



Tel : 04-2615669
: 04-2628664
E-mail : secretariat@penangbar.org
Website : www.penangbar.org

No. 4. Green Hall,
1st Floor,
10200 Penang,
Malaysia.

JAWATANKUASA PEGUAM PULAU PINANG PENANG BAR COMMITTEE

CPC 2/25

14 Mar 2025

To Members of the Penang Bar,

Termination of Home Ownership Campaign (HOC 3.0 Plus) and Penang State - Level Real Estate Sector Stimulation Policy for Year 2024

We have received an email dated 24 Feb 2025 from the Deputy Administration Officer of Lands and Mines, Penang ("PTG Penang"), Juhana binti Johan enclosing an official reply from PTG Penang to our enquiry letter dated 12 Feb 2025 pertaining to the status of Home Ownership Campaign (HOC 3.0 Plus) ("the Official Reply").

According to the Official Reply entitled "*PENAMATAN KEMPEN PEMILIKAN RUMAH / HOME OWNERSHIP CAMPAIGN (HOC 3.0 PLUS) DAN DASAR RANGSANGAN SEKTOR HARTANAH PERINGKAT NEGERI PULAU PINANG TAHUN 2024*", the Director of PTG Penang, Dr Faizal Bin Kamarudin confirmed that the Home Ownership Campaign (HOC 3.0 Plus) and Penang State - Level Real Estate Sector Stimulation Policy 2024 implemented from 1 Jan 2024 has officially ended on 31 Dec 2024.

Members are requested to take note that effective from 1 Jan 2025, all property acquisitions by non-citizens or foreign companies in Penang are subject to the control pricing outlined in the latest guidelines for property acquisition by non-citizens or foreign companies in Penang issued by PTG Penang which could be downloaded from the official website of PTG Penang.

The Official Reply also contains a copy of the said latest guidelines namely Guidelines for Property Acquisition by Non-Citizens or Foreign Companies in Penang updated as at 1 Aug 2024 for members attention and easy reference.

A copy of the Official Reply and the latest guidelines are appended below for members' attention and reference.

Members will be updated further as and when we receive additional information from PTG Penang.

**Ong May Joyce and Yeap Siew Chieng
Co-Chairpersons
Conveyancing Practice Subcommittee**



**PEJABAT PENGARAH TANAH DAN GALIAN
NEGERI PULAU PINANG**
PARAS 22
KOMPLEKS TUN ABDUL RAZAK (KOMTAR)
10000 PULAU PINANG



Tel: 04 - 650 5211 (Pejabat Am)
Faks: 04 - 2619588
Laman Web: <http://ptg.penang.gov.my>

Ruj.Kami : PTG/PP/PENT/1395 Jld. 2 (II)
Tarikh : 24 Februari 2025

Pengerusi
Jawatankuasa Peguam Pulau Pinang
No. 4 Green Hall, 1st Floor
10200 PULAU PINANG

Puan,

**PENAMATAN KEMPEN PEMILIKAN RUMAH / HOME OWNERSHIP CAMPAIGN
(HOC 3.0 PLUS) DAN DASAR RANGSANGAN SEKTOR HARTANAH PERINGKAT
NEGERI PULAU PINANG TAHUN 2024**

Dengan hormatnya saya merujuk perkara yang tersebut di atas.

2. Untuk makluman, Kempen Pemilikan Rumah / *Home Ownership Campaign* (HOC 3.0 Plus) dan Dasar Rangsangan Sektor Hartanah Peringkat Negeri Pulau Pinang Tahun 2024 telah berlangsung mulai 1 Januari 2024 dan secara rasminya telah tamat pada 31 Disember 2024. Bermula 1 Januari 2025, semua perolehan hartanah oleh bukan warganegara atau syarikat asing di Pulau Pinang adalah tertakluk kepada harga kawalan yang ditetapkan di dalam Garis Panduan Perolehan Hartanah Oleh Bukan Warganegara Atau Syarikat Asing terkini yang dikeluarkan oleh pentadbiran ini.

