya sebarang transaksi melibatkan pindah milik hartanah secara langsung dan/atau secara tidak langsung daripada satu pihak kepada pihak lain.

syarikat asing ertinya syarikat asing seperti yang ditakrifkan dalam Akta Syarikat 1965.

syarikat awam ertinya syarikat awam seperti yang ditakrifkan dalam Akta Syarikat 1965.

syarikat tempatan ertinya syarikat yang diperbadankan di Malaysia di bawah Akta Syarikat 1965.

tanah industri ertinya tanah yang dikategorikan sebagai tanah industri di bawah Kanun Tanah Negara 1965, kilang atau lot kilang.

tanah pertanian ertinya tanah yang dikategorikan sebagai tanah pertanian di bawah Kanun Tanah Negara 1965.

unit kediaman ertinya kawasan, premis atau bangunan bagi tujuan tempat tinggal atau penginapan.

unit komersial ertinya kawasan, premis atau bangunan yang digunakan bagi maksud perniagaan seperti rumah kedai, kedai pejabat, lot kedai, ruang pejabat, ruang perniagaan atau ruang pameran.

LAMPIRAN I

PENGECUALIAN

1. Kelulusan Unit Perancang Ekonomi, Jabatan Perdana Menteri dikecualikan dalam keadaan seperti berikut:

    1.1 Perolehan unit kediaman oleh kepentingan asing dan tempatan. Walau bagaimanapun, kepentingan asing hanya dibenarkan memperoleh unit kediaman bernilai RM250,000 dan ke atas seunit;

    1.2 Perolehan unit kediaman di bawah Program "Malaysia - Rumah Keduaku";

    1.3 Perolehan hartanah dalam kawasan Koridor Raya Multimedia (MSC) oleh syarikat berstatus MSC hanya untuk kegunaan operasi syarikat sahaja termasuk sebagai penginapan pekerja syarikat berkenaan;

    1.4 Perolehan hartanah di kawasan yang diluluskan dalam mana-mana koridor pembangunan wilayah bagi sektor yang ditentukan oleh Kerajaan kepada syarikat yang beroperasi dan diberi status oleh pihak berkuasa koridor seperti yang ditetapkan oleh Kerajaan;

    1.5 Perolehan hartanah oleh syarikat yang mendapat pengesahan daripada Sekretariat *Malaysian International Islamic Financial Centre* (MIFC);

    1.6 Perolehan unit kediaman untuk tujuan penginapan pekerja syarikat. Walau bagaimanapun, syarikat tempatan yang dimiliki oleh kepentingan asing hanya dibenarkan memperoleh unit kediaman bernilai RM100,000 dan ke atas seunit dan perkara ini adalah di bawah bidang kuasa pihak berkuasa negeri yang berkenaan;

    1.7 Pindah milik hartanah kepada warganegara asing mengikut wasiat atau perintah mahkamah;

    1.8 Perolehan tanah industri oleh syarikat perkilangan;

    1.9 Perolehan hartanah oleh Kementerian dan Jabatan Kerajaan (Persekutuan dan Negeri), Menteri Kewangan Diperbadankan, Menteri Besar Diperbadankan atau Ketua Menteri Diperbadankan, Setiausaha Kerajaan Negeri Diperbadankan dan syarikat berkaitan kerajaan tersenarai;

    1.10 Perolehan hartanah di bawah projek penswastaan sama ada di peringkat Persekutuan atau Negeri dengan syarat ia melibatkan syarikat konsesi asal yang menandatangani kontrak projek penswastaan; dan

1.11 Perolehan hartanah untuk tujuan operasi oleh syarikat tempatan yang mendapat status Pusat Perolehan Antarabangsa, Ibu Pejabat Operasi, Pejabat Perwakilan, Pejabat Serantau, syarikat luar pesisir Labuan dan Bio-Nexus atau status khas lain yang diberikan oleh Kementerian Kewangan, Kementerian Perdagangan Antarabangsa dan Industri dan kementerian lain.

LAMPIRAN II

PROSEDUR MENGEMUKAKAN PERMOHONAN

1. Setiap permohonan perlu disertakan dengan dokumen berikut:

   1.1 Borang UPE H/2009;

   1.2 Borang Proforma I/2009 dan/atau Proforma II/2009;

   1.3 Satu (1) salinan perjanjian berkaitan;

   1.4 Satu (1) salinan Resolusi Ahli Lembaga Pengarah;

   1.5 Satu (1) salinan surat/lesen daripada kementerian atau Jabatan/agensi kerajaan (jika berkaitan);

   1.6 Satu (1) salinan surat kelulusan bagi cadangan yang sama daripada kementerian atau agensi kerajaan yang lain (jika berkaitan);

   1.7 Satu (1) surat pengesahan daripada Setiausaha Syarikat mengenai struktur ekuiti semasa syarikat;

   1.8 Satu (1) salinan laporan penilaian hartanah terbaru (transaksi yang melibatkan agensi kerajaan perlu disertakan laporan penilaian oleh Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta);

   1.9 Satu (1) salinan penyata kewangan terkini syarikat yang telah diaudit;

   1.10 Surat Akuan UPE SA/2009 yang ditandatangani oleh Pengerusi/Pengarah Urusan/Ketua Pegawai Eksekutif syarikat atau mana-mana ahli Lembaga Pengarah syarikat atau mana-mana pegawai/individu yang diberi kuasa; dan

   1.11 Dokumen berkaitan yang diperlukan oleh Unit Perancang Ekonomi, Jabatan Perdana Menteri.