



---

**PEKELILING PENGARAH TANAH DAN GALIAN WILAYAH  
PERSEKUTUAN**

**BIL. 7/2020**

---

**GARIS PANDUAN BERHUBUNG KRITERIA-KRITERIA  
PERMOHONAN RAYUAN KEBENARAN URUSNIAGA BAGI  
WARGANEGARA DAN BUKAN WARGANEGARA, PEROLEHAN  
HARTANAH OLEH SYARIKAT ASING ATAU WARGANEGARA  
ASING KE ATAS BANGUNAN PERDAGANGAN YANG  
BERCIRIKAN KEDIAMAN DAN KEBENARAN PAJAKAN OLEH  
WARGANEGARA DAN BUKAN WARGANEGARA BAGI TUJUAN  
UTILITI (TAPAK PENCAWANG ELEKTRIK)**

**©Pejabat Pengarah Tanah dan Galian Wilayah Persekutuan 2020**

**Hak cipta terpelihara.** Tiada mana-mana bahagian jua daripada penerbitan ini boleh diterbitkan semula atau disimpan dalam bentuk yang boleh diperoleh semula atau dihantar dalam sebarang bentuk atau apa jua cara sama ada secara elektronik, mekanikal, fotokopi, rakaman atau sebaliknya tanpa mendapat keizinan terlebih dahulu daripada Pengarah Tanah dan Galian Wilayah Persekutuan.

**Maklumat Dokumen**

Tajuk Dokumen	Pekeliling Pengarah Tanah dan Galian Wilayah Persekutuan Bil. 7/2020  Garis Panduan Berhubung Kriteria-Kriteria Permohonan Rayuan Kebenaran Urusniaga Bagi Warganegara dan Bukan Warganegara, Perolehan Hartanah Oleh Syarikat Asing atau Warganegara Asing ke atas Bangunan Perdagangan Yang Bercirikan Kediaman dan Kebenaran Pajakan Oleh Warganegara dan Bukan Warganegara Bagi Tujuan Utiliti (Tapak Pencawang Elektrik).
Disediakan Oleh	Bahagian Pembangunan dan Kebenaran Pindahmilik Sektor Pengurusan Tanah Pejabat Pengarah Tanah dan Galian Wilayah Persekutuan
Alamat	Pejabat Pengarah Tanah dan Galian Wilayah Persekutuan Aras G-6, Rumah Persekutuan, Jalan Sultan Hishamuddin, 50678, Kuala Lumpur
Telefon	03-26103300
Faks	03-26103499
E-mel	<a href="mailto:tanahwila@ptgwp.gov.my">tanahwila@ptgwp.gov.my</a>
Kategori Dokumen	Terbuka
Tarikh Kuatkuasa	Pekeliling ini berkuatkuasa mulai 23 Ogos 2019

## **1.0 TUJUAN**

Pekeliling ini dikeluarkan sebagai panduan kepada kakitangan Pejabat Pengarah Tanah dan Galian Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur berkenaan kriteria-kriteria sesuatu permohonan rayuan kebenaran urusniaga bagi warganegara dan bukan warganegara, perolehan harta tanah oleh syarikat asing atau warganegara asing ke atas bangunan perdagangan yang bercirikan kediaman dan kebenaran pajakan oleh warganegara dan bukan warganegara bagi tujuan utiliti (tapak pencawang elektrik).

## **2.0 LATAR BELAKANG**

- 2.1 Pada ketika ini, semua kelulusan bagi permohonan kebenaran urusniaga bagi warganegara dan bukan warganegara adalah berdasarkan keputusan Mesyuarat JKTWPKL bertarikh **10 Julai 1998**. Pentadbir Tanah Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur telah diberi mandat oleh JKTWPKL untuk melaksanakan keputusan bagi pihak JKTWPKL ke atas permohonan kebenaran urusniaga yang melibatkan warganegara dan bukan warganegara. Bagi semua permohonan kebenaran urusniaga yang melibatkan di antara Bumiputra kepada bukan Bumiputra serta Bumiputra kepada bukan warganegara hendaklah ditolak terlebih dahulu. Pentadbir Tanah Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur hendaklah mengemukakan permohonan rayuan tersebut untuk pertimbangan JKTWPKL.
- 2.2 Walaubagaimanapun apabila sesuatu permohonan rayuan kebenaran urusniaga dikemukakan untuk pertimbangan JKTWPKL, Pentadbir Tanah Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur menghadapi kesukaran untuk membuat pengesyoran kerana tiada garis panduan yang jelas berhubung kriteria-kriteria permohonan rayuan yang boleh diperakukan untuk kelulusan. Keadaan ini telah menyebabkan pengesyoran dan perakuan Pentadbir Tanah Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur tidak konsisten yang turut memberi kesan pada keputusan JKTWPKL.
- 2.3 Susulan daripada Mesyuarat JKTWPKL bertarikh **23 Ogos 2019** telah meluluskan garis panduan berkenaan kriteria-kriteria sesuatu permohonan rayuan kebenaran urusniaga bagi warganegara dan bukan warganegara untuk pertimbangan Pentadbir Tanah Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur kepada JKTWPKL dan juga berkenaan perolehan harta tanah oleh syarikat asing atau warganegara asing ke atas bangunan perdagangan yang bercirikan kediaman serta kebenaran pajakan oleh warganegara dan bukan warganegara bagi tujuan utiliti (tapak pencawang elektrik).

