

**JAWATANKUASA PELABURAN ASING
GARIS PANDUAN MENGENAI PEROLEHAN HARTANAH
OLEH KEPENTINGAN TEMPATAN DAN ASING**

I. LATAR BELAKANG

1. Garis Panduan ini dikeluarkan bagi maksud menjelaskan peraturan-peraturan Jawatankuasa Pelaburan Asing (Foreign Investment Committee – FIC) mengenai perolehan hartanah oleh kepentingan tempatan dan kepentingan asing.

II. TARIKH KUATKUASA

2. Garis Panduan ini berkuatkuasa pada 1 Ogos 2004.

III. TAFSIRAN

3. Dalam Garis Panduan ini, melainkan jika konteksnya menghendaki makna yang lain -

Bumiputera ertinya –

(a) bagi Semenanjung Malaysia,

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

(b) bagi Sarawak,

individu sepertimana 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, segala hak mengundi berkenaan 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 bangunan, tanah berserta bangunan, unit komersil atau unit kediaman;

hartanah industri

ertinya tanah industri, kilang atau lot kilang;

keluarga terdekat	ertinya individu-individu yang mempunyai hubungan perkahwinan atau pertalian persaudaraan termasuk suami isteri, ibu bapa dan anak-anak;
kepentingan	ertinya pemegangan hak mengundi atau ekuiti atau apa-apa hak lain ke atas sesebuah syarikat;
kepentingan asing	ertinya sesuatu kepentingan, kumpulan kepentingan yang bersekutu atau pihak-pihak yang bertindak secara bersama merangkumi: - <ul style="list-style-type: none"> (a) individu bukan warganegara Malaysia termasuk Pemastautin Tetap; (b) syarikat asing; atau (c) syarikat tempatan atau institusi tempatan di mana pihak di perenggan (a) dan/atau (b) memiliki lebih daripada 50% hak mengundi dalam syarikat atau institusi berkenaan;
kepentingan Bumiputera	ertinya sesuatu kepentingan, kumpulan kepentingan yang bersekutu atau pihak bertindak secara bersama merangkumi:- <ul style="list-style-type: none"> (a) individu Bumiputera; atau

- (b) syarikat tempatan atau institusi tempatan di mana Bumiputera memiliki lebih daripada 50% hak mengundi dalam syarikat atau institusi berkenaan;

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

- (a) individu warganegara Malaysia; atau
- (b) syarikat tempatan atau institusi tempatan di mana warganegara Malaysia memiliki lebih daripada 50% hak mengundi di dalam syarikat berkenaan atau institusi berkenaan;

kilang ertinya bangunan di mana aktiviti pembuatan dijalankan;

lot kilang ertinya tanah yang terletak di kawasan yang di khusus untuk kegiatan industri;

Pemastautin Tetap ertinya individu bukan warganegara Malaysia yang telah memperoleh status **Pemastautin Tetap** daripada Kerajaan Malaysia;

perolehan ertinya sebarang transaksi melibatkan perpindahan hartanah daripada satu pihak kepada pihak lain;

syarikat asing	ertinya syarikat 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;
tanah pertanian	ertinya tanah yang dikategorikan sebagai tanah pertanian di bawah Kanun Tanah Negara 1965;
unit kediaman	ertinya kawasan, premis atau bangunan bagi maksud tempat tinggal atau penginapan;
unit komersil	ertinya premis yang digunakan bagi maksud perniagaan seperti rumah kedai, kedai pejabat, lot kedai, kedai pejabat, ruang pejabat, ruang perniagaan atau ruang pameran.

IV. PEMAKAIAN

4. PEROLEHAN HARTANAH OLEH KEPENTINGAN TEMPATAN

- 4.1 Perolehan hartanah oleh **kepentingan tempatan** yang bernilai **kurang daripada RM10 juta** tidak perlu mendapat kelulusan FIC.

Perolehan Yang Perlu Dimaklumkan

- 4.2 Perolehan hartanah yang bernilai **di antara RM10 juta sehingga kurang daripada RM20 juta** hanya perlu **dimaklumkan kepada FIC** sekiranya transaksi berkenaan melibatkan pihak-pihak berikut: -
- 4.2.1 perolehan oleh **kepentingan Bumiputera** daripada **kepentingan Bumiputera**; atau
 - 4.2.2 perolehan oleh **kepentingan Bumiputera** daripada **kepentingan bukan Bumiputera**; atau
 - 4.2.3 perolehan oleh **kepentingan bukan Bumiputera** daripada **kepentingan bukan Bumiputera**; atau
 - 4.2.4 perolehan oleh **kepentingan tempatan** daripada **kepentingan asing**.

