



**PEKELILING PENGARAH TANAH DAN GALIAN
NEGERI PERAK DARUL RIDZUAN BIL.12/2022**

**GARIS PANDUAN PEROLEHAN HARTANAH OLEH
WARGANEGARA ASING DI NEGERI PERAK DARUL RIDZUAN**

TUJUAN

Pekeliling ini bertujuan untuk memberi panduan kepada semua warga di Pentadbiran Tanah Negeri Perak berkenaan Dasar Perolehan Hartanah Oleh Warganegara Asing di Negeri Perak Darul Ridzuan.

LATAR BELAKANG

2. Berdasarkan kepada ketetapan Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri Perak Darul Ridzuan (MMK) Bil.2059 pada 16.02.2022 dan MMK Bil.2078 bertarikh 3.08.2022, Garis Panduan Perolehan Hartanah Oleh Warganegara Asing di Negeri Perak Darul Ridzuan telah dikemaskini dan diluluskan bagi mengelakkan faktor manipulasi penawaran hartanah oleh pemaju dan menggalakkan pembangunan hartanah di Negeri Perak.

3. Penetapan Dasar Perolehan Hartanah Oleh Warganegara Asing di Negeri Perak ini melibatkan tujuh (7) aspek utama iaitu :-

- i) Penetapan Paras Harga Minima Mengikut Zon Pihak Berkuasa Tempatan (PBT), Kategori dan Jenis Hartanah;
- ii) Penetapan Had Kuota Perolehan;
- iii) Penetapan Jenis Pegangan Perolehan;

- iv) Perolehan Hartanah Oleh Warganegara Asing;
- v) Penetapan Kadar Bayaran Levi Perolehan Hartanah;
- vi) Penetapan Kadar Harga Minima Hartanah Program *Malaysia My Second Home* (MM2H) dan Perolehan Hartanah Oleh Penduduk Tetap; dan
- vii) Larangan Perolehan Hartanah Oleh Warganegara Asing.

PENETAPAN PARAS HARGA MINIMA MENGIKUT ZON PBT, KATEGORI DAN JENIS HARTANAH

- 4. Secara dasarnya, penetapan harga minima bagi perolehan hartanah oleh Warganegara Asing adalah mengikut jenis hartanah, zon PBT dan jenis pemilikan iaitu samada pemilikan penuh atau pajakan. **Paras harga minima** yang ditetapkan mengikut zon PBT dan pemilikan adalah seperti dalam Jadual 1 di **LAMPIRAN A**.
- 5. Bagi maksud pemilikan ini, perolehan hartanah bagi pemilikan penuh melibatkan pendaftaran atas nama Warganegara Asing (pemohon) adalah dengan menggunakan Borang 14A manakala pemilikan melalui pajakan tanah pula, pendaftaran hartanah masih di atas nama tuannya tanah bermilik dan terdapat endorsan pajakan pada hakmilik menggunakan Borang 15A.
- 6. **Penetapan zon PBT** melibatkan pembahagian kepada tiga (3) zon yang dikelaskan seperti dalam Jadual 2 di **LAMPIRAN B**.

PENETAPAN HAD KUOTA PEROLEHAN

- 7. Secara dasarnya, pemilikan hartanah oleh Warganegara Asing akan memberi persaingan sekaligus menjejaskan pemilikan oleh warganegara sekiranya tiada elemen pengawalan dibuat. Justeru, bagi tujuan pengawalan terhadap jumlah perolehan hartanah oleh Warganegara Asing di Negeri Perak, Pihak Berkuasa Negeri telah menetapkan kuota perolehan hartanah tersebut seperti berikut:

- i) Kategori Pertanian-*Homestead*
 - a) Pemilikan dihadkan kepada dua (2) unit hartanah sahaja; dan
 - b) Individu dan pemilik syarikat yang sama adalah dikira sebagai satu pemilikan.
 - ii) Kategori Kediaman
 - a) Pemilikan dihadkan kepada dua (2) unit hartanah sahaja; dan
 - b) Hanya individu sahaja dibenarkan manakala syarikat tidak dibenarkan sama sekali.
 - iii) Kategori Perniagaan dan Perusahaan
 - a) Tiada had kuota.
8. Sehubungan dengan itu, Pentadbir Tanah / Pendaftar Hakmilik hendaklah membuat semakan terhadap pemilikan sedia ada oleh Warganegara Asing tersebut samada melalui carian nama melalui sistem atau meminta surat akuan bersumpah iaitu borang AM80 daripada pemohon bagi memastikan pemohon mempunyai bukti pengesahan pemilikan hartanah tidak melebihi had kuota yang ditetapkan. Format borang AM80 adalah seperti di **LAMPIRAN C**.