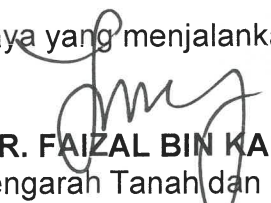
3. Sehubungan itu, pentadbiran ini memohon pihak puan untuk memanjangkan perkara ini kepada ahli Jawatankuasa Peguam Pulau Pinang bagi memastikan kelancaran urusan permohonan kelulusan Perolehan Hartanah Oleh Bukan Warganegara dan Syarikat Asing kelak. Bersama-sama ini dilampirkan Garis Panduan Perolehan Hartanah Oleh Bukan Warganegara Atau Syarikat Asing terkini untuk rujukan dan perhatian pihak puan selanjutnya.

4. Kerjasama puan berhubung perkara ini amatlah dihargai dan didahului dengan ucapan terima kasih.

Sekian.

**"MALAYSIA MADANI"
"BERKHIDMAT UNTUK NEGARA"
"CEKAP, AKAUNTABILITI, TELUS"**

Saya yang menjalankan amanah,


(DR. FAIZAL BIN KAMARUDIN)
Pengarah Tanah dan Galian
Pulau Pinang

SILA SEBUTKAN NO. RUJUKAN PEJABAT INI APABILA MENJAWAB

CEKAP, AKAUNTABILITI, TELUS
KE ARAH KECEMERLANGAN PENGURUSAN TANAH



GARIS PANDUAN PERMOHONAN PEROLEHAN DAN PAJAKAN
HARTANAH OLEH BUKAN WARGANEGARA ATAU SYARIKAT ASING
BAGI NEGERI PULAU PINANG

1.0 PENGENALAN

Perolehan hartanah berkenaan dapat dijelaskan seperti berikut:

- (a) Seksyen 433B Kanun Tanah Negara memperuntukkan bahawa bukan warganegara atau syarikat asing boleh memperolehi hartanah hanya dengan kebenaran Pihak Berkuasa Negeri.
- (b) Perolehan hartanah oleh bukan warganegara atau syarikat asing boleh berlaku dengan cara:
 - i) pembelian dengan menandatangani surat perjanjian jual beli; atau
 - ii) pajakan / pajakan kecil dengan menandatangani surat perjanjian pajakan / pajakan kecil; atau
 - iii) melalui warisan harta pusaka anggota keluarga yang meninggal dunia; atau
 - iv) melalui pemberian kasih sayang dari anggota keluarga terdekat sahaja.

- (c) Permohonan Perolehan Hartanah Oleh Bukan Warganegara Atau Syarikat Asing hanya boleh dilakukan melalui pihak peguam di Pejabat Tanah Dan Galian Pulau Pinang.

2.0 HARGA KAWALAN

2.1 HARGA KAWALAN BAGI HARTANAH DI NEGERI PULAU PINANG SEBELUM 1 JULAI 2012

Tahun	Harga Kawalan
< 2002	Harga dibawah RM250,000.00
2003-2009	Harga minimum RM250,000.00
1 Januari 2010 hingga 30 Jun 2012	Harga Minimum RM500,000.00

2.2 HARGA KAWALAN BAGI HARTANAH DI NEGERI PULAU PINANG

KAWASAN/ JENIS HARTANAH	PULAU	SEBERANG
STRATA	RM 1 JUTA Mulai 1 Julai 2012 - Kini	RM 1 Juta (Warganegara Asing) Mulai 1 Julai 2012 – 27 April 2017
		RM500,000.00 (WARGANEGARA ASING) Mulai 28 April 2017 - Kini
		RM 1 JUTA (SYARIKAT ASING) Mulai 1 Julai 2012 - Kini
	*RM500,000.00 (MM2H)	*RM500,000.00 (MM2H)
	RM250,000.00 (PEMASTAUTIN TETAP)	RM250,000.00 (PEMASTAUTIN TETAP)
<i>LANDED / LANDED STRATA</i>	RM 2 JUTA Mulai 1 Julai 2012 - 31 Mac	RM 1 JUTA Mulai 1 Julai 2012 - Kini
	RM 3 JUTA Mulai 1 April 2017 - Kini	
	*RM500,000.00 (MM2H)	* RM500,000.00 (MM2H)
	RM250,000.00 (PEMASTAUTIN TETAP)	RM250,000.00 (PEMASTAUTIN TETAP)