Perolehan Yang Memerlukan Kelulusan

- 4.3 Perolehan hartanah yang melibatkan pihak-pihak serta nilai hartanah seperti berikut **perlu mendapatkan kelulusan** FIC: -
- 4.3.1 perolehan hartanah oleh **kepentingan bukan Bumiputera** daripada **kepentingan Bumiputera** yang bernilai **RM10 juta atau lebih**; atau
 - 4.3.2 perolehan hartanah oleh **kepentingan tempatan** yang bernilai **RM20 juta atau lebih**.

5. **SYARAT-SYARAT PEROLEHAN**

5.1 Perolehan hartanah hendaklah **didaftarkan di bawah sebuah syarikat tempatan** dan akan dikenakan syarat berkaitan dengan ekuiti, guna tenaga, modal dan pembangunan semula hartanah (jika terpakai) seperti berikut: -

Syarat Ekuiti

5.1.1 Meningkatkan pemilikan ekuiti Bumiputera kepada sekurang-kurangnya 30% sekiranya syarikat berkenaan tidak mempunyai pemilikan ekuiti Bumiputera atau mempunyai kurang daripada 30% ekuiti Bumiputera; atau

5.1.2 Mengekalkan sekurang-kurangnya 30% ekuiti Bumiputera pada setiap masa sekiranya syarikat berkenaan telah mempunyai 30% atau lebih ekuiti Bumiputera; atau

5.1.3 Mengekalkan sekurang-kurangnya 51% ekuiti Bumiputera pada setiap masa sekiranya syarikat berkenaan telah mempunyai 51% atau lebih ekuiti Bumiputera.

Syarat Modal

5.1.4 Syarikat tempatan yang **dimiliki oleh kepentingan asing** dan mempunyai modal berbayar kurang daripada RM250,000, syarikat berkenaan hendaklah meningkatkan modal berbayar tersebut kepada sekurang-kurangnya RM250,000 dalam tempoh enam (6) bulan dari tarikh permohonan diterima oleh FIC; atau

5.1.5 Syarikat tempatan yang **dimiliki oleh kepentingan tempatan** serta mempunyai modal berbayar kurang daripada RM100,000, syarikat berkenaan hendaklah meningkatkan modal berbayar tersebut kepada sekurang-kurangnya RM100,000 dalam tempoh enam (6) bulan dari tarikh permohonan diterima oleh FIC.

Syarat Pembangunan Hartanah

5.1.6 Sekiranya hartanah yang diperoleh akan dibangunkan sebagai projek perumahan atau komersil, sekurang-kurangnya 75% daripada jumlah nilai bahan binaan dan alat kelengkapan yang digunakan di dalam projek berkenaan hendaklah terdiri daripada bahan tempatan;

5.1.7 Syarikat berkenaan hendaklah mengemukakan surat pengesahan daripada perunding bertauliah mengenai jumlah nilai bahan binaan dan alat kelengkapan tempatan yang digunakan dalam projek berkenaan enam (6) bulan selepas projek dimulakan dan apabila projek berkenaan telah siap sepenuhnya; dan

5.1.8 Setiap perolehan oleh kepentingan asing ke atas hartanah yang dibangunkan perlu mendapat kelulusan FIC.

Syarat Guna Tenaga

5.1.9 Syarikat hendaklah berusaha sedaya upaya untuk melantik dan melatih warganegara Malaysia bagi mencerminkan komposisi penduduk negara di setiap peringkat jawatan.

Pengecualian Syarat Ekuiti

5.1.10 Syarikat tersenarai yang telah mematuhi syarat ekuiti semasa diapungkan tidak akan dikenakan syarat ekuiti; dan

5.1.11 Hartanah yang diperoleh untuk kediaman sendiri dikecualikan daripada syarat-syarat di atas.

6. TEMPOH PEMATUHAN SYARAT EKUITI

6.1 Syarat ekuiti yang dikenakan, jika ada, hendaklah dipatuhi dalam **tempoh dua (2)** tahun dari tarikh permohonan diterima oleh FIC atau pada tarikh hartanah mula dibangunkan (jika terpakai), mengikut yang mana terdahulu;

6.2 Status pematuhan syarat ekuiti hendaklah dilaporkan kepada FIC sekurang-kurangnya satu (1) bulan sebelum tamat tempoh pematuhan dan/atau apabila diperlukan oleh FIC; dan