PENETAPAN JENIS PEGANGAN PEROLEHAN

9. Pihak Berkuasa Negeri turut menetapkan jenis pegangan perolehan Warganegara Asing iaitu secara pemilikan penuh atau pajakan.
10. Perolehan tanah secara **pemilikan penuh** adalah iaitu penjualan / pindahmilik daripada tuannya mana-mana tanah berimilik kepada Warganegara Asing dengan menggunakan instrumen Borang 14A di bawah Seksyen 215 Akta (828) dan tempoh pajakan maksimumnya adalah 99 tahun. Pemilikan penuh ini diberikan kepada pemilik Warganegara Asing yang memperoleh tanah mengikut kriteria dan paras harga minima pemilikan penuh seperti dalam Jadual 1 di **LAMPIRAN A**.

11. Manakala perolehan secara **pajakan** adalah perolehan yang diperolehi daripada tuannya mana-mana tanah bermilik dengan menggunakan instrumen Borang 15A mengikut Seksyen 221 Akta (828). Harga perolehan secara pajakan adalah tertakluk kepada paras harga minima melalui pajakan seperti dalam Jadual 1 di **LAMPIRAN A**. Tempoh pajakan adalah 60 tahun serta tidak melebihi tempoh baki pajakan hakmilik tanah.

KEBENARAN PEROLEHAN HARTANAH OLEH WARGANEGARA ASING

12. Perolehan hartanah oleh Warganegara Asing melalui pemberian kasih sayang di kalangan keluarga terdekat **BOLEH DIPERTIMBANGKAN** tanpa mengambil kira jenis hartanah dan nilainya, walaubagaimanapun ianya tertakluk kepada bayaran levi sebanyak RM10,000.00 bagi setiap hakmilik dan terhad kepada satu (1) unit sahaja.
13. Keluarga terdekat bermaksud individu yang mempunyai hubungan perkahwinan (suami/isteri) atau pertalian darah (datuk, nenek, ibu, bapa, adik-beradik, anak kandung, anak tiri dan anak angkat yang disahkan oleh Jabatan Pendaftaran Negara).
14. Selain itu, perolehan hartanah oleh Warganegara Asing bagi semua jenis hartanah yang diwarisi melalui Perintah Pembahagian Pusaka atau Turun Milik Akibat Kematian **BOLEH DIPERTIMBANGKAN**. Namun, perolehan tidak tertakluk kepada paras harga minima tetapi tertakluk kepada bayaran levi sebanyak RM3,000.00. Bagi situasi perolehan yang kurang daripada satu per satu (1/1) bahagian di dalam hakmilik, maka kadar levi adalah separuh (1/2) daripada kadar yang dikenakan.

PENETAPAN KADAR BAYARAN LEVI PEROLEHAN HARTANAH

15. Bagi setiap perolehan hartanah oleh warganegara asing, suatu bayaran levi akan dikenakan. Kadar bayaran levi yang dikenakan adalah seperti dalam Jadual 3 di bawah:

SYARAT NYATA	PEROLEHAN / PEMILIKAN	KADAR LEVI/ MINIMA
PERTANIAN-HOMESTEAD	Perolehan Pertama	1% atau Minima RM 10,000.00
	Perolehan Kedua	1.5% atau Minima RM15,000.00
KEDIAMAN	Perolehan Pertama	1% atau Minima RM 10,000.00
	Perolehan Kedua	1.5% atau Minima RM15,000.00
PERNIAGAAN DAN INDUSTRI	Perolehan Pertama	1.5% atau Minima RM15,000.00
	Perolehan Kedua	2% atau Minima RM20,000.00
	Perolehan Ketiga	2.5% atau Minima RM25,000.00
	Perolehan Keempat	3% atau Minima RM30,000.00
	Perolehan Kelima Dan Seterusnya	5% atau Minima RM50,000.00

