

## GARIS PANDUAN KEBENARAN PEMILIKAN OLEH WARGA ASING DALAM MEDINI

### (END USER)

#### 1. Tujuan / Objektif

Tujuan utama garis panduan ini diwujudkan adalah untuk:

- rujukan dalam pelaksanaan Garis Panduan Kebenaran Warga Asing untuk memajak/memiliki tanah dalam kawasan Medini, Iskandar Malaysia (Seksyen 433B Kanun Tanah Negara 1965).
- peranan badan-badan Kerajaan dan swasta dalam melaksanakan garis panduan ini adalah seperti berikut ;

	Jabatan	Peranan
1	Pihak Berkuasa Negeri	Memberi kelulusan keseluruhan ( <i>blanket approval</i> ) kepada kebenaran pemilikan tanah oleh warganegara asing dalam kawasan Medini. Bagaimana pun setiap permohonan perlu melalui Pejabat Tanah Galian (PTG) sebagai <i>formality</i> .
2	Pejabat Tanah Galian (PTG)	Jabatan yang bertanggungjawab dalam mengeluarkan surat kelulusan kebenaran warga asing kepada IRDA/pemohon dan jabatan yang akan mendaftarkan urusan yang berkaitan dengannya.
3	Pihak Berkuasa Wilayah Pembangunan Iskandar (IRDA)	Bertanggungjawab dalam menerima permohonan dan mengeluarkan surat sokongan sebelum permohonan dihantar ke PTG.
4	Iskandar Investment Berhad (IIB)	Sebagai tuan tanah Medini , bertanggungjawab dalam mengeluarkan sijil makluman status pemohon ( <i>end user</i> ) dan semua dokumen yang diperlukan
5	<i>Master Concessionaire Lease Developer (MCLD) / Second Layer Investor (SLI)</i>	Sebagai pemaju atau pelabur yang bertanggungjawab membangunkan kawasan Medini. MCLD/SLI perlu mengemukakan dokumen yang diperlukan semasa permohonan.
6	<i>End User</i>	Pembeli pajakan daripada MCLD/SLI terhadap petak/plot pembangunan/residential dalam kawasan Medini. Pemohon ( <i>end user</i> ) terdiri daripada warga asing perlu melengkapkan semua dokumen dan borang yang diperlukan.

## 2. Asas Panduan

Fokus utama Garis Panduan ini:

<p>Cadangan Garis Panduan Warga Asing 2011</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Garis panduan ini disediakan untuk memberi panduan kepada proses pindahmilik pajakan/pajakan kepada warga asing selepas MCLD/SLI (<i>End User</i>) dalam kawasan Medini.</li><li>• Pihak Berkuasa Negeri (PBN) melalui PTG telah memberi kelonggaran kepada <i>end user</i> agar;<ul style="list-style-type: none"><li>○ Kebenaran warga asing untuk memiliki hartanah tidak perlu melalui kelulusan Pihak Berkuasa Negeri (PBN) melalui Jawatankuasa Hasil Bumi / Exco</li><li>○ Pada prinsipnya, kelulusan keseluruhan (<i>blanket approval</i>) telah diberikan oleh Pihak Berkuasa Negeri (PBN) melalui PTG tertakluk kepada Garis Panduan Warga Asing Negeri Johor - untuk memberi kebenaran kepada warga asing memajak hartanah dalam Medini untuk <i>end user</i> tanpa perlu melalui Jawatankuasa Pihak Berkuasa Negeri (Hasil Bumi/Exco)</li></ul></li></ul> <p><u>Bayaran dan masa pemprosesan:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>○ Bayaran levi RM10, 000 dan bayaran permohonan RM500 dibuat serentak dengan permohonan yang dikemukakan.</li><li>○ Dengan cara ini, keseluruhan proses kelulusan hanya mengambil masa 2 minggu sahaja berbanding 3 bulan bagi proses normal.</li></ul>
--	---