6.3 Tempoh pematuhan syarat ekuiti berkenaan boleh dilanjutkan untuk satu (1) tahun berdasarkan merit sesuatu kes.

7. PEROLEHAN HARTANAH OLEH KEPENTINGAN ASING

7.1 **Sebarang perolehan hartanah oleh kepentingan asing termasuk individu bertaraf Pemastautin Tetap perlu mendapat kelulusan FIC.**

7.2 Kepentingan asing **hanya** dibenarkan memperoleh hartanah yang bernilai **melebihi RM150,000 dan tertakluk kepada syarat-syarat yang dinyatakan di perenggan 8 dan 9.**

7.3 Pihak Berkuasa Negeri mempunyai budi bicara mempertimbangkan perolehan berkenaan berdasarkan kawasan atau lokasi hartanah, jenis hartanah dan peratusan dari jumlah unit yang ada di dalam sesuatu projek.

Perolehan hartanah melalui lelongan awam

7.4 Kepentingan asing termasuk bank asing dibenarkan memperoleh hartanah melalui lelongan awam bernilai melebihi RM150,000 **dan tertakluk kepada syarat –syarat yang dinyatakan di perenggan 8 dan 9.**

Kelonggaran Kepada Pemastautin Tetap

7.5 Pemastautin Tetap dibenarkan memperoleh **unit kediaman** bernilai kurang daripada RM150,000 tetapi **melebihi RM60,000 tertakluk** kepada syarat yang dinyatakan di perenggan 8.

7.6 Bagi perolehan seperti yang dinyatakan di perenggan 7.5, Pemastautin Tetap mestilah memenuhi **salah satu** daripada syarat-syarat berikut: -

7.6.1 berkahwin dengan warganegara Malaysia;

ATAU

7.6.2 telah **layak dan telah memohon** kepada Kementerian Hal Ehwal Dalam Negeri untuk mendapatkan taraf **kewarganegaraan** Malaysia.

Perolehan Hartanah Dalam Kawasan Koridor Raya Multimedia (MSC)

7.7 Syarikat tempatan yang dimiliki oleh kepentingan asing serta mempunyai status MSC dibenarkan memperoleh hartanah dalam kawasan MSC **tanpa** mendapat kelulusan FIC dengan syarat hartanah berkenaan adalah **hanya untuk kegunaan operasi syarikat** termasuk sebagai kediaman untuk pekerja syarikat berkenaan.

7.8 Perolehan hartanah dalam kawasan MSC oleh syarikat milik kepentingan asing dan tidak mempunyai status MSC adalah tertakluk kepada syarat-syarat yang dinyatakan di perenggan 5 dan 6.

Perolehan Unit Kediaman Oleh Syarikat Perkilangan

7.9 Syarikat **perkilangan** tempatan yang dimiliki oleh kepentingan asing dibenarkan memperoleh **unit kediaman** yang bernilai **melebihi RM60,000 tertakluk** kepada syarat berikut:-

7.9.1 unit kediaman digunakan **hanya** untuk pekerja syarikat berkenaan; dan

7.9.2 unit kediaman berkenaan bukan dibina di atas **tanah rizab Melayu** dan bukan hartanah yang diperuntukkan kepada Bumiputera dalam sesuatu projek pembangunan hartanah seperti ditetapkan oleh Pihak Berkuasa Negeri.

Perolehan Unit Kediaman Di bawah Program “Malaysia - Rumah Keduaku”

7.10 Perolehan unit kediaman di bawah program ini hanya perlu mendapat kelulusan daripada Pihak Berkuasa Negeri.

Sumber Pembiayaan

7.11 Pembiayaan kewangan daripada sumber dalam dan luar negara dibenarkan bagi semua perolehan hartanah.

8. SEKATAN

8.1 Kepentingan asing **tidak dibenarkan** memperoleh: -

8.1.1 semua hartanah di bawah kategori **kos rendah dan sederhana rendah** sebagaimana yang ditetapkan oleh Pihak Berkuasa Negeri;

8.1.2 semua hartanah yang dibina di atas **tanah rizab Melayu**;

8.1.3 hartanah yang telah diperuntukkan kepada Bumiputera (**kuota Bumiputera**) dalam sesuatu projek pembangunan hartanah sebagaimana ditetapkan oleh Pihak Berkuasa Negeri;

8.1.4 gerai dan bengkel perkhidmatan;

8.1.5 **rumah kedai satu (1) dan dua (2) tingkat** daripada pemilik yang **bukan** pemaju hartanah; dan

8.1.6 **tanah pertanian** yang dibangun berasaskan “Homestead”.