- 2.4 Perincian yang jelas berkenaan kriteria-kriteria sesuatu permohonan rayuan kebenaran urusniaga yang melibatkan warganegara atau bukan warganegara adalah amat penting supaya JKTWPKL dapat membuat pertimbangan yang konsisten ke atas setiap permohonan rayuan yang dibentangkan untuk keputusan.

### **3.0 PELAKSANAAN**

#### **3.1 Kebenaran rayuan pindahmilik (Bumiputera kepada bukan Bumiputera dan Bumiputera kepada warganegara asing)**

3.1.1 Pentadbir Tanah Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur boleh mengesyorkan sesuatu permohonan rayuan untuk kelulusan JKTWPKL berdasarkan kriteria-kriteria yang disenaraikan seperti jadual di bawah:

<b>Kriteria</b>	<b>Justifikasi</b>
1. Iklan Jualan Hartanah.	<p>1. Pemohon telah mengiklankan penjualan hartanah itu sekurang-kurangnya dalam tiga (3) bahasa di surat khabar utama atau laman sesawang dalam tempoh enam (6) bulan. Bukti pengiklanan hendaklah dikemukakan semasa permohonan dikemukakan</p> <p>2. Sekiranya menggunakan perkhidmatan ejen hartanah (<i>real estate agent</i>) hendaklah dalam tempoh enam (6) bulan. Bukti lantikan ejen hartanah dalam tempoh enam (6) bulan tersebut hendaklah dikemukakan semasa permohonan.</p>
2. Penyakit Kronik.	<p>1. Pemohon atau ahli keluarga terdekat pemohon mengalami penyakit kronik yang memerlukan rawatan rapi yang berpanjangan.</p> <p>Ahli keluarga terdekat ditafsirkan seperti berikut:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Ibu bapa kandung</li> <li>b) Ibu bapa angkat</li> <li>c) Suami/Isteri</li> <li>d) Ibu bapa mentua</li> <li>e) Anak-anak kandung</li> <li>f) Anak-anak angkat yang sah di sisi undang-undang</li> </ul>

	<p>Penyakit kronik ditafsirkan seperti berikut:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>i. Serangan Sakit Jantung</li> <li>ii. Strok</li> <li>iii. Kanser</li> <li>iv. Kegagalan Ginjal (Buah Pinggang)</li> <li>v. Penyakit Kelumpuhan/Paraplegia</li> <li>vi. Pemindahan Organ Utama</li> <li>vii. Pulmonary Hypertension</li> <li>viii. Sakit Hati (Liver) kronik</li> <li>ix. Penyakit paru-paru kronik</li> <li>x. Penyakit otak kronik</li> <li>xi. Penyakit jantung kronik</li> <li>xii. Penyakit membawa maut</li> <li>xiii. Hepatitis Virus</li> <li>xiv. Kecederaan dikepala disebabkan kemalangan</li> <li>xv. Melepuh dan melecur kerana kebakaran</li> <li>xvi. Penyakit Parkinson</li> <li>xvii. Koma</li> <li>xviii. Buta/Hilang Pendengaran</li> <li>xix. Penyakit Alzheimer</li> <li>xx. HIV dan AIDS</li> <li>xxi. Anaemia Aplastik (Kegagalan sum-sum tulang kronik)</li> <li>xxii. Kehilangan Anggota Badan</li> </ul> <p>Surat pengesahan daripada hospital Kerajaan dan hospital swasta (dalam negara atau luar negara) mesti disertakan.</p>
3. Berhijrah ke tempat lain samada dalam negara atau luar negara.	<p>1. Pemohon yang telah berhijrah ke tempat lain berikut daripada:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Pulang ke kampung halaman atas faktor ingin menjaga ahli keluarga terdekat yang tua/tidak berupaya/sakit.</li> <li>b) Menginap dan memiliki rumah lain yang lebih sesuai dengan bilangan ahli keluarga.</li> <li>c) Pertukaran tempat kerja yang baru. Bukti yang menunjukkan bahawa</li> </ul>