- * **Malaysia My Second Home (MM2H)** hanya untuk kediaman sahaja dan **terhad 2 unit** sahaja.
- ** *Landed* atau strata bergantung pada hakmilik yang akan dikeluarkan kelak.
- *** Warganegara asing / pemastautin tetap tidak boleh memiliki rumah kos rendah, kos sederhana rendah dan kos sederhana.

2.3 Kawalan harga minima adalah tidak terpakai kepada urusan yang melibatkan perintah pusaka, perintah mahkamah dan pemberian kasih sayang.

3.0 KATEGORI HARTANAH

3.1 TANAH YANG BERKATEGORI / SYARAT PERTANIAN

i) Sekatan

Bukan warganegara atau syarikat asing tidak dibenarkan:

- (a) Memiliki tanah pertanian kecuali jika kelonggaran diberi seperti di perenggan (ii) di bawah;

- (b) Mengambil bahagian di dalam lelongan tanah pertanian di bawah Seksyen 256 dan 260 Kanun Tanah Negara dengan kelulusan Pihak Berkuasa Negeri;
- (c) Tanah yang dikeluarkan Perintah Jual di bawah lelongan pihak bank.

ii) Kelonggaran

Permohonan untuk memiliki tanah pertanian oleh bukan warganegara atau syarikat asing berkeluasan sekurang-kurangnya lima (5) ekar boleh dipertimbangkan sekiranya:

- (a) menjalankan aktiviti pertanian secara komersial menggunakan teknologi tinggi; atau
- (b) menjalankan aktiviti pertanian bagi menghasilkan produk untuk diekspot; atau
- (c) untuk pembangunan pertanian berbentuk teknologi tinggi yang disahkan oleh badan-badan seperti PORLA, PORIM, MARDI dan sebagainya; atau
- (d) sebagai kawasan tambahan kepada tanah industri yang telah diluluskan; atau

- (e) sebagai kawasan untuk pengeluaran bahan mentah yang menyokong industri yang telah mendapat kelulusan; atau
- (f) untuk menempatkan semula industri yang tidak lagi sesuai di lokasi sekarang; atau
- (g) untuk dibangunkan sebagai kawasan agro pelancongan, marina, padang golf, *holiday homes* dan sebagainya; atau
- (h) tanah pertanian yang terletak di dalam kawasan Bandar yang mengikut Pelan Tempatan dizonkan untuk kegunaan selain dari pertanian; atau
- (i) Pihak Berkuasa Negeri menganggapkan projek tersebut perlu dilaksanakan.

iii) Syarat-syarat semasa mengemukakan permohonan

- (a) Syarikat tersebut hendaklah dimiliki sekurang-kurangnya 30 peratus oleh warganegara Malaysia.
- (b) Terbukti manfaat telah disalurkan melalui projek bersepadu atau proses hiliran.

- (c) Ada permintaan pasaran ke atas produk yang dikeluarkan.
- (d) Menggunakan tenaga pekerja yang terdiri dari warganegara Malaysia.
- (e) Sekiranya untuk tujuan 3.1(ii) (d) - (f), syarat tambahan ialah:
 - i) Industri yang sedang berjalan mematuhi semua yang telah dikenakan oleh kerajaan.
 - ii) Terbukti telah terlaksana pemindahan teknologi dan kemahiran kepada penduduk tempatan.
 - iii) Tidak berlaku pencemaran alam sekitar.
 - iv) Sesuai dari segi perancangan.
- (f) Syarat tambahan dikenakan kepada mereka yang hendak membangunkan projek pelancongan iaitu hendaklah terbukti berpengalaman dalam bidang tersebut di tempat lain.