9. SYARAT BAGI PEROLEHAN HARTANAH OLEH KEPENTINGAN ASING

9.1 Perolehan hartanah oleh kepentingan asing seperti di bawah adalah tertakluk kepada syarat-syarat yang dinyatakan di perenggan 5 dan 6: -

9.1.1 Perolehan **satu (1) atau lebih** unit hartanah dalam **satu (1) transaksi** yang bernilai **RM10 juta atau lebih**;

9.1.2 Perolehan **keseluruhan bangunan** atau keseluruhan projek pembangunan hartanah, tanpa mengira nilainya; dan

9.1.3 Perolehan tanah atau tanah berserta bangunan untuk **pembangunan semula secara komersil**.

Pengecualian

9.2 Perolehan hartanah oleh kepentingan asing seperti di bawah **dikecualikan** daripada syarat-syarat yang dinyatakan di perenggan 5 dan 6: -

9.2.1 **Perolehan unit kediaman untuk kegunaan sendiri**, dan

9.2.2 Perolehan **satu (1) atau lebih** unit hartanah dalam **satu (1) transaksi** yang bernilai kurang daripada **RM10 juta**;

10. PINDAH MILIK HARTANAH KEPADA WARGANEGARA ASING

- 10.1 Pindah milik hartanah kepada warganegara asing atas balasan kasih sayang **perlu** mendapat kelulusan FIC dan hanya dibenarkan di kalangan **keluarga terdekat sahaja**; dan
- 10.2 Pindah milik mengikut wasiat atau perintah mahkamah **dikecualikan** daripada mendapat kelulusan FIC.

11. PEROLEHAN TANAH PERTANIAN OLEH KEPENTINGAN ASING

- 11.1 Kepentingan asing dibenarkan memperoleh tanah pertanian bernilai **melebihi RM250,000** dan keluasan sekurang-kurangnya **lima (5) ekar**;
- 11.2 Perolehan tanah pertanian oleh kepentingan asing adalah **tertakluk** kepada syarat-syarat yang dinyatakan di perenggan 5 dan 6 dan **hanya dibenarkan** untuk tujuan seperti berikut sahaja: -
 - 11.2.1 menjalankan **aktiviti pertanian secara komersil** menggunakan teknologi tinggi atau moden; atau
 - 11.2.2 menjalankan projek **agro-pelancongan**; atau
 - 11.2.3 menjalankan aktiviti pertanian atau industri berasaskan pertanian bagi **menghasilkan produk untuk dieksport**.
- 11.3 Kelonggaran syarat ekuiti boleh dipertimbangkan bagi perolehan tanah pertanian untuk **menghasilkan produk untuk dieksport**.

12. PEROLEHAN HARTANAH INDUSTRI OLEH KEPENTINGAN ASING

12.1 Kepentingan asing dibenarkan memperoleh hartanah industri **tanpa had harga** tertakluk kepada syarat-syarat di perenggan 5 dan 6.

Pengecualian

12.2 Perolehan hartanah industri untuk **tujuan operasi pengilangan sendiri** dikecualikan daripada syarat ekuiti (perenggan 5.1.1 hingga 5.1.3).

13. CAGARAN HARTANAH KEPADA BANK ASING DI LUAR MALAYSIA

13.1 Cagaran hartanah di Malaysia kepada **bank asing** yang terletak di luar Malaysia **memerlukan** kelulusan FIC.

13.2 Cagaran hartanah di Malaysia kepada bank asing yang terletak di luar Malaysia untuk tujuan pembiayaan projek di luar Malaysia tidak dibenarkan.

14. PAJAKAN HARTANAH

14.1 Semua pajakan hartanah yang **melebihi sepuluh (10)** tahun oleh kepentingan asing **memerlukan** kelulusan FIC.

15. PELUPUSAN HARTANAH OLEH KEPENTINGAN ASING

15.1 Pelupusan hartanah oleh kepentingan asing **kepada kepentingan asing memerlukan** kelulusan FIC dan tertakluk kepada syarat-syarat di perenggan 7 hingga 14.

15.2 Pelupusan hartanah oleh kepentingan asing **kepada kepentingan tempatan** bernilai **kurang daripada RM20 juta** hanya perlu **dimaklumkan** kepada FIC.

16. PEROLEHAN HARTANAH DI LABUAN

16.1 Perolehan hartanah di Labuan oleh kepentingan tempatan dan asing adalah tertakluk kepada syarat-syarat di perenggan 7 hingga 15.