	<p>telah berhijrah secara kekal hendaklah disertakan.</p>
4. Masalah kewangan dan keberhutangan yang serius (individu).	<p>1. Keberhutangan dan masalah kewangan juga boleh dinilai dalam keadaan yang berikut:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Kegagalan membayar ansuran bank melebihi tiga (3) bulan berturut-turut.</li> <li>b) Berhutang dengan pengurus kewangan yang tidak berlesen yang menyebabkan ancaman nyawa kepada pemohon dan ahli keluarga terdekat. Laporan polis hendaklah disertakan bersama sebagai bukti.</li> <li>c) Nilai tanggungan keluarga melebihi jumlah pendapatan bulanan.</li> <li>d) Hartanah yang bakal dilelong oleh institusi kewangan.</li> </ul> <p>Bukti-bukti yang menunjukkan bahawa pemohon sedang mengalami masalah kewangan dan keberhutangan serius hendaklah dikemukakan.</p>
5. Masalah kewangan dan keberhutangan yang serius (syarikat).	<p>1. Sekiranya pemohon adalah sebuah syarikat yang berdaftar dengan Suruhanjaya Syarikat Malaysia (SSM). Keberhutangan dan masalah kewangan yang dinilai adalah dalam keadaan yang berikut:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Kegagalan syarikat membayar gaji pekerja dan menjaga kebajikan pekerja.</li> <li>b) Syarikat yang berstatus PN17 oleh Bursa Malaysia.</li> <li>c) Aliran tunai syarikat yang defisit.</li> <li>d) Hartanah yang bakal dilelong oleh institusi kewangan.</li> </ul> <p>Bukti-bukti yang menunjukkan bahawa syarikat sedang mengalami masalah kewangan dan keberhutangan serius hendaklah dikemukakan.</p>

**3.2 Perolehan harta tanah oleh syarikat asing atau warganegara asing ke atas bangunan perdagangan yang bercirikan kediaman**

- 3.2.1 Berdasarkan Garis Panduan Perolehan Tanah oleh syarikat asing/warganegara asing yang dikeluarkan oleh Unit Perancang Ekonomi (UPE), Jabatan Perdana Menteri (JPM), bertarikh 01 Mac 2014 dengan jelas menyebut berkenaan sekatan yang dikenakan ke atas individu warganegara asing tidak dibenarkan untuk memiliki unit komersial/perdagangan. Oleh kerana pembangunan di Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur banyak terdiri daripada pembangunan komersial/perdagangan yang bercirikan kediaman seperti pangsapuri servis, pangsapuri suite, hotel suites dan boutique hotel, maka pemilikan individu warganegara asing ke atas pembangunan sedemikian dapat diberi pengecualian oleh JKTWPKL. Paras harga pemilikan masih lagi terpakai sebagaimana mengikut garis panduan tersebut iaitu melebihi RM 1,000,000.00
- 3.2.2 Pembelian tanah-tanah kosong atau lot-lot kediaman yang belum dimajukan oleh syarikat asing atau individu warganegara asing hendaklah dibawa kepada JKTWPKL untuk pertimbangan selanjutnya.
- 3.2.3 Paras harga minimum yang telah ditetapkan dalam Garis Panduan Perolehan Tanah oleh syarikat asing/warganegara asing, Unit Perancang Ekonomi (UPE), Jabatan Perdana Menteri (JPM), bertarikh 01 Mac 2014 bernilai RM 1,000,000.00 hendaklah dikira mengikut unit dan bukan dikira daripada jumlah pembelian unit-unit.

**3.3 Kebenaran pajakan oleh warganegara dan bukan warganegara bagi tujuan utiliti (tapak pencawang elektrik)**

- 3.3.1 Bagi permohonan kebenaran pajakan khusus untuk tujuan utiliti (tapak pencawang elektrik), Pentadbir Tanah Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur diberi kelulusan oleh JKTWPKL untuk melasankan keputusan dan tidak perlu dibawa ke mesyuarat JKTWPKL untuk pertimbangan.

#### **4.0 TARIKH KUATKUASA**

Pekeliling ini berkuatkuasa mulai 23 Ogos 2019

#### **5.0 PEMAKAIAN**

Pekeliling ini terpakai kepada warga kerja Pejabat Pengarah Tanah dan Galian Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur.



**DATO' HAJI CHE ROSLAN BIN CHE DAUD**  
**Pengarah Tanah Dan Galian Wilayah Persekutuan**

No Fail : PTG/WP.100-2/26

Bertarikh : 18 Jun 2020