### 3. Justifikasi Insentif Tanah untuk kawasan Medini

Kerajaan Negeri melalui Pejabat Tanah Galian amat prihatin dan menyokong pelaburan serta pembangunan hartanah dalam kawasan Medini, Iskandar Malaysia. Berikut merupakan justifikasi mengapa kawasan Medini diberikan insentif pembangunan tanah serta insentif-insentif yang telah diberikan mengikut beberapa siri keputusan dalam Mesyuarat Majlis Kerajaan Negeri (Hasil Bumi dan Exco);

#### JUSTIFIKASI

1. Mempunyai kawasan untuk pembangunan tanah yang telah dirancang khas serta bertaraf dunia seluas 2,230 ekar/ 96 juta kaki dan GFA (*Gross floor area*) 182 juta kaki persegi yang dilengkapi dengan kemudahan dan infrastruktur.
2. Medini dibina khas untuk mewujudkan sebuah metropolis bertaraf antarabangsa yang dapat menarik penduduk, ahli perniagaan dan pelancong agar menikmati kepuasan persekitaran dan seterusnya membina kehidupan dan kemewahan yang mampan serta berkekalan.
3. Terletak dalam salah sebuah *Flagship* di Iskandar Malaysia dan berada dalam kawasan Zon Pembangunan Nusajaya.
4. Dengan kedudukan geografi yang strategik serta mempunyai ekonomi yang stabil dan kukuh, pembangunan Medini dijangka dapat mewujudkan sebuah komuniti untuk kediaman, pekerjaan dan tempat untuk berhibur serta bermain.

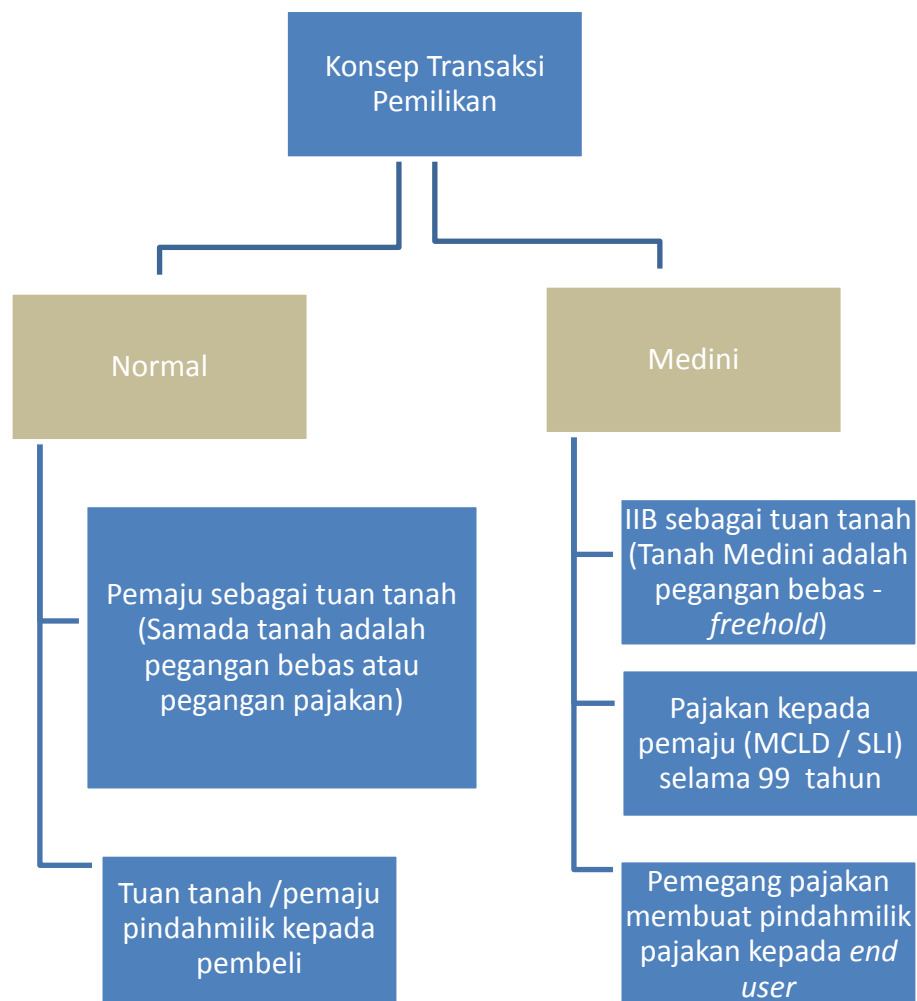
#### KRONOLOGI INSENTIF PEMBANGUNAN TANAH YANG TELAH DILULUSKAN OLEH PIHAK BERKUASA NEGERI UNTUK KAWASAN MEDINI