16.2 **Syarikat luar persisir Labuan** dibenarkan memiliki unit kediaman atau komersil bagi **kegunaan sendiri sahaja**.

V. PROSEDUR MENGEMUKAKAN PERMOHONAN

17. Semua permohonan yang dikemukakan kepada FIC mestilah mengikut prosedur berikut: -

17.1 Semua borang yang berkaitan (**FIC H/2004, Proforma I, Proforma II** dan/atau **FIC A/2004**) hendaklah dilengkapi;

- 17.2 Setiap pihak yang terlibat dalam transaksi berkenaan atau yang tercatat dalam mana-mana borang **FIC H/2004, Proforma I, Proforma II atau FIC A/2004**, hendaklah melengkap dan menandatangani Akuan Bersumpah dalam format yang telah ditetapkan (**FIC SD/2004**); dan
- 17.3 Pembeli atau pemeroleh hendaklah mengemukakan satu (1) salinan permohonan kepada FIC.

Perolehan Hartanah Bernilai RM10 juta Atau Lebih

- 17.4 Permohonan bagi perolehan hartanah oleh kepentingan tempatan dan asing bernilai **RM10 juta atau lebih** mestilah mengandungi: -

17.4.1 Borang **FIC H/2004** yang telah dilengkapkan;

17.4.2 Borang **Proforma I/2004** yang telah dilengkapkan; **DAN/ATAU**

17.4.3 Borang **Proforma II/2004** yang telah dilengkapkan; dan

17.4.4 Akuan Bersumpah (borang **FIC SD/2004**) yang telah disempurnakan.

Nota : (i) **Proforma I/2004** hendaklah dilengkapkan sekiranya pembeli dan/atau penjual adalah sebuah **syarikat**.

(ii) **Proforma II/2004** hendaklah dilengkapkan sekiranya pembeli dan/atau penjual adalah **individu**.

- (iii) Bagi **setiap syarikat** yang terlibat sebagai pembeli atau penjual, maklumat syarikat induk, jika ada, atau pemegang saham utama hendaklah dilengkapkan ke dalam **Proforma I/2004** (sekiranya pemegang saham utama adalah **syarikat**) dan/atau **Proforma II/2004** (sekiranya pemegang saham utama adalah **individu**).

Perolehan Hartanah Bernilai Kurang Daripada RM10 juta

17.5 Permohonan bagi perolehan hartanah oleh **kepentingan asing** bernilai kurang daripada **RM10 juta** mestilah mengandungi: -

17.5.1 Borang **FIC (A/2004)** yang telah dilengkapkan; dan

17.5.2 Akuan Bersumpah (borang **FIC SD/2004**) yang telah disempurnakan.

VI. TANGGUNGJAWAB PEMOHON

18. Pemohon adalah bertanggungjawab untuk: -

18.1 mematuhi semua syarat dan peraturan seperti yang terkandung dalam Garis Panduan ini; dan

18.2 memastikan semua maklumat yang diberi adalah benar dan lengkap.

VII. PENGHANTARAN PERMOHONAN DAN PERTANYAAN

19. Semua permohonan dan pertanyaan hendaklah dialamatkan kepada:

**Setiausaha
Jawatankuasa Pelaburan Asing (FIC)
Aras –1, Blok B5, Unit Perancang Ekonomi
Jabatan Perdana Menteri
Pusat Pentadbiran Kerajaan Persekutuan
62502 Putrajaya, Malaysia**

Tel : 603-88882916/2944

Faks : 603-88883917

Website : <http://www.epu.jpm.my>

VIII. PEMANSUHAN

20. Garis Panduan seperti yang disenarai di Jadual 1 dengan ini dimansuhkan.

5 July 2004

Jadual I

Tarikh Dikeluarkan	Tajuk	Tarikh Berkuatkuasa
17 Dis 1992	Foreign Investment Committee Guidelines For The Acquisition Of Residential Units By Foreign Interests	17 Dis 1992
1 Nov 1995	Garis Panduan Jawatankuasa Pelaburan Asing Mengenai Perolehan Hartanah Oleh Kepentingan Asing	24 Jun 1995
22 Mei 1998	Garis Panduan Jawatankuasa Pelaburan Asing Mengenai Perolehan Hartanah Oleh Kepentingan Asing	16 Okt 1997
18 Mei 1998	Garis Panduan Mengenai Kelonggaran Syarat Perolehan Hartanah Oleh Kepentingan Asing	22 April 1998
2 Mei 2001	Garis Panduan Mengenai Perolehan Hartanah Oleh Rakyat Tempatan dan Asing	25 April 2001