- (g) Lain-lain syarat boleh ditentukan oleh Pihak Berkuasa Negeri dari semasa ke semasa.

iv) Syarat setelah mendapat kelulusan

Bagi tujuan yang tersebut di para 3.1(ii) (d) - (h), pemilik hendaklah mengemukakan permohonan ubah syarat tanah dari pertanian kepada kegunaan lain dalam tempoh dua (2) bulan dari tarikh kelulusan pindah milik. Selepas tarikh tersebut, kelulusan akan terbatal. Untuk projek pelancongan yang disebut di para 3.1(ii) (g), syarat-syarat tambahan ialah:

- (a) Mempunyai bentuk seni bina yang melambangkan ciri-ciri Malaysia.
- (b) Mengekalkan keadaan alam semula jadi.
- (c) Pajakan tidak lebih daripada 60 tahun.

v) Tatacara

Permohonan hendaklah disertakan dengan:

- (a) Pelan konsep projek.
- (b) Penyataan milik saham.

- (c) Laporan kemungkinan projek, pekerjaan yang akan diwujudkan, punca pembekalan pekerjaan, pengalaman mereka yang terlibat dengan projek dan jadual pelaksanaan projek.

3.2 TANAH YANG BERKATEGORI / SYARAT BANGUNAN

i) **Sekatan**

Bukan warganegara atau syarikat asing tidak boleh membeli atau memiliki tanah bangunan kediaman yang dinyatakan di bawah ini:

- (a) Rumah teres kos rendah dan kos sederhana.
- (b) Rumah pangsa kos rendah dan kos sederhana.
- (c) Rumah kuota bumiputera.
- (d) Tanah yang dikeluarkan Perintah Jual di bawah Seksyen 256 dan 260 Kanun Tanah Negara dengan kelulusan Pihak Berkuasa Negeri.
- (e) Tanah yang dikeluarkan Perintah Jual di bawah lelongan pihak bank.

ii) Syarat-syarat semasa mengemukakan permohonan

- (a) Harga pembelian akan dikaji dari semasa ke semasa.
- (b) Lain-lain syarat boleh ditentukan oleh Pihak Berkuasa Negeri dari semasa ke semasa.
- (c) Bukan warganegara atau syarikat asing hanya dibenarkan menjual semua harta yang dibelinya selepas tiga (3) tahun dari tarikh surat Perjanjian Jual Beli.

3.3 TANAH BANGUNAN UNTUK KEGUNAAN PERNIAGAAN

i) Sekatan

Bukan warganegara atau syarikat asing tidak boleh memiliki tanah bangunan perniagaan jenis yang dinyatakan di bawah ini:

- (a) Kedai kos rendah
- (b) Gerai
- (c) Bengkel perkhidmatan

- (d) Tanah yang dikeluarkan Perintah Jual di bawah Seksyen 256 dan 260 Kanun Tanah Negara dengan kelulusan Pihak Berkuasa Negeri.
- (e) Tanah yang dikeluarkan Perintah Jual di bawah lelongan pihak bank.

ii) Kelonggaran

Bukan warganegara atau syarikat asing juga boleh memiliki tanah jenis bangunan untuk perniagaan yang dinyatakan di bawah ini:

- (a) Tanah untuk hospital swasta tertakluk kepada kebenaran membuka hospital dari Kementerian Kesihatan.
- (b) Tanah untuk sekolah swasta tertakluk kepada kelulusan Kementerian Pendidikan.
- (c) Tanah untuk bangunan hotel.

iii) Syarat dan tatacara

- (a) Sama seperti untuk rumah kediaman.

- (b) Bukan warganegara atau syarikat asing hanya dibenarkan menjual semua harta yang dibelinya selepas tiga (3) tahun dari tarikh surat Perjanjian Jual Beli.

3.4 TANAH YANG BERKATEGORI / SYARAT PERINDUSTRIAN

i) **Syarat-syarat semasa mengemukakan permohonan**

- (a) Lain-lain syarat boleh ditentukan oleh Pihak Berkuasa Negeri dari semasa ke semasa.
- (b) Bukan warganegara atau syarikat asing hanya dibenarkan menjual semua harta yang dibelinya selepas tempoh tiga (3) tahun dari tarikh surat Perjanjian Jual Beli.

4. **FI PERMOHONAN**

Fi Permohonan bagi tujuan memindah milik tanah oleh bukan warganegara atau syarikat asing mengikut Kaedah-Kaedah Tanah Pulau Pinang 2021 adalah seperti berikut:

Kategori	Fi Permohonan
(i) Tanah Bangunan (A) Kediaman (aa) Individu (I) Warga Asing (II) Pemastautin Tetap (PR) (bb) Syarikat	 RM10,000.00 per hakmilik/parsel RM2,000.00 per hakmilik/parsel RM20,000.00 per hakmilik/parsel
(B) Komersil (aa) Individu (I) Warga Asing (II) Pemastautin Tetap (PR) (bb) Syarikat	 RM20,000.00 per hakmilik/parsel RM4,000.00 per hakmilik/parsel RM40,000.00 per hakmilik/parsel
(ii) Tanah Pertanian (A) Individu (I) Warga Asing (II) Pemastautin Tetap (PR) (B) Syarikat	 RM20,000.00 per hakmilik/parsel RM4,000.00 per hakmilik/parsel RM40,000.00 per hakmilik/parsel
(iii) Tanah Industri (A) Individu (I) Warga Asing (II) Pemastautin Tetap (PR) (B) Syarikat	 RM20,000.00 per hakmilik/parsel RM4,000.00 per hakmilik/parsel RM40,000.00 per hakmilik/parsel

5. FI KELULUSAN (LEVI)

5.1 Fi Kelulusan (Levi) bagi tujuan memindah milik tanah oleh bukan warganegara atau syarikat asing mengikut Kaedah-Kaedah Tanah Pulau Pinang 2021 adalah berkuatkuasa mulai 1 Mac 2014. Fi Kelulusan (Levi) adalah seperti berikut:

Kategori	Fi Kelulusan (Levi)
(i) <i>Landed</i> (termasuk <i>landed strata</i>)	3% daripada nilai perolehan hartanah
(ii) Strata	
(A) Nilai perolehan di bawah RM1 juta	3% daripada nilai perolehan hartanah
(B) Nilai perolehan di antara RM1juta hingga RM1.5juta	1.5% daripada nilai perolehan hartanah (di kawasan Pulau); atau 3% daripada nilai perolehan hartanah (di kawasan Seberang Perai)
(C) Nilai perolehan melebihi RM1.5 juta	3% daripada nilai perolehan hartanah

- 5.2 Bayaran kelulusan 1.5% daripada nilai perolehan hartanah berstrata bagi kawasan Pulau yang bernilai RM1 juta hingga RM1.5 juta berdasarkan kepada TARIKH SURAT PERJANJIAN JUAL BELI mulai 1 Julai 2017 manakala tarikh surat perjanjian sebelum tarikh tersebut bayaran kelulusan yang dikenakan adalah 3%.
- 5.3 Bayaran ini perlu dijelaskan dalam tempoh 30 hari dari tarikh surat kelulusan dikeluarkan;
- i) Sekiranya bayaran tidak dijelaskan selepas 30 hari dan kurang daripada 1 tahun dari tarikh surat kelulusan (**30 hari < x < 1 tahun**), pemohon boleh membuat **permohonan perlanjutan tempoh kelulusan kepada Pihak Berkuasa Negeri dengan bayaran RM 500.00 bagi setiap hakmilik.**
 - ii) Bagi permohonan perolehan hartanah oleh bukan warganegara atau syarikat asing yang diluluskan namun **bayaran kelulusan (levi) tidak dijelaskan selepas tempoh 1 tahun dari tarikh surat kelulusan, kelulusan perolehan hartanah tersebut adalah terbatal.**
- 5.4 Fi kelulusan bagi bukan warganegara dan syarikat asing adalah berdasarkan **tarikh surat perjanjian jual beli yang telah dimeterai.**

6. PENGECUALIAN

- (a) Semua urusan jual beli hartanah yang dibuat secara surat perjanjian serah hak pada atau sebelum 31 Disember 1992 dan disetamkan dengan sempurna mengikut Akta Setem 1949 tidak tertakluk kepada syarat-syarat yang dinyatakan di atas tetapi pembeli perlu membuat permohonan dengan melampirkan surat perjanjian atau serah hak tersebut sebagai bukti kelulusan akan diberikan.

- (b) Bagi pemegang kad pengenalan merah yang mempunyai taraf Pemastautin Tetap (PR) adalah dijangka mereka akan menghadapi masalah untuk memiliki rumah jika garis panduan seperti di atas dikenakan. Oleh itu, adalah dicadangkan supaya permohonan mereka diberi pertimbangan mengikut merit tiap-tiap kes.

7. RAYUAN

Sekiranya permohonan ditolak, rayuan boleh dikemukakan kepada Pejabat Pengarah Tanah dan Galian untuk pertimbangan semula.

(a) Fi Rayuan

Kategori	Fi Rayuan
(i) Individu (A) Tanah Bangunan (aa) Kediaman (bb) Komersil (B) Tanah Pertanian (C) Tanah Industri	RM2,000.00 per hakmilik/parsel RM4,000.00 per hakmilik/parsel RM8,000.00 per hakmilik/parsel RM4,000.00 per hakmilik/parsel
(ii) Syarikat (A) Tanah Bangunan (aa) Kediaman (bb) Komersil (B) Tanah Pertanian (C) Tanah Industri	RM4,000.00 per hakmilik/parsel RM8,000.00 per hakmilik/parsel RM16,000.00 per hakmilik/parsel RM8,000.00 per hakmilik/parsel

8. BORANG PERMOHONAN

Borang permohonan WNA1 dan WNA2 boleh diperoleh dengan percuma dari Pejabat Pengarah Tanah dan Galian Negeri Pulau Pinang.

- a. Borang WNA1 - Permohonan daripada individu
(bukan warganegara / Pemastautin Tetap)
- b. Borang WNA2 - Permohonan daripada syarikat asing

9. DOKUMEN YANG DIPERLUKAN

Permohonan hendaklah disertakan dokumen-dokumen berikut:

- (a) Satu (1) salinan Borang Permohonan Perolehan Hartanah oleh bukan warganegara atau syarikat asing
- (b) Satu (1) salinan pasport
- (c) Satu (1) salinan hakmilik (carian rasmi hakmilik)
- (d) Satu (1) salinan resit cukai tanah semasa
- (e) Satu (1) salinan Surat Perjanjian jual beli tanah yang berkenaan
- (f) Satu (1) salinan surat kelulusan dari Kementerian Pelancongan Imigresen bagi permohonan melalui program *Malaysia My Second Home* (MM2H).
- (g) Sekiranya tanah pemberian dari suami atau isteri, sertakan salinan sijil perkahwinan atau sijil pendaftaran perkahwinan.

- (h) Sekiranya tanah pemberian dari ibu atau bapa, sertakan salinan sijil kelahiran penerima.
- (i) Surat kebenaran dari pihak yang mempunyai kepentingan seperti pemegang gadaian.
- (j) Sekiranya transaksi melibatkan syarikat atau pertubuhan sebagai pembeli, sertakan *Memorandum And Articles of Associates*, Resolusi Lembaga Pengarah dan maklumat mengenai pemilikan saham syarikat.
- (k) Kertas kerja konsep projek sekiranya tanah akan dibangunkan untuk pembangunan pertanian berbentuk teknologi tinggi, kawasan pelancongan, marina, padang golf, *holiday homes* dan sebagainya.

**** Semua dokumen hendaklah diakui sah.**

CARTA ALIR PEROLEHAN HARTANAH OLEH BUKAN WARGANEGARA ATAU SYARIKAT ASING