Bil	Insentif
1	Majlis Mesyuarat Kerajaan Johor (bil RM 1290/2008 bertarikh 30.7.2008) UPEN(J) 6/4/81 (12) bertarikh 29.8.2008:  <ol style="list-style-type: none"><li>i. Pengecualian kuota Bumiputera</li><li>ii. Pengecualian pembinaan kos rendah</li><li>iii. Kebenaran untuk memindahmilik kepada syarikat / warga asing (Pajakan/Pindahmilik Pajakan/Sub Pajak) untuk membuat pembangunan bercorak komersial/perdagangan. Pengecualian diberikan kepada pajakan/sub pajak di peringkat MCLD/SLI (bukan pemilikan perumahan melalui pindahmilik)</li><li>iv. Pindahmilik tanah atau pajakan tanah daripada tuan tanah (Iskandar Investment Berhad -IIB) kepada pembeli / pemajak unit perlu mengemukakan permohonan melalui IRDA dan bayaran yang sewajarnya sepertimana yang ditentukan oleh Pihak Berkuasa Negeri akan dikenakan.</li></ol>
2	Majlis Mesyuarat Kerajjan Johor bertarikh 29.12.2010; (8) dalam PTG 02/03/03/0100/0009/2009/0377/2009 Jld 2 bertarikh 6.1.2011. Pembatalan sekatan kepentingan dalam hakmilik Medini;  <ol style="list-style-type: none"><li>i. Tuan punya tidak dibenarkan menawarkan atau menjual unit-unit (parcel) bangunan yang akan dibina di atas tanah ini melainkan bangunan telah mula dibina mengikut pelan yang diluluskan oleh Pihak Berkuasa Negeri.</li><li>ii. Petak-petak bangunan yang didirikan di atas tanah ini apabila bertukar sahaja</li></ol>

	<p>kepada seorang bumiputera/syarikat bumiputera maka tidak boleh terkemudian daripada itu dijual, dipajak atau dipindahmilik dengan apa cara sekalipun kepada bukan bumiputera/syarikat bukan bumiputera tanpa peretujuan Pihak Berkuasa Negeri.</p> <p>iii. Petak-petak bangunan yang didirikan di atas tanah ini tidak boleh dijual atau dipindahmilik dengan apa cara sekali pun kepada bukan warganegara atau syarikat asing tanpa kebenaran pihak berkuasa negeri.</p>
3	<p>Majlis Mesyuarat Kerajaan Johor (Bil RM 3317/2010 bertarikh 29.12.2010; UPEN(J)9-11/12/8 bertarikh 31.1.2011:</p> <p>i. Semua permohonan oleh kepentingan asing samada secara langsung (termasuk pindahmilik/pajakan/pindahmilik pajakan) dan secara tidak langsung (menerusi perolehan yang mengakibatkan perubahan kawalan dalam syarikat) adalah dikecualikan daripada Dasar Baru Pek PTG Bil 1 Tahun 2010.</p> <p>ii. Semua urusan pindahmilik hartanah kepada kepentingan asing termasuk hartanah di bawah nilai RM500, 000 boleh didaftarkan tanpa perlu mendapat kelulusan EPU, JPM.</p>

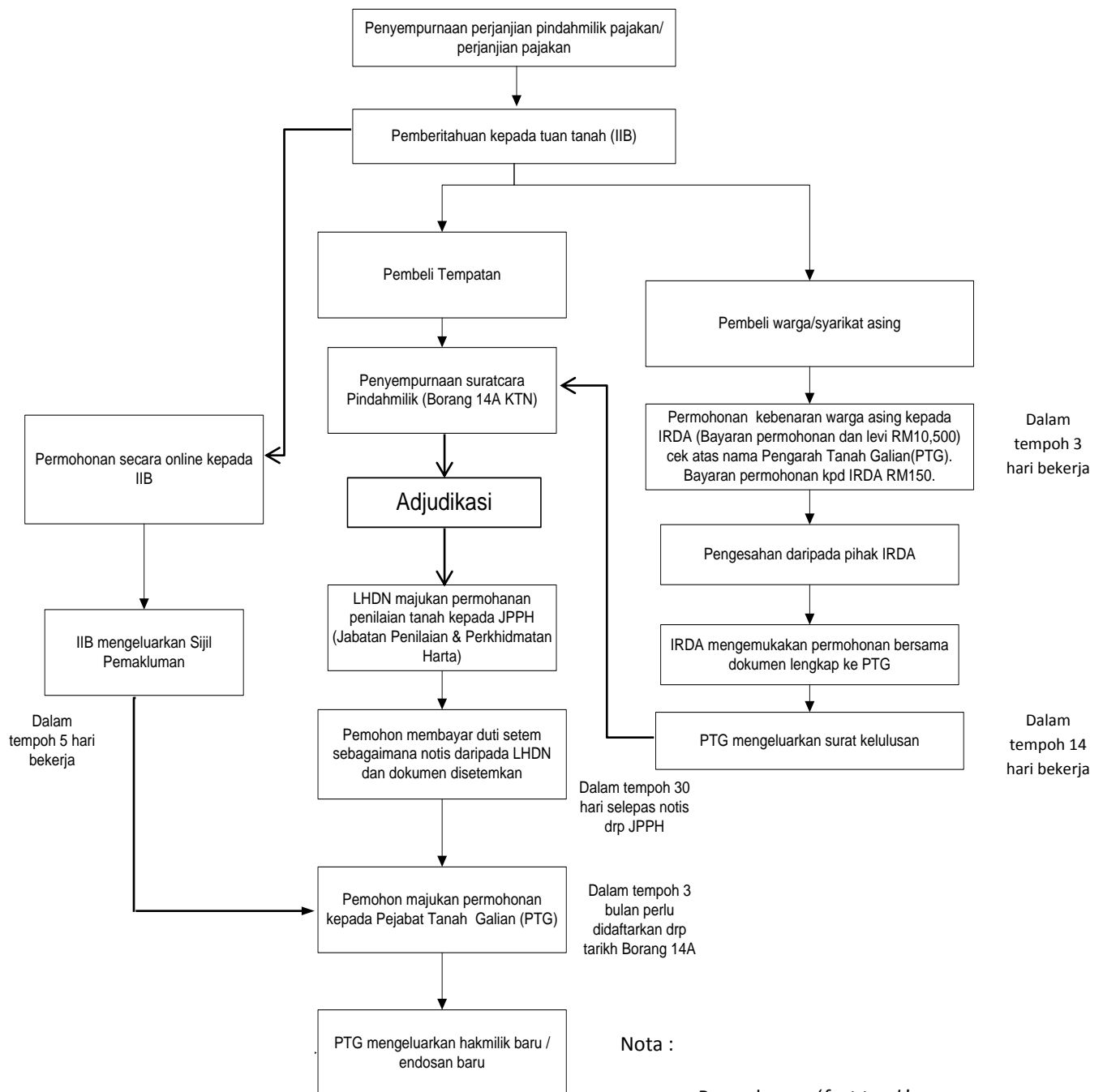
## PERBEZAAN KONSEP TRANSAKSI PEMILIKAN HARTANAH ANTARA MEDINI DAN KONSEP NORMAL DI MALAYSIA.

Oleh kerana konsep pembangunan dan pelaburan dalam Medini ingin mengekalkan pemilikan oleh syarikat /warga tempatan, maka konsep pemilikan Medini dijalankan secara pajakan di mana selepas habis tempoh pajakan, tanah akan dikembalikan semula kepada Iskandar Investment Berhad (IIB). Setiap transaksi yang berlaku oleh pemegang pajakan hanyalah tertakluk di atas pegangan pajakan sahaja dan bukannya pada pegangan tanah.



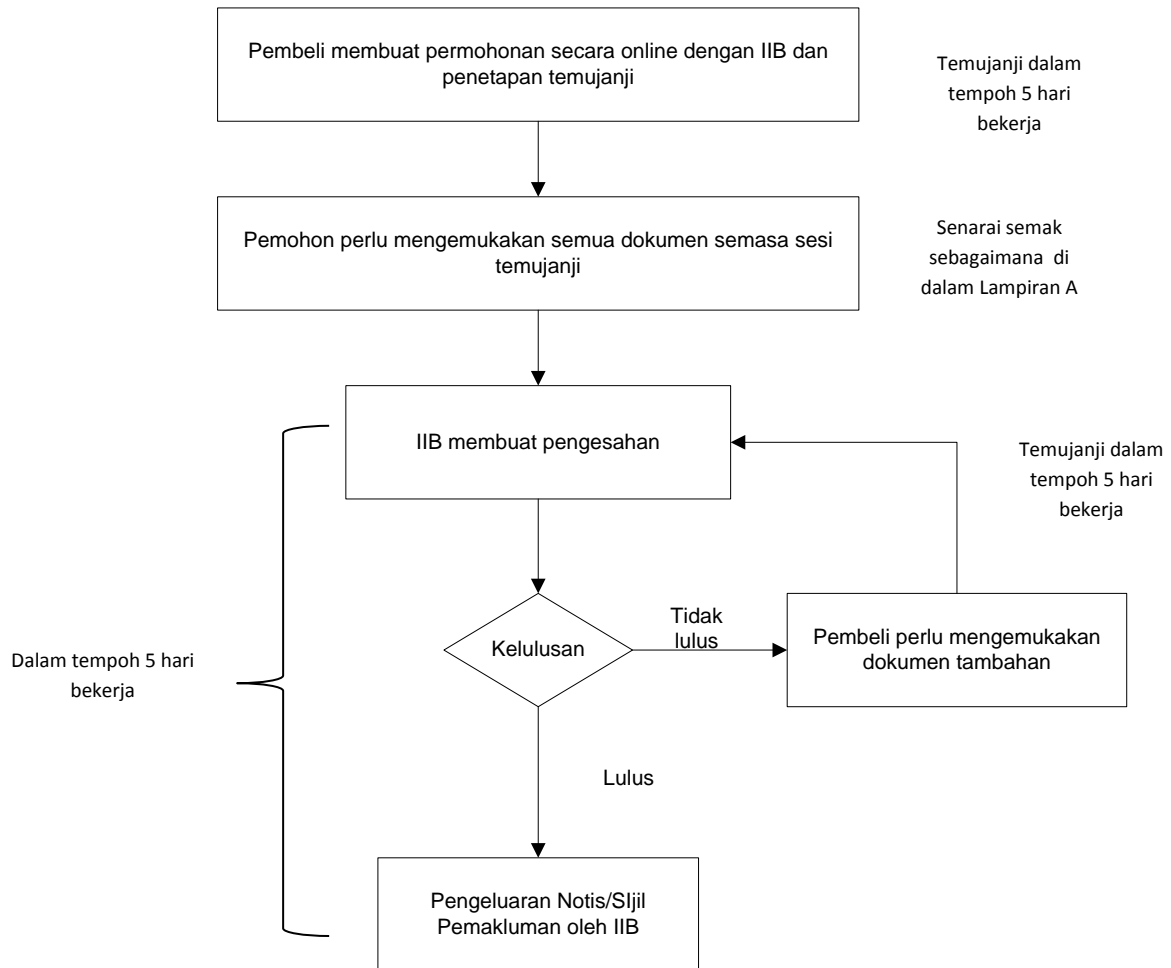
Perbezaan antara konsep transaksi pemilikan di Medini dan konsep normal yang diamalkan di Malaysia

## MEKANISMA TRANSAKSI PINDAHMILIK/PINDAHMILIK PAJAKAN (BORANG 14A KTN) DALAM MEDINI, ISKANDAR MALAYSIA (END USER)



Mekanisma pindahmilikdalam Medini (untuk End User)

**PERMOHONAN SIJIL PEMAKLUMAN DARIPADA PEMBELI KEPADA IIB  
(ISKANDAR INVESTMENT BERHAD)**



Mekanisma permohonan Sijil Pemakluman daripada IIB kepada pembeli  
dalam Medini (untuk End User)

## **SYARAT-SYARAT PERMOHONAN**

- a. Pemohon mestilah warga asing / syarikat asing.
- b. Kawasan pembangunan / hakmilik tanah yang ingin dibangunkan mestilah dalam kawasan Node 1 (Medini)
- c. Pemohon mestilah End User , iaitu pemegang pajakan selepas daripada pemegang pajakan pertama/kedua (MCLD/SLI), sama ada memperolehi kepentingan dari segi sub pajak atau pindahmilik pajak daripada pemegang pajakan pertama/kedua (MCLD /SLI). End user tidak bertujuan untuk memajukan tanah sebaliknya bertujuan untuk mendiami hartanah/petak.
- d. Pemohon perlu membayar levi berserta bayaran permohonan berjumlah RM 10,500 atas nama Pengarah Tanah Galian. (boleh dibayar melalui IRDA)
- e. Surat kebenaran yang dikeluarkan oleh pihak PTG adalah sah untuk tempoh 1 tahun daripada tarikh surat kebenaran ataupun 1 tahun daripada tarikh hakmilik strata dikeluarkan.
  - I. Dalam tempoh 6 bulan daripada mana-mana tempoh itu, pindahmilik hendaklah didaftarkan dan bayaran lanjutan sebanyak RM500.00 akan dikenakan dengan syarat ianya masih tidak melangkaui tempoh 1 tahun itu.
  - II. Ini bermakna dalam keadaan di mana semasa permohonan dibuat, hakmilik strata telah dikeluarkan, maka tempoh 1 tahun akan bermula daripada tarikh surat kebenaran.
  - III. Walau bagaimanapun sekiranya pada masa permohonan dibuat, hakmilik strata belum dikeluarkan iaitu permohonan adalah berdasarkan kepada master title, maka tempoh 1 tahun adalah bermula daripada tarikh hakmilik strata dikeluarkan.
  - IV. Jika pendaftaran tidak dilakukan dalam tempoh 1 tahun dari mana-mana keadaan sama ada hakmilik strata dikeluarkan atau tidak, maka kebenaran yang telah diberikan sebelum ini adalah TERBATAL DAN TIDAK LAGI BERKUATKUASA.
  - V. Ini bermakna, sekiranya pihak-pihak tersebut masih lagi berminat untuk meneruskan transaksi tersebut, maka permohonan baru berserta bayaran kelulusan dan levi yang baru hendaklah dijelaskan.

Contoh senario:

<b>Permohonan berserta dengan hakmilik strata</b>	<b>Permohonan tanpa hakmilik strata (<i>Master title</i>)</b>
<u>Contoh:</u> Tarikh mula : 1.1.2011 Tarikh tamat : 31.12.2011	<u>Contoh:</u> Tarikh mula : 1.1.2011 (Surat kebenaran) Tarikh hakmilik strata dikeluarkan : 31.12.11 Tarikh tamat surat kebenaran : 31.12.12

f. Surat kelulusan kebenaran warga asing akan dikeluarkan oleh pihak Pengarah Tanah Galian (PTG).

g. Dokumen yang perlu dikemukakan oleh pemohon kepada pihak IRDA:

- Borang 24/49 atau Borang 89/79 (End User)
- Resolusi syarikat atau cabutan minit mesyuarat (End User)
- Salinan passport dan pengenalan diri yang sah (Jika Individu)
- Salinan hakmilik induk / salinan hakmilik strata
- Salinan Sale & Purchase Agreement
- Salinan cukai tanah tahun semasa
- Sijil Pemakluman daripada IIB (boleh dikemukakan kemudian)
- Melengkapkan pengisian borang PTG KA6/2005
- Bayaran permohonan RM 500.00 / hakmilik atas nama Pengarah Tanah Galian Johor
- Bayaran permohonan RM 150.00/hakmilik atas nama Pihak Berkuasa Wilayah Pembangunan Iskandar
- Bayaran levi RM10,000 atas nama Pengarah Tanah Galian Johor.
- Salinan borang 15A/14A yang ingin didaftarkan di PTG
- Akuan bersumpah daripada pemohon (Sebagaimana di dalam Lampiran B)

} Jika syarikat

## Pertanyaan :

Sebarang pertanyaan berkenaan perkara di atas, sila hubungi :

Jabatan	Alamat	Hubungi
Pejabat Pengarah Tanah Galian	Pejabat Tanah dan Galian Negeri Johor, Tingkat 3, Sayap Barat, Bangunan CS2, Kota Iskandar, 79576 Nusajaya.	<u>Unit Warga Asing</u> (Pn Suhailizan bt Suliman atau Tn Hj Zainabdin b Ahmad)  07-2666880 (Tel)  07-2661414 (Faks)
Pihak Berkuasa Wilayah Pembangunan Iskandar (IRDA)	#G-01, Blok 8, Danga Bay, Jalan Skudai, 80200 Johor Bahru, Johor.	<u>Iskandar Service Centre (Land Unit)</u> (En Mohamad Ismail b Hj Ibrahim atau Pn Nor Ezan bt Samad/Cik NurHanani bt Yazid)  07-2333000 (Tel)  07-2333001 (Faks)

**Bahawa dengan ini, dokumen Garis Panduan ini adalah diluluskan dan mula berkuatkuasa pada tarikh tandatangan ini ;**

**Diluluskan Oleh** \_\_\_\_\_

**Jawatan** \_\_\_\_\_

**LAMPIRAN A**



**SUBMISSION CHECKLIST FOR ISSUANCE OF CERTIFICATE OF NOTIFICATION**

**COMPULSORY DOCUMENT BY APPLICANT/ PURCHASER**

- 1. Copy of Passport / I.C. *(if individual applicant)*;
- 2. Copy of S&P / Lease Agreement *(evidencing sale)*:
- 3. Payment of RM50 (for local purchasers only);
- 4. Particulars of solicitors representing Applicant/Purchaser.   
*(if applied individually)*

**ADDITIONAL DOCUMENTS WHERE APPLICANT IS A COMPANY**

- 1. Forms 9, 24, 44 & 49;
- 2. Form 89 or 79;
- 3. Company resolution / Extract of minutes of meeting in respect of the acquisition.

<b>For IIB's Internal Use Only</b> <i>(tick to indicate document has been sighted and details therein are consistent with information provided in this application form)</i>	
Agreement	<input type="checkbox"/>
Local; or	<input type="checkbox"/>
Foreigner	<input type="checkbox"/>
Commercial land use; or	<input type="checkbox"/>
Residential; or	<input type="checkbox"/>
Others .....	<input type="checkbox"/>
Lease; or	<input type="checkbox"/>
Sublease; or	<input type="checkbox"/>
Transfer of lease; or	<input type="checkbox"/>
Transfer of title	<input type="checkbox"/>
Encumbrances (if any)	<input type="checkbox"/>
Details: .....	

<p><i>Recommendation by Evaluation Officer :</i></p> <p><input type="checkbox"/> <i>Approve</i></p> <p><input type="checkbox"/> <i>Reject (stated reason)</i></p> <p>_____</p> <p><i>Signature</i></p>	<p><i>Endorsement by Superior :</i></p> <p><input type="checkbox"/> <i>Approve</i></p> <p><input type="checkbox"/> <i>Reject (stated reason)</i></p> <p>_____</p> <p><i>Signature</i></p>
--	---

LAMPIRAN B

Surat Akuan Bersumpah

Adalah saya, Nama.....,  
No Kad Pengenalan....., Warganegara.....,

Alamat

.....  
.....

Merupakan pembeli No Lot....., No Hakmilik.....,  
Mukim..... melalui pindahmilik pajakan daripada  
Pemaju.....

Saya akan,

1. Mematuhi undang-undang Negara ini
2. Tidak terlibat dengan rekod jenayah

Semua maklumat dan dokumen yang diberikan adalah benar dan sekiranya saya terlibat dengan penipuan maklumat / dokumen yang diberikan, saya bersedia untuk menerima akibat daripada pemalsuan tersebut.

Tandatangan

Suruhanjaya Sumpah Malaysia