Jadual 3

16. Bagi perolehan yang dimiliki kurang daripada satu per satu bahagian (1/1) dalam hakmilik, kadar levi yang akan dikenakan adalah separuh (1/2) daripada kadar yang ditetapkan. Contoh pengiraan adalah seperti di bawah:

Situasi:

Status	:	Warganegara Asing satu pertiga bahagian
	:	Warganegara Malaysia dua pertiga bahagian
Kategori	:	Pertanian – <i>Homestead</i>

Perolehan	:	Pertama
Harga Pasaran (HP)	:	RM 2,000,000.00
Kadar Levi (KL)	:	RM 20,000.00

Contoh Pengiraan:

$$\begin{aligned} \text{KL} &= \text{RM}2,000,000.00 \times 1\% \\ &= \text{RM } 20,000.00 \end{aligned}$$

Jumlah KL yang perlu dibayar Warganegara Asing tersebut adalah separuh daripada KL pemilikan penuh, maka KL yang perlu dibayar ialah **RM 10,000.00**

17. Kadar levi bagi perolehan hartanah oleh Warganegara Asing bagi semua jenis hartanah yang **diwarisi melalui Perintah Pembahagian Pusaka atau Turun Milik Akibat Kematian** dikenakan sebanyak **RM3,000.00**. Bagi situasi perolehan ini yang kurang daripada satu per satu (1/1) bahagian di dalam hakmilik, maka kadar levi adalah separuh (1/2) daripada kadar yang dikenakan.
18. Selain itu, kadar levi bagi perolehan hartanah oleh Warganegara Asing **melalui pemberian kasih sayang di kalangan keluarga terdekat** dikenakan bayaran levi sebanyak **RM10,000.00 bagi setiap hakmilik**.
19. Manakala, kadar levi bagi Penduduk Tetap adalah mengikut kadar levi perolehan Warganegara Asing seperti dalam Kaedah Tanah Perak.

PENETAPAN KADAR HARGA MINIMA HARTANAH PROGRAM MALAYSIA MY SECOND HOME (MM2H) DAN PEROLEHAN HARTANAH OLEH PENDUDUK TETAP

20. Pihak Berkuasa Negeri menetapkan kadar minima hartanah bagi program *Malaysia My Second Home (MM2H)* adalah **USD100,000.00** seunit (dalam nilai USD) atau sama nilai dengan transaksi jumlah tersebut.

21. Selain itu, kadar harga minima perolehan hartanah oleh Penduduk Tetap adalah **RM300,000.00** seunit bagi hartanah kediaman. Individu bertaraf Penduduk Tetap juga boleh memiliki hartanah bangunan perniagaan kedai dengan harga berdasarkan *zoning* kawasan seperti di **LAMPIRAN A**.

LARANGAN PEROLEHAN HARTANAH OLEH WARGANEGARA ASING

22. Hartanah berikut adalah **DILARANG** sama sekali untuk diperolehi oleh Warganegara Asing/Syarikat :-
- i) Perlombongan;
 - ii) Pertanian (Kecuali di bawah klasifikasi Pertanian-*Homestead*);
 - iii) Hartanah yang terlibat dengan Perintah Jualan oleh Mahkamah atau Lelongan Awam;
 - iv) Hartanah yang berkeadaan lot tanah kosong bagi kategori Kediaman dan Perniagaan;
 - v) Hartanah yang telah diperuntukkan kepada kepentingan Bumiputera dalam sesuatu projek pembangunan hartanah yang ditetapkan oleh Pihak Berkuasa Negeri; dan
 - vi) Kategori-kategori lain yang ditetapkan oleh Pihak Berkuasa Negeri dari semasa ke semasa.
23. Sebarang pindaan / pengecualian / penambahan / pelepasan kepada mana-mana item di dalam Garis Panduan ini boleh dibuat dengan mengangkat kertas cadangan ke Pihak Berkuasa Negeri melalui Kertas Pertimbangan Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri mengikut keperluan.
24. Pihak Berkuasa Negeri mempunyai kuasa bagi sebarang perubahan dan pindaan Garis Panduan ini dari masa ke semasa walaupun permohonan-permohonan tersebut memenuhi syarat yang ditetapkan sekiranya didapati memberi kesan ke atas kepentingan, keselamatan dan kedaulatan Negara dan Negeri Perak dalam Perolehan Hartanah oleh Warganegara Asing ini.

PROSEDUR PEROLEHAN WARGANEGARA ASING

25. Pentadbir Tanah / Pendaftar Hakmilik diingatkan supaya memastikan tuannya mana-mana tanah bermilik membuat permohonan perolehan hartanah bagi Warganegara Asing terlebih dahulu sebelum tandatangan perjanjian jual beli atau pajakan tanah dengan Warganegara Asing.

26. Permohonan pemerolehan oleh Warganegara Asing yang diproses di bawah Seksyen 433B Akta (828) ini membolehkan Pengarah Tanah dan Galian Negeri atau Pentadbir Tanah Daerah untuk mengenakan syarat-syarat (jika difikirkan sesuai) untuk mengemukakan bersama dokumen seperti berikut:
 - i) Perakuan secara bertulis daripada Polis Diraja Malaysia (PDRM) berkaitan pengesahan individu/syarikat yang memohon pemerolehan hartanah tersebut; dan
 - ii) Perakuan secara bertulis daripada Jabatan Imigresen berkaitan pengesahan individu/syarikat yang memohon pemerolehan hartanah tersebut.

27. Semua urusan jual beli hartanah yang dibuat sebelum dasar ini berkuatkuasa adalah tidak tertakluk kepada syarat-syarat yang dinyatakan bagi perkara-perkara berikut:
 - i) Perjanjian jual beli / pajakan pada atau sebelum kuatkuasa dasar ini dan disetamkan dengan sempurna mengikut Akta Setem 1949;
 - ii) Pemberian melalui kasih sayang;
 - iii) Perintah pembahagian harta pusaka; dan
 - iv) Turun milik akibat kematian.

28. Selain itu, bagi mana-mana permohonan pemerolehan hartanah oleh Warganegara Asing sama ada secara pindahmilik, pembahagian pusaka, turun milik akibat kematian atau apa-apa urusan bagi tanah berstatus Tanah Rizab

- i) Tanah Rizab Melayu **pegangan Melayu tidak boleh dipertimbangkan** bagi urusan pindahmilik, pembahagian pusaka, turun milik akibat kematian kepada warganegara asing;
- ii) Tanah Rizab Melayu **bukan pegangan Melayu boleh dipertimbangkan** bagi urusan pindahmilik, pembahagian pusaka, turun milik akibat kematian.

PENURUNAN KUASA KEPADA PENTADBIR TANAH

29. Bagi melancarkan lagi urusan perolehan hartanah ini, PBN telah bersetuju untuk mewakilkan kuasa di bawah Seksyen 13 (Akta 828) kepada Pengarah Tanah dan Galian untuk meluluskan pemerolehan oleh warganegara asing melalui Perintah Pembahagian Pusaka atau turun milik akibat kematian.

PEMBATALAN PEKELILING DAN PEMAKAIAN PEKELILING

30. Oleh yang demikian Pekeliling Pengarah Tanah Dan Galian Perak Bil. 2/2020 dan 3/2022 adalah **TERBATAL** dan pekeling ini berkuat kuasa serta-merta.

“BERKHIDMAT UNTUK NEGARA”

Saya yang menjalankan amanah,


(DATO' MOHAMAD FARIZ BIN MOHAMAD HANIP, D.P.M.P., P.M.P., A.M.P.)

Pengarah Tanah dan Galian,
Perak Darul Ridzuan.

Bil. (16) dlm.P.T.G. Pk.100-5/1/12(K) JLD.7

Bertarikh : 19 Oktober